

房地产企业成本核算存在的问题及对策

王学善

中国电建地产集团有限公司, 陕西 西安 710000

[摘要] 在当前时期, 国内经济的发展速度是较快的, 这为房地产行业奠定了坚实的发展基础。然而在现阶段, 我们国家的房地产市场已经呈现出萎靡的状况, 这就使得房地产企业的发展受到了影响, 其对成本核算的关注度也随之提升。确保成本控制做到位, 并对内部管理进行优化, 这是保证企业经济效益的可行之策。因此, 房地产企业必须对成本核算予以完善。

[关键词] 房地产; 企业成本; 核算成本; 考核; 对策

DOI: 10.33142/aem.v2i2.1632

中图分类号: F299.233.42

文献标识码: A

Problems and Countermeasures in Cost Accounting of Real Estate Enterprises

WANG Xushan

Power China Real Estate Group Co., Ltd., Xi'an, Shaanxi, 710000, China

Abstract: In current period, the development speed of domestic economy is relatively fast, which has laid a solid foundation for the development of real estate industry. However, at this stage, the real estate market in our country has been in a state of malaise, which has affected development of real estate enterprises and its attention to cost accounting has also increased. To ensure cost control and optimize internal management is a feasible way to ensure economic benefits of enterprises. Therefore, the real estate enterprises must improve the cost accounting.

Keywords: real estate; enterprise cost; accounting cost; assessment; countermeasures

引言

在我们国家, 针对房地产行业的宏观调控进一步加强, 相关企业面对的竞争压力持续加大。对于房地产企业来说, 要认识到财务管理的重要性, 选择合适的方法对成本管理予以细化, 这样方可保证自身的发展更为稳定。本文主要针对房地产企业的成本核算展开深入探析, 将其中出现的问题寻找出来, 提出行之有效的解决之策。

1 成本核算在房地产企业中的重要性

房地产企业若想保证开发、经营、服务等方面的工作能够有序展开, 必须要将成本核算切实做到位。对房地产企业的成本构成予以分析可知, 其主要包括六个方面, 具体来说, 一是开发间接费, 指向的是项目资金成本、施工管理费用等, 简单来说, 是企业投入到项目开发、组织、管理中的相关费用, 但这些费用并不属于直接成本^[1]。二是基础设施建设费, 也就是在对项目进行开发时, 投入到各种基础设施建设方面的相关费用。三是公共配套设施费, 这里所说的公共配套设施指向的是具有独立性的, 没有盈利目标的, 并要以无偿方式赠予给政府的各类配套设施, 此方面指出的费用属于公共配套设施费。四是土地征用、拆迁补偿费用, 即是房地产企业为了获得土地开发权投入的相关费用。五是前期准备费用, 施工前要完成勘查、测绘、设计等工作, 若想保证这些准备工作顺利完成, 必然要投入一定的费用。六是工程安装费, 在对建筑工程项目进行开发的过程中, 投入到安装中的全部费用。在开发建筑工程项目的整个过程中, 企业要投入大量的资金, 开发周期相对较长, 需要对每个环节展开精准核算, 从成本构成来看, 相较于其他行业是较为繁琐的, 因此说, 房地产企业在展开财务管理时, 必须要对成本核算予以重视, 尤其要将成本管理落实到项目开发的整个过程中^[2]。

2 房地产企业成本核算存在的问题及原因分析

2.1 房地产企业成本核算存在的问题

2.1.1 成本核算对象确认不清

在经济发展速度持续加快之际, 大家的生活有了本质改善, 对居住条件的要求提高了很多。在此背景下, 国内的房地产企业将关注点放在了多期开发以及综合体建造方面。综合体能够保证大家一站式消费需求得到切实满足, 这样可以使得居住者的生活层次大幅提高。此类开发产品是十分复杂的, 而且功能齐全, 在完工后, 其中的一部分对外出

售,另外的则用作经营。在对此类开发项目进行核算时,难度是相对较大的,如果核算对象没有予以明确的话,那么成本核算、税金缴纳、利润计算等就无法保证准确^[3]。

2.1.2 成本核算不规范,科目设置不合理

国内的房地产企业数量是较多的,规模有明显区别,从事成本核算的相关人员在专业能力方面也存在高低之分。规模不大的房地产企业并未构建起完善的核算制度,核算人员并未积极参与到项目开发过程中,无法获得所需的信息,另外,核算人员的能力较为低下,这就导致成本核算对象出现了归集错误的状况。比方说,将住宅开发成本纳入到了自持成本中。在展开成本核算时,凭证并不具有合法性,比方说,没有获得支付发票,这样就会导致成本核算不够规范,准确性无法得到保证。如果出现了此种情况,企业的成本管理就难以达到预期。

2.1.3 开发间接费用分摊方式不合理

从房地产开发的现状来看,有些共同费用无法计入到开发成本科目中,只能够计入到间接费用中,继而利用可行方式予以分配。一般来说,对开发间接费用予以分摊可采用的方法包括四种,一是建筑面积法,二是占地面积法,三是直接成本法,四是预算造价法。因为可用方法较多,所以企业可以在较大空间中操作,然而在操作的过程中,分摊的方式如果存在问题的话,那么成本核算就无法保证是准确的,企业的利润、税金也必然受到影响,成本管理自然就会变得更为困难^[4]。

2.2 产生问题的深层次原因剖析

2.2.1 成本核算对象复杂

房地产开发涵盖的环节是较多的,拿地、设计、施工、销售等环节均是不可忽视的,每个环节的协调工作必须要做到位,这就使得成本核算变得更为复杂。从当下开发产品的现状来看,其呈现出多样化特征,因而在展开成本核算时,无法将核算对象予以固定,因此说,若想使得成本核算能够有序展开,企业必须要将核算对象予以明确。

2.2.2 专业人员能力参差不齐

对于房地产企业来说,人才是不可缺少的,设计、工程、财务等人员拥有的业务能力对成本均会差生较大的影响。在国内的房地产企业中,专业人员具有的专业能力是存在差异的,企业未能构建起完善的核算体系的话,那么成本归集就会显得过于随意,成本核算的结果也就无法保证是精准的。

2.2.3 企业内部成本核算体系不健全

国内的房地产企业数量持续增加,但企业规模存在明显的差别。规模较大的企业拥有大量的人才,成本核算体系也构建起来,因此其只要保证核算体系得到有效落实就可完成成本归集。但是,规模较小的房地产企业则完全不同,这些企业的成本核算体系并不是十分健全的,尤其是在对核算科目进行设置时,合理性是较为低下的,企业只是聘用一些专业人员完成成本归集、核算等方面的工作,而这些人员的专业能力是有差异的,这就使得归集错误、分摊不当等方面的问题无法避免^[5]。

3 房地产企业成本核算的改进对策

3.1 明确成本核算对象

正式开工前,房地产企业要将成本核算对象予以明确,也就是要对开发地点、产品结构、用途、装修等有清晰的认知,在此基础上展开深入研究,进而完成合理划分。产品所具有的功能是不同的,因而在核算时,应该将其视为独立对象。开发项目在同一地点,采用的分期开发方式,那么每一期均要予以独立核算。另外来说,产品的结构类型也是有一定区别的,这就使得单位建筑成本明显不同,所以必须对成本对象进行区分,进而展开核算工作。当成本核算对象能够真正得到明确后,核算工作方可顺利展开,而且能够将会计核算工作具有的价值充分展现出来。

3.2 科学合理的分配成本

首先,企业中的行政部门支出的相关费用不可纳入到直接费用中,应该要将其计入到期间费用中。其次,借款费用应该要归属到用于出售的产品中,必须要对其进行资本化,将其计入到资产成本中。如果借款费用和开发产品并没有直接的关系,那么就要将实际的发生额计入到当期的损益中,不可将其作为开发成本核算对象。再次,在对直接成本、间接成本进行分配时,必须要从企业的现状出发,依据受益与配比原则完成归类,这样可以使得归类更加合理。在进行成本分摊时,可用的方法包括建筑面积法、预算造价法、占地面积法、直接成本法、高层系数法等,分配开发间接费、基础设施费、前期工程费等时,可依据建筑面积进行分配,这样可以保证合理性,对于分期开发项目来说,

土地费用的开发则要将每一期实际的占地面积作为依据。对建筑安装成本予以分配时,直接成本法是最为适合的。开发中产生的共同成本,以及难以将负担予以明确的间接成本则要采用建筑面积法进行分配^[6]。

3.3 开发成本由收付实现制改为权责发生制核算

首先,在展开成本核算的过程中,房地产企业必须要把将每个月的实际工程进度作为依据,对完成的产值金额予以核实,进而将开发成本进行明确,不能够将企业支付的实际工程款看作是成本,这样方可使得成本核算更为精准。其次,工程、预算等部门要形成良好的配合关系,确保开发成本的确认更为及时、准确。如果已付款并未获得发票的话,应该要将其确认为开发成本。结算进度明显滞后的话,在计提成本时则要将预算部门出具的预决算成本作为依据。工程项目尚未结算时,工程部必须要把定期完成进度报告,并及时提供给财务部门,计提成本时可将其作为依据,如此可以使得成本核实更为准确。最后,若想确保项目成本核算能够更为完整,房地产企业可依据合同金额,或是预算造价成本来对配套设施费用进行预提。

3.4 开发项目在建过程中实施成本动态管控

(1) 成本动态管理理念要落实到位。在房地产企业中,每位员工均要对成本控制有清晰的认知,中层、高层的管理人员更要了解成本控制的实际价值。展开项目开发时,成本控制应该落实到每个阶段,企业要做好人员培训工作,使得大家的动态管控意识能够增强,并主动做好成本控制,如此方可使得成本管控有序展开。

(2) 构建起完善的成本控制体系。成本动态系统的更新要及时,并对执行情况展开监控。企业内部的工程、审计、成本控制等部门应该要形成紧密的协作关系,保证施工进度、质量,以及预算执行均可得到有效管控。企业要依据自身的现状构建起成本规范制度,确保工程人员能够对自己的行为加以约束,尤其是要促使成本管理人员拥有更高的专业能力,这样方可使得成本控制赋有实效。房地产企业在展开成本控制时,若想保证此项工作有序展开,必须要把构建起切实可行的成本控制体系。

(3) 分月对在建工程实施动态成本监控,确保项目成本的可控性。房地产企业在建工程的各个阶段应进行科学严格的成本控制,项目动工前应编制整个项目的总目标成本,运用作业成本管理法 and 目标成本管理法,加强企业对成本的管控力度。同时还应建立成本动态控制体系,将财务核算成本与预算成本有效地联系起来,在项目建设过程中,及时比对实际成本与目标成本,找出实际与目标的差异,分析差异原因落实到责任部门,制定改进措施,并对后续工程进行调整重估,及时调整事中工作程序,实现开发成本的实时管控,加强成本管理水平和提升企业经济利益。

4 结束语

综上所述,时间的推移和经济的发展,使得房地产企业外部环境逐渐严峻,现在我国针对房地产的法律法规也逐渐完善,所以,房地产企业应该提升成本核算,针对成本核算中遇到的问题提出有针对性的解决措施,不仅如此,房地产企业还应该提升财务工作人员的专业素养和综合素质,定期对财务工作人员进行培训,提升内部财务管理,需要对成本核算进行科学统一管理,从而提升企业的核心价值和长期稳定的发展目标。

[参考文献]

- [1] 范俊. 房地产企业成本核算存在的问题及对策[J]. 中外企业家, 2020(04): 13.
- [2] 夏祺. 新形势下房地产企业成本核算问题及对策探究[J]. 中国市场, 2020(03): 73-74.
- [3] 李德忠. 房地产企业成本核算问题及改进对策[J]. 企业改革与管理, 2019(14): 158-160.
- [4] 刘文敏. 浅析房地产企业成本核算存在的问题及对策[J]. 全国流通经济, 2019(10): 104-105.
- [5] 李淑萍. 房地产企业成本核算存在的问题及对策探析[J]. 价值工程, 2019, 38(08): 84-87.
- [6] 张咏梅. 浅析房地产企业成本核算中存在的问题与对策[J]. 财会学习, 2019(05): 152.

作者简介: 王学善(1981-), 男, 毕业于河北工程大学, 土木工程专业, 就职于中国电建地产集团有限公司, 项目副总经理, 中级职称。