

# 房地产项目全过程成本的精细化管理与造价控制

崔丽莉<sup>\*1,2</sup> 肖媛<sup>2</sup> 陈金辉<sup>3</sup>

1. 东营市城发置业有限责任公司 山东 东营 257000
2. 东营市城市建设投资集团有限公司 山东 东营 257000
3. 科学技术部高技术研究发展中心 山东 东营 257000

**摘要:** 我国的房地产起步相对较晚,但其发展迅速,房地产投资在整个社会固定资产投资总额度中占据的比例也在持续上升。因此,全过程成本精细化管理成为成本控制的有效方法之一。对于建设准备、检查设计、施工以及竣工验收与交付运用等过程实施规划、协调、监督、操控以及整体评价,能够确保项目质量、进度以及投资目标的顺利实现。本文对房地产项目全过程成本的精细化管理与造价控制进行探讨。

**关键词:** 房地产项目;全过程成本;造价控制

**DOI:** <https://doi.org/10.37155/2717-5189-0310-18>

## 1 房地产开发项目全过程成本管理存在的问题

### 1.1 对于房地产投资决策没有足够的认识

如今,很多建筑企业的工程造价意识不足,相关管理人员对企业自身的管理制度了解不足,各个环节中都存在很多的问题,直接影响建筑工程造价的管理水平。部分建筑企业领导人只注重设计等方面,忽视了对造价的管理和控制,导致建筑工程的造价缺乏整体控制。投资决策的环节与整个房地产的开发过程紧密相连,会对经济效益造成一定的影响。但是大部分企业并未落实投资决策上的工作,造成后续出现很多问题,影响整个工程的顺利进行。停工与变更不仅延长了施工的时间,也提升了工程的成本<sup>[1]</sup>。

### 1.2 未落实工程设计相关的工作

现阶段,建筑行业竞争日渐激烈化,使房地产开发与建设的难度变得更高。随着市场经济的持续发展,很多建筑材料价格和劳动力成本等都在提高,这就造成房地产项目在实际开发中的成本也大幅度提高,进而出现越来越多的问题。在做项目设计时,企业与设计工作者不重视造价方面的管理,将重心都放到设计质量与施工技术,并未注重成本方面的管理与概算编制,这就造成设计概算与实际数据逐渐偏离,致使成本难以降低。

### 1.3 未落实好建筑项目的发包工作

在工程设计完成后,开发商应当秉持公开、公正、公平的原则,采用公告或邀请书等方式选取一家值得信赖、声誉好、有实力、报价合理的单位,这一环节是尤为重要的。但是现阶段,大部分开发商在挑选建筑企业时都只重视低价这个问题。即使这部分企业能够在低价竞标的同时做项目设计,但是施工质量难以获得保障,因此极易出现质量问题或是返工现象,最后导致成本增加。在正式签订合同时,开发商并未关注到细节,导致后续出现了很多纰漏,致使成本不断提升。

### 1.4 完工阶段造价管理存在漏洞

工程完工验收,并不意味着造价工作结束,相关人员要意识到完工决算对于项目成本管理而言的重要性。工程决算环节很容易受发包方影响而出现预算失控,这对后期项目的运营和造价核算是非常不利的。为了适应持续变化的外界环境,企业应该强化对房地产项目开发方面的成本管理,利用精细化的管理模式减少项目建设的成本,以收获最多的经济效益。

### 1.5 缺少系统性的税收筹划

房地产行业在税务方面的负担相对较重,一个合格的税收筹划会在很大程度上影响房地产开发项目所获得的经济利益,但是部分房地产企业却忽略了这个问题。房地产企业涉及的税种相对较多,其中影响最大的税种就是企业所

**\*通讯作者:** 崔丽莉, 1981年8月,女,山东东营,本科,中级工程师。研究方向:企业管理、工程管理、建筑环境与设备工程、政策创新与公共治理、环境工程、园林绿化工程、净水工程、创新转型等。

得税、土地增值税与增值税等,在开发时期主要涉及的税种有耕地占用税、契税以及城镇土地使用税等。税收对企业产生的影响比较大,但是部分企业只是循规蹈矩地做税务缴纳,并未做税收筹划,这就极易造成房地产企业税务负担重,进而影响房地产企业的竞争能力<sup>[2]</sup>。

## 2 房地产项目全过程成本的精细化管理和造价控制

### 2.1 项目前期发展的成本控制

首先,投资决策阶段。在项目的初步准备时期,房地产企业应该先做充分的市场调查,认识到现阶段房地产市场真实的动态与要求,落实好相应的预测工作,同时对项目的效益与规模展开分析,结合外部市场的具体情况对项目建设的主要方向进行技术经济的对比。然后制定相关的建设标准,就当下经济发展的情况以及项目规模、等级、功能和消费群体做细致的划分,并且分析建筑的标准、质量以及建筑材料主要的性能与价格,有效设计造价控制方案。其次,设计阶段。设计阶段对于工程造价产生的影响高达75%,因此务必践行好设计时期的限额工作,建立起健全的经济责任体制。在设计期间,依据特定的研究报告以及投资估算管控来完成后续的设计工作,同时依据对应的标准进行规划,针对操控技术与施工图纸来展开概算。

### 2.2 项目投标阶段的成本控制

招投标的过程关乎房地产项目开发中的很多内容,因此这一过程中的成本控制也十分关键。首先,要确定招标文件中的内容,制订合理的招标计划,运用公开招投标的形式,并遵循项目设计的实际情况与招投标时间来挑选相应的计价方式,常见的方式包含清单、总包招标以及费率招标等。这部分方式存在不同程度的优缺点,需要依据房地产项目的具体情况来挑选。同时,收集项目所需要的相关资料,编制好招标文件。其次,招投标的过程是影响项目合同条款的主要过程,并且可以对施工成本和竣工结算起到很大的作用。投标这项工作需要做到公开透明,借助现代化的信息技术来组建供应厂商数据库系统,与信誉度较好的供应商建立长期且稳定的合作关系。通常情况下,应多运用工程量的清单计价与合理低价中标相结合的形式,合理地挑选中标企业,不应只是追求低价中标,而是要避免投标企业采用低成本价格的手段来做一些不公平的竞争,以免为后续的施工埋下很多质量与安全隐患<sup>[3]</sup>。

### 2.3 施工时期的成本控制

出于外界因素的影响,很多工程实际施工的状况会与计划有所不同,这就需要对施工中的主要内容做合理变更,增加成本与造价。其主要包含变更与签证领域的成本增多、材料设施价格上升造成的成本增多、施工索赔与工期加长造成的成本增多。因此,在具体施工期间应依据实际的工程量,并结合合同价格来分析造价的情况,考虑到其中难以预料的因素,进而确定工程最终结算的价款。同时,也需要强化对价格信息的管理与监督,收集各项资源与数据,对施工组织的设计进行优化,挑选出更为合理的施工方案。相关人员务必把控好施工的成本,把好质量关卡,以防由于质量问题而出现返工的情况,减少经济损失。假如项目出现变更,就需要落实好场地签证工作。对于材料的保管与验收、回收做相应的管理监督,并且对领料做相应的限额,以防出现浪费。此外,也需要依据具体的施工情况将场地签证落实到位,参照施工定额计算出其所需的劳动力和材料设施,避免具体使用量超出限定的范畴<sup>[4]</sup>。

### 2.4 竣工结算时期的成本控制

首先,标准预算审查方式。若在具体施工期间全都运用标准图纸,就可以用以往所编制的标准预算。这类项目在结构与方式是相同的,只是在施工环境上有所差异,在工程结算审查时,相关人员就不需要每一条都去审核,只需要对标准图纸的实际预算进行审核,即标准预算。在运用标准图纸以及图纸中的项目时,应把标准预算作为主要基础,落实对比审核这项工作,并且对需要修改的内容做单独的审查工作。其次,筛选审核方式。针对同样类别的房地产项目而言,其面积与高度可能有所不同,但工程企业的建筑面积数据并没有任何差异。因此,应该对建筑物的分项工程实施一体化的管理,其中包含的建筑结算规范可以使工程数量、价格以及人工这些参数得到有效换算与总结。在挑选工程结算中的分项数据信息期间,应利用这部分基础信息对不在特定范畴内的数据做细致的审查,反之,则无需做审查。在该过程中,如果查询结果与基础数值中的建筑标准存在不同,就应该做相应的调节<sup>[5]</sup>。

## 3 结束语

总之,对房地产项目中全过程成本的精细化管理和造价控制展开研究不难发现,房地产项目成本控制是否顺利进

行取决于是否对各环节的影响因素进行管控。因此,相关工作者需要以房地产项目的实际情况为出发点,制订精细化管理和造价控制方案,促使房地产项目能够获得预期收益。

**参考文献:**

- [1]李春平.房地产项目全过程成本精细化管理与造价控制[J].住宅与房地产,2020(12):16.
- [2]李丹.房地产项目全过程成本精细化管理与造价控制[J].住宅与房地产,2019(36):22.
- [3]范贇心.工程项目全过程造价管理与控制的实现路径研究[J].工程技术研究,2019,4(7):116-117.
- [4]李丹.房地产项目全过程成本精细化管理与造价控制[J].住宅与房地产,2019(36):22.
- [5]庞光华.DF房地产公司项目实施阶段工程造价精细化管理研究[D].北京:中国科学院大学,2017.