

房地产开发住宅项目成本控制的探究

何阳炜

义乌绿城房产建设管理有限公司 浙江 义乌 322000

摘要:在房地产工程项目建设过程中,住宅项目成本控制作为其中重要组成部分,无疑受到众多关注,就当前部分工程建设来说,在实际成本控制方面不免存在一定的问题,尤其是在房价与利润之间找到平衡点的过程,更是存在较多的影响因素。为能够进一步提升工程项目在成本方面的控制水平,就需要针对于此加强关注。

关键词:房地产;项目成本;问题;分析

1 房地产开发住宅项目成本控制概述

1.1 房地产开发住宅项目成本的概念和组成

房地产开发住宅项目成本是指在房地产开发和建造住宅项目的过程中所涉及的所有费用和支出。该成本主要由建设成本、运营成本和金融成本三部分组成。建设成本包括土地成本、设计方案费用、建筑结构、外墙幕墙、室内装修、水电设备、毛坯工程、园林景观等多个方面,其中最主要的是建筑结构费用。此外,施工成本也是建设成本的主要组成部分之一,包括材料费、人工费、机械设备租赁费、管理费等。运营成本包括物业管理费、维修费、保险费、水电费等费用,其主要目的是为了维护现有房产和设施的安全、可靠和干净。这些费用逐年逐月递增,管理者需要密切控制。金融成本主要是指因融资产生的利息、贷款利息、利润和其他金融费用等,是运营成本和建筑成本的直接补充和升级,同时也是开发商维护流动性和资金安全的重要手段^[1]。了解和掌握房地产开发住宅项目成本的概念和组成,对于提高成本控制能力、保障企业的长期发展非常重要。

1.2 成本控制的重要和挑战

房地产开发住宅项目的成本控制重要性不容忽视。成本控制不仅直接影响企业的盈利能力和市场竞争力,而且还会直接影响到购房者的利益和品牌声誉。因此,制定一套科学有效的成本控制策略,能够在保证项目质量的同时,有效地控制成本,提高企业的利润与回报率。然而,房地产开发住宅项目成本控制也存在诸多挑战。首先,市场竞争压力不断增大,企业需要在市场竞争中寻求优势才能够生存和继续发展。其次,土地成本不断上涨,使得企业需要更高的房屋销售价格来弥补这一成本的增加。最后,施工成本也在不断增加,包括物料价格上涨、人工成本增加等因素也带来了成本的压力。在面对这些挑战时,房地产开发商需要采取相应的措施。其中一种常用的方法是通过优化土地购买策略、

降低建筑成本、提高运营效益来实现成本控制目标^[2]。只有通过有效的成本控制机制,才能在激烈的市场竞争中获得更多优势,实现可持续发展。

2 房地产开发住宅项目控制实践

2.1 前期成本控制

(1) 土地成本控制策略

在房地产开发住宅项目前期,如何控制成本是至关重要的。土地成本是房地产项目成本的最主要部分,因此,房地产开发商必须采取有效的土地成本控制策略以降低这一部分的成本。首先,房地产开发商应该充分评估市场需求与现存资源的供需状况,选择适合自身实力和战略定位的土地资源,将土地资源价格降至最低。其次,开发商需要制定一套土地成本核算标准,从而在流程中不断完善并严格执行。同时,监视市场土地价格波动,通过常规监测确定合适的购买时机。此外,通过与政府合作,获得土地资源的市场价格优惠也是一种有效的土地成本控制策略。开发商可以充分利用国家和地方政策的支持,参与项目政策金融政策、土地资源政策,以优惠的土地购买价格来实现成本的控制。最后,为进一步提高土地资源利用效率,开发商可以积极探索土地资源的二次利用,如开发集成服务或废旧资源再利用项目等。在土地成本控制方面,房地产开发商需要明确市场需求、加强成本核算、通过政府合作获取支持,实现低成本土地购买,从而实现更好的成本控制和企业长期利益的保障^[3]。

(2) 前期设计成本控制措施

在房地产开发住宅项目的前期设计阶段,如何控制成本也是至关重要的。为了降低设计成本,开发商需要在前期设计时采取合理的措施。开发商应该充分调研市场需求,挖掘目标用户的需求,明确项目的需求定位和设计风格,避免设计过度、浪费不必要的设计成本。其次,开发商在设计委托时要选用专业的设计公司,将

设计费用降至最低。其次,开发商应该严格控制修改次数,避免设计的延误和成本的增加。最后,在前期设计结束后需要进行专业的评审和分析,确定设计方案的优化,从而最大限度的降低设计成本。开发商在前期设计阶段还可以采用BIM技术,通过建立建筑信息模型和信息技术系统,增加前期设计阶段的准确度、降低错误率和提高设计的效率,从而节省设计成本。在前期设计阶段,开发商必须深入了解市场需求,降低设计成本并确保设计质量^[4]。通过BIM技术的应用和专业的设计评审,以及降低修改次数等措施,不断优化设计方案,实现设计成本的有效控制。这将为房地产开发住宅项目的后续开发和推广奠定良好的基础。

2.2 建设成本控制

(1) 施工成本控制方法

房地产开发住宅项目建设成本控制是实现可持续发展的重要措施。施工成本是建设成本的主要组成部分,因此,房地产开发商必须采取有效措施来控制施工成本。首先,开发商可以采用多元化的施工方式。在选择施工方案时,开发商可以根据自身的实际情况,为不同阶段选择适合的施工方式。例如,预制混凝土抗大浪结构体系(或称预制钢混凝土板一体化结构体系)可缩短施工周期,节省人工成本;此外,采用特殊的施工工艺和设备设施,可有效降低综合施工成本。其次,加强施工管理也是降低施工成本的有效方法。开发商应该加强现场施工管理和对施工队的管理,及时解决各种施工问题,控制工期和人员管理成本。确保施工过程质量符合标准,避免工程返修和增加成本。最后,在施工材料选择方面,开发商应该采用智能化、节能的材料,降低建筑成本。特别是在木结构住宅的建设中,开发商可以选择更加环保和高效的材料来取代常规材料,实现更好的施工成本控制^[5]。

(2) 材料采购与成本控制策略

在房地产开发住宅项目建设成本控制中,材料采购是一个重要的环节,因为材料成本是建设成本的重要组成部分。开发商应该采取一系列措施以降低材料成本并保证建筑质量。(1)开发商可以选择适量的材料进行采购,以避免过度的采购浪费。开发商应该对材料进行合理的采购计划和预算,对不必要的材料进行削减,避免材料滞销和损失。(2)开发商应该加强对供应商的管理。与供应商建立长期合作关系,同时要求供应商保证材料的质量和价格,从而降低材料采购成本。(3)开发商应该从多个供应商处采购材料,以获取更有竞争力的价格和更好的质量,并通过竞争性招标程序,规范质量

监管事项,提高质量标准。(4)在材料的选择上,开发商应该注重材料的性价比。在采购材料时,开发商应该仔细比较不同品牌或型号的材料,以保证物美价廉,并提高材料的使用效率。这些措施既可以保证材料的质量,降低采购成本,也可以提高企业的盈利能力和市场竞争力。

2.3 后期成本控制

(1) 装修成本控制方法

房地产开发住宅项目后期成本控制是保证项目可持续发展的重要手段。在项目装修设计,装修成本往往是成本核算中的重要组成部分,因此,房地产开发商必须采取合理措施来降低装修成本。首先,开发商可以合理选择装修材料,并逐步实现现代化装修,减少装修损耗并节约装修成本。在选择装修材料时,开发商应该选择价格适中、形状规整、容易搬运和安装的材料,同时考虑材料质量和环保合规性^[1]。其次,开发商应该建立合理的装修标准和施工管理制度,确保装修过程按计划进行,避免错误和返工,同时还可以加强监督和总结经验教训,进一步提高工艺水平,达到装修成本的节约。最后,开发商可以根据不同的产品定位和市场价格需求,采用个性化的装修方案,避免盲目追求豪华装修,浪费不必要的装修成本。同时,开发商应该加强对施工队伍的管理,建立健全的施工制度和奖励机制,提高施工队伍的素质和责任感,从而优化装修成本。这些措施既可以保证装修质量,节约装修成本,提高盈利能力和市场竞争力。

(2) 运营成本控制措施

房地产开发住宅项目后期成本控制包括运营成本控制,成为保证项目可持续发展的关键因素。在运营成本控制中,开发商可以采取以下措施来降低运营成本。

(1)开发商可以引入高科技设备和系统,建立智能化管理系统。通过智能化管理系统,开发商可以优化运营流程,提高效率和质量,降低运营成本。智能化系统可以监测设施和设备,管理物业、安防、卫生、环境等方面维护或服务对用户个性化、高品质、高效率、低成本的运营服务。(2)开发商可以通过重视人员培训和薪酬管理,提高员工的工作效率和归属感。开发商应该制定合理的薪酬体系,吸引优秀的人才,提高员工积极性和归属感,并加强对员工的培训,掌握先进的管理技能和操作技术,提升机构效率和服务水平。(3)开发商可以差异化管理,为业主提供不同的附加服务,例如景观维护、车辆管家、家政服务,提高客户的满意度。差异化管理可以为开发商带来更多的收益,同时也可以扩大服务范围,提高品牌竞争力^[2]。

3 房地产开发住宅项目成本控制的挑战与对策

3.1 房地产开发住宅项目成本控制的挑战与对策

房地产开发住宅项目成本控制是确保项目可持续发展的重要手段,然而在实践中,也面临着一些挑战。以下是一些常见的挑战和应对措施:

挑战一:市场风险不确定,导致成本波动大。

对策一:了解市场状况和需求,合理的项目定位和定价策略。确保项目符合市场需求,提高售出率,减少库存和资金回报周期。

挑战二:人力和材料成本上涨,难以控制。

对策二:优化采购和供应商选择,与优质供应商建立深度合作,降低材料和服务费用。面对人工成本上涨的情况,可以通过人才培养和提高工作效率的方式来降低成本。

挑战三:项目后期运营成本高。

对策三:在项目设计阶段就要考虑后期运营使用情况,优化设计方案,选择高性价比且易于维修和管理的设备和系统。同时,要加强物业管理,提高服务水平,优化日常维护保养和运营流程,降低运营成本^[3]。

挑战四:政策和法律环境变化不定,导致成本控制难度加大。

对策四:紧跟政策和法规的变化,及时了解宏观经济和行业政策趋势,制定相应的成本控制措施,提高应对不确定性和风险的能力。

3.2 市场需求和客户要求对成本控制的挑战

市场需求和客户要求对房地产开发住宅项目成本控制也会带来一定的挑战。以下是一些常见的挑战和应对措施:

挑战一:市场需求变化快,开发商需快速反应。

对策一:了解消费者需求和市场趋势,开发灵活的销售策略,及时进行调整。同时,结合市场需求进行不同程度上的拓展和多样化,提高企业水平与品牌形象。

挑战二:客户对房屋质量、环保性、智能化程度等要求提高。

对策二:在项目设计和建设中,重视质量和环保性,选择优质材料和高性能设备。同时,注重智能化布局和智能化装修,为客户提供更高质量的住房体验。

挑战三:客户的个性化需求增多,需要更多的定制服务。

对策三:实施差异化化管理,提供更多定制化的服务,包括配套设施、俱乐部、运动场所、活动场所和其他社区服务设施等,增加用户产品黏性^[4]。

3.3 提高工程管理水平的对策

房地产开发住宅项目成本控制的一个重要方面是提高工程管理水平。以下是一些常见的挑战和对策:

挑战一:项目工程规模和复杂度不断增加,管理难度加大。

对策一:制定科学的工程管理计划,严格控制工程进度和质量。通过工程标准化、工程信息化、制度规范化、数据统计化来提高工程管理效率,保障项目成本控制的有效实施。

挑战二:合同签订和履约过程中存在诸多争议和风险。

对策二:建立健全的合同框架和风险管理机制,规范合同签订和履行流程,加强合同信息化管理、合同管理和实施人员授权及签章管理等方面的监管,防范合同纠纷的风险。

挑战三:施工过程中存在人为疏忽和不合理管理等问题^[5]。

对策三:强化诚信和责任意识,通过实施严格的质量管理、安全管理、成本管理和施工监控等措施,提升工程管理质量,保障工程的高质量竣工和客户的满意度。

结束语

房地产建设项目数量的增加,各方面内容也需要得到相应完善,而成本作为其中关键方面,更需要完善管理。当前成本控制仍存在部分问题,其中部分影响因素也未进行有效控制,对此,就需要加强重视,妥善处理问题,以保障房地产项目的发展。

参考文献

- [1]龙建成,王正斌.房地产项目成本控制研究[J].中国房地产,2020(01):19-20.
- [2]徐贤敏.房地产项目成本控制与管理对策探析[J].经济审计,2021(05):147-148.
- [3]李文斌.房地产项目成本控制策略研究[J].经济管理,2019(03):53-54.
- [4]王连成,付磊,那金凤.房地产项目成本控制的实践与思考[J].国际经济合作,2019(05):96-98.
- [5]陈家奇.房地产项目成本控制的影响因素分析及其对策研究[J].科技信息,2020(20):167-168.