房建项目优化成本管理及成效分析

张晓芳
北京城建集团有限责任公司，北京 100088

[摘要]随着人们需求的不断变化，市场经济的发展变化步伐也在加快，导致各行业竞争压力加大。发展建筑企业，一方面要保证工程质量，另一方面要满足人民的需要。在房屋建设项目中，成本管理是对施工过程中可能发生的各种情况进行科学分析，并根据可靠的科学依据，通过适当的手段对可能发生的情况进行合理预测。根据预测结果制定适当的项目成本控制计划进行成本管理，以取得项目经济效益。

[关键词]房建；成本；管理；成效
DOI：10.33142/ec.v6i1.7678　　中图分类号：TU723.3　　文献标识码：A

Analysis of Optimization Cost Management and Effect Analysis of Housing Construction Project

ZHANG Xiaofang
Beijing Urban Construction Group Co., Ltd., Beijing, 100088, China

Abstract: With the constant change of people's needs, the pace of development and change of market economy is also accelerating, resulting in increased competition pressure in various industries. In order to develop construction enterprises, on the one hand, we should ensure the quality of the project, on the other hand, we should meet the needs of the people. In housing construction projects, cost management is the scientific analysis of various situations that may occur during the construction process, and the reasonable prediction of possible situations based on reliable scientific basis and appropriate means. According to the forecast results, formulate appropriate project cost control plan for cost management to achieve project economic benefits.

Keywords: housing construction; cost; administration; results

引言

成本管理是合理预测每种情况并制定可靠的成本管理系统规范和策略的过程。施工企业的生产效率、施工材料的损失、施工设备的使用和施工进度与成本管理密切相关。房屋建设成本管理制度的约束是建设项目最重要的组成部分。成本管理的改进可以对房地产建设质量和房地产开发企业的效率发挥重要作用。因此，成本管理体系的建立直接影响到预期利润目标的实现，我们必须提高对成本管理的理解和培训。面对日益加剧的竞争压力，我国房地产开发企业选择全过程进行成本管理，以提高企业的经济效益。

1 房建项目成本控制的概述

在房屋建设项目管理中，成本管理是主要内容，施工企业要根据行业实际发展需要，确定新的工作安排，避免问题再次发生，及时纠正问题。同时，成本管理可以根据企业发展的需要和内外部环境的变化，在项目管理过程中随时进行调整。工程设计作为成本控制的主要要素，全面控制工程设计和开发的全过程。第一，在项目招标阶段，施工企业负责人必须根据项目招标文件和企业成本管理制度，编制科学合理的项目成本预算，为企业招标决策提供科学依据。第二，在项目施工准备过程中，施工企业负责人应根据项目施工图纸等信息配置施工人员和施工材料，并对不同施工方案进行比较。采用先进合理的施工方案，制定可行的成本计划，科学控制各施工环节的初步设计成本。第三，在项目建设过程中，必须根据项目预算、材料消耗和员工工资对项目实际生产过程中发生的费用进行监控。第四，在项目完成后的后续维护阶段，必须制定合理的维护计划，以监控验收和维护成本。

2 房建工程项目成本管理的重要性

成本控制是住房项目管理的基本要素。项目成本控制和质量管理可以有效地确保房屋建筑企业在激烈的市场竞争中获得更多的优势。房屋建设项目成本控制的准确性对房屋建设企业的财务绩效有一定的决定性影响，并直接影响房屋建设投资者的经济效益。因此，房屋建设成本控制的准确性、合理性和科学性是有效保障住房建设质量，确保建设企业获得经济效益的重要依据。

3 房屋建筑项目施工成本管理的根本原则

从项目招标到项目最终竣工，施工方的成本管理，对于建设项目非常重要。项目本身的成本管理是施工企业总体规划的前提。成本管理和控制之间有着密切的关系。有效的成本管理必须基于三个原则。

3.1 成本最小化原则

确保建设项目的高质量是成本管理的前提，也是成本最小化原则的基础。工程造价管理是在科学的背景下进行的。主观和客观因素都可以作为降低成本的一部分，以最

Copyright © 2023 by authors and Viser Technology Pte. Ltd.

大限度地降低特定建筑成本。

3.2 综合成本控制原则

在融资过程中应考虑成本管理。建筑企业的最终目标不仅应该是最大限度地降低财务成本，还应该以最低的成本提高建筑质量，从而使融资结构更加重要。施工成本管理包括对工程施工材料、施工进度等因素的控制。要防止超额绩效对总成本的影响，了解建筑材料的库存和需求，降低采购成本，从而从各个方面解决问题，降低施工成本。

3.3 成本管理有助于成本控制内部机制的完善

在成本管理实践中，任何重大决策都是根据成本会计数据做出的。成本管理是运营决策的关键参考和前提。没有成本会计，所有的成本研究、成本管理和成本控制都没有意义。因此，加强项目成本核算的控制，在成本管理、施工预算等方面加大成本规划力度。我们应建立健全成本管理机制，完善成本控制理念，使成本控制不仅集中于生产成本控制，而且在综合建设项目建设中实现全面成本管理机制的建立。要从大局出发，既要保证相关施工经济规范的准确性，又要加强成本管理工作，让施工企业增添新鲜血液，建立有序的施工成本管理和核算流程，从而为房屋建筑企业的长期发展奠定良好的基础。

4 影响房建项目成本管理和成效的几大因素

4.1 外部因素

随着建筑成本行业的快速发展，投标价格结构可以更好地接近建筑成本。由于新配额的实施，成本的增加将带来新的管理问题，这将在房地产开发部门的成本管理中造成许多不利因素。

4.2 内部因素

虽然房地产开发企业的内部成本控制是主要任务，但它不能在节约成本的基础上影响工作质量。目前，市场上一些房地产企业追求低成本项目，导致建筑质量下降，建筑项目安全问题严重。因此，如果内部成本控制在项目开始时没有达到相对平衡，可能对房地产企业和买方都不利，甚至面临严重的负面社会影响。

4.3 工程的进度以及质量

一般来说，进度与工作质量之间的关系是矛盾的，但却是相互依存的。当项目进度加快时，施工质量将降低，并出现转变状态，从而增加相关施工成本。相反，如果施工速度放缓，施工质量就会提高，成本也会增加。在施工过程中，只要成本低，就必须制定合理的进度计划，严格控制施工质量，并完成进一步的成本管理步骤。

5 房建项目成本管理和成效的问题

5.1 没有完善的成本管理制度

成本管理体系能够更好地规范房地产开发，在日常成本控制中发挥主导作用。目前，我国大多数企业的管理制度还不完善，管理上还存在许多缺陷，需要改进完善。房建市场在实现统一的管理标准、建立统一的管理体系以及对建筑成本管理的相对影响方面面临困难。此外，一些员工的工作态度不正确，无法界定其业务范围。企业成本管理工作较为分散，无法形成全面的成本管理体系，进而无法实现合理的成本控制。最后，出现了造成企业形象和成本严重损失的现象。

5.2 从业人员素质低下

由于涉及的环节众多，施工工作更容易受到外界的影响，导致施工工作管理难度大，波动性和复杂性高，对管理人员的整体素质要求高。然而，一些建筑企业对此不够重视，盲目追求经济效益。在组建施工管理团队时，他们不注重吸引专业人才，缺乏对现有人才的培训，这导致他们缺乏专业技能和道德素质，这给项目管理和成本管理带来很大困难，无助于提高施工项目的整体质量。

5.3 成本没有得到有效控制

成本管理是建设项目的关键。有效的成本管理可以大大提高项目的资源利用率和成本效率。然而，一些建筑企业成本控制不足，资源浪费严重，整体利用率低。一些建筑企业对质量要求高，在采购建筑材料和设备的过程中投入更多。虽然项目的施工质量有所提高，但总体上盈利能力较低，这也在一定程度上降低了项目的经济效益。

6 完善房建工程项目的成本管理和成效的措施

6.1 建立完善的管理制度

成本管理系统和项目管理系统是相互关联的。如果我们想更好地保证整个项目的真实性，就必须严格规范和控制每一个过程。建立健全管理体系，推进科学有效的监督细节，集中控制预算编制、合同管理、资金审批等相关事项，保护员工利益，同时企业经济效益达到预期目标。房屋建筑企业在成本管理方面具有特殊特点，需要特别严格的管理制度和适当的专业人员。因此，建筑企业必须专注于改善成本管理规范，建立成本管理团队，有效防范财务风险。例如，建立金融预防体系是非常有效的。在成本管理过程中，制定相关制度进行专业分析，并利用财务人员的专业知识发现存在风险的地方，从而实现警惕的作用，使房屋建筑企业的经营者能够及时解决问题，控制财务管理风险，确保房屋建筑企业的长期发展。

6.2 提高成本管理人员综合水平

在项目启动阶段，必须严格控制成本，以确保其工作有序。施工企业应在内部设立专门的成本管理部门，明确部门职责，选择具备成本管理相关知识的人员进入，避免非专业人员混杂。企业可以组织定期培训、针对性培训和日常绩效评估，以应对成本管理人员专业化程度低的问题，提高他们的技能。可以组织经验交流，引进先进的管理方法，在实践中不断提高专业水平，确保工程造价的正常运行。

6.3 加强预算编制工作

企业必须认识到预算编制的重要性，确保预算编制的科学性，为今后的工程造价管理提供可靠的指导。施工企

Copyright © 2023 by authors and Viser Technology Pte. Ltd.

业应加强预算环节的控制管理，确保工程预算的合理性，为施工项目成本管理提供科学依据。企业要充分了解项目实际情况，坚持实事求是，确保数据汇编准确。工程量计算是一项复杂的任务，也是工程造价管理的关键问题。因此，施工企业的预算人员必须充分了解项目的实际情况，不仅要根据以往的工作经验进行项目预算评估，还要结合各种数据和实际测试结果，为项目预算和现实的预算工作做准备，确保计算数据的准确性。

6.4 对施工材料的成本进行控制

在成本管理和施工项目控制中，必须严格控制和规范材料成本。这是因为材料约占建筑工程成本的 50-70%，建筑材料成本占总施工成本的很大一部分，因此施工过程中使用的材料需要严格控制管理。第一，施工材料的采购应根据项目预算分析进行规划，以避免重大采购导致材料储存和使用的延误或浪费。在项目建设中，必须全面规划材料供应，控制实际运营成本。监测材料的经济适应性是确保工作质量的必要条件。第二，建筑企业应将业务改革政策纳入成本管理控制体系。具体而言，建筑企业必须分析以往的管理制度，确定实施改革的关键要素。在此基础上，卖方可以专注于增值税账单，以确保降低税负成本。第三，需要确定成本估算、计算程序，选择符合项目需要的成本控制方法，并进一步完善工作范围。此外，还需要完善项目成本管控流程，规范相关会计管理方法，防止利用漏洞获取非法利润，增加单位成本。第四，由于整个项目的建设周期相对较长，项目成本也会发生变化。其中，设备和材料的市场价格对项目的总成本有很大影响。同时，估算当前项目成本，分析项目所需材料和设备成本，合理估算项目成本，达到节约建设成本的目的。

6.5 分层管制层次，精确责任

由于建筑企业规模的差异，其监管水平也存在较大差异。一般来说，小型房地产企业采用直接管理模式。成本控制和项目管理与项目直接相关，这给项目经理带来了更大的责任。对于一家大型房地产企业，设计过程是在母企业收到项目后，为分企业确定目标，然后分企业寻找施工团队。这种管理方法要求项目企业准确划分施工责任，然后将责任转移到个人，以防止问题发生后找不到责任人。这种方法有效地提高了成本控制的水平。

6.6 建设前期项目成本管理

在房屋项目招标过程中，应按照公平、公正、公开的原则进行价值管理。如果需要投标资格，将对投标企业进行审查，不合格的企业不能投标。房建项目的业主必须按照施工标准调查施工现场，以避免合格企业以创造价值的投标价格获得住房项目的施工权，不合格承包商分包开工是违法的。在开始施工之前，应充分考虑设计图纸的成本效益和可行性，并在不影响合同条款的情况下减少额外费用。然后注重成本管理的有效实施。中标后，承包商应严格考虑建设项目的目标成本。在施工过程中，由于存在一定的偏差，施工项目必须进行动态管理，项目实施必须有针对性。目前，我国建筑工程造价管理存在一些问题，这些问题也是导致工程绩效效率低下的重要因素，需要采取相应的措施加以解决。最重要的是设计科学合理的建设项目，并根据项目实际情况和施工图纸实施投资计划。为确保建设资金的合理使用，建筑企业的资金流动需要严格审查和监管。此外，要科学合理地管理建设项目的投资成本，完成建设项目，确保对整个项目建设管理的全面监督。

6.7 控制设计变更

大多数建筑项目涉及技术变更问题。在图纸编制过程中，应加强对图纸的检查和对可能出现的问题的早期处理，及时解决存在的问题，避免对后续工作造成影响。各相关部门应根据项目的实际情况，对项目进行合理的成本评估。有必要进行深入的分析，以便及时准确地识别超出规划和设计范围的意外事件，并进行适当的调整改进。此外，项目经理必须与其他业务活动密切联系，以确保全面、动态地控制管理项目成本。

7 结语

房地产项目的经济效益直接取决于成本管理。以不同的方式和方法对项目面临的各种情况进行分析，以实现科学合理的预测，制定更加合理科学的项目成本计划，并根据计划选择成本控制措施，严格控制项目成本。解决问题，促进行业可持续发展。

[参考文献]

[1]吴明辉.房建项目成本管理与控制措施浅谈[J].建筑工程技术与设计,2021(14):718.
[2]张天磊.现阶段房建项目管理工作中成本控制优化办法研究[J].经济与社会发展研究,2021(12):99.
[3]卢红岩.房建项目质量,进度,成本,安全控制与管理工作分析[J].幸福生活指南,2020(33):1.
[4]许卫蒙,陈涛.房建项目优化成本管理及成效分析[J].建材与装饰,2019(27):181-182.
[5]陈杰.房建工程的项目管理与成本管理策略分析[J].大众标准化,2020(11):153-154.
[6]任颖.房建工程的项目管理与成本管理策略分析[J].房屋与房地产,2021(15):48-49.

作者简介：张晓芳（1982.5-），女，毕业院校：燕山大学，本科，所学专业土木工程，当前就职单位：北京城建集团有限责任公司，职称级别：经济师。

Copyright © 2023 by authors and Viser Technology Pte. Ltd.