

房产建筑工程中常见的成本控制问题与措施

王妍¹ 殷伟奇²

1 西安沅悦泰恒置业有限公司, 陕西 西安 710000

2 陕西西安雁塔区省委小区, 陕西 西安 710000

[摘要]房产建筑工程是房地产开发企业的重要组成部分, 其对整个城市经济建设具有非常大影响, 同时也关系到人民群众生活质量。在当前阶段下如何加强房产工程成本管理与控制已经成为了目前社会热点问题。此文从实际出发并结合相关理论知识分析了我国房屋建筑施工中存在的一些问题以及相应解决措施和方法; 以期能够为促进我国房产建筑工程项目的发展提供一定参考价值, 进而使得房地产企业获得更多经济效益, 推动城市建设不断向前迈进!

[关键词]房产; 建筑工程; 成本控制

DOI: 10.33142/ec.v5i6.6113

中图分类号: TU723.3

文献标识码: A

Common Cost Control Problems and Measures in Real Estate Construction Engineering

WANG Yan¹, YIN Weiqi²

1 Xi'an Longyue Taiheng Real Estate Co., Ltd., Xi'an, Shaanxi, 710000, China

2 Shaanxi Xi'an Yanta District Provincial Party Committee, Xi'an, Shaanxi, 710000, China

Abstract: Real estate construction engineering is an important part of real estate development enterprises. It has a great impact on the economic construction of the whole city, but also related to the quality of life of the people. At the present stage, how to strengthen the cost management and control of real estate engineering has become a hot social issue. Starting from reality and combined with relevant theoretical knowledge, this paper analyzes some problems existing in China's housing construction and the corresponding solutions and methods; In order to provide some reference value for promoting the development of real estate construction projects in China, so as to enable real estate enterprises to obtain more economic benefits and promote urban construction.

Keywords: real estate; architectural engineering; cost control

近些年来, 我国城市化进程不断加快, 房地产行业也得到了飞速发展, 与此同时房产市场的竞争也日益激烈。由于房屋建设周期长、投资大等特点使得房价居高不下。如何在众多竞争对手中脱颖而出是目前所有企业所面临的难题。本文以“房产建筑工程”为对象展开研究分析并提出相关建议对策对其进行具体探究和探讨: 首先要提高工作人员对于成本控制理论知识以及实际操作能力; 其次, 加强房地产行业内部各部门之间协调性与配合度加强各部门之间的配合工作; 最后, 在保证房地产市场健康发展情况下, 对企业内部成本控制进行有效管理只有这样才能保证企业的健康发展。

1 房产建筑工程概述

1.1 房产建筑工程的概念

房地产的概念, 指的是建筑物。在我国, 主要分为房屋建筑、土地开发和经营两个方面。其中房产建筑工程包括土地上房屋及地面上各种生产要素的总称; 地产是指为居住而建设或使用并进行管理以及维修等服务设施所形成的场所; 商品房通常指为有偿提供给消费者或使用者使用且出售给专门市场或者政府投资建造出来用于满足人们生活需求需要而出租出让, 它主要包括住宅、公寓和工业用房房地产是一种特殊商品, 它的价值通常比较高, 因此其成本也相对较低。在房地产开发过程中所涉及到的费

用主要有: 土地费、建安工程费以及配套设施费用。

1.2 建筑工程的分类

建筑工程的分类可以分为: 住宅小区、办公楼和商场等。其中, 住宅小区又包括了商业用楼, 其主要功能是满足居民日常居住生活需求; 写字楼则为提供办公场地或其他辅助性用途建筑; 而商场一般指的是大型超市或者宾馆。这些建筑物在设计时应尽量保证各方面因素对成本控制产生影响最小化原则: (1) 对于不同的建筑工程要采取相应的分类管理措施: ①根据房屋类型来划分住宅小区和办公楼对于住宅小区来说, 要在满足居民的居住需求基础上, 尽量做到合理利用土地和节约用地。②根据房屋类型划分建筑小区。③按照建筑物周边环境来分型: ①室内照明设施及通风系统; ②室外排水、排污水等配套工程; ④附属设备与管线等方面。(2) 办公楼是指教学楼内设置的大型商场或宾馆以及酒店中设立独立办公场所, 其主要功能就是解决学生住宿问题, 而对于其他部分则要考虑美观性和功能性上的要求。

1.3 房产建筑工程对建筑的影响

房地产的发展与人们生活水平息息相关, 同时也对我国经济建设产生了一定影响。在房产开发的过程中需要消耗大量资金。而这些成本主要是由于人们对于房屋建筑质量以及使用功能方面提出要求所造成, 因此要想有效降低

企业施工项目带来不必要损失和浪费就必须加强管理力度、提高人员素质等措施来进行控制工作：首先就是房地产开发商应该根据国家相关法律法规制定科学合理的工程设计与设计方案；其次就是在设计方案时应结合市场实际情况考虑如何保证经济效益最大化同时，在对工程质量进行检验时，应该将重点放在施工过程中的管理与控制上最后就是在施工过程中，房地产开发商应加强对施工人员的技术水平，提高他们综合素质，从而降低成本。

1.4 房地产建筑工程的作用

房地产作为一种特殊的商品，其具有一定的价值，在其发展过程中，也会产生大量经济效益。随着社会不断进步和人们生活水平提高。对住房需求量越来越大。房地产企业要想获得更大利润就必须有自己独特且稳定、持续发展能力强并且拥有市场竞争力高的项目来支撑自身可持续性增长并实现盈利目标；而对于消费者来说他们更愿意选择购买具有较好居住条件以及环境舒适度比较齐全，质量好而且价格实惠的住宅产品进行消费和投资因此房地产行业的发展，也会带动相关产业如建筑、建材等行业的快速成长。

2 建筑施工成本构成

2.1 建筑施工成本构成的原则

(1) 成本支出的构成要素具有可控性。房地产企业在进行施工时，必须要根据自身项目的特点来控制其项目建设所需要承担的费用以及风险。(2) 成本开支是可以被有效地利用和管理好每一项资源，从而提高整个工程质量水平及经济效益最大化目标实现程度也会随之增加。(3) 对建筑成本支出的影响因素具有综合性：一是直接性；二是可控性；三是外部环境条件等方面都有其不可控制特性存在着复杂性与不确定性。

2.2 施工成本的确定

在房产建筑工程施工过程中，成本的确定是一项重要工作，也是影响企业利润以及发展最关键因素。对于房地产开发企业来说，其项目建设周期长、投资大等特点决定了项目的造价一般都较高；而在实际操作当中往往会出现很多问题：如资金不足或周转不灵等等情况导致工程无法进行下去或者不能按计划竣工就开始下一步施工等一系列的现象发生。因此房产建筑工程中成本控制工作必须要引起足够重视并认真对待。对于房地产开发企业来说成本控制工作的重点是要对项目的整体进行合理规划，在确保质量以及安全之后再实施，而对于项目工程造价来说则应该从技术、施工组织等方面入手在对施工成本进行控制的过程当中，要根据实际情况选择合适的方案，这样才能够保证工程项目顺利完工。

2.3 施工项目中的成本构成与编制

施工项目中的成本构成与编制，是以建筑合同为依据，在规定时间内，完成所有工程项目的费用支出。(1) 成本管理目标确定。房地产开发企业对其自身所拥有的资源进行合理配置、优化组合以及有效利用等工作内容都会对整个工程造价造成一定影响；同时还需要保证施工单位能够实现经济利润最大化和社会效益最大化为最终方针政策

要求建筑合同中必须包含施工项目成本，在实际情况下施工项目成本的控制工作需要结合企业实际情况和国家法律法规，在保证经济效益最大化同时，对社会环境负责。

(2) 编制内容。房地产开发企业要根据工程项目的具体特点制定相应的目标、计划以及措施来完成各项任务；而对于项目中涉及到了资金投入量大或者是工期较长等问题时必须做好详细分析并提出解决方案；施工单位应加强成本管理意识并且建立完善的内部控制制度以确保其能够严格执行，从而实现降低整个项目造价和提高经济效益。

(3) 施工进度控制。房地产开发企业在项目前期阶段应做好成本预算，对工程量进行合理预测，并将其作为基础，制定详细的目标和计划；对于资金投入大、工期较长且不可预见因素影响较大的建筑项目时必须采取有效措施来降低风险发生概率施工进度控制也是成本管理中的重要部分，在实际工作过程当中，要做好预算，并根据其对项目工程量进行合理分析在施工过程中要对成本进行分析，并将其与实际工程进度相结合，制定合理的计划和目标控制。

3 房产建筑工程中常见的成本控制问题

3.1 建筑施工成本管理模式

房地产企业的成本管理模式主要包括：(1) 项目经理部。在项目经理负责下，由公司成本控制部门对项目的建设进行全过程、全方位的有效监督，并制定相应措施来降低工程中产生费用支出。同时要加强对施工现场材料和设备采购等方面工作力度以及提高物资供应效率；(2) 技术负责人员与财务部人员共同组成企业管理委员会来协调各专业技术人员和管理人员之间的关系并做好本职岗位职责划分，保证项目成本管理工作顺利开展(3) 项目成本管理部门。在项目的实施过程中，要保证施工进度，降低工程造价，控制好资金支出和材料耗用量；(4) 物资采购人员与财务会计工作人员共同合作完成对企业的原材料、机械设备等进行有效合理地配置工作。

3.2 经济效益

在成本控制过程中，企业首先应加强对资金的管理，合理规划土地资源、建设用地和施工机械设备等。其次要严格按照国家颁布的相关规定进行工程造价。最后还要提高经济效益。房地产开发商需要不断地完善内部组织结构体系并建立健全相应制度来提升自身经济实力与综合竞争力才能更好地为客户服务并且保证自己利益不受损害才是成本控制中最主要也是最有效的方法因此在项目实施过程中要不断地完善相关制度。与此同时，房地产开发商还应重视对企业员工的教育，提高他们综合素质，从而更好地为客户服务。

3.3 房产建筑工程中的社会价值

房屋的社会价值是指人们对居住环境和生活质量所产生的影响，它包括了住宅小区居民在日常生活中对于住房周边以及附近地区所提供服务等。房产建筑工程项目涉及到许多方面因素。例如：城市建设、交通设施及居民日常消费等等；建筑用地面积越大则会增加建筑物本身在使用时所消耗材料数量也就越多；房屋建成后其功能与结构是否完

善合理直接关系着人们对居住环境的要求,所以说社会价值是非常重要的一个指标之一它决定了房屋的市场价值。

3.4 建筑施工安全

房屋建筑施工安全是房产建筑工程中一项重要内容。对于房企来说,要确保施工过程中有专职人员对工程进行监督,并做好相关记录。如果在实际建设工作之中出现了意外情况或者是不规范操作行为都应该及时处理;与此同时还要加强现场管理和控制力度以保证施工人员、设备以及环境等方面能够严格按照设计要求来执行作业任务;此外还应当建立健全内部质量安全体系的实施机制与监控制度,确保施工过程中各个环节之间相互协调一致从而保证施工安全。

4 建筑施工成本控制的措施

4.1 施工方法

(1) 在施工过程中,要严格执行各种材料的采购制度,保证购买到质量好并且符合工程要求的建筑材料。(2) 对房屋建筑进行全面检查工作。对于所购建材质量不合格或者是存在安全隐患等问题时及时采取措施解决并做好相关记录以便于日后再次购置使用;同时加强与监理单位之间沟通交流以及监督力度来确保建筑工程施工过程中不会出现偷工减料现象和不按合同规定执行进度导致材料浪费、工期延误的情况,从而提高工程效率,降低成本投入资金。(3) 在施工过程中,要严格按照设计标准进行,保证建筑质量的同时提高工程造价水平。

4.2 加强项目投资决策

房产项目投资决策是整个工程的核心内容,其对企业成本控制有着至关重要影响。在进行项目选择时,房地产开发商应结合自身实际情况制定合理有效且符合市场需求、具有较高可行性和经济性等特点的方案。此外还需注意的是:要从全局角度出发考虑项目的建设规模与开发条件;也不能忽视了对施工技术及材料设备方面因素所造成投资浪费或质量下降问题,这就要求企业必须根据不同阶段工程量大小进行相应调整措施在项目投资决策阶段,首先要确定好项目的可行性规模,再根据工程量和施工图纸等信息进行科学的估算。然后对拟建房屋所需土地、配套设施以及资金投入数量进行调查最后,对资金投入进行合理规划,并采取相应的措施,以达到合理节约成本、提高效益的目的。

4.3 加强建筑施工费用预算

房产建筑工程中,施工费用的预算,需要根据工程项目规模、工期等条件来进行确定。在对房屋建设过程当中产生的建筑成本进行控制时也要结合实际情况。对于房地产开发企业来说其是一个投资大且回报周期长的行业。所以说对于房产开发商而言其本身具有较高风险性和不稳定性因素就是因为该行业所涉及到了大量资金,而且这些金额较大的投入都是不可预知性事件发生造成资金短缺导致出现问题而引发一系列连锁反应从而影响整个项目建设进度进而产生成本控制的作用因此,房地产开发企业在进行施工过程中要注重成本控制在对施工过程当中成本进行控制时,首先要保证工程建设中所涉及到的每一个环节都能得到有效地管

理,然后再通过相关部门来协调和监督各阶段工作完成情况。

4.4 加强招标的结算

在实际的招标过程中,由于各种因素影响,导致合同价款结算存在偏差。因此企业应加强对项目成本管理和控制。首先要明确工程量清单编制、审核等工作;其次是根据施工图纸进行核实及投标报价;最后还要严格按照定额计量单位工程单价格并与预算价格进行对比分析确定最终合理低价的结算方式来保证资金的有效利用,避免出现超支现象和浪费现象发生,同时也能在一定程度上减少因材料费用虚高造成企业损失。

5 结论

房产建筑工程的成本控制是一项系统工程,需要各部门及全体员工共同努力,才能实现房地产开发项目经济效益最大化。本文对目前我国房屋建筑市场存在的问题进行了分析总结。在分析研究过程中发现:第一点就是由于缺乏完善有效地管理制度、不能够及时了解相关信息导致企业无法准确预测其发展状况;第二点则是因为我国房产建筑工程施工技术相对落后以及工程造价人员专业素质不高使得成本控制工作难以落实到位最终导致房产建筑工程施工成本控制出现问题。最后一点则是由于房地产市场监管力度不够,使得一些不合法的行为屡屡发生,从而加大了企业内部人员徇私舞弊的可能性。因此本文提出了几点针对当前我国房屋建筑行业存在问题及对策:第一、加强对相关从业人才培养;第二、完善管理制度和监督机制并建立健全有效地激励约束机制来控制工程成本;第三要做好建筑工程施工阶段造价管理工作以及成本控制工作等通过对房地产市场的分析,发现问题并及时提出解决措施,以促进我国房产建筑工程施工企业更好地发展。

【参考文献】

- [1] 刘北斗,王佳鹏. 房产建筑工程成本控制中常见问题及对策探讨[J]. 四川水泥,2016(3):172.
- [2] 杨员琴. 房产建筑工程成本控制中常见问题及对策探讨[J]. 财经界(学术版),2014(13):109.
- [3] 刘晓莲. 建筑工程成本控制中存在的问题及对策分析[J]. 低碳世界,2014(7):132-133.
- [4] 强茂山,温祺,袁尚南等. 设计-建造和设计-招标-建造项目执行期成本控制绩效元分析[J]. 同济大学学报(自然科学版),2019,44(3):482-490.
- [5] 薛琴,谭亮. 企业人工成本控制新视角——基于经济效益与人工成本的动态关系研究[J]. 中国人力资源开发,2018,30(8):56-63.

作者简介:王妍(1986.7-)女,毕业院校:西北农林科技大学(本科)/西安建筑科技大学(研究生),所学专业:园林专业(学士学位)/设计艺术学(硕士学位),当前就职单位:西安沅悦泰恒置业有限公司,职称级别:工程师;殷伟奇(1980.3-)男,毕业院校:西安交通大学,所学专业:经济与金融(学士学位);西安交通大学,所学专业:经济与金融(MBA工商管理硕士)。