

机密

公司年度经营计划（样本）

XX 公司

20 年 月 日

目 录

一、项目概况	4
二、项目经营计划	5
1、项目开竣工、开售、交楼时间计划.....	5
2、销售指标.....	5
3、经营利润及报表体现.....	6
三、项目开发总体计划	7
1、项目开发计划.....	7
2、完毕项目开发计划的难点及应对措施.....	8
四、项目设计计划	9
1、设计计划.....	9
2、设计跟踪服务.....	10
3、设计费支付计划.....	10
五、工程计划	11
1、工期计划.....	11
2、工程付款计划.....	14
① 工程付款计划（按工程细分）	14
②、工程付款计划（准时间细分）	15
3、工程管理的难点及应对措施.....	15
六 工程招投标及协议计划	16
1 计划	16
2、工程招投标及工程协议的难点及应对措施.....	17
七、成本控制计划	18
1、	18
2 成本控制的难点和措施.....	19
八、销售计划.....	20

1、销售计划.....	20
2、销售费用计划.....	20
项目.....	20
费用.....	20
占比.....	20
推广费用.....	20
媒介广告发布.....	20
广告公司设计.....	20
户外广告.....	20
电视（网络）媒体发布.....	20
现场环境包装.....	20
销售道具.....	20
项目.....	21
费用.....	21
占比.....	21
外卖场.....	21
活动.....	21
礼品费.....	21
网络宣传.....	21
小计.....	21
其它.....	21
人工及行政.....	21
代理费用.....	21
样板房费用.....	21
客户会.....	21
合计.....	21
3、推盘计划.....	21

4、销售难点及应对措施.....	21
九、资金计划	22
十 物业管理计划	23
1 物业管理计划	23
2 物业管理难点及应对措施	23
十一、管理及人力资源计划	24
1、管理系统	24
2、人力资源配置	24

一、项目概况

一、项目用地指标：			
地块规划用途		容积率	
总用地面积		建筑密度	
净用地面积		绿地率	
土地使用年限		建筑高度	
小车车位规定		自行车车位 规定	
二、规划建设指标：			
1 总建筑面积			
其中：住宅			
商业			
会所			
配套公建			
2 地下车库面积			
3 社区内园林面积			
4 社区外广场面积			

二、项目经营计划

1、项目开竣工、开售、交楼时间计划

项 目	产品类型	设计面积	开工时间	开售时间	竣工时间	交楼时间
	小计					

2、销售指标

项目计容建筑面积		项目不计容建筑面积		
销售面积（平方）	住宅	商铺	小车车位（个）	自行车车位（个）
销售均价（元/平方）	住宅	商铺	小车车位（万元/个）	自行车车位(元/个)
销售协议额（万元）				
单位成本（元/平方）		项目总造价（万元）		
项目利润（万元）				
销售毛利率				

3、经营利润及报表体现

项 目				
项目销售面积（平方）	住宅	商铺	小 车 车 位 (个)	自行车车位 (个)
项目销售协议额（万元）	住宅	商铺	小车车位	自行车车位
项目合计销售协议额（万元）				
项目工程结算面积（平方）				
项目工程结算协议额（万元）				
结算项目利润（万元）				
减：期间费用				
其中：管理费用				
销售费用				
财务费用				
其他业务利润				
营业外收支				
物业损失				
公司实现利润				
所得税				
净利润				

三、项目开发总体规划

1、项目开发计划

序号	工作内容	时间（日历天）			责任部门	备注
		开始	完毕	工期 （日历天）		
1	国有土地使用证办理					
2	概念设计					
3	项目环评					
4	项目立项					
5	建设用地规划许可证办理					
6	总规方案设计、送审					
7	园林方案设计、送审					
8	单体方案设计、送审					
9	人防设计、报建					
10	建设工程规划许可证办理					
11	全成本概算					
12	项目经营计划书					
13	广告、销售代理公司招标					
14	销售包装设计					
15	整体营销方案					
16	施工图设计（含送审）					
17	全成本测算					
18	总包、监理单位招标					
19	项目三通一平					
20	施工许可证办理					
21	项目开工					
22	社区园林设计					
23	售楼部样板房设计					

24	地下室顶板±0.00 结构					
25	售楼部装修					
26	样板房装修					
27	展示园林施工					
28	销售面积测算					
29	项目开售方案及准备					
30	售楼部开放					
31	结构施工至预售层					
32	预售证办理					
33	开盘销售					
34	销售 50%					
35	销售 95%					
36	清盘					
37	主体封顶					
38	外墙排栅拆除					
39	社区景观及市政配套					
40	配套专业设备管线安装					
41	竣工验收					
42	规划验收					
43	项目备案					
44	成本结算					
45	工程移交物业验收并接管					
46	业主收楼					

2、完毕项目开发计划的难点及应对措施

四、项目设计计划

1、设计计划

序号	工作目的	工作内容	计划时间		需要配合协调	
			开始	完毕	部门	内容
1	概念设计					
2	规划设计	方案设计任务书				
		方案设计委托书				
		初步方案				
		规划方案评审，确认				
		交房标准拟定				
		总图报批图				
		单体设计及评审				
		人防设计及评审				
		规划报批图				
3	扩初设计	结构，基础，设备方案				
		扩初设计评审				
4	施工图设计	地质勘探				
		施工图设计任务书				
		施工图设计				
		施工图内审并修改				
		施工图送审移交工程				
		供电方案				
		供水方案				
		综合管网设计				
		车库设计				
		智能化设计				
5	景观设计	景观设计方案				

		景观方案评审				
		提交景观施工图				
序号	工作目的	工作内容	计划时间		需要配合协调	
			开始	完毕	部门	内容
6	装修设计	售楼部				
		样板房				
		会所				
		入口大堂、电梯前室				
		商铺裙楼外墙				

2、设计跟踪服务

3、设计费支付计划

项目	第一笔付款 时间/数额	第一笔付款 时间/数额	第一笔付款 时间/数额	第一笔付款 时间/数额	合计
方案设计					
地质勘探					
人防设计					
施工图设计					
园林设计					
装修设计					

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/85620410222010143>