

# 物业管理公司做好成本管理控制工作的对策

彭青

重庆通邑物业管理有限公司, 中国·重庆 401147

**【摘要】**随着我国社会经济的飞速发展,不断完善的社会服务体系给国民的工作以及生活带来了诸多的便利,因此而诞生的物业管理业务需求量也在不断增长,对于物业管理公司而言需要通过提高物业管理水平来获得客户的认可才能够取得可持续性的发展,同时物业管理公司面临激烈的市场竞争压力,想要保持核心竞争力就不仅需要给予客户提供满意的物业服务,同时还需要做好成本管理控制工作,提高物业管理公司的运营效益,使得物业管理公司能够在同行业的激烈竞争当中生存下来并且获得经济效益的增长。为此本文首先分析物业管理公司成本的基本特征,然后针对物业管理公司成本管理控制工作存在的问题进行分析,并且提出有效的对策来解决物业管理公司成本管理控制工作中存在的问题,希望给予物业管理公司以借鉴。

**【关键词】**物业管理公司; 成本管理; 对策

## 引言

做好成本管理控制工作能够有效的节约物业管理公司的运营成本,提高物业公司的增长效益,逐渐的壮大物业管理公司的经济实力,为此需要物业管理公司能够重视成本管理控制工作,在提高物业管理公司的管理水平的基础上,能够给予客户提供更加满意的服务工作。在时代不断发展以及进步的当下,物业管理公司需要及时的了解市场的发展变化以及需求,综合考虑物业管理公司自身的发展情况以及市场对于物业管理公司的实际要求,提出有效的策略来解决物业管理公司在成本管理控制工作当中的不足之处,使得物业管理公司的成本管理控制工作能够适应激烈的市场竞争要求。

## 1 物业管理公司成本特点

### 1.1 物业管理公司的工作量繁杂且庞大

物业管理公司提供的管理服务具有服务性质,为此物业管理公司给予客户提供的物业管理服务需要投入大量的人力以及财力。例如物业管理公司开展治安业务,那么就需要物业管理公司组建一批治安队伍来进行服务区内的治安维护,物业管理公司开展卫生清洁业务,那么就需要物业管理公司招聘一批清洁人员来对于服务区里的环境卫生进行打扫以及维持,同时还需要检查区域内的环境建设工作,因此不管是区域内的治安业务或者环境建设业务都需要配备相应的财力以及人力。同时物业管理公司还需要对于服务区里的房屋以及配套设施开展维护工作,而此业务的开展也需要物业管理公司投入人力成本以及财力成本,因此需要物业管理公司在进行各项业务的开展时能够做到对运营成本的合理控制,这样不仅能够提高物业管理公司的管理服务水平,同时也能够节约物业管理公司的运营管理成本。

### 1.2 物业管理公司成本的产生在在服务范围上不断扩大

随着城市化规模的不断扩大,在城市化进程过程当中物业管理行业的市场竞争愈演愈烈,不断兴起的高楼大厦以及增加的绿化面积,使得对于物业管理工作的需求量在不断的增加,面对有经济效益的行业,很多的物业管理公司都想获得最大的经济效益,为此很多的物业管理公司在面对市场竞争激烈的状况时,都在选择不断的扩大物业管理公司的服务范围来给予客户提供更加优质的服务,希望以此来获得客户的认可,从而能够在激烈的市场竞争当中获得立足,扩大物业管理公司的业务量,但同时与业务量增加相对应的是成本的增加。

### 1.3 物业管理公司成本控制难度大

物业管理公司想要增加经济效益,那么就需要不断的扩大市场规模,对于自身所提供的服务进行区域的扩张,为此物业

管理公司的管理服务具有业务涉及地域广的特点。而物业管理公司业务涉及到的每个区域都具有不同的发展特点,为此需要物业管理公司针对不同区域的发展特点采取合适的物业管理方法,与此相配备的需要采取合适的成本管控对策,而不是采取统一的物业管理方法以及成本管控方法来对于所有业务区域进行统一管理,需要因地制宜,因地制宜的采取各自不同的管理模式来进行物业管理,因此致使物业管理公司的投入成本增加<sup>[1]</sup>。

## 2 物业管理公司成本管理控制存在的不足之处

### 2.1 物业管理公司的组织成本高

在物业管理公司的运营成本当中组织成本占据很大的比例。由于我国物业管理公司诞生时间晚,与其他西方国家的物业管理水平相比,我国物业管理公司的物业管理水平相对较低,而较低的物业管理水平制约着物业管理公司的成本管理控制工作。首先物业管理公司没有组建合理的组织结构,在组织内部的管理层管理权限不够明确,在物业管理公司的结构组织内开设了很多没有工作效益的岗位,致使物业管理公司的人工成本增加,因此造成了物业管理公司内部运转缓慢,没有形成良性运转,对物业管理公司日常的经营和管理产生了负面影响。同时在物业管理公司内部员工之间的综合素养差异较大,致使物业管理公司需要花费较长的时间来形成内部组织决策的统一,即使最终物业管理公司内部达到决策的统一,但是并不能够保证对于统一决策的有效以及快速的落实,追究其原因是没有高素养的执行队伍来对于形成的统一决策进行有效实践,此种现象严重制约了物业管理公司物业管理水平的提高,阻碍了物业管理公司的成本管控工作顺利开展,物业管理公司内部的组织成本过高会造成物业管理公司经济效益的降低,不利于物业管理公司的发展强大,因此需要物业管理公司的管理层能够重视简化物业管理公司内部的组织结构,从而有效的降低组织成本。

2.2 不完善的社区基础设施不利于物业管理公司成本管控工作的开展

房地产行业的兴起及发展推动了物业管理公司的诞生以及发展,而房地产公司为了尽快完成建筑的施工,并没有在建筑区域里配备完善的社区基础设施,而不完善的基础设施建设工作给物业管理公司的物业管理带来了诸多的不便,增加了物业管理公司的物业管理难度,进而增加了物业管理公司的成本,不利于物业管理公司的成本管控工作顺利开展。

例如每个小区内部都需要配备数量合理的停车位,但是有的小区配备的停车位不足,而此种小区配套设施不健全的情况给予物业管理公司的成本管理工作增加了难度,需要物业管理公司

安排更多的工作人员来服务于小区居民的停车问题,在无形当中增加了物业管理公司的运营成本。同时不健全的小区配套设施建设工作,造成了小区居民对于物业管理工作的不满,致使很多小区居民不愿意给物业公司按时的接纳物业管理费,小区居民认为基础设施的建设工作属于物业管理工作的范围,而没有做好物业管理工作则不适合向居民收取更多的物业费用,为此物业管理公司想要获得服务工作的认可,那么就需要发挥物业管理职能,强化成本控制能力。

### 2.3 物业管理公司没有重视对于成本的计划工作

很多的物业管理公司在开展物业管理工作时并没有重视成本计划工作,只是在开展物业管理工作的过程当中对于出现的问题进行及时的发现以及管理,如此的工作模式致使了物业管理公司处于被动的成本管控状态,并不能够挖掘成本管理控制的真正价值。物业管理公司在实际的物业管理工作当中,可以将成本管理工作分为两个部分:一部分是成本控制工作,一部分是成本计划工作。而其中成本计划工作占据成本管理工作的重要部分,通过成本计划能够对于成本管理工作进行有效的规划以及指导,推动物业管理公司成本控制工作的顺利开展。但是目前很多的物业管理公司过于重视对于成本控制工作后的成本管理以及控制,因此不能有效的提高成本管理效果,想要通过成本管理工作来给予物业管理公司增加经济效益的希望落空。

### 2.4 物业管理公司依然采用陈旧的成本管理方法

目前很多的物业管理公司依然采用的是陈旧的物业管理模式,为此对于成本管理控制工作依然沿用陈旧的方法,沿用粗放式的成本管理方法,而粗放式的成本管理方法不能够提高物业管理公司的成本管控效果。而随着科技的发展,物业管理公司并没有将现代化的管理技术应用成本管理工作当中,造成了物业管理公司的成本管控效率低下,通过成本管理工作来节约运营成本的效果不明显。同时物业管理公司对于管控的业务并没有进行分类管理,而效率低下的物业管理工作效率给予物业管理公司内部人员的工作增加了工作量以及工作难度,致使了物业管理公司在成本管控工作当中经常由于物业分类不明确而造成效果不明显。同时物业管理公司并没有根据实际发展的需求来制定科学的成本考核体系,使得物业管理公司只能采取生搬硬套的方式来进行成本管理工作,并没有按照物业管理公司的实际发展情况以及物业工作实际要求来灵活的开展成本管控工作,进而造成了物业管理公司的成本管理效率低下<sup>[2]</sup>。

## 3 提出有效的策略来解决物业管理公司成本管理控制工作中的不足之处

### 3.1 精简物业管理公司的内部组织结构,降低组织成本

物业管理公司想要取得成本管控效果,那么就需要从以下三个方面入手:首先需要物业管理公司能够精简企业内部的组织结构,合理的控制企业内部的工作人员数量,并且针对于成本管理工作创建相对应的管理机构,做到企业内部业务明确,职权明确,提高物业管理公司管理决策的合理性以及准确性。其次,需要物业管理公司能够做到机构框架垂直明确,这样有利于信息的及时流通以及反馈,利用准确以及及时的管理信息来服务于物业管理公司的成本控制工作。最后,需要物业管理公司能够强化内部工作人员的综合素养,积极的组建以及引导内部员工开展培训工作,使得物业管理公司的内部员工拥有过硬的岗位技能以及快速的执行力,面对物业管理公司管理层的相关决策能够迅速的执行到位,使得物业管理公司的组织成本得到有效降低。

3.2 辅助小区基础设施建设工作开展,用高质量的物业服务推动成本管理控制工作顺利完成

针对于小区业主在居住过程当中存在的各种社区服务问题能够及时的了解以及应对,利用高质量的物业服务获得小区业主的认可。因此需要物业管理公司能够积极的协助相关单位开展社区居住配套设施的建设工作,对于小区居民对于基础设施问题的意见能够及时的采纳以及解决,利用高质量的物业管理服务来提高物业管理公司的成本管理工作质量。同时还需要物业管理公司能够加强与房地产开发商关于小区基础设施建设工作沟通以及合作,引导以及督促房地产公司能够完善小区配套的基础设施,有效的降低了物业管理公司的物业管理难度以及成本管理难度,有效的推动了物业管理公司成本管理控制工作顺利完成<sup>[3]</sup>。

3.3 物业管理公司需要重视成本计划管理工作,你有科学的成本计划来指导物业管理公司的成本管理工作

在物业管理公司的成本管理工作当中成本计划管理工作占据重要的比例,因此需要物业管理公司的管理者对于成本计划管理工作给予高度的重视。首先需要物业管理公司能够学习其他国家先进的物业管理方法以及成本管理方法,增加物业管理公司成本计划管理工作的科学性以及合理性。其次,还需要物业管理公司能够综合的考虑自身的发展前景,使得制定的成本计划管理方案能够符合物业管理公司的实际情况以及需求,进而使得物业管理公司的成本管理工作能够推动物业管理公司的向前发展。其次,应该提高物业管理公司内部成员对于成本计划管理方案的执行力,有效的督促以及引导相关工作人员能够严格的按照成本计划管理方案来进行成本的管理工作,只有将成本计划管理方案践行到实际的各项业务工作当中,才能够发挥成本计划管理工作的实际价值,为了全面的落实成本计划管理方案,可以将物业管理公司相关工作人员的工作绩效以及成本计划管理方案的践行效果进行联系,利用实实在在的物质奖惩来监督以及激发员工能够在成本管理工作当中严格的按照成本计划方案去执行,充分的发挥物业管理公司成本计划管理方案的指导性功能<sup>[4]</sup>。

## 4 结束语

综上所述,物业管理公司的成本管理控制工作对于物业管理公司的长远发展具有重要的意义,成本管控工作关系到物业管理公司的运营效益以及物业管理水平,因此需要物业管理公司的管理层能够重视物业管理公司的成本管理控制工作,通过提高物业管理公司成本管理控制工作质量来助推物业管理公司的长远发展。

## 参考文献:

- [1]何刚.中小型物业公司成本优化策略研究[J].行政事业资产与财务,2020,(4)(20):39-40.
- [2]王顺义.物业管理公司成本控制浅析[J].商讯,2020,(4)(25):154-155.
- [3]吴越.BQ物业管理公司成本管理的现状及分析[J].现代物业(中旬刊),2020,(4)(05):190-192.
- [4]陈晓东.YL物业管理公司成本控制研究[D].广西师范大学,2019.

## 作者简介:

彭青(1974.9.23—)汉族 性别:女 学历:大学本科 职称:会计师(中级) 职位:财务经理 研究方向:公司成本控制和内控管理。