

房地产园林工程项目实施过程中成本控制研究

李彩凤

联发集团重庆房地产开发有限公司 重庆 401120

【摘要】：房地产园林是园林建设的重要组成，也是人们日常生活中的休闲场所，因此，在房地产园林建设时一定要保证其质量，其中最重要的是要合理的控制其建设的成本问题，从而才能实现园林建设工程的经济效益，从而促进项目建设顺利开展。论文通过结合实际生活中的内容来对房地产园林建设过程中对于成本的控制与管理进行分析与讨论。

【关键词】：房地产园林；经济效益；施工成本；成本控制

Research on cost control in the implementation of real estate garden engineering projects

Caifeng Li

Lianfa Group Chongqing Real Estate Development Co., Ltd. Chongqing 401120

Abstract: Real estate garden is an important component of garden construction, but also a leisure place in people's daily life, therefore, in the construction of real estate gardens must ensure its quality, the most important of which is to reasonably control the cost of its construction, so as to achieve the economic benefits of garden construction projects, so as to promote the smooth development of project construction. This paper analyzes and discusses the control and management of costs in the process of real estate garden construction by combining the contents of real life.

Keywords: Real estate garden; economic benefits; construction costs; cost control

目前为止，大部分的企业在建设的过程中都是追求一定利润的，对于园林建设也是同样，在园林建设过程中必须要合理的控制其施工的成本。所谓的成本控制就是在施工过程中，对施工的成本进行有效的管理，不仅要保证项目工程能够顺利施工，还需要保证企业能够在今后获取一定的利润。在施工的成本控制过程中，不能因为成本降低而影响到整个施工的质量，要保证施工的质量以及施工能够在正常工期内完成，实现既有质量又能盈利，从而能够促进园林建设企业能够平稳的发展，在竞争激烈的市场中占据一份位置。因此，企业在施工过程中的成本控制与管理是非常重要的，一方面可以保证施工的质量，一方面可以提高所有人员施工的积极性，利于整个项目的建设与发展，以下内容就是对房地产园林建设成本控制的分析。

1 房地产园林工程成本控制的重要性

在房地产园林的建设过程中，必须对施工的成本进行控制，成本问题直接影响到企业的盈利状况，如果施工过程中提高施工成本，则会减少企业今后的利润，反之，如果降低施工成本，则会增加企业今后的利润。成本问题直接显示了一个企业的竞争力，因此通过房地产园林建设成本的有效控制，可以促进该企业能够在市场中占据位置，提高自身的竞争力。如果想要保住施工的质量不受影响又能对其降低施工的成本，就必须对其成本进行有效的控制与管理。同时对于成本的控制还能有效的提高施工的质量。根据目前房地产园林的基本特点，对其的成本控制主要有以下几个特点：第一，在施工的过程中，施工点的工序比较复杂，建筑的范围比较广，因此，在计算价

格的时候可以灵活的进行定价，主要可以依照一些市政园林、园林中的装饰建筑等等来进行定价。第二，在施工的过程中，通常会使用很多的技术方法以及不同类型的施工人员，可以合理的对其价格进行调整与控制；第三，在施工过程中，由于施工的工序比较多，一些施工量比较小的工程很容易在清单上被忽略；第四，施工中所使用的材料比较多，而且目前情况，施工所使用的材料在市场上的价格具有很大的差异性。这些问题都会直接影响着园林施工过程中的成本问题，会造成成本进行波动。

2 房地产园林工程中的成本管理控制

2.1 施工前成本管理控制

在房地产园林开始施工之前，需要先对施工中所有的工程内容以及工程材料进行提前调查与分析，了解在市场中的具体情况，并对整个施工过程的价格问题进行预估。在施工之前，需要先挑选好施工的技术人员，以及施工的设备与施工的材料，而这些内容就是施工前期所需要支出的成本。在对于成本控制的过程中，要明确出各项成本的类型，对每一项支出都进行充分的考虑，从而促进施工项目的顺利开展。一般情况下，房地产的园林建设中内容非常多，施工非常复杂，不仅包括绿化问题，园林内的排水，园林内部晚上的照明情况、一些小的建筑物的建设等等，因此，为了能够对园林中的各项设施进行有效的管理，可以组建一支专业的管理部门，通过该部门，来对整个施工过程进行时刻的监督与管理，从而促进项目能够更好的建设。其次，在施工控制成本的过程中，要对每一项内容都进行有效的成本控制，以此，才能实现成本控制的最大力度，

在控制过程中,要根据实际情况。除此之外,施工项目相关人员以及造价人员都必须对现场的具体情况进行充分的调查与了解,同时对施工工作进行分析,从而能够制定出一份科学合理的成本方案,以实现成本的控制,提高企业的利润。其中还需要注意,如果施工过程中含有比较特殊的施工项目,需要对其重视,要随时对其进行检查,对施工过程的具体情况进行了了解,如果发现问题,需要及时的调整,以保证施工的质量。

2.2 工程在施工过程中的成本管理控制

2.2.1 直接成本的管理控制

在施工的过程中,人工费用、材料费用与设备费用都是直接影响成本的主要因素。其中,人工费用是整个施工过程中最基本的费用,为了能够有效的控制好人工费用,具体需要按照以下内容。在挑选施工人员时,必须要进行严格的挑选,保证施工人员不仅需要具备一定的知识储备,具有较好的技术能力,还需要选择一些方便沟通的施工人员,以此来保证施工过程中能够进行及时有效的协调,便于之后的管理,促进施工的效率,为施工项目节约一定的成本;其次,施工的材料在整个过程中也是非常重要的,不仅直接影响着施工的成本,还直接影响整个施工的质量,因此,要想对材料的成本问题来控制,就必须做到以下内容,第一,要提前对施工中所需的材料数量进行估算与统计,还要根据具体的施工情况来制定一份材料使用的方案,避免造成材料的浪费;第二,在进行材料的选购时,必须要提前了解市场的情况,通过多家厂家进行对比,来保证材料能够低成本高质量的购买,还需要根据集体的施工内容来选购材料,保证材料的数量,避免材料在施工现场堆积,并且对材料进行合理的管理,保证材料的性能。通过对材料的有效管理,来实现成本的控制,降低施工的成本。最后,在施工的过程中,最离不开的还有设备的支持,在设备的选择上,要保证设备具有较高的效率,从而可以减少一定的人工数量。在设备选择时,必须要确保设备符合实际施工的要求,同时要控制好设备的数量。如果选用的设备不合格,就会影响到施工的效率与质量。综上所述,为了能够合理的控制好施工的成本,要对设备、人工、材料这三个方面进行充分的分析与考虑,从而实现降低成本。

2.2.2 合理选择施工方法

随着经济与技术的不断发展,使得越来越多的施工技术涌现出来,而由于房地产园林建设在施工过程中的工序比较多,使得在选择施工技术时常常出现问题,施工技术的选择影响着施工的成本与质量,因此,在施工过程中,合理的选择施工技术是非常重要的。

2.2.3 建立相关制度,保证施工安全

对于任何项目而言,保证施工的质量都是最重要的。房地产园林的建设过程中,如果想要进行合理的成本控制,一定要

在保证施工质量的前提下开展,只有质量得到了保障,其成本控制才能发挥作用。通常情况下,企业在进行施工时都是严格按照规定的合同内容来开展的,因此,在施工时一定要保证施工的质量,严格按照施工的要求与规范执行,尽量避免返工的情况,因为返工所需要的费用是非常高的,会增加施工的成本。其次,在施工的过程中,要保证施工人员的安全,制定相关的制度,从而避免施工过程中事故的发生。

2.3 施工后的成本控制

在房地产园林施工结束后,要对其进行养护与管理。对于园林项目来说,不仅能需要人力以及经济的支持,还需要对施工的过程进行计划与规范,在施工结束之后,要对园林中的植物进行养护,以此来保证植物能够正常生长,从而提高整个园林建设的质量,提高园林的美感。如果在养护的过程中出现问题,必须及时的进行处理,避免园林植物受到破坏,造成一定的成本损失。

3 房地产园林施工中成本控制的方法

房地产园林的建设发挥着巨大的作用,影响着房地产周边的环境水平。因此,在园林建设施工时,园林的建设在满足人们的需求的前提下,还要对其成本进行有效的控制。通过对于房地产园林建设的成本控制,来降低施工过程的成本,从而实现企业的经济效益,因此,相关的工作人员必须对成本控制问题高度重视,从而保证企业的发展中实现经济效益最大。

3.1 调动工作人员积极性,提高工作效率

在进行施工成本的控制过程中,相关的管理人员必须首先向所有工作人员明确成本控制的主要方案,从而保证所有人员都能够参与进来,提高工作的效率。首先要做的就是,施工过程中每一项工序的管理人员要根据具体的项目情况,来对成本进行管理,并且制定好成本控制与管理的方法,在制定的过程中一定保证计划的可执行性。其次,为了能够调动工作人员的积极性,可以制定相应的奖励机制,为一些施工过程中表现好的员工给予资金奖励。在对成本进行估算的过程中,预算人员需要明确自身的职责,不断提高自身的能力,从而更好的实现成本的控制。最后,技术人员也应当不断的提高自身的能力,掌握好不同的施工技术,从而保证施工的质量与水平,提高施工效率。

3.2 目标内容成本的编制

在进行成本控制的过程中,要严格按照施工的要求,来对施工的各项成本问题全面的分析与了解,从而对其目标成本进行有效的编制。在该内容中,施工人员需要对施工过程中所使用的技术、施工方案等内容进行不断的优化,进行充分的调查与研究,同时还要根据具体的人力、材料以及设备所需要的费用,来对成本问题进行合理的预算。首先要做的是制定好一份工程数量内容的表,并且对实际的工程量来进行比较,如

果发现出现差异问题,需要能够及时找出出现差异的地方,以及产生差异的原因,并及时的处理该问题。其次,要做的是对施工过程中所选用的材料、人力、设备的具体情况进行调查,如果发现该内容与实际的成本之间较大的差异,必须及时对其进行调整,以保证的施工的成本在合理范围内。除此之外,还需要对综合的管理费用进行分析,从而避免在施工过程中出现材料浪费等情况,造成不必要的成本损失。最后,要对施工过程中的各项内容进行统计,其中包括所选用材料的价格、设备的规格与数量等等,并且需要相关人员对其进行清点检查,如果发现统计内容出现问题,需要及时的更改。通过以上内容,对施工过程中的成本进行有效的管理与控制,不仅保证了施工的质量,还能实现企业的经济效益。

3.3 严格控制材料质量,管理好施工过程

在房地产园林建设的过程中,必须要对使用的材料进行有效的把控,保证材料的质量,还需要对材料的数量进行管理与监督。在房地产园林的建设过程中,其施工的场地是有限的,因此,要对施工时入场的材料进行把控,限制进场材料的数量,避免材料在现场堆积,影响施工。在育苗的栽种过程中,要严格控制好育苗到场的数量,保证育苗能够顺利的栽种,同时还需要对育苗进行一定的保护,提高育苗的存活率。在施工现场还应当安排好假植的地方,保证育苗不能及时栽种的情况下也能正常生长,避免育苗损坏。由于房地产园林的施工的工序比较复杂,很容易造成材料的浪费,因此,要合理的对材料进行控制。其次,在施工的过程总,要保证操作的规范性,避免出现裂缝、不平整、凸起等情况的出现,影响施工的质量。除此之外,还需要考虑放料的规范,避免材料浪费,并且要对所购买的石材进行有效的管理,根据具体的施工情况来进行放料,在施工完成后,要对所剩的材料进行回收,避免材料浪费,

之后还需要对施工的地方进行检测,保证施工的质量符合要求。

3.4 房地产园林景观养护的成本控制

在施工的过程中,不可避免的会有育苗与实际土壤的情况不符,导致育苗无法正常生长,这种情况下需要对其进行及时的调整。因此,在制定施工的计划时,需要合理的制定施工的计划与图纸,并且针对可能会出现问题的地方进行修改方案,从而保证施工的进度不会受到影响,避免成本损失。其次,工作人员得到图纸后,要仔细的进行研究,并且需要及时的抵达现场具体情况进行调查与了解,如果发现图纸与实际情况不符,需要及时的反馈并调整,从而避免施工的进度受到影响,提高施工的效率,从而也能实现成本的有效控制。绿化植物在整个房地产园林的建设中起着非常重要的作用,不仅影响园林的美观和质量,还影响着施工的成本。因此,在施工的过程中,要对绿植进行养护与管理工作,对绿植浇水的要求、土壤质量的要求、以及防病虫害的具体措施等情况都进行分析,从而提高绿植的存活率,避免由于绿植死亡问题造成的成本损失。同时在栽种绿植的过程中,要保证操作的规范性,保证绿植在栽种过程中不会受到损坏,从而避免成本损失。

4 结语

为了使得房地产园林建设能够实现其经济效益,就必须对施工过程中的成本问题进行有效的管理与控制,因此,对于施工时的材料、施工人员、设备等都需要进行严格的挑选与规划,在施工的各个方面都进行有效的成本控制,保证施工操作的规范性,从而避免不必要的成本损失,从而促进房地产园林能够稳定的建设与发展。

参考文献:

- [1] 段晓霞.城市建筑中园林景观施工管理控制难点及对策[J].中国市场,2015(22).
- [2] 杨志忠.解析园林景观工程施工和造价管理[J].绿色科技,2015(07).
- [3] 汤张潮.李菊英.浅谈市政园林的项目施工管理[J].科技资讯,2011,(2).