

房地产开发企业精装修材料批量采购质量和成本的管理分析

方浩 郑妍 李茜

安徽省高速地产集团有限公司 安徽合肥 230000

【摘要】在房地产开发项目中，装修材料占据着很大的位置，通常情况下，装修材料采购成本越低，企业获取的利润越高，这就说明装修材料采购成本直接影响着房地产开发企业的利润。随着经济社会发展水平的提升，人们对房屋建筑装修品质有了更高的要求，精装修越发受到居民的欢迎。精装修材料在批量采购与成本管理中不能肆意地追求价格的降低，不然会导致劣质材料的流入，影响房屋建筑精装修质量，甚至埋下安全隐患。基于此，文章以房地产开发企业精装修项目为例，分析了精装修材料批量采购质量和成本管理中存在的问题，并在此基础上提出了相关问题的解决策略，旨在提升房屋建筑精装修水平，促进房地产开发行业的高效发展。

【关键词】房地产开发企业；精装修材料；批量采购；质量；成本

房地产精装修项目与普通装修相比有很大的不同，单次施工量较大，对施工材料要求较高，必须房地产开发企业合理组织，全局管控，将精装修管理细化到每个装修环节。由于房地产精装修项目包含的环节较多，涉及大量的装修材料，材料采购管理效率与效果决定着整个房地产开发项目精装修的质量。所以，加强房地产开发企业精装修材料批量采购质量和成本的管理，对促进房地产开发企业长效稳定发展以及经济效益与社会效益的提升具有重要意义。

1 精装修材料批量采购质量管理与成本管理中的问题

1.1 精装修材料采购标准不规范

以房地产开发企业精装修项目来说，规范化的材料采购标准是保障装修材料批量采购质量与成本管理的重要手段。据相关调查发现，某些房地产开发企业过于追求经济效益，忽视了对材料采购的管理，没有规范化的材料采购标准来参考，导致材料采购流程不明确，采购秩序混乱，降低了采购效率，增加了采购成本，并且对采购过程中遇到的市场风险、人为风险、自然风险等没有足够的处置能力^[1]。在某些房地产开发企业内部，采购部门的存在感较低，工作人员不能用敏感思维感知材料市场的变化，也就不能掌握材料价格波动的规律。同时，部门未制定明确的采购标准，导致工作人员无法第一时间获取本企业的需求，不能结合每个房地产开发项目特点按需采购材料，也未及时和项目相关的其他部门建立沟通机制，所设计的材料采购计划实用性不足，如此就制约了房地产开发企业管理水平的提升，不利于企业的可持续发展。

1.2 精装修材料供货商资质不一

在精装修材料批量采购管理中，某些房地产开发企业忽视了质量方面的管控与监督，没有全面深入地审核材料供货商的资质、口碑与实力，也未按照材料采购标准筛选供货商以及建立供货商数据库与长效合作机制，使得供货商的资质参差不齐，甚至有些供货商没有供货资质，所采购的精装修材料在很大程度上不能满足精装修项目建设的需求。在当前的精装修领域，大部分材料采购人员习惯利用“熟人模式”，愿意到认识的供货商处采购材料，未严格执行材料招投标流程，因为供货商实力不足导致精装修项目工期被拖延，不仅会带来严重的经济损失，还可能影响房地产开发企业的口碑。

1.3 精装修材料采购信息化建设不足

在房地产开发企业的精装修项目中，某些采购人员在批量采购时，只寥寥几笔记录了采购过程，没有详细地记录每次采购的经办人、供货商情况、材料情况、资金明细以及审批流程等关键信息，某些比较关键的信息会被忽略掉，使得工程造价环节产生各种状况。不仅如此，随着科技发展的推动，越来越多的房地产开发企业引入了现代信息技术，并依托数据信息管理系统管理与审批精装修材料的批量采购，记录各项数据信息，避免了信息遗漏问题^[2]。但一些企业的采购部门在采购工作中并未高效利用此类系统，很多流程依旧沿用着纸质记录方式，比如材料的报价单、采购单以及提货单等资料，在采购工作结束后再由工作人员将资料录入到计算机中，如此既浪费了人力资源，也降低了工作效率，同时，纸质文件容易破损、丢失，影响后期精装修施工的参考。

2 精装修材料批量采购质量管理与成本管理问题的解决策略

2.1 实地调研精装修材料市场情况

房地产开发企业的精装修项目主要由两个部分构成，一为室内部分，涉及壁纸、地板、灯具等材料，二为室外部分，涉及外墙涂层、采暖等材料，精装修设计不同，材料需求也就不同，采购部门人员要根据设计要求批量采购材料。在采购开始前，采购部门人员要深入市场实地调查材料信息，掌握各类精装修材料的单价与质量，选择性价比高的材料。在实地调查过程中，工作人员要掌握好以下几个要点：（1）精装修材料价格会因为供需关系变动而波动，当供过于求，材料价格会由此降低，当供不应求，材料价格会由此上涨。（2）精装修材料价格会因为制造原料价格变动而波动，比如，钢材价格越高，管道材料的价格也会升高。（3）精装修材料中间经手的商家增加，材料价格也会上涨，所以材料采购部要尽可能地对接源头工厂。（4）精装修材料价格也会受运输距离与运输方式影响，比如，材料品牌相同，本地地板材料价格就低于外地材料运输到场的价格^[3]。

2.2 严格规范精装修材料采购标准

首先，采购部门人员要了解 and 掌握精装修项目的施工流程，严格审核施工部门提交的材料采购需求，防止不必要材料的采购。针对材料与设备的采购，要按照具体需求分类，并优化材料采购制度，提高精装修材料管理水平。同时还要构建人员约束与监督机制，保证采购过程公开透明。其次，企业要结合自身实际，搭建材料采购部门和项目相关部门的沟通机制，统一精装修材料采购标准，以免因为供货商资质问题而影响材料质量、引发财务风险。房地产开发企业要把精装修材料采购标准装订成册，并将其发放到采购部门，使部门人员仔细研读，方便日后工作参考，并促进工作人员形成标准化意识，以免在实际工作中出现不规范行为。再次，材料采购全过程管理也要高度统一，所有的采购环节都要遵循标准实现规范化管理，建立有针对性的奖惩机制，表现卓越的采购人员给予奖励，频繁失误、不遵守标准的人员给予惩罚，并追责处理。最后，材料采购部门要引入信息化管理，构建精装修材料信息的动态管控平台，一体化查询材料库存、采购单号与运输物流等信息，并建立材料供货商的信息档案，录入供货商的各项信息，要包含每种材料的供货时间、材料价格与材料品牌等，以及材料市场相关信息的汇总与分析。工作人员要具备比对分析的能力，将供货商给出的价格与市场价格对比，掌控材料采购相关的各项指标，以免出现盲目采购的情况。在整个精装修项目的实施中，采购人员要随时保持与供货商的沟通，以确保项目材料的实时需求，以

免耽误工期。

2.3 合理利用精装修材料招投标方式

在房地产开发企业的精装修项目中，针对供货商的选择，采购部门可以引入招投标模式，筛选最适合供货商。首先，通过招投标方式挑选供货商更加公正透明，能够防止因为利益关系而出现暗箱操作的情况，既能够保证各供货商之间良性的竞争，还能够为企业提供更多的选择方案，促进材料市场和谐发展。其次，在精装修材料招投标期间，房地产开发企业应该公开自身的采购要求，使各供货商熟知，以此协调材料供求之间的关系，减少材料采购成本，确保供应商给出的价格符合房地产开发企业的需求。最后，在供应商资质的审核中，企业可安排专业人员参与其中，全方位评估与分析会对材料采购产生影响的因素，比如，供货商的资质、材料样品的质量、材料价格的波动等，确保筛选出最适宜的供货商。材料招投标结束后，企业要把资质高、信誉好的供货商信息输入到数据库中，搭建长效合作关系，实现双方的合作共赢。

2.4 加强监督精装修材料验收环节

房地产开发企业的精装修项目需要大量的材料，涉及的种类较多，所以，在材料采购合同的签订中，要细化各类风险责任，以免在材料款项结算时因为合同问题引起双方纠纷或索赔情况。不仅如此，材料入场时，采购部门的验收人员要严格检查材料的质量，个别材料采用试验的方式确定其是否满足采购标准。材料验收达标后，要由精装修项目的各参与方（房地产开发企业、施工方、供货方、监理方）共同签署验收文件，做好文件的归档处理，确保精装修材料供应质量满足标准，保证房地产开发企业的精装修项目高质量、高效率地完成，提升企业的经济效益^[4]。

3 结束语

总而言之，在房地产开发企业的精装修项目中，材料采购占据着重要位置，直接影响着房屋建筑的装修质量与装修成本。在材料采购中，企业要明确精装修材料质量与成本管理存在的问题，并在此基础上制定有针对性的解决措施，保证材料的使用安全，促进房地产行业的长效稳定地发展。

参考文献：

- [1] 黄宏艺. 简论精装材料的采购管理策略[J]. 建筑技术研究, 2021, 4 (1): 29-30.
- [2] 李亚红. 房地产项目材料采购管理的改进优化分析[J]. 中文科技期刊数据库(全文版)工程技术, 2021 (3): 2.
- [3] 马成功. 房地产住宅批量精装修项目管理探究[J]. 中国建筑装饰装修, 2023 (5): 3.
- [4] 林清洲. 探析房地产住宅批量精装修项目管理策略[J]. 建设科技, 2021 (22): 3.