

房地产设计管理过程中的成本控制方法及要点

张中元

中建致弘重庆建设开发有限公司 重庆 400000

摘要: 随着房地产市场回暖,我国将进一步开展市场监管措施,以保证该领域的发展与平稳。房地产企业内部的竞争愈演愈烈,企业在不断的挤占业务生存空间的进程中企业的收益率逐步降低。在房地产业白热化的竞争中,其健康成长就变得尤为重要。在物业设计管理流程中,成本管理对工程设计效率起到很大作用,也影响工程的合理实施。为要搞好物业设计项目,提高项目工程的顺利进行,需要实施合理的成本控制,采用有效的管理方式,为提高住宅企业的服务质量和经济效益的提高作出贡献。

关键词: 房地产;设计管理;成本控制;要点

引言:随着信息化时代的来临,中国的经济技术水平获得了进一步的提高,人民的生活水平也获得了改善,而人民对住房的要求也在日益增加。房产的建设项目成为房产经营建设中最主要的对房地产进行利用活动,也成为可以直接给企业创造效益的活动。房地产经营工作有着长期性、高风险性和高回报性的特征。

1 房地产设计管理中成本控制实施的意义

尽管成本管理在房地产设计管理工作的发展中处于关键地位,但目前关于成本管理在各项管理工作进行中的意义仍存有许多误区,由此引起成本管理的发展。这仍然面临不少问题。良好的成本管理能够有效减少地产建设过程中的耗费,从适应中国地产市场发展必然要求的综合管理,到精细化管理,以提升地产企业的整体运营效益。所谓良好的成本管理,是指地产企业为应对我国绿色节能建设推广与应用需要,采用科学的管理规划,以有效提高绿色节能建设管理水平,达到规定的标准,并对地产项目的开发作出合理的贡献。

2 房地产开发项目特点分析

2.1 投资高,时间久

通常情况下,住宅开发项目的投资对象都是那些相对庞大的建筑物,但同时这又需要巨大的政府投资支撑,因此属于较高投资的项目。就拿现在的小区建设而言,投资最少的需要几千万,最多的投资也要几个亿,建设时间上就更不用说,而且由于地产发展涉及许多方面,规模较小的建设,少的就需二年至三年时间,而规模较大的建设,就需十多年的时间^[1]。

2.2 承担风险大

地产开发企业都是高投资、高回报的大企业,而不少投资者也被其高回报性所诱惑,也想纷纷参与当中。不过,房地产的工作时间很长,在实施中,总是出现许

多意想不到的问题,并且也会遭遇来自各种层面的市场竞争,必须承受的挑战很多,如:财政危机、意外问题和价格危机等。

3 房地产设计管理中影响成本控制因素

3.1 方案策划因素

另外,由于部分地产建设项目在规划过程中未能实现合理的成本管控目标,或者未能在建设项目执行中形成科学的成本控制体系,对建设项目规划中预测设计环境的改变也无法进行变化预期,从而无法按照现实的环境改变来优化整个建设项目规划,这就意味着接下来的设计将与现实环境不对应,影响整个建设项目生产周期。项目计划也是整个计划流程中影响成本管控水平的最关键因素。唯有确定重要设计要素,并提高整体概念的科学化,方可有效监控后续设计的执行。

3.2 系统设计因素

由于现代工程建设规范要求的日益细化,这对工程就对有关数据资料的要求也愈来愈高,同时也需要有关主管部门对现代房地产工程项目的建筑设计工作予以更加积极的协调,同时还要求建筑设计方有效地配合市政给水,与消防部门、文化广电部门等做好有效配合。因此,有关人员所提交的数据资料质量,在较大程度上也关系工程设计的可靠性与有效性,它既间接的降低了生产成本,同时也保证了成本管理科学性的关键因素,唯有在各主管部门协调下做好对具体工程项目的实地调查工作,才能进一步提高工程设计的可靠性,有效处理并协调好在设计活动中出现的具体问题^[2]。

随着现代工程建设规范要求的进一步补充,对工程建设基础资料的需求将愈来愈大。另外,这些政府部门还应该参与住宅建设项目的的设计工作,并予以高度协调,协助建筑师合理的统筹城市供水,并协调消防队、

广播电视业务等。同时,有关政府部门所提供的数据信息质量虽然在较大程度上会降低工程设计的可信度和有效性,还间接的降低了效率,但这些相关机构所给出的数据质量也会对工程设计的准确性和质量造成很大影响,从而使得在建筑设计过程中实际出现的问题也可以及时进行处理与协调。

3.3 缺乏控制机制

在进行房地产企业日常的经营发展的过程中,由于其设计管理中缺乏对成本的控制机制,导致在发展的过程中不能够以相关完善的控制机制作为成本控制的基础保证,导致成本的大量浪费。在房地产设计管理的过程中,由于其仅为一个部门的工作,不能够与财务部门进行紧密的联系,由于财务部门的报告存在落后情况,没有办法在进行成本管理实施的过程中充分体现其准确性,致使成本失控情况的发生。在房地产成本管理的发展历程中,其更关注于整个项目的管理问题,没有能够把资源投放于成本的管理上,造成前期的开展中没有相应管理机制作为项目实施的保证,严重阻碍了成本管理的高效开展。

3.4 材料选择因素

只有在工程建设阶段充分考虑材料成本,才能实现合理控制生产成本的目标。特别是在当目前的工程设计方式稳定,或者整个建筑设计模式已经形成后,材料将成为降低成本的巨大空间。一般来说,物料的合理选用在总体规划和设计阶段时就已经充分考虑到,因此在工程建设中就需要充分考虑物料生产成本,重心也应该放到了研究物料的成本差异上,在设计流程中就需要充分考虑物料的品牌、质量、技术数据、设计等信息,以保证采用合格物料,从而合理控制物料生产成本。同时物料控制中还需要充分考虑市场动态,确保并加强对材料市场前瞻性研究,以增加生产成本管控的精确度^[3]。

3.5 设计质量因素

设计品质因素,是指控制建筑设计成本控制的关键条件图样的完整性,以及对设计文档的品质水平等直接关系到建设成本的投资。因此建筑设计机构应该采用合理、系统的方法提供各种标本,从而保证在设计细节等方面实施合理的成本控制。特别是在建筑设计创新科技不断涌现、建筑设计思想日益变革、新型建筑材料在住宅建设中普遍应用、节能建设方式不断更新的时代。进行精细化建设,才能高效的控制成本费用,寻找有效提高成本管理水平的途径与空间,克服建筑设计管理的成本非常大的现实难题。

4 提升房地产设计管理中成本控制水平的策略

4.1 优化设计方案

在房地产企业进行设计管理工作的过程中,应以优化设计方法的形式进行成本管理。在方案的设计过程中,相关方案设计人员必须将成本管理纳入方案设计的考虑中,这样才能在设计过程中考虑到实施一个令人难忘的设计方案的成本效益。在方案设计工作过程中,相关人员必须充分了解项目,能够根据项目的实际需要合理设计方案,在设计过程中实施改进,最终能够充分保证了成本管理工作的有效实施。

4.2 树立科学的成本控制理念

要提升房地产设计管理工作的成本水平,就必须从改变有关人员的工作观念开始,在实施成本管理工作以前,就必须提高有关工作人员对成本管理工作的重视程度。并意识到,成本管理工作:首先是成本管理。房地产行业经营的关键持续发展的重要因素逐步建立了全员参与的成本控制理念,从而提高了成本管理部分在整个项目设计管理工作中的整体参与性。其次利用成本管理理论和建设项目研究,进一步增进了各部分间的信息深度沟通,以提升成本管理任务编制中的预测水准,并全面正确地预见潜在经营风险^[4]。它源于成本管理任务的全面发展,以减少了地产工程项目设计与执行过程中的经营风险。最后在开展成本管理任务时,要加强事故管控,改进成本管理方法,同时建立具体的考核机制,建立完善的责任管理制度,落实成本项目执行的控制措施,在每一个细节上都为可持续收入提供有力支持。

4.3 对规划设计阶段的成本进行管理

规划设计的阶段对房地产项目投资而言,很直接就会影响到投资的效果。地产开发项目从最初的区域选定,到整体规划布置,结构部分的方案设计,最后再到各种方法的对比和选择,要通过比较合理的方法,选择最合理的方法,对项目进行优化方案设计。设计前期做好了全面的市场分析、项目周边状况调查,并建立了科学合理的项目定位体系和项目经济技术目标管理体系。

4.4 推行限额设计

只有在产品设计的过程中就有效的落实成本管理意识,才能实现全面管理生产成本的目标。限额建筑设计的理念主要指的是在全面调研了住宅建设项目可行性研究报告内容的基础上,在初步设计的概念阶段就将成本管理的方法纳入其中,并强调了在确保实现对业主功能要求的前提下,有铲的分配投入限额的建筑设计,必须严格的管控项目的不合理变化,在确保不超过投资总额的情况下优化做好各部分的项目。当前的产品设计流程中必须确立按价定额的理念,并对限额实行层次划分,

注重建立纵到横到边的成本管理系统,使成本的管理职责层层落实,以便实现按照限量对设计方案进行的功能。并根据控制目标用户的需求设计方法与意图。

4.5 建立健全成本控制责任机制

成本控制是房地产设计管理实现提质增效的有效手段。在当前的成本管理中,主要面临职责不清、部门执行力弱的问题。根据情况,房地产企业必须有层次设定了成本管理责任,唯有如此方可实现合理管控成本的目的。首先,以成本细节为重点,对成本控制项目、过程等进行完整、精确的研究,并根据成本做出独立的估计,真正地把成本控制的效果体现出来,然后,要对成本开支进行严密的评估,控制好成本开支的各个环节,并通过各种资料揭示了产生成本的主要原因,从而研究出可提高的空间,最后,利用绩效考核与奖励的制度来约束成本费用管理,从招标投标、技术利用、新材料应用等各个环节中确定管理责任,从而寻求成本费用管理的最大优化空间。房地产企业应该定期邀请行业的专家教授来莅临指导进行成本费用预算的分析,利用讲课学习的方式提高成本费用水平和提高的余地。

4.6 强化具体项目成本控制操作

通过对细节的控制和处理,并做好重点阶段的成本管理,就可以切实高效地处理好房地产设计的成本问题。一方面,要全面管理工程设计的具体过程,紧紧围绕工程业务流程的调整明确项目划分,并利用借鉴成本管理方法、根据现有制度来完善工程设计管理中的成本费用管理,另外,房地产成本控制的流程中,要确定项目限额,在提高项目经济效益的基础上,对项目结果实行分阶段的成本,对工程设计的各个环节实施成本监控,提高成本管理实效。

4.7 树立科学成本管理控制理念

进一步提高地产设计管理中的成本管理控制有效性,应当有效提升地产项目成本开发技术水平,并建立合理的成本管控体系,以克服成本管理中方法技术落后的问题。首先,准确的理解成本管理在房地产设计管理流程中的关键意义,确立全员参与的成本管控理念,着力提升具体部门在产品执行流程中的成本管理实效。其次,做好对建设项目成本管理和项目开发可行性的深入研究,着力提升成本费用的预估管理水平,做好成本费用管理风险的全面预估管理工作,有效通过地产

工程项目设计的实施过程合理的管理成本费用风险。减少了在房地产项目过程中投资过高和没有达成实际目标的问题。再次,实现事前和事中管理重点强化事中管理,并增强了分阶段的汇总意识,培养分阶段汇总意识,以保证在房地产设计工作中进行合理的成本费用控制与计算方法。最后,构建起具体的成本费用考核制度,着力对整个项目产品设计研发流程中的费用进行全方位考核,提高成本费用管理连续性,为获取房地产项目利润提供保障。

4.8 建立责任制

在房地产企业进行项目设计的过程中,对其进行成本控制的责任制建立,能够有效提高相关设计者的思想认知,使其在进行设计的过程中能够实事求是,避免在方案设计的过程中出现铺张浪费等问题的出现,影响资金利用率。通过建立相关成本控制责任制,能够在项目工程开展的过程中出现成本问题后进行问责处理,能够保证资金成本的追回和管控,避免在项目工程开展的过程中由于缺乏责任制,导致出现成本控制问题后不能够进行及时的问责处理,严重影响整体项目工程的开展。

结语

在经济发展进入新常态的历史背景下,对房地产行业的经营管理也提出了更高的要求。要完善有关的管理规定,形成企业全员负责的经营思想,通过积极有效的管理途径和措施,进一步提升企业成本费用管理,使得成本费用管理的实施更符合企业环保节约的需要。建设标准的严格要求,对促进中国地产企业的经营管理、效率的改善提供了有力的保证,为中国地产企业的健康发展提供了重大贡献。

参考文献

- [1]杨睿轩.房地产设计管理过程中的成本控制方法及要点[J].工程技术研究,2018, No.23(07): 153-154.
- [2]刘颖.房地产项目开发过程中的成本控制方法及要点[J].建筑工程技术与设计,2018, 000(035): 3608.
- [3]梅敏,戴俊.房地产设计管理过程中的成本控制方法及要点[J].建筑工程技术与设计,2018, 000(035): 3181.
- [4]顾育青.基于成本控制考虑的房地产设计管理要点探析[J].住宅与房地产,2018, 519(33): 7+22.