

房地产成本造价全过程控制管理分析

蔡宏伟

浙江爱旭太阳能科技有限公司 浙江 金华 322000

摘要：房地产成本管理近几年逐渐被房地产企业所关注，大部分房地产企业没有意识到其中重点，所以房地产成本管理工作的实际效果并不理想。基于此，本文首先分析了房地产成本管理全过程成本控制存在的问题，包括成本控制意识薄弱，缺乏系统化管理、造价咨询机构合作不足，信息沟通不畅等问题，提出了针对性的对策，包括加强设计变更审批、优化合作机制以及引入先进的信息技术，以提升成本控制效率。通过全面、系统的分析，旨在为房地产企业提供有效的成本控制管理策略，推动行业的健康发展。

关键词：房地产；成本造价；控制管理

引言：随着房地产市场的持续繁荣，项目成本造价的全过程控制管理已成为业内热议的焦点。成本控制，不仅关乎企业的利润空间和生存发展，更是项目品质和市场竞争力决定性因素。在激烈的市场竞争中，如何精准把控成本，实现资源的优化配置，成为房地产企业必须面对的重要课题。因此，深入分析房地产成本造价的全过程控制管理，探索有效的成本控制策略，对于提升企业的市场竞争力、实现可持续发展具有重要意义。

1 房地产成本造价概述

房地产成本造价，指的是在房地产项目开发全过程中，为达成项目的各项功能和目标，所必须投入的全部费用总和。这一费用涵盖了土地购置、前期策划、设计、施工、材料采购、销售以及后期维护等各个环节的支出。在房地产行业，成本造价不仅仅是一个数字或费用的汇总，更是一个综合性的管理过程。它涉及到项目定位、市场分析、设计方案选择、施工方式确定等多个方面，需要综合考虑项目的经济效益、社会效益和环境效益。所以，房地产成本造价的管理和控制，对于项目的成功实施和企业的盈利至关重要。从构成上来看，房地产成本造价主要包括土地费用、前期费用、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费、管理费用、销售费用、财务费用以及税金等。其中，土地费用通常占据较大比重，是房地产项目成本的主要组成部分。而前期费用、建筑安装工程费等则根据项目的具体情况和设计方案的差异而有所不同。在房地产成本造价的管理过程中，需要遵循一定的原则和方法。要确保成本造价的准确性和合理性，避免出现漏算、错算或高估等情况，注重成本造价的优化，通过合理的设计方案和施工方式，降低不必要的支出，提高项目的经济效益。除此之外，还需要加强成本造价的动态

管理，根据项目的实际情况和市场变化，及时调整成本控制策略，确保项目的顺利进行^[1]。总的来说，房地产成本造价是一个复杂而重要的管理过程。它涉及到项目的各个环节和方面，需要综合考虑多种因素。通过科学的管理和控制，可以确保项目的顺利实施和企业的盈利，为房地产行业的健康发展提供有力保障。

2 房地产成本造价全过程控制管理存在的问题

2.1 成本控制意识薄弱，缺乏系统化管理

在房地产行业的快速发展中，成本造价全过程控制管理的问题逐渐凸显，其中最为显著的问题之一是成本控制意识薄弱，缺乏系统化管理。这一问题的存在不仅影响了企业的经济效益，也制约了行业的健康发展。许多房地产开发企业往往过于注重项目的进度和规模，而忽视了成本控制的重要性。在项目实施过程中，往往缺乏严格的成本控制措施，导致成本超支现象频发。这种对成本控制意识的淡薄，使得企业在面临市场波动和竞争压力时，难以保持稳定的盈利状态。缺乏系统化管理是成本控制意识薄弱的直接体现，在房地产项目的全过程中，成本控制应贯穿于各个环节，形成一个有机的整体。然而，现实情况却是成本控制工作分散在各个部门，缺乏统一的管理和协调。这导致了成本控制措施的实施效果大打折扣，无法形成有效的成本控制体系。成本控制意识的薄弱还体现在对成本数据的忽视上，许多企业缺乏对成本数据的深入分析，无法准确掌握项目的成本构成和变化趋势。这使得企业在制定成本控制策略时缺乏科学依据，难以制定出切实可行的成本控制措施。缺乏系统化管理则进一步加剧了成本控制的难度。由于缺乏统一的管理标准和流程，各个部门和环节之间的信息沟通不畅，成本控制工作难以形成合力。这不仅影响了成本控制的效果，也增加了企业的管理成本。

2.2 造价咨询机构合作不足，信息沟通不畅

在房地产成本造价全过程控制管理中，与造价咨询机构的合作至关重要。目前许多房地产开发企业在与造价咨询机构的合作中存在明显不足，主要表现为信息沟通不畅和合作深度不够，这对成本控制管理带来了不小的挑战。第一，信息沟通不畅是制约双方合作效果的关键因素。在项目实施过程中，房地产开发企业和造价咨询机构需要频繁交换信息，包括设计方案、施工进度、材料价格等。然而，由于双方沟通渠道不通畅或信息传递不及时，往往导致造价咨询机构无法准确掌握项目情况，难以提供有效的成本控制建议。这种信息壁垒不仅影响了成本控制的效果，也增加了企业的决策风险。第二，合作深度不够也是影响成本控制管理的重要原因。许多房地产开发企业在与造价咨询机构合作时，仅停留在简单的预算编制和造价审核层面，未能充分利用造价咨询机构的专业优势，进行更深层次的成本分析和优化。这种浅层次的合作使得成本控制管理停留在表面，无法深入挖掘潜在的成本节约空间。

第三，双方合作中还可能存在信任问题。由于房地产行业的特殊性，企业对外部咨询机构存在一定的戒备心理，担心泄露商业机密或失去对项目的控制权。这种不信任感导致双方在合作中难以建立真正的伙伴关系，影响了合作的效果和深度。

2.3 设计变更管理不严格，成本控制难度加大

在房地产项目的实施过程中，设计变更是一个常见且不可避免的现象。然而，设计变更管理的不严格往往会导致成本控制难度加大，成为房地产成本造价全过程控制管理中的一个突出问题。设计变更管理的不严格主要体现在缺乏明确的管理流程和审批制度，当项目中出现设计变更需求时，往往缺乏统一的申请、评估和审批流程。这导致设计变更的决策过程过于随意，缺乏必要的成本分析和风险评估。一些变更可能只是基于设计或施工方的个人意见，而没有经过充分的论证和比较，使得变更成本难以控制。设计变更管理的不严格还会引发一系列的连锁反应，一旦设计发生变更，往往需要重新调整施工方案、采购材料、安排施工进度等，这不仅增加了额外的成本支出，还可能对项目的整体进度和质量造成不利影响^[2]。同时，设计变更还可能引发与其他相关方的协调和沟通问题，增加了项目管理的复杂性和不确定性。设计变更管理的不严格还可能导致成本信息的失真，由于设计变更的频繁发生和缺乏规范管理，项目的成本数据往往难以准确反映实际情况。这使得企业在进行成本控制和决策时缺乏可靠的数据支持，难以做出科

学合理的判断。

3 房地产成本造价全过程控制管理对策

3.1 强化成本控制意识，构建全面成本控制体系

在房地产行业的快速发展中，成本造价全过程控制管理成为企业提升竞争力、实现可持续发展的重要手段。为了有效应对当前存在的成本控制问题，强化成本控制意识并构建全面成本控制体系显得尤为关键。强化成本控制意识是提升成本控制效果的前提，房地产开发企业应充分认识到成本控制对于项目成功和企业盈利的重要性，将成本控制贯穿于项目全过程的各个环节。通过加强成本控制宣传和培训，提高全体员工的成本控制意识，确保每个员工都能够积极参与到成本控制工作中来。构建全面成本控制体系是实现成本控制目标的重要保障，企业应建立完善成本控制制度和流程，明确成本控制的目标、责任和方法，加强成本数据的收集、分析和利用，形成科学、合理的成本控制指标和考核机制。通过制定详细的成本控制计划和预算，确保项目成本在可控范围内。在构建全面成本控制体系的过程中，企业应注重成本控制与其他管理活动的协同作用。将成本控制与项目管理、质量管理、进度管理等紧密结合，形成相互支持、相互促进的管理格局。通过优化设计方案、改进施工工艺、降低材料消耗等措施，实现成本控制与项目效益的双提升。除此之外，企业还应积极引入先进的成本控制理念和方法，如目标成本管理、作业成本管理等，不断提升成本控制水平。同时，加强成本控制人员的专业培训和技能提升，打造一支高素质、专业化的成本控制团队。

3.2 加强与造价咨询机构的合作，提升成本控制能力

在房地产成本造价全过程控制管理中，加强与造价咨询机构的合作是提升成本控制能力的重要途径。造价咨询机构作为专业的成本控制服务提供商，拥有丰富的行业经验和专业知识，能够为企业提供全方位、精准的成本控制支持。一是加强与造价咨询机构的合作有助于企业获取更准确的成本数据和预测，造价咨询机构通过专业的成本估算和预测技术，能够为企业提供更详尽的成本分析报告，帮助企业全面了解项目的成本构成和变化趋势。这为企业制定有效的成本控制策略提供了重要依据。二是与造价咨询机构合作可以加强企业在成本控制方面的专业能力，造价咨询机构通常拥有专业的成本控制团队和先进的成本控制工具，能够为企业提供专业的成本控制咨询和培训服务。通过与咨询机构的紧密合作，企业可以学习和借鉴其先进的成本控制理念和方法，提升自身的成本控制水平。三是与造价咨询机构合

作还可以促进企业在成本控制方面的创新和优化,造价咨询机构在成本控制领域积累了丰富的经验,能够为企业提供创新性的成本控制方案和优化建议。通过与咨询机构的合作,企业可以不断探索和实践新的成本控制方法,提高成本控制的效果和效率。在加强与造价咨询机构合作的过程中,四是企业应注重建立长期稳定的合作关系,通过签订合作协议、明确合作目标 and 责任、建立有效的沟通机制等方式,确保双方合作的顺利进行。

3.3 加强设计变更管理,严格控制变更成本

在房地产项目的实施过程中,设计变更是一个常见的现象,如果不加以严格管理,很容易导致成本失控。建立健全设计变更管理制度是加强设计变更管理的基础,企业应明确设计变更的定义、分类和审批流程,确保设计变更的申请、评估和决策过程规范、透明。同时,建立设计变更的档案管理制度,确保设计变更的相关文件和资料完整、可追溯。加强设计变更的评估和审批是控制变更成本的关键,对于提出的设计变更,企业应组织相关部门和专家进行评估,分析变更对成本、进度和质量的影响,以及变更的必要性和合理性。只有经过充分评估和审批的设计变更,才能被批准实施。优化设计方案,减少不必要的变更也是控制变更成本的有效途径,在设计阶段,企业应充分考虑项目的实际情况和市场需求,加强与设计单位的沟通和协调,确保设计方案的科学性和合理性,在施工过程中,加强现场管理和监控,及时发现和解决问题,避免因施工问题导致的设计变更。建立成本预警机制,对变更成本进行实时监控和预警也是非常重要的,企业应设定合理的成本预警线,当变更成本超过预警线时,及时采取措施进行调整和控制,确保项目成本在可控范围内。

3.4 引入信息化管理手段,提升成本控制效率

随着信息技术的不断发展,信息化管理手段在各行各业中的应用越来越广泛。在房地产成本造价全过程控制管理中,引入信息化管理手段可以显著提升成本控制效率,为企业带来诸多好处。信息化管理手段能够实

时、准确地收集和处理成本数据,通过建立信息化平台,企业可以实现对项目成本数据的实时录入、查询和分析。这不仅可以确保数据的准确性和完整性,还能及时发现成本控制中存在的问题和偏差,为决策提供有力支持。一方面,信息化管理手段可以提高成本控制工作的协同性和效率,传统的成本控制方式往往存在信息传递不畅、沟通不及时等问题,导致成本控制效率低下^[3]。而信息化管理手段可以打破部门之间的信息壁垒,实现成本数据的共享和实时更新,促进各部门之间的协同合作。另一方面,通过信息化平台,各部门可以实时了解成本控制情况,共同制定和执行成本控制措施,提升整体成本控制效果。信息化管理手段还可以帮助企业优化成本控制流程和方法,通过数据分析和挖掘,企业可以深入了解成本构成的规律和特点,发现成本控制中的瓶颈和潜在改进点,借助先进的成本控制软件和算法,企业可以制定更加科学、合理的成本控制策略和计划,提高成本控制的精准性和有效性。

结语

总之,房地产成本造价全过程控制管理不仅关乎项目的经济效益与市场竞争力,更深刻影响着企业的长远规划与可持续发展。通过对这一复杂而关键环节的深入剖析,我们更加明晰了成本控制管理的核心要义及其面临的种种挑战。而本文所提的对策与建议,仅为冰山一角,我们仍需不断探索、实践,以适应市场变化、提升管理效能。未来,我们应更加关注成本控制管理的新理念、新技术,不断推动房地产行业的创新与升级,为行业的健康发展贡献智慧与力量。

参考文献

- [1]高俐娜.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].现代营销,2019(07):158-159.
- [2]廖丽梅.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].信息周刊,2019,000(038):1-1.
- [3]张璐,冯锦通.全过程造价管理对房地产成本控制的措施研究[J].经济管理文摘,2020,748(10):61-62.