

# 浅析房地产企业开发项目的成本管理

沈玉光

聊城市第一职业中等专业学校, 中国·山东 聊城 252000

**【摘要】**由于城市房地产价格的持续上涨, 国家已开始高度重视这一行业的发展, 特别是近年来, 国家发布了许多规范性的法律法规, 开始规范房地产, 房地产企业面临着前所未有的压力, 收入不断减少。房地产企业面临着这样一种情况, 即在工业中处理商品和服务的企业处于不利地位, 一些不符合市场要求的企业将被淘汰。因此, 房地产企业必须改变其先前的广泛管理模式, 而转向集约化管理, 这应具有成本效益。

**【关键词】** 房地产; 成本管理; 关键环节

## 引言

房地产行业的发展始于20世纪90年代, 后来才开始。我国政府于1992年宣布实行市场经济体制之后, 我国的房地产和房地产市场已经发展起来。1998年4月12日, 在第七届全国人民代表大会第一次会议上, 通过了一项宪法修正案, 规定依法转让土地使用权, 为房地产开发奠定了法律基础。到目前为止, 我们的房地产业已经发展了20多年, 但是已经成为该国经济增长的重要驱动力。经过十多年的发展, 我国的房地产市场已经走过了市场形成初期, 并基本完成了其形成过程。未来几年, 房地产将继续发挥不可替代的重要作用。

## 1 房地产项目成本管理的理论框架及内容

项目是一次性任务, 具有明确的目标, 明确的开始和结束日期, 有限的资金和消耗的资源。

项目成本是指从项目实施开始到完成的所有支出, 包括在项目实施期间转移生产材料的成本, 以及以工资和附加费的形式用于工人个人消费的支出, 包括但不限于, 人工, 材料, 设备成本, 其他直接和行政成本。

承包商进行的预测, 计划, 控制, 调整, 核算, 分析和评估, 以确保对计划目标内的项目成本进行控制。

## 2 房地产项目工程造价中成本管理的现状及问题

### 2.1 房地产成本管理状况

20多年来, 我们一直在开发工程项目的价格管理, 再过了10年, 咨询和建筑服务市场的发展已基本建立。1996年, 建筑部发布了《建筑成本咨询小组的质量管理规范》和《临时土木工程师资格框架》。2006年, 原建设部发布了《建筑工程咨询与评估企业管理规程》和《注册建筑工程师管理规程》, 以及部分省市根据省令发布的行业法规, 地方法规和行业法规。关于管理建筑工程价格的程序。但是, 随着经济和社会改革的深入, 市场趋向于使投资主体多样化, 责任主体的多样性, 利益的多元化以及关于较高水平的建筑工程成本的法律和法规仍然不存在的事实。建筑价格的监管面临许多挑战。在这方面, 有必要紧急改善用于调节市场的法律, 行政和经济手段, 以及在原子能机构发展初期就价格问题进行咨询的手段。

### 2.2 当前建设阶段的价格管理问题

#### 2.2.1 法律依据尚未建立

《建筑法》, 《招标投标法》, 《价格法》和《合同法》等法律包含与工程成本有关的要素, 这些要素本质上是辅助性和说明性的, 具有原则性, 但不可操作, 不能直接在监管过程中使用。... 因此, 例如, 《建筑法》第61条规定: “在施工期间必须接受的建筑工程必须满足建筑工程的要求质量, 并具有完整的工程, 技术和经济信息...”, 而“建筑技术和经济信息则必须完整。仍未指定, 也不受管理工作程序的法规的约束。目前, 对建筑成本的可行调整是基于行业法规, 地方法规和法规(例如原始的第149

号和150号部长令)以及地方政府引入但合法的建筑价格管理系统目前, 建筑价格管理机构的地位尚不明确, 实际上处于困境中。这反映出在建立法律和法规框架以规范建筑工程方面的拖延, 缺乏维持技术标准的体系, 无效的执行机制等。

#### 2.2.2 咨询服务范围窄, 发展不平衡, 规模小

多年来, 建筑商和建筑成本咨询服务一直专注于在项目施工阶段后期控制建筑价格, 而忽略了在项目施工前阶段控制建筑价格的重要性。重新计算的现象经常发生, 定居点的完成会出现困难, 出现经济纠纷, 影响社会和谐。

## 3 房地产项目工程造价中成本管理的采取的对策

### 3.1 建立用于监管建筑成本的监管和法律框架

管理建筑工程价格是建筑管理的重要组成部分, 监管的责任在于政府, 政府也负责通过法律法规。经过多年的实践, 建筑价格管理积累了许多有益的经验, 制定具体有效的法律法规已成为当务之急。根据现有规则和法规, 尽早采用法律或行政行为有真实的基础和条件。全国人民议会可以在立法一级通过《建筑成本法》; 国务委员会关于在行政法规一级对建筑工程成本进行法规的法规; 住房, 城乡发展部和城市发展部的法规可以在当地法律法规中制定。最终形成了规范建筑成本的法律和监管体系, 从法律上定义了监管机构对建筑成本的法律地位, 权力和责任。

### 3.2 改变咨询和建筑服务的心态, 扩大活动范围

解放思想, 明智地工作, 与时俱进, 通过咨询建设成本探索发展企业的新途径。关于建设成本的咨询活动应从传统的建设完工计算扩展到项目的整个建设过程, 以有效地将重点转移到项目实施之前和实施过程中对建设成本的控制上, 即转向对项目的决策, 设计阶段和对项目的控制。实际上, 为了实现企业的经济效率, 施工现场的动态变化是重大目标的社会后果。

## 4 结语

随着我国之间国际交流的扩大和市场机制的完善, 传统的固定价格僵化模式将逐步瓦解, 将引入并实施《建筑工程清单》确定建筑工程价格的做法。物价改革的目的是规范招标人和招标人的行为, 在市场上创造公平有序的竞争环境, 确保工程质量, 合理化工程成本, 推进工程价格管理改革进程。

## 参考文献:

- [1] 王建春. 浅析工程项目成本管理中存在的问题及对策. 甘肃科技纵横, 2009(2): 121-123.
- [2] 郑红勇. 工程项目管理实训指导. 北京: 北京理工大学出版社, 2009.
- [3] 余红柳, 徐莉. 高校基建工程项目成本控制探讨. 财会通讯, 2010(2): 56.

## 作者简介:

沈玉光(1977.4.14-), 男, 湖南省长沙市人, 汉族, 中专, 工程管理方向。