

# 房地产工程造价管理中的成本控制分析

周俊

利比建设咨询(上海)有限公司杭州分公司 浙江 杭州 310000

**摘要:** 伴随着社会经济发展增长,许多房地产工程成为了地标性建筑,突显城市文化、传送城市形象。与此同时,在房地产项目在施工过程中,工程造价管理则是极为重要的构成部分,其成本控制水准对于整个房地产项目的建立造成深远影响,务必造成房地产业参建企业的高度关注。

**关键词:** 房地产;工程造价管理;成本控制

引言:目前越来越多房地产业工程项目被广泛开发并交付使用,可是在此期间不缺多种类型的品质问题与成本管理难题。对已有的工程施工流程展开分析和较不难看出,在房地产业工程项目执行过程中,要深入贯彻创新管理水平,并且在成本管理的过程当中不断提升管理要素,确保工程质量水平高,工程进度有效,公司可以获得最大的一个经济收益。对于此事,文中对于房地产业建筑工程造价里的成本管理进行分析和分析,以求为国内房地产稳定发展趋势提供借鉴<sup>[1]</sup>。

## 1 房地产工程造价管理目的与作用

房地产业往往展开造价管理工作中,其核心目的就是为了让建造成本获得有效管理,那也是房地产业操纵投资成本的重要手段。因此,房地产企业要解决好造价管理与成本管理之间的关系,尽量让造价管理水准变成评定企业综合实力的主要规范,这会对公司长期发展而言也有着一定的实际意义。房地产工程造价管理能够确立全部资金流入,并依据资金流入的解读来给房地产企业节省一定的投资成本,既但在提升企业利润的前提下,促进中国房地产业获得进一步发展。

## 2 房地产工程造价管理中成本控制的基本原则

### 2.1 全面控制原则

在房地产项目的实行及管理环节中,因为工程规模非常大,开发周期长,必须从全部房地产项目的监管和建设各个方面进行全面成本控制和项目管理。在规划项目开发过程中,务必一直坚持和落实总产量控制原则。目前房地产开发商和项目管理必须强化对不一样阶段及施工链管理与控制,尤其是以招标投标到房地产项目完工。都要确立项目管理及项目成本管理的意义与价值,推动不一样单位间的交流沟通,不断提升项目管理及项目成本管理方法综合水准<sup>[2]</sup>。

### 2.2 效益性原则

房地产开发商成本管理方法需要以高效率为原则。

工程项目成本在工程开发成本中占据非常大的比例因而房地产开发商必须对工程建设成本进行监管和控制。房地产开发商理应确立早期规划建设对工程预算控制产生的影响,推动工程造价控制,依据工程造价控制的需求有效调节规划建设具体内容,为工程项目的成功开展保驾护航。那样能将投资成本控制在一一定的范围之内,高效地减少成本。

### 2.3 成本最低化原则

在很多房地产项目的开发建设中,不论是开发公司或是施工单位,都存在对成本管理方法重视程度不够等各类错误观念。纯粹节省建筑装饰材料应用成本,直接采购成本低,但乃至品质相对性比较差的建筑装饰材料,其结果便是减少工程施工质量。在房地产项目的管理的过程中,要全面推行新项目成本管理方法,不但要全方位管理和控制建筑装饰材料的应用成本,并且管理与计算房地产项目的人力资源成本、各种各样工业设备的应用与维护成本等有重要使用价值。从而减少不一样阶段项目投资管理能力相对性较弱直接关系全部工程项目的经济收益。

## 3 房地产工程造价管理中成本控制存在的问题

### 3.1 成本管控理念落后

从现实生活看,国内房地产公司经常出现的的关键问题之一是在项目备案和成本方案早期,高度重视成本计算。可是,新项目开工后,在确保进展、确保营销推广展现、确保减少成本等各类前提下,后续成本管理中当然被忽略。但前期工作的计算工作和项目执行后成本管理中是非常重要的。房地产开发商在工程建设中不够重视成本管理,或是疏忽实行原成本任务和预算定额指标值,会到有关问题的管理过程中加入成本,在所难免全部项目风险管理指标无效。除此之外,在项目开发过程中,各个部门只关注自己的考核标准,成本管理意识薄弱,成本管理对策艰难或落实不到位,总体目标

成本和成本管理很有可能变成摆设<sup>[3]</sup>。

### 3.2 缺乏项目建设全生命周期管理

房地产项目全生命周期管理方法也可以根据评价结果发觉开发基本建设存在的问题并且在房地产项目最后竣工交付的规定时间内进行。房地产项目开发建设中的各个阶段都伴随现金流。因而,在开展房地产项目成本管理时,需要从全局性考虑,把它渗入工程项目的全生命周期中,根据实际情况,如果从发展趋势的视角关心房地产项目的开发基本建设。但一些公司对全生命周期成本管理重视度比较低,如房地产项目动迁和完工过程的单方成本管理,一些企业为了兼顾别的成本管理中,全部管理的过程错乱,无法获得最理想的管理成效<sup>[4]</sup>。

### 3.3 成本控制模式有待创新,监控力度需要加强

房地产开发商进一步加强新项目成本管理里的成本控制,严格执行有关标准提升精细化管理控制,结合实际情况与当地标准探寻适宜的控制方式,融合新项目建设工期进行全面的成本控制。要进一步及早发现和发掘控制中各种各样因素配置和运用,发觉成本控制中风险,提升改善监管,完成高效率全方位控制。目前房地产公司对成本管理欠缺深入研究,成本管理工作没有列入财务预算管理核心理念,未进行全方位管理和控制。在执行成本控制的过程当中,监管力度不强,控制方式相对性干固。一直以来,基层组织建设单位在执行过程中消声匿迹,许多增强了廉政风险和资源短缺。

## 4 房地产工程造价管理项目成本控制优化路径

### 4.1 改变传统的成本管控理念

房地产企业若想提高成本管控效果,首先要高度重视成本管控存在的不足并变化传统监管核心理念。对于此事,房地产企业还可以在公司会议上规定与会人员博采众长,找到可以有效防止这类问题具体办法。此外,房地产企业还应当贯彻落实成本管控工作中,从而从上向下、由内去外地让每一名工作人员塑造成本管控观念,促进她们时时刻刻将成本管控工作中放在第一位。房地产企业仅有充分体现观念上的变化,才可以确保成本管控相关工作的成功贯彻落实,并且有效的缓解成本管控工作人员工作压力<sup>[5]</sup>。

### 4.2 做好决策阶段的成本管控

在房地产业管理决策环节上,成本控制涉及到的具体内容有两种,一个是房地产项目精准定位,另一个是房地产项目整体规划设计。有关部门必须对房地产项目科学精准定位,充分了解经济数据后,科学设置相应作用。假如一些单位在这里工作上并没有科学精准定位,或是功能设计缺乏合理化,势必会危害房地产项目整体

效益,则成本控制实际效果不太理想,违反成本控制标准。公司需要根据对销售市场发展状况调查分析,设置科学合理的房地产项目开发建设思路,对其行业发展趋势有一定的了解后,融合房地产项目特性、价钱、营销战略等,进一步设置房地产项目投资规划、成本效率等数据。而且,有关部门在开展房地产项目计划和设计环节中,从房地产项目总体视角下手,综合性思索房地产项目基本建设质量标准,从品质、发展前途等多个方面下手,建立高质量房地产项目,结合当地文化特点,更好的达到人民群众生活要求,自主创新房地产项目设计,精确定位,给公司带来更多的经济效益。

### 4.3 加强设计阶段的成本管控

为了更好地完成成本管控,房地产企业应当高度重视设计阶段对成本管控产生的影响。房地产企业的成本管控工作中需要由设计、工程项目管理等部门联动开展,各个部门要结合实际挑选最理想的成本管控计划方案,进而合理控制技术成本费。此外,房地产企业应充足判断项目所在地的自然状况,以此作为前提条件,采用最理想的成本管控计划方案,比如,某新项目产业基地存在一定的当然高低差,公司在该产业基地设计半地下停车场,可以减少很多建造成本及施工期,还能够充足达到预购规定,加速资金周转,节约销售费用,这也是提升设计所带来的正方向功效。假如设计不科学,且变动经常,那样工程项目施工成本必定也会增加,乃至工程项目会有返修状况,进而导致工程施工成本提升、施工期增加。除此之外,房产公司的设计单位还要认真总结过去工作上遇到的问题,同时结合工作经历,对设计阶段与成本管控相互关系进行深入科学研究,为企业发展提升设计环节成本管控给予支持。

### 4.4 加强施工阶段的成本管控

在房地产业开发新项目建设中,相关部门要积极开展定期检查管理方法,确立其建设中的重点内容难题,如施工水准、施工技术性、施工计划方案、施工设备及施工进展等。严格遵守各类管理方法,依据检验结果不断完善健全,从根源上控制房地产业工程施工质量,保障工程进度和工程施工质量处在稳定状态。搞好整体管控,开展日常管控财务审计,在保证工程建设品质前提下,尽可能控制基本建设成本,预防不必要花费,最大程度减少房地产业开发工程建设成本。在这样一个环节,要尽量避免过度追求完美工程进度而变化施工成本,保证具体经济收益在预测分析范围之内,施工各环节有序开展。依据目前的实际性标准控制工程预算。假如房地产业开发新项目已经具体施工中,施工变动和签

证办理是在所难免的。因而，为了能保证施工工作人员、技术性、材料及环节的总融洽，降低外在因素的影响，保证工程项目的经济收益，务必结合实际情况进行改善。与此同时，积极主动开展内控审计，严格执行目前规范程序流程，经相关部门批准派发签证办理，保证各类基本建设成功开展，降低不必要花费，总体提升基本建设品质，达到发展需求。

#### 4.5 加强竣工阶段的成本管控

在竣工验收时期，需要对建筑项目进行全面品质审核和认证，不但需要对施工现场生活垃圾处理和房地产业工作交接，还需要对整个新项目开发开展验收检验和有针对性的改善。物业管理服务在验收环节应全面把握项目风险管理因素，尤其是在新项目成本管理方面，必须综合性参照建筑项目总体设计方案及项目成本明细进行全面的较为。如存在差异，应严苛按合同约定的信息进行并记录，全方位数据记录储存工程验收环节所进行的各种各样工程验收活动，以保证不一样施工环节和工程验收环节造价审核的严谨性和科学化<sup>[6]</sup>。

#### 4.6 培训并提高管控人员的管控水平

房地产企业在建立完善管理方法控制体系与此同时，一定要重视成本管理者综合能力及管理能力的提升。新项目开工前，房地产企业解决成本管理者进行统一考评。经核查发觉成本管理者无法满足职位要求的，公司应当立即给予专业技能。成本管理者需要具备技能知识才可以保证各类相关工作的科学合理顺利推进。除此之外，房地产企业要开拓创新，积极主动引入前沿的现代科技，协助成本管理人员方便快捷高效地进行控制工作中。与此同时，房地产企业需要根据现代科学技术方式，持续建立完善控制制度与步骤，最大程度地提升成本管理工作的效率经济效益。公司还可以聘用经验丰富的权威专家承担成本管理方法。这种权威专家一般能够迅速鉴别当场状况，立即清晰地解决与处理消耗行为表现失效成本，进而保证施工现场提升运用，保证施工规划的顺利推进，合理控制施工成本。

#### 4.7 构建完善的项目成本管理体系

在进行房地产项目管理时，务必高度重视成本费管

理，健全成本费管理管理体系，具体指导高效的后面管理。另一方面，提升合同管理。合同是管束彼此违法行为的根据对于整个房地产项目的开发基本建设起到重要作用。提升合同管理，能够减少违规操作的产生、成本管理水准。在合同管理中，必须从毁约、合同工期、工程结算等多个方面明确规定。健全责任机制，高度重视岗位工作职责科学合理区划，进一步明确各岗位工作职责，提高各个工作人员工作中中担当意识，防止出现不必要难题。另一方面，提升部门联动管理。开展房地产项目成本管理，靠的不是某一单位的能量。因而，在日常工作中，要创立多部门联动的管理机构，各个部门通力协作，从房地产项目设计方案、工程施工、购置等各个环节下手，融合各种各样管理具体内容、房地产项目成本费管理水准，提高公司人才吸引力，在竞争中蓬勃发展。

结束语：近些年在我国综合性经济水平备受瞩目，社会发展也特别快。在房产行业，优越的条件和资金分配促进了很多多功能房地产项目。在房地产项目建设中，项目成本管理是主要的一环，其成本费管理水准对于整个房地产项目的建立拥有重大危害。要造成房地产业承包单位的高度重视，严格把控工程预算管理的各个阶段，把工程造价管理措施落实到全部在施工过程中，确保工作的顺利完成。

#### 参考文献：

- [1]吕轶.新时期房地产工程造价的管理创新及模式[J].低碳世界, 2020,10(11):265-266.
- [2]阎石林.浅析房地产工程造价控制管理中的常见问题及解决思路[J].商讯,2020(18):149-150.
- [3]董慧文.成本策划在房地产项目管理中的应用研究——以平各庄项目为例[J].建筑经济,2020,41(3):213-214.
- [4]孙志阳,齐梅.房地产企业项目成本控制研究[J].财会通讯,2021(26):59-60.
- [5]汪丽.基于价值工程的项目成本控制研究[J].建筑经济,2021,39(9):203-204.
- [6]袁国琛.基于房地产工程管理与项目成本管理分析[J].住宅与房地产,2021(13):23.