目标成本管理在房地产企业成本管理中的应用

周晓燕
天津亿利金威房地产开发有限公司 天津 300000

【摘 要】社会经济的飞速发展给房地产企业带来了更多的发展契机，同时也使得房地产企业面临更加严峻的挑战。在我国的国民经济中，房地产业有着支柱性的作用，所以保障房地产企业健康稳定的发展是促进国民经济可持续发展的重要措施。为此，房地产企业要保障自身预期发展目标的顺利实现，提高行业竞争优势，科学合理的成本管理措施的利用是关键和基础，而决定成本管理有效性的关键在于目标成本管理是否在房地产企业的成本管理中得到科学合理的应用。本文结合目标成本管理的重要意义与基本思路，详细地讲述了目标成本管理在房地产企业成本管理中的具体应用体现，以期提升目标成本管理在房地产企业成本管理中实际应用的科学性与实效性，同时为目标成本管理的相关研究提供部分理论参考。

【关键词】目标成本管理；房地产企业；成本管理；具体应用；改善措施

1 相关理论的基本概述和发展现状

1.1 成本的含义

成本，主要是针对生产活动中生产要素方面的实际价格，也能理解为属于商业经济的价值范围。从本质上而言，成本的根本目标是为了实现某种目的或某些经济价值而付出的相关牺牲。

1.2 成本的构成

成本的构成主要分为两大类，一类是内在因素，另一类是外在因素。针对房地产企业而言，内在因素主要体现在自身的经营管理水平，实际经营体制和各项管理措施，企业员工的业务能力以及综合素养等等，都对企业内部成本有着不同程度的影响。外在因素，政府的相关政策与措施，尤其是环境要求日益严格，使得房地产企业的基础成本得到明显的增加。

1.3 目标成本管理

目标成本管理，也就是在充分结合目标管理基本原则的基础之上，确保各个环节的相关成本都能得到全面的考虑以及有效的管理，由此确保各个分目标能顺利实现，从而顺利实现整体目标。

1.4 房地产企业中成本管理的基本发展现状

1.4.1 缺乏科学完善的成本管理体系

在我国现阶段的大部分房地产企业中，都过于重视自身的发展模式，而对发展过程中存在的问题与不足则缺乏科学的认知与应有的重视，由此导致企业在发展过程中缺乏整体性的思路与目标，所以成本管理工作则缺乏系统性与稳定性。此外，成本管理的措施缺乏合理性，使得成本管理工作混乱不堪，同时缺乏对先进企业发展经验的分析与借鉴，使得相同问题的发生概率较高，在缺乏具有专业能力的成本管理人员的影响下使得房地产企业成本管理工作的有效性较低。

1.4.2 合同管理缺乏完善性与有效性

在房地产企业的合同管理工作中，普遍存在合同管理缺乏系统性与规范性的现象，尤其是针对项目的变更与签证方面，更缺乏科学有力的监管。另外，在付款管理方面缺乏优质高效性，目前大部分的房地产项目中都是采取施工单位垫资的方式进行，这直接降低了房地产企业合同管理工作的完善性与有效性。

1.4.3 资金管理方式缺乏科学性

在我国的房地产企业中，大部分都缺乏较高的成本管理水平，所以给房地产企业健康稳定的发展带来了严重的阻碍。为此，房地产企业自身应当重视成本，合同以及资金三方面的结合与管控，并将其进行全面的落实，从而取得理想的成本管理效果。

2 将目标成本管理应用在房地产企业成本管理中的重要意义

2.1 能促进房地产企业竞争优势的提升

虽然大部分的房地产企业中制定了相应的成本管理措施，但是具体的应用效果却不尽人意。强化目标成本管理，能提升企业自身对相关工作的积极性，给企业管理水平的提升提供一定的促进作用。在工作条件与监督机制不断完善的影响下，使得成本管理水平获得本质上的提升，从而增强企业的竞争优势。

2.2 有利于消费者权益的充分保护

市场竞争机制日益激励，使得消费者对产品方面的要求不仅体现在质量上，同时更重视效率与服务方面。如果利用增加成本的方式提高企业的效率与服务，会导致企业成本投入的增加，实际经济效益受到明显的缩小，不利于企业健康稳定的发展。所以要重视目标成本的合理应用，在提高消费者权益保护效果的基础上实现企业的经济效益目标。

2.3 有利于企业管理水平的提升

成本管理是房地产企业生产控制的重要内容，同时也是考核房地产企业实际经营效果的主要指标之一。科学技术的进步使得房地产企业的生产成本结构出现了相应的变化，所以重视综合成本的降低迫在眉睫。应用目标成本管理，能推动房地产企业管理水平的显著提升，获得更好的经济效益。

3 房地产企业应用目标成本管理的主要思路分析

房地产企业生产成本的发生具有明显的连续性与复杂性特点。例如，房地产的生产成本会涉及到土地的决策，项目的策划设计，施工销售以及后期管理维护等各个方面的内容。所以，房地产企业中的成本控制工作要始终贯穿于房地产项目的各个阶段,并对其进行合理的规划与控制，确保房地产企业经济目标的顺利实现。要有效实现房地产企业目标成本管理实施的核心是建立房地产企业成本费用的综合数据库，在此基础上实现房地产企业的纵向和横向对比与分析，从而获得合理的房地产企业各类产品标准，在标准成本的指导下开展成本投资估算，获得基本经济控制指标,并对其进行不断的深入与完善。在项目设计阶段时，结合项目的大系统与大设备，制定目标成本任务，在各责任单位对此进行一一分解后得到责任成本，指导项目合同控制标准的制定与执行。同时，房地产企业生产成本控制部门利用跟踪记录，分析考核的方式，保障目标成本控制的有效性。总之，始终坚持全员积极参与到项目全过程与全要素中是目标管理的基本原则，才能保障目标成本管理应用的效果。

4 目标成本管理在房地产企业成本管理中的具体应用体现

4.1 目标成本的制定方面

4.1.1 制定目标成本管理流程

首先要对投资阶段的估算工作树立应有的重视，确保其是目标成本控制的关键与核心。其次，在此基础上保障和指导后期工作的有序进行，同时在施工时期，方案设计时期都要增大管控措施,强化成本投资的有效性与合理性，使得目标成本得到逐步形成与优化，由此获得稳固的成本管理基础。

4.1.2 科学合理地分解目标成本

通常情况下是利用横向分解或纵向分解的方式对目标成本进行分析，实现目标成本管理工作的完善与优化。房地产企业要结合项目的开展过程，对成本核算科目进行逐一分解，获得工程项目整体性的成本指标，促进房地产企业后期各环节工作的有效进行，获得理想的经济效益与社会效益。

4.2 目标成本责任分解方面

在进行目标成本责任分解时，通常是利用科学合理的方式构建清晰明确的责任成本体制，由此给房地产企业中各部门工作职责的明确提供指导与帮助，确保发生风险问题时能及时联系到责任人进行科学有效的处理。在科学合理的评价体系与技术指标的作用下，各部门工作人员能对自身的业务与工作职责具有清楚的认知，保障各项工作都能得到有效的落实，这是房地产企业目标成本管理工作的重点。此外，管理人员要对成本控制的目标与职责进行明确的划分,并且对内部的组织结构进行合理的优化与完善，利用可行的责任成本机制保证成本控制工作的顺利开展。

4.3 动态成本管理方面

动态成本管理是目标成本管理中的基础目标，同时也是确保房地产企业工程项目顺利进行的重点，能使得房地产企业工程项目的实际成本得到全面有效的监管与掌控，一旦实际成本与目标成本差距过大，则能及时得到有效的应对处理，增强目标成本管控的实效性。在开展动态成本管理工作时，要重视实际发生成本，实际付出成本以及动态成本方面的管控。

4.4 项目评价管理方面

当房地产企业获得动态化成本管理的实际执行结果时，相关负责人则要将执行结果同预算目标进行详细的研究和对比，在充分结合各部门具体业绩的基础上对其进行科学客观的评估。一方面对成本管理控制经营的效果进行总结，另一方面制定详细的档案信息，给成本管理工作提供相应的引导与帮助。

5 提升目标成本管理在房地产企业成本管理中应用效果的相关建议

5.1 提升企业管理的信息化程度

科学技术的发展给房地产企业信息化管理模式的应用提供了更多的便利与保障。在信息化管理系统的影响下，房地产企业的管理工作将更加规范与高效。应用信息管理系统，能对企业中各部门工作岗位的职权与责任进行清晰明确的划分,同时使得各部门间的工作流程更加规范有序，沟通更加和谐有效，信息传递速度更加快捷精准，由此促进成本管理工作的优质高效性。

5.2 增强管理的透明度

在信息化管理模式的作用下，房地产企业管理工作的信息准确性得到有力的提升,避免了个人弄虚作假的现象，使得企业的管理力度得到了本质上的增强。利用信息化管理模式,可以使得企业的管理权限得到合理的设置与应用，企业领导人能第一时间获得所需的数据报表，从而对工程项目的效率情况，质量情况以及资金情况等方面进行熟悉的掌握,保障成本控制中的问题能得到及时的发现与处理，避免相应纠纷问题的出现。

5.3 重视多项目多区域远程管理的研发与应用

利用信息化管理系统，管理人员能对项目进行及时的申请与查询，并重视多资源的整合与优化处理，给施工项目提供相应的技术与数据方面的帮助和参考。此外，还能对各个项目的成本数据进行横向比较分析，避免因人员流动使得信息流失而阻碍工作的正常开展。

6 结束语

综上所述，在房地产企业成本管理工作中应用目标成本管理模式，不仅能保障房地产企业成本管理工作的顺利开展，还能进一步地提升房地产企业成本管理工作的有效性与合理性，增强成本控制的实效性，提升房地产企业的经济效益。为此，房地产企业要结合自身成本管理工作中面临的主要问题，对目标成本管理模式进行科学合理的应用，才能确保目标成本管理模式的实际应用效果，给企业创造更大的经济效益，促进房地产企业健康稳定的发展。

【参考文献】

[1] 覃晓艳 , 王玉红 , 何耀菊 , 吴立平 . 目标成本管理在房地产开发企业中的应用 [J]. 长春大学学报 ,2009(03).
[2] 刘良娣 . 房地产企业成本管理中的问题与对策研究 [J]. 知识经济 ,2017(02):108-109.
[3] 史颖 . 房地产开发企业目标成本管理现状及改进研究 [J]. 重庆大学 ,2012(11).
[4] 黄嘉苇 . 目标动态成本管理下房地产成本控制研究 [D]. 蚌埠 : 安徽财经大学 ,2016.
[5] 李小敏 . 全成本管理体系在房地产企业开发项目中的应用 [J]. 财会通讯 ,2016(08):55-57.