

房地产建设项目成本管理存在的问题及控制措施探析

胡继忠

泰禾集团股份有限公司, 上海 200040

[摘要]近年来,随着我国经济高速发展,各个行业在发展的同时也迎来的巨大的挑战。其中房地产行业作为我国国民经济的重要支柱,一直以来都饱受全社会的关注。房地产行业与我国民生密切相关,但是近年来房价接连升高,给普通老百姓带来不小的生活压力。随着国家提出经济体制深化改革,对房价的调控越发重视,房地产开发商适当降低房价是保障民生的有效途径。这就说明,降低成本可以为房地产企业谋求长远的发展。所以,房地产企业应当更加重视建设成本的管理。

[关键词] 房地产; 建设项目; 成本管理

Analysis on the Problems and Control measures of Real Estate Construction Project Cost Management

HU Jizhong

Taihe Group Co., Ltd., Shanghai, China 200040

Abstract:In recent years, with the rapid development of China's economy, the development of various industries is also ushered in a huge challenge. As an important pillar of our national economy, the real estate industry has been concerned by the whole society all the time. The real estate industry is closely related to the people's livelihood of our country, but in recent years house prices have been rising continuously, which brings a lot of pressure to ordinary people. With the deepening reform of economic system, more and more attention has been paid to the regulation and control of house prices. It is an effective way for real estate developers to reduce house prices properly. This means that reducing costs can seek long-term development for real estate enterprises. Therefore, real estate enterprises should When more attention is paid to the management of construction costs.

Keywords:Real estate; Construction project; Cost management

引言

房地产项目建设本身具有着非常高的复杂性,成本管理难度也非常大,在项目成本管理中,容易受到各种不利因素的影响。而成本管理作为直接影响工程经济效益以及工程建设质量的一项重要工作,它的管理效果对于房地产项目建设来说也是至关重要的。因此必须要对建设项目成本管理方面投入更大的心思。

1 房地产建设成本管理中存在问题探析

1.1 成本管理意识不足

在房地产建设中,很多建设人员成本管理意识不足,对成本高低的重要性认识不到位,导致成本管理的质量低下。以项目的设计阶段为例,应当以保证建设质量为前提,在材料选择、技术水平、建设人员等方面都要严格控制成本^[1]。然而一些设计人员并没有认识到这一点,在项目的设计过程中,以视觉美感为首要考虑因素,所选择的材料质量虽高但价格昂贵,全面忽视材料的性价比,无形中导致成本被夸张提高。

1.2 成本管理方式落后

在整个项目建设中成本管理都显得尤为重要。其中包含了很多成本数据和信息,覆盖范围十分广泛,整合管理的工作量比较大。传统的成本管理方法是人为收集、处理和分类项目中的成本信息,成本管理效率较低。由于成本管理的方法落后,效率低,导致无法及时意识到项目建设过程中存在的成本管理缺陷,企业也会因此面临更大的经济损失。很多成本管理人员对专业知识的掌握不足,没有正确运用成本管理的价值分析法和目标成本控制法,导致成本管理工作的效率低下。

1.3 成本管理制度不完善

成本管理质量和效率由成本管理制度决定,会根据成本管理制度来进行成本管理。目前,成本管理制度并不完善,没有纠正规范成本管理人员和其他员工的工作行为及态度,没有建立完备的奖罚问责机制,导致成本管理效率

极低。以施工阶段为例，施工阶段在成本管理过程中十分重要，其中材料、技术、施工人员和建设设备等因素将会对成本管理造成很大影响，因为其中的成本数据最多，由于对建设设备的维护修理不到位、选择材料时滥竽充数等，导致成本不断增加，但是又没有对这种问题进行监督和管理，这是制度不完善的具体表现^[3]。

2 管理房地产建设项目成本的有效途径

2.1 面对决策阶段所存问题的举措

2.1.1 资金来源要有保障

房地产企业主要的资金来源于股东，而社会的招募也为房地产企业提供一部分资金来源，再者就是企业的融资业务。要想房地产企业能够长远发展，保证资金来源的可靠性是必不可少的前提。房地产企业通过发展新客户来建立完整的资金链，保证企业发展有足够的资金，避免资金断裂造成尴尬局面^[4]。

2.1.2 严格管控土地成本

在房地产企业进行项目开发的时候，首先必须要科学评估开发地的土地费用。全面考虑企业可以承受的最低成本和项目带来的经济效益。在房地产企业进行土地竞拍时，要制定一个方案，这个方案要包含项目建设成本和预测项目未来销售前景。还要进行数据分析，分析出企业本身的投资能力，从而使企业更加有效的管理土地成本。

2.1.3 严格控制土地增值税

自营改增政策实施以来，对房地产企业的要求也逐年提高，房地产企业要想实现自身经济效益的提高，并促进自身的可持续发展，就必须采取切实有效的措施来对项目税收成本进行控制。现今许多房地产企业都会采用超率进税率来进行增税，这样做的坏处就是房价猛涨。随着增值税率的不断提高，土地增值税的税收成本也会随之增加。所以严格管控土地增值税是降低房地产企业税收成本的有效途径。

2.2 针对设计阶段所存问题的举措

2.2.1 采取限额设计

房地产企业在做限额设计的时候，应当和设计单位一起协商，科学安排限额设计。设计成果要结合个人情况，要科学审查设计成果，再与上层协商然后再执行。除此之外，设计单位应在技术、工程理念和方案上进行革新，与时俱进，来保证工程的安全和质量，与此同时还能减少企业的投资成本，从而扩大经济效益^[5]。

2.2.2 保证设计招标的高效

只要房地产企业保证设计招标的高效性，那么投资成本就可以降低，同时还可以达到理想的招标结果。房地产企业应该怎么去推进高效招标呢？企业向社会招标时可通过网络和新媒体技术进行公开招标，以此吸引全国各地更多的优秀设计单位，在这些设计单位提出的方案中选择与自身良好发展最匹配的方案。如此一来，不但实现招标的预期结果，还能将房地产企业的成本控制在最可观的范围，以保企业获得更大的利润。

2.3 针对建设阶段所存问题的举措

2.3.1 选择施工单位的科学性与合理性

拥有较高的决策能力可以让房地产企业在项目投资上避免不必要的资金浪费，所以，房地产企业必须要加强对施工单位的选择把关，对施工单位的综合能力进行全面的考察，将施工单位的专业化水平、资质水平以及信誉度作为主要考察因素，其次还有其他方面是否达标。此外，房地产企业在向外界公开招标的时候，必须要根据工程项目的实际情况，来制定出完善的招标文件，并加强对招标过程的控制，防止不合法、不合规招投标现象的发生。在招标过程中选择出最合适的施工单位，并将招标结果向社会公开。

2.3.2 举行完善的现场签证仪式

房地产企业和施工单位都应该对现场签证待以高度重视，保证施工单位、房地产业主以及监察单位共同签字。双方在签订合同之前，应当仔细查看合同内容，及时提出不满意的地方，并商讨纠正。避免在合同生效后产生不必要的纠纷，损害双方利益和合作氛围。

2.4 对审核人员进行专业培训，提高其综合素质

在项目的完成阶段，审核工作就显得格外重要。审计人员应当具备高度的工作责任感。针对这一方面，企业需要加强对审计人员的教育与培训，使他们的理论知识水平以及专业技能水平得到有效提高，并增强他们的责任心，是他们充分认识到自身工作的重要性。同时，企业在引进人才的时候，需要对引进标准进行适当的提高，确保引进人才的专业化水平以及综合素质水平。此外，应加强对专业人才的培训，定期开设专业知识和法律知识培训课程，培养全才，以此来提高房地产企业建设项目审核工作的效率。

结束语

现如今,我国很多房地产项目在开展成本管理工作的时候,都存在着很多的不足之处,成本管理效果不佳,很大程度的限制了房地产行业的健康发展。所以,房地产企业必须要加强对成本管理的重视,根据工程实际情况,制定完善的成本管控措施,解决现有的成本管控问题,从而促进我国房地产行业的健康发展。

[参考文献]

-
- [1] 孙志阳, 齐梅. 房地产企业项目成本控制研究[J]. 财会通讯, 2018(26): 91-95.
- [2] 李清华. 房地产项目成本管理探析[J]. 城市建设理论研究(电子版), 2016(36): 35-36.
- [3] 贺琳舒. 房地产项目成本管理存在的问题及对策研究[J]. 品牌(下半月), 2015(12): 77+79.
- [4] 杨悦. 浅谈成本控制在房地产开发项目成本管理中的地位及作用[J]. 四川水泥, 2014(11): 44+42.
- [5] 崔德全. 论成本控制在房地产开发项目成本管理中的地位及作用[J]. 中小企业管理与科技(上旬刊), 2011(07): 111-112.
- 作者简介: 胡继忠, (1982-), 职称: 工程师, 学历: 研究生。