

房地产成本管理中成本造价全过程控制的运用研究

吕 奎

南通中南产城发展有限公司 江苏 南通 226000

【摘要】在房地产项目开发过程中，成本控制对于提高企业经济效益和竞争力具有至关重要的作用。本文旨在探讨房地产成本管理中全过程造价控制的应用，以期为企业有效的成本控制策略。

【关键词】房地产；成本管理；全过程控制

引言

随着中国经济的快速发展和城市化进程的加快，房地产行业在中国经济中扮演了越来越重要的角色。然而，房地产项目开发过程中，成本控制一直是困扰房地产开发商的难题。由于项目周期长、涉及环节多、不确定因素多等特点，房地产项目成本管理往往较为复杂。因此，如何在房地产项目开发过程中实施有效的全过程造价控制，成为房地产企业提高经济效益和竞争力的关键。

1. 房地产成本管理的相关概述

1.1. 房地产成本的基本构成

房地产投资期限长，投入资金规模庞大，大部分人的观念中将房地产投入成本界定为从规划设计、施工管理过程的材料人工投入、现场管理支出、资金占用利息支出、销售税金缴纳、一直到竣工交付使用的所有支出成本，并且在实操中也主要针对这些方面进行控制，在实际运行中，随着竞争越来越激烈，用于销售方面的成本金额逐渐加大，回收期快慢也影响企业相关收支，必须通盘考虑，另外，房产作为长期使用资产，建设过程中或多或少存在不可避免的质量问题，后期保质期内的维护成本较高，甚至还会引起民意舆情，影响企业信誉，所有这些都构成房地产企业的成本支出[1]。

1.2. 房地产成本的特征

房地产成本构成十分的复杂繁琐，由于发展过程中的历史原因，其成本组成中，基本上土地成本能占到总成本的 50%-70 之间，有的地方甚至更高，而土地价格是由政府定价后通过公开竞拍形成，企业基本没有节约成本的可能，无论是对外总承包还是甲供材模式，基本都由施工、材料、租赁费用、管理费用、财务费用、营销费用等组成，占总成本比例相对土地成本较小，而且上述成本在支出形成过程中都是无比复杂和繁琐的，而企业必须能对这些浩瀚复杂的成本支出逐项进行分解，加以细致的分析，并通过研究是否具有可操作性的空间，以形成相应的管理控制模式。

1.3. 房地产加强成本控制的重要作用

(1) 有助于有效降低房地产经营成本，提高企业综合竞争力

房地产企业经过多年运营，行业取得长足发展，在前些年的有些年份，房地产销售火爆，毛利可观，加上行业门槛低，吸引了大量社会资本进入该行业，逐步形成了行业激烈竞争的局面，特别是国家强调“房住不炒”的原则后，房产销售基本趋于稳定，利润空间大大缩小，成为和普通制造业差不多的存在，这样的环境促使房地产企业努力提高管理水平，有效降低成本，提升自身综合实力，以保持相对有利的竞争力。

(2) 有助于提升房地产企业管理水平，提升企业团队凝聚力

房地产企业通过有效的成本管控，可以体现自身的综合能力，并转化为企业的软实力，能够切实提高企业产品质量和企业信誉，而有效的成本管控工作，不是企业一个部门或者某一项管理能够实现的，必然是一整套的系统工作协同配合，是企业一系列管理综合提升的结果，并且是企业所有部门和每一个员工共同协作努力的结果，有效的成本管控必然是以高水平的管理团队凝心聚力，目标一致为基础。因此，有效的成本管控能够有效推动房地产企业的管理水平再上新台阶。

(3) 有助于提升房产质量，提高企业抗风险能力

房地产行业现在的竞争现状有目共睹，随着时间的推移，必然伴随着行业的优胜劣汰，只有加强成本管控，减少不必要支出，形成企业积累，企业才能有财力建设好的住宅，将资金合理用于产品的重要部位，这样业主居住后就能慢慢和市场有明确的对比，能够感受真实的居住体验，形成良好的行业口碑与企业信誉，增强房地产企业的市场竞争力。

2. 房地产成本管理中成本造价全过程控制的运用策略

2.1. 设计阶段

在设计阶段，优化设计方案是合理控制成本的关键。

通过选择合适的建筑材料、结构形式、设备选型等,可以在很大程度上降低工程造价。首先,选择合适的建筑材料是降低成本的重要措施。设计师需要根据项目的实际情况,选择价格合理、质量可靠的建筑材料,避免盲目追求高端材料而增加成本。其次,优化结构形式也可以降低工程造价。设计师需要根据项目的特点和需求,选择合适的结构形式,例如钢结构、混凝土结构等,以降低工程造价。最后,设备选型也是影响工程造价的重要因素。设计师需要根据项目的需求,选择性价比高的设备,避免盲目追求高端设备而增加成本。总之,在设计阶段,通过优化设计方案,可以在很大程度上影响项目的成本,为项目带来良好的经济效益。

2.2. 招投标阶段

在招投标阶段,严格审核招标文件是确保工程造价合理性的关键。应详细分析招标文件中的技术要求、工程量清单、合同条款等内容,确保招标文件与项目实际情况相符合。同时,要选择有实力、有经验的承包商,以保证工程质量和进度。有实力的承包商通常具备良好的市场口碑和丰富的项目经验,能够更好地理解项目需求,确保工程质量。有经验的承包商在项目管理、施工技术等方面具有优势,能够有效地控制工程进度,降低工程成本。因此,在招投标阶段,应严格审核招标文件,选择合适的承包商,以保证工程质量和进度,降低工程成本。

2.3. 施工阶段

在施工阶段,加强施工管理是确保工程按计划进行的关键。首先,应建立完善的施工现场管理制度,对施工人员进行培训和教育,提高他们的安全意识和质量意识。其次,要严格控制工程变更,因为工程变更往往会导致成本增加。在实施变更前,应充分评估变更的必要性和可行性,并确保变更不会对工程进度和质量产生不利影响。如有变更需要,应严格按照变更控制程序执行,

确保变更的可追溯性和合规性。同时,应加强与业主、设计单位、监理单位等相关方的沟通协作,共同应对工程变更带来的挑战,确保工程顺利推进。

2.4. 竣工结算阶段

竣工结算阶段是建设项目的最后环节,需要对项目的实际成本进行审核,确保控制在预算范围内。在这个阶段,首先要对竣工结算资料进行详细的审查,包括工程量计算、定额套用、取费标准等,确保结算资料的准确性和完整性。其次,要对照项目的预算,对竣工结算金额进行分析,检查是否有超预算的情况。如果发现超预算的问题,需要及时采取措施进行调整,例如重新审核工程量、优化材料和设备采购等。此外,还需要对竣工结算中可能存在的风险进行评估,例如材料价格波动、设计变更等,确保结算金额的合理性。总之,在竣工结算阶段,需要对项目的实际成本进行严格审核,确保结算金额在预算范围内。如果发现超预算的情况,要及时采取措施进行调整,确保项目的成本控制在合理的范围内。

3. 结束语

总之,成本造价全过程控制是房地产成本管理中的关键环节,对于提高项目的经济效益和竞争力具有重要意义。本研究的结果为房地产企业和相关研究机构提供了有益的参考,希望该研究能够推动成本管理领域的进一步发展和创新,为房地产项目的成功实施做出贡献。

【参考文献】

- [1]林春蕾,房地产企业财务成本管理问题与应对策略探讨[J].现代经济信息,2020(07):134-135.
- [2]陈凤珍,房地产企业财务管理内部控制中的问题及优化方式研究[J].营销界,2021(07):118-119.
- [3]赵军恰,加强和完善房地产财务管理的有效措施探讨[J].企业改革与管理,2021(06):160-161.