

房地产成本影响因素及其精细化管理

徐陈贤

温州绿地欣瑞置业有限公司 浙江省 温州市 325000

摘要:随着我国经济的不断发展,城市化水平也随之获得了不断提升,进而对于房地产整体需求量也造成了不断地上涨。随着近几年房地产市场的大规模爆发,建立起了大量的房地产企业,进而导致房地产市场之间产生了较大的竞争压力,致使房地产资金对房地产企业的后期发展产生严重威胁。因此针对房地产成本控制所出现的问题进行详细分析,并针对房地产企业精细化管理提出了一些合理的建议,以供参考。

关键词: 房地产; 成本控制; 精细化管理

Factors of real estate cost and its fine management

Xu Chenxian

Wenzhou Greenland Xinrui Real Estate Co., Ltd. Zhejiang Province, Wenzhou City 325000

Abstract: With the continuous development of China's economy, the level of urbanization has also been continuously improved, and then the overall demand for real estate has also caused a continuous rise. With the large-scale outbreak of the real estate market in recent years, a large number of real estate enterprises have been established, which leads to great competitive pressure between the real estate market, resulting in to the real estate funds to the later development of real estate enterprises have a serious threat. Therefore, the problems arising from the real estate cost control are analyzed in detail, and some reasonable suggestions are put forward for the fine management of real estate enterprises for reference.

Key words: real estate; cost control; fine management

随着我国目前城市化进程的不断加快,房地产企业数量也在大量的增加,伴随着房地产市场的逐步稳定,房地产企业必须要加强自身企业成本控制,以此来有效促进成本的精细化管理,进而保证企业能够在后期实现可持续发展的^[1]。因此,对于房地产成本进行控制以及精细化管理工作的开展具有以下几方面优势:首先能够有效促进房地产企业资金的整体使用率,全面优化房地产成本总体结构;其次就是对企业成本进行精细化管理,能够更好的管控其相关项目的实施,有效提升其项目的实施质量^[2];最后就是能够在很大程度上有效节约企业成本,同时加速房地产的整体建设进度。以上优势就是能够对房地产企业的可持续发展起到促进作用的关键所在。

1 房地产企业当前成本控制的突出问题

1.1 成本管理意识不强

在受到经济体制背景的影响下,房地产企业的高层领导对其建设在设计方面、施工建设方面以及竣工结算方面的成本控制较为重视,但是对建筑材料及所使设备的具体供应方式以及资金筹集等方面的成本管理没有进行太大的关注,进而对成本管理的完善性造成了直接影响,导致成本管理控制工作不能够进行顺利的实施。与此同时对于一些房地产企业的高层领导对于成本工作的下一步实施并没有明确的掌握,

以此将成本管理工作直接交予企业财务部门进行实施,没有真正意识到关于企业成本控制工作,最主要的需要企业各部门之间相互配合方能达到预期的目的,因此房地产企业高层领导将这项工作直接交予财务部,会为其部门工作产生较大的压力,因此对于房地产企业在对其成本进行管理控制的过程中,加大对其的正确认识是至关重要的^[3]。

1.2 施工现场管理水平较为薄弱

房地产施工项目规模都较大,因此在实际施工过程中会设置较多的部门,相对应的工作人员也会比较多,加之项目施工人员总体数量较为庞大,所以在房地产项目施工中,对于现场的管理会有较大的难度^[4]。再加之在房地产施工项目当中其各个环节较多,对其自身的管理便会产生较大的难度,以此会直接对房地产施工项目的整体进度造成严重影响。正因如此,现阶段的房地产在管理方面出现较多的问题,造成这样的情况除了以上原因之外,还包含以下几方面的问题:首先是房地产管理人员对日常管理工作不够重视,在当前的现场管理当中,更多的是对项目施工安全相关的问题较为关注,而对项目施工中多产生的施工现场管理与控制、所使材料的管理、施工效率的管理等方面都出现不到位的情况存在。另外,项目施工现场相关管理人员个人素质会有高低之分,且房地产项目在施工过程中因为现场作业人员

较为繁多,所以在管理人员的聘用方面会需要大量的工作人员进行现场管理,进而导致这些管理人员在个人素质方面出现参差不齐的现象。

1.3 房地产成本控制机制缺乏适应性

房地产企业在其成本控制方面的体制与实际情况不能更好的实现相辅相成。其原因主要在于房地产企业不能够与实际相结合来对企业的成本进行有效管理与控制。一般情况下企业成本控制是由财务部门计算,但是在实际运营当中,房地产企业在对其成本进行控制时,由于其成本控制体制出现不足与缺陷,进而在实际工作当中就会产生滥竽充数等不良的现象发生,在此情况下,会直接对房地产企业的成本控制管理造成较为严重的影响^[5]。另外,在房地产企业的有关成本控制过程中,财务部门对项目现场情况以及企业内外具体情况没有进行全面充分的调查,更没有与以往的相关数据进行相互对比与分析,仅凭借其主观认识来制定企业成本控制策略与方案,进而导致成本控制在实施过程中产生其策略与方案不能够进行全面有效地落实,进而对其整体工作进程产生一定程度的影响。

2 房地产成本精细化管理与财务管理策略

2.1 树立先进的成本管理意识

对房地产企业成本管理控制水平进行有效提升的前提条件就是要具备一个科学全面的成本管理控制意识,具体要求是:首先要对房地产企业相关高层领导进行正确的思想教育,让其对成本管理所发挥的重要作用进行真正的认识,或者能够加大宣传力度的方式让,让房地产企业的全体员工从根本上正确认识到企业对成本进行管理与控制所能带来的重要作用,以此能够在房地产企业内部对成本管理的重要性进行大力的推广与实施;其次就是为了加强成本管理与控制的宣传力度,可以选在在企业内部的宣传栏或者微信公众号上进行推广,也可以使用公司文件下达传阅学习的方式进行宣传,以此能够进一步提升房地产企业内部员工对于成本管理控制的重要作用的认知,能够为企业成本管理与控制奠定良好的群众基础;最后就是要对企业内部相关成本管理人员实施成本管理培训学习,以此在很大程度上能够保障企业相关成本管理人员能够在日常工作中及时的掌握更加先进的工作方式,以此进一步有效提升自身的成本管理控制业务技能^[6]。

2.2 设计过程控制

在对房地产企业实施成本精细化管理与控制过程中,首先要对其项目设计方面要进行有效地控制,以此便能够对房地产项目在实施方面提供更加有效地途径与方式。在实际设计当中要从陪你过以下几个方面进行:首先要对其施工成本实施全方位的调查与分析,其中主要包含对施工现场的具体情况进行调查与分析、对其所涉及的材料成本进行调查与分析、对项目所付出的相关人力成本进行调查与分析等,以此才能够制定出更加合理可行的政策措施^[7]。并在实施过程中

能够依据施工现场的情况反馈,进而制定更加合理的预算,在此基础上才能欧对其相关配套设施进行有效地预先设计,以此方能对其成本进行有效地管理与控制。另外,在设计方面实施控制时,也要对所涉及的相关设计人员实施严格的要求与管理,并对设计中深层次的内容也要有具体的要求,以此对其相关的项目施工成本进行有效地管理与控制,以此在有效保障项目施工质量的同时能够有效地控制施工的成本。且项目工程的设计人员要对施工现象进行详细的调查与了解,特别是对其周边的环境气候进行全面的分析,以此能够在保证设计到位的情况下有效地降低施工后期所产生的返工等情况出现。对于项目周边的地形、居民搬迁以及遗留的垃圾等相关问题,房地产企业要加强对其周边问题的调查与分析,进而制定出更加可行的对策,如对其周围遗留垃圾要在项目动工之前进行彻底处理;对于居民搬迁等问题,要与之进行良好沟通与协商,避免在施工期间对其施工进度产生影响。以此能够对于项目工程的施工进度在一定程度上进行有效保障,降低意外事故的发生,进而有效地对企业成本进行控制。

2.3 施工过程成本控制

对于项目工程的施工过程中所涉及的成本进行管理是非常重要的,一个高效的现场管理能够有效地提升其项目整体工作效率,进而对房地产经营整体利润进行有效提升,在此过程中,主要通过以下几个方面来对其成本进行控制:首先,要制定合理的成本控制整体目标,对项目施工中有可能会产生成本浪费的现象进行全面梳理,最终依据其梳理结构对成本进行科学合理的管理与控制^[8]。在具体实施过程中,要注意将成本进行有效地划分成为较为细致的环节,以此来对成本控制的可行性进行有效提升,进而让成本控制(如图1)工作能够更加体系化。其次,就是在项目施工之前要对其施工图纸进行严格的审核,并针对图纸中涉及的相关内容要进行全面的分析,在此过程中将其存在的不合理的部分,或者是在项目施工中无法实施的地方制定合理可行的解决措施。经过以上方式的实施,在项目工程开工前期便能够实现对其成本进行有效地控制与节约,进而能够在很大程度上有效地促进成本控制工作的推进。再次,将项目工程现场进行科学的划分,并对其相应的现场管理工作人员也进行合理的划分,并确定其所负责的相关管理范围。以此在实际施工过程当中,若一旦产生管理上的问题便能够及时的找到相应的负责人进行调查问责,进而有效地提升施工现场管理的整体质量与效率。与此同时在对其现场进行划分之后,能够在现场管理方面有效地减少其自身的工作负担,并能够对其进行有效地监督与管理,进而能够在很大程度上有效加强施工现场管理工作的设施。最后,在对其现场相关数据进行收集或者实施动态管理的过程中,能够对所产生的问题或者相关的安全隐患进行及时有效地排除,进而全面提升项目施工工作的整体进度。



图1 建筑工程成本管理

2.4 实施精细化管理

在对房地产项目实施精细化管理的过程中，主要是对精细化管理进行评估，对目前房地产企业中的相关评估工作要加大重视程度，并对其展开精细化管理。在实际开展过程中，要将其相关工作进行精细划分，然后对其工作实施效果进行分级，依据不同的等级来调整其相对应的待遇，以此来有效地提升项目施工相关工作人员的工作的积极性^[9]。另外，要想有效地推动精细化管理工作，就要加强监督部门的建设工作，其监督部门主要对项目中所涉及的成本进行核算，并将其核算结果通过上级领导的审核与签发，进而保障成本核算的权威性，且在成本核算当中要对其所涉及的工作范围以及工作效果提出要求，以此来将责任进行有效地落实到具体的人，以此加强管理与监督力度。通过以上方式的运行，能够在很大程度上有效促进其相关工作的实施，进而有效地节约项目成本。

结束语：总之，目前对房地产成本进行管理时，精细化管理的是其中一项较为重要的环节之一，特别是在目前我国的宏观调动正在不断地加大调控力度，传统的房地产资金管

理会逐渐失去原有的作用。基于此，房地产资金管理对于房地产企业来讲就是其发展与生存的命脉，房地产企业如果想实现今后的可持续发展，便要加强对自身成本方面的管理与控制。只有对其企业成本进行科学合理的优化、有效地降低整体预算，房地产企业方能在目前的基础上获得更丰厚的利润，以此来促进其能够在后期发展中向着可持续化方向迈进。

参考文献：

- [1]苏振亚.房地产成本影响因素及其精细化管理[J].建材与装饰,2018(09):153-154.
- [2]吴洪.房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理[J].经济管理文摘,2021(06):64-65.
- [3]张利红.关于房地产成本控制突出问题与成本精细化管理探究[J].新型工业化,2020,10(12):61-62.
- [4]曲妍.房地产企业成本的精细化管理模式探讨[J].纳税,2020,14(34):187-188.
- [5]丁菊珍.房地产成本控制的问题及成本的精细化管理[J].中国住宅设施,2020(05):74-75.
- [6]王双琦.房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理[J].中国住宅设施,2020(04):79-80.
- [7]李薇.房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理[J].财经界,2020(11):63-64.
- [8]李琦.房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理[J].住宅与房地产,2020(04):13.
- [9]李冬玲.关于房地产企业成本精细化管理的探究[J].地产,2019(19):73.