

# 房产建筑工程成本控制中常见的问题与措施

杨万鹏

四川华泰工程建设监理有限责任公司 四川 成都 610081

**摘要:** 房产建筑工程中的成本控制是一项复杂而又关键的工作, 基于此, 本文简要介绍了房产建筑工程中成本控制的重要性, 分析了房产建筑工程成本控制中常见的问题, 并提出了相应的解决措施, 以适应不断变化的市场环境和企业发展需求。

**关键词:** 建筑工程; 成本控制; 优化措施

## 引言

随着市场经济的发展和竞争的日益激烈, 房产建筑工程中的成本控制显得尤为重要。然而, 当前房产建筑工程成本控制存在诸多问题, 这些问题直接影响到项目的经济效益和企业的可持续发展。因此, 探讨如何解决这些问题并提高成本控制水平具有重要意义。

### 1 房产建筑工程中成本控制的重要性

成本控制是指在成本形成过程中, 对成本的各项构成要素进行规划和限制, 以实现企业预定的成本目标。在当今的建筑市场中, 房产建筑工程的成本控制显得尤为重要。成本控制的有效实施, 不仅有助于提高企业的盈利能力, 也有助于提升企业的市场竞争力。第一, 成本控制是企业管理的重要环节, 通过有效的成本控制, 企业可以降低成本, 提高盈利能力。特别是在竞争激烈的房产市场中, 成本控制的效果直接影响到企业的盈利水平。只有通过合理的成本控制, 才能实现企业利润的最大化。第二, 在市场经济环境下, 企业的竞争力不仅体现在产品质量上, 也体现在成本的控制上。只有能够有效地降低成本, 提高工作效率和经济效益的企业, 才能在市场竞争中占据优势。特别是在房产市场中, 成本控制的能力往往决定了企业在市场竞争中的地位。第三, 企业战略目标实现的基础是经济效益的实现。成本控制作为企业管理的重要组成部分, 对于提高企业整体的经济效益, 实现企业的战略目标具有重要的作用。有效的成本控制可以使企业更好地实现规模效益、质量效益和速度效益的统一。

### 2 房地产工程造价管理中的常见问题

#### 2.1 投资估算作用不被重视

在房地产行业, 工程造价管理是决定项目成功与否的重要环节, 而投资估算作为工程造价管理的重要组成部分, 其重要性不言而喻。但是, 在实际情况中, 投资估算的作用往往被忽视, 导致一系列问题的出现。

首先, 在一些房地产公司中, 对投资估算的重要性和必要性认识不足。他们在项目启动初期往往只注重项目的宏大蓝图和设计理念, 忽视了投资估算在项目决策和实施过程中的关键作用。这种忽视可能会导致项目在实施过程中出现一系列问题, 如预算超支、工程延期等, 甚至可能导致项目的整体失败。其次, 有些房地产公司在进行了投资估算后, 并没有根据项目的具体情况进行精细化管理, 这就导致了估算结果与实际花费往往存在较大的偏差。最后, 在某些情况下, 虽然投资估算已经做得很精细, 但是在项目实施过程中, 由于各种因素的影响, 估算结果往往与实际花费存在较大的偏差。这可能是因为市场环境的变化、工程进度的改变、工程设计的调整等因素导致的, 这种估算与实际的脱节往往会导致预算超支问题的出现。

#### 2.2 成本管理体系不完善

房地产工程造价管理是房地产项目开发过程中的重要环节, 其目标是在保证项目质量的前提下, 有效地控制和降低工程造价, 提高项目的投资效益。然而, 在实际操作中, 房地产工程造价管理存在一些常见问题, 其中之一就是成本管理体系不完善。例如, 在房地产项目中, 很多人对工程造价管理的理解仍然停留在工程预算和结算阶段, 缺乏全面的成本意识和成本目标。同时, 房地产项目的成本涉及方方面面, 包括土地购置费、拆迁补偿费、建安工程费、市政配套费、园林景观费、销售推广费等等。但由于缺乏精细的成本核算和成本控制, 很多项目的实际成本与预算存在较大偏差, 甚至出现亏损情况<sup>[1]</sup>。此外, 房地产项目的实施过程中, 有很多不确定因素, 如政策变化、市场波动、设计变更等等。缺乏有效的成本监控和成本调整机制, 往往会导致项目成本的失控。最后, 房地产项目的实施涉及多个部门, 如开发部门、设计部门、工程部门等等。由于缺乏有效的内部沟通协调机制, 往往会出现信息不对称、资源浪

费等问题,从而影响到项目的整体效益。

### 2.3 财务人员专业能力有所欠缺

在当今的商业环境中,财务人员的专业能力对于企业的运营和发展至关重要。然而,在实际情况中,许多企业的财务人员面临着专业能力有所欠缺的问题。这个问题主要表现在以下几个方面:(1)一些财务人员可能没有接受过系统的财务知识培训,或者没有及时更新自己的知识储备,导致在处理财务问题时无法做出准确的决策。例如,一些财务人员可能无法准确解读复杂的财务报表,从而导致企业财务状况的不透明。(2)除了专业知识外,财务人员还需要掌握一系列的专业技能,如数据分析、决策支持等。但实际情况是,一些财务人员可能只具备部分技能,无法全面地为企业提供支持。例如,当企业需要制定重大决策时,财务人员可能无法提供有效的数据分析支持,从而影响到企业的决策效果。(3)除了专业知识和技能外,现代财务人员还需要具备综合性的技能,如沟通能力、团队协作能力等。但一些财务人员可能只关注于财务数据的处理,而忽略了其他技能的培养,这也会影响到他们的工作效果。

## 3 完善建筑施工项目成本控制的对策建议

### 3.1 进行项目现场勘察

项目现场勘察是指在项目实施之前,对项目的现场进行实地勘察和测量,以便了解现场的实际情况,为项目的成本控制提供准确的基础数据。首先,通过实地勘察,了解现场的地形、地貌、地质、水文等实际情况,以便在项目实施中更好地控制成本。例如,如果现场存在不良地质条件,需要针对这些情况进行特殊处理,这就会增加项目的成本。因此,在项目现场勘察时,需要对现场的各种情况进行详细的了解。其次,通过对现场的勘察,结合项目的实际情况,可以制定更为合理的施工方案<sup>[2]</sup>。施工方案是影响项目成本的关键因素之一,因此,在确定施工方案时,需要充分考虑现场的实际情况,以便制定更为经济合理的方案。同时,在项目实施中,材料费用是主要的成本之一。所以,在项目现场勘察时,需要了解当地材料的供应情况、价格波动情况等信息,以便更好地预测材料价格。此外,还需要了解材料的市场行情和趋势,以便在项目实施中更好地控制材料成本。最后,在项目实施中,环境因素也是影响成本的重要因素之一。例如,当地的气候、天气、交通等环境因素都可能对项目的成本产生影响。而在项目现场勘察时,就需要充分考虑这些环境因素,以便更好地控制项目的成本。

### 3.2 完善成本控制制度

想要完善成本控制制度,第一步是制定明确的成本控制目标。在制定目标时,需要全面考虑项目的实际情况,包括项目的施工周期、施工环境、施工队伍的能力等因素。同时,还需将成本控制目标分解到各个部门和岗位,明确每个岗位的具体职责和成本控制目标,使每个员工都能清晰地知道自己应该负责的成本控制任务。第二,建筑施工项目的成本核算主要包括材料费用、人工费用、机械使用费用、间接费用等。为了提高成本核算的准确性,需要建立一套完整的成本核算制度,明确各项费用的核算方法和流程。同时,还需加强成本核算的监督和审核,确保成本核算数据的真实性和完整性。第三,为了提高成本控制工作的效率和准确性,需要引入现代化的信息技术,建立成本控制信息系统。通过该系统,可以实现成本数据的快速收集、整理和分析,及时掌握项目的成本情况;可以实现成本控制方法的科学化和精细化,提高成本控制的效果;同时还可以实现成本控制的动态管理,及时发现和解决成本控制中存在的问题。第四,为了激发员工在成本控制工作中的积极性和创造性,需要建立与成本控制制度相匹配的激励机制和约束机制。激励机制可以通过对成本控制工作表现优秀的员工进行表彰和奖励等方式来发挥作用;约束机制可以通过对成本控制工作不力的员工进行惩罚等方式来发挥作用。

### 3.3 提高专业人员的综合能力

(1)提供专业培训是提高财务人员专业能力和技能水平的重要途径之一。企业可以定期为财务人员提供专业培训,帮助他们更新财务知识,提高专业技能。这些培训可以包括最新的财务法规、会计准则、税收政策等知识的更新,以及财务软件、信息系统等技术的应用和培训。此外,企业还可以鼓励财务人员参加行业内的专业认证考试,以提高他们的专业素养和权威性。(2)除了专业培训外,企业还可以为财务人员提供一系列的技能培养计划,如数据分析、决策支持等。这些技能的培养可以帮助财务人员更好地理解和分析企业内部的财务数据,为企业的决策提供更好的支持<sup>[3]</sup>。同时,企业还可以鼓励财务人员参加行业内的技能竞赛,以提高他们的专业技能水平,并在竞赛中获得更好的排名和声誉。(3)除了提供培训和技能培养外,企业还需要为财务人员建立职业发展规划,帮助他们规划自己的职业道路和发展方向。通过建立职业发展规划,可以让财务人员更好地了解自己的职业定位和发展目标,从而有目标地提升自己的专业能力和技能水平。此外,企业还可以为财务人员提供内部和外部的晋升和发展机会,以激励他们

更好地发挥自己的潜力。(4)良好的沟通能力可以帮助财务人员更好地与其他部门进行沟通和协作,更好地理解企业的业务和战略,从而更好地提供财务服务和支持。为了提高财务人员的沟通能力,企业可以提供相关的培训和技巧指导,鼓励财务人员加强与其他部门的沟通与协作,以提高他们的工作效率和质量。

### 3.4 精确计算工程量

精确计算工程量是指利用专业的计算方法和工具,对工程项目中的各类工程量进行精确估算。这些工程量包括但不限于土方开挖、混凝土浇筑、模板安装、钢筋连接、管道铺设、电气设备安装等。在具体的计算过程中,需要考虑施工图纸、施工组织设计、材料规格和消耗等因素,以尽可能准确地预测和规划工程项目的各项指标。而精确计算工程量的计算方法主要包括图纸计量法、经验法以及计算机辅助法。其中,最常用的方法是图纸计量法。这种方法是根据施工图纸,对各项工程量进行逐一计算。要求图纸标注清晰明了,各部分工程量的比例关系要准确。在计算过程中,需要对图纸进行细致的解读,理解设计师的意图和各个细部的构造,然后根据图纸进行准确的工程量计算。另外,经验法也是经常使用的工程量计算方法。这种方法主要是根据工程项目经验数据,利用比例关系估算工程量。这种方法适用于有丰富经验的工程师,他们能够根据以往的经验,对工程量进行大致的估算。虽然这种方法具有一定的主观性,但如果运用得当,可以有效地提高工程量的计算速度和准确性。最后,计算机辅助法是近年来越来越流行的一种方法<sup>[4]</sup>。利用专业的工程量计算软件,根据施工图纸和相关参数进行计算。这种方法具有高效、准确、省时等优点。这些软件通常能够识别CAD图纸,并根据图纸自动进行工程量计算。同时,还可以根据当地的规范和标准进行自动调整和修正,避免了人为计算时可能出现的错误。对于大型的复杂项目,使用计算机辅助法可以大大提高计算效率和准确性。

### 3.5 强化合同管理

在建筑施工项目中,合同管理是至关重要的一环,其对于项目的成本控制具有不可忽视的影响。以下是关

于如何强化合同管理,从而提高项目成本的控制的详细信息:第一,建立健全合同管理制度。建筑施工企业应建立一套完整的合同管理制度,包括合同的签订、审批、履行、监督等方面。合同管理制度必须明确各项工作的具体流程和责任人,确保合同管理工作的规范化、科学化和精细化。第二,在签订合同前,建筑施工企业应组织相关部门对合同进行评审,评审内容包括合同对方的资质、信誉、履约能力等方面。通过评审可以减少合同履行过程中的风险和不确定性,同时也可以避免一些不必要的损失。第三,在合同履行过程中,建筑施工企业应加强对合同执行情况的监督和管理,确保合同条款的落实和项目成本的合理控制。同时,企业还应建立健全变更签证管理制度,规范变更签证的程序和要求,避免变更签证过程中的不规范行为。第四,建筑施工企业应加强对合同风险的管理,制定应对措施和预案。对于可能出现的合同纠纷和索赔问题,企业应积极采取有效措施进行防范和处理,避免因合同风险而导致的成本失控问题。

### 结语

综上所述,针对成本控制中常见的问题,相关部门需要从多个角度出发,采取一系列有效的措施来完善成本控制工作。只有这样,才能确保项目的经济效益最大化,提高企业的市场竞争力。未来,相关部门应继续深入研究房产建筑工程的成本控制问题,提出更为精细化和个性化的成本控制策略,以适应不断变化的市场环境和企业需求。

### 参考文献

- [1]方正.建筑施工项目成本精细化管理对建筑企业产生的经济效益[J].现代商贸工业,2021,42(34):88-90.
- [2]高燕,韩风毅.房地产工程造价管理存在的问题与对策研究[J].工程建设与设计,2019,(20):56.
- [3]王俊平,陈英杰,魏敬徽,等.BIM技术在建筑工程成本控制中的应用[J].价值工程,2019,6(35):230-232.
- [4]李慧燕.影响建筑工程成本的因素和成本控制管理方法[J].中国集体经济,2019,25(21):59-60.