

# 房地产开发项目中建造成本组成分析与动态控制研究

孟利清

杭州浙宇置业有限公司(绿城房地产) 浙江 杭州 310000

**摘要:** 房地产开发中建安成本管控是地产全成本管控的重要组成部分,建安成本的高低直接影响项目的收益,以及对公司经营成果的兑现。建安成本的全过程动态管控,自项目开始到项目结束的期间,显得尤为重要。

**关键词:** 全过程管控;建造成本组成;目标成本;动态成本;动态控制

房地产开发中,建筑安装工程的成本全过程管控,是公司管控的重要模块,也是企业核心竞争力的体现。以项目公司为管控单位,进行从拿地、施工,直至结算、清算的项目开发全过程的成本管控,是实现投资项目的利润,兑现公司经营成果的重要组成部分。因此,分析、了解建造成本的组成情况,研究如何进行目标成本的动态控制,从而进行精细化的动态管控,有利于高质量的造价管理,进而提高企业效益与社会效益。

## 1 建造成本组成

随着经济全球化和区域经济一体化的飞速发展,房地产企业作为一直被认为是国民经济的支柱行业备受外界各方关注<sup>[1]</sup>,房地产开发发展的已日趋成熟,全过程成本管理已经是每个地产开发公司的关注要点。站在甲方开发角度,房地产开发全成本主要由土地费用、建造成本、三费(财务费用、管理费用、销售费用)、资本化利息、增值税及附加组成,除了占比较大的土地费用(占比约50%~60%(备注:2020~2024期间的数据统计结果)),建造成本占比约(30%~35%),占比权重较大。而土拍成本,是固定不变成本,在前期投入。建造成本在整个开发周期中,持续投入,动态可变。因此,管控建造成本,在房产开发中显得尤为重要。

在甲方视角,以杭州普通高层为例,房地产开发项目建造成本分为前期费用以及工程成本两大模块。即前期费用和工程成本为全过程成本管控中的一级科目(不同开发商的成本分组不一,但涉及的目标成本科目大同小异)。其中,一级科目前期费用,包含设计费、规费、前期工程费三大二级科目;一级科目工程成本,涉及建安工程、设备工程、室外工程、环境工程、弱电工程、其它工程六大二级科目。三级科目涉及内容如下:

1.1 设计费:建筑规划设计费、景观设计费、精装修设计费、弱电设计费、外墙设计费、给排水设计费、人防设计费、审图费、勘察测绘费、PC设计费、BIM设计费、基坑围护设计费、绿色建筑设计费、海绵城市设计

费、设计优化费等。

1.2 规费:规划放验线、面积测绘费、日照评测费、节能检测费、桩基检测费、节能检测费、物业保修基金、空气监测费、产权初始登记费、消防检测费等。

1.3 前期工程费:三通一平(通水、通电、通路、临时用电)、工程监理、工程咨询、第三方评估费等。

1.4 建安工程:基坑围护、桩基工程、土方工程、主体土建工程、主体安装工程、消防工程、保温工程、户内精装修工程(硬装及设施设备)、门窗幕墙工程、涂料工程、进户门及门锁工程、信报箱工程、标识标牌工程。

1.5 设备工程:电梯工程、太阳能工程、充电桩工程、除湿机工程(若有)。

1.6 室外工程:给水工程、电力工程、燃气工程、室外排水工程。

1.7 环境工程:景观工程、泛光照明、雕塑、游乐设施、景观灯具等。

1.8 弱电工程:智能化工程(含可视对讲)、有线电视配套、信号覆盖等。

1.9 其它工程:营销设施费(售楼处/样板房软硬装等临时营销设施)、红线外工程(若有)等。

## 2 建造成本占比

以杭州某地产多项目(主要是住宅小区的数据)经验单方数据为基础,以地上建筑面积104951m<sup>2</sup>,地下建筑面积37920m<sup>2</sup>,地下1层,地上18层,户均面积约160m<sup>2</sup>为例。各项科目成本占比如下:

表1 房产开发项目建造成本分析

科目代码	建造成本主要分项	目标成本(万元)	建筑单方(元/m <sup>2</sup> )	成本占比(%)
1	前期费用	4558	319	7.09%
1.1	设计费	1629	114	2.53%
1.2	规费	1457	102	2.27%
1.3	前期工程费	1472	103	2.29%
2	工程成本	59706	4179	92.91%
2.1	建安工程	47990	3359	74.68%

续表:

科目代码	建造成本主要分项	目标成本(万元)	建筑单方(元/m <sup>2</sup> )	成本占比(%)
2.2	设备工程	1214	85	1.89%
2.3	室外工程	4572	320	7.11%
2.4	环境工程	2643	185	4.11%
2.5	弱电工程	900	63	1.40%
2.6	其它工程	2386	167	3.71%
<b>合计</b>	<b>建造成本</b>	<b>64263</b>	<b>4498</b>	<b>100.00%</b>

从表1可见,项目建筑单方为4498元/m<sup>2</sup>,其中,前期费用为319元/m<sup>2</sup>(占比7.09%),工程成本为4179元/m<sup>2</sup>(占比92.91%),此处不含户内精装修单方,因其受到项目定位高低情况的影响,配置成本相差较大(一般项目户内精装修成本配置(实际成本)可能单方为1500元~2000元,高端项目可能单方达到5000元~10000元,甚至更高),易产生影响单方造价的大幅波动,不具有可比性与代表性。建筑单方以总建筑面积为基数,涉及地上建筑面积及地下建筑面积。

总体来讲,普通高层住宅建筑,建筑单方成本大约为4500元/m<sup>2</sup>上下,根据各个开发公司对产品定位的决策影响,在此基础上呈上下波动态势。例如,低密高端项目,因配置的提升,建筑单方可达到6500元/m<sup>2</sup>,甚至更高。

### 3 影响建造成本高低的因素

例子中为常规高层住宅项目的成本情况,建造总成本受到开发项目的周期、项目地段、开发商定位、材料涨跌、突发状况、风险等诸多因素的影响。例如,常规住宅小区开发周期约为3年,若延长到5年,则会受到政策因素、材料涨跌、资金成本等因素的影响。如开发商定位此项目为高端标杆项目,那么产品配置随之增加,如外立面从涂料改为全石材或铝板,升级精装修配置(如提升厨房电器品牌、选择进口洁具、强化地板改为实木地板等),增加景观成本投入等,相应的建造成本随之增加。

### 4 建造成本控制研究

项目成本管理控制是在保证满足工程质量、工期等合同要求的前提下,采取组织、技术、经济等措施,实现预定的成本目标,并尽可能地降低成本费用,实现目标利润、

创造经济效益的一种科学管理活动<sup>[2]</sup>。房地产开发项目中,成本管理是完成项目开发利润,实现企业经营效益,提升市场竞争力的重要手段之一。提升建造成本管控能力,才能助力公司在房地产开发市场的激烈红海中,占得一席之地。

建造成本投入一般都以“亿”为单位,涉及金额巨

大,关联供方多,延续时间长(一般项目建设周期为3年),在整个项目开发过程中,需要资金进行持续有效的投入,考虑到资金使用的时间价值。所以,成本的全过程控制显得尤为重要。建造成本控制分为前期控制、中期控制以及后期控制。在管控过程中,每个阶段的管控侧重点不一。

#### 4.1 重视前期测算、细化科目成本

前期控制,在拿地之后,以拿地测算版本目标成本为基础,编制方案版本目标成本,用以指导控制项目开发进程中的各项开支。前期控制重点在,编制方案版本目标成本要“准”。根据过往经验和沉淀的数据库,结合目前市场状况(材料价格、市场行情等),并对未来形势进行合理的推测预估,最终完成前期目标成本的编制。此阶段,注意成本数据的设立,不可高估冒算(高估会占用总公司不必要的多的现金流,不利于总公司其它项目的开发投入,甚至是影响是否拿新项目的决策),也同步需预留不可预见费,防止后期成本超支。目标成本包含前期费用及工程成本两大一级科目(见表2),一级科目后为二级科目,为了达到细致管控的目的,甚至可以分解到更加细致的科目,如可控制到钢筋、模板、混凝土的价格、含量等。一般方案版本目标成本是项目开发过程中的最高限额,除特殊情况,原则上不能突破。但可释放,以此来增加项目利润。

#### 4.2 监管中期阶段、逐步夯实成本

中期控制,在项目建设过程中,有动态版本目标成本,即在实际开发过程中,随着各个合同的签订、变更签证、索赔的发生,每个科目成本逐渐落地,过程中发生的支出,不一定正好等于目标成本的设定,因此,动态成本是要“动起来”的。动态成本的变动情况,体现了项目是否平稳开发的状况。如有大额正负偏差,需及时向管理层预警,以便于管理层作出相应的经营决策。项目成本管理人员必须杜绝动态成本不动,使得动态成本控制流于形式,而不能及时掌握项目真实的造价情况。在管控过程中,一般需要严格控制每个科目动态成本都在方案版本成本限额之内,如景观单方控制目标成本为600元/m<sup>2</sup>,那么在景观设计方案中,成本管理人员就要介入进行相应的测算,提供专业建议,进行限额设计,以控制成本不超。如因品质提升或其他原因,景观单方实际落地需要700元/m<sup>2</sup>,要么重新设计方案,要么梳理各项科目,超支成本需平衡到其它节余子项中,是得总成本不超。

#### 4.3 注重后期控制、完成成本落地

后期控制,在项目完成竣备、交付之后,属于项目

收尾阶段,其实,成本管理的空间甚少。根据项目现场实际情况、结合竣工图、合同、变更签证、索赔等,进行每个合同的结算工作,做到最终造价实事求是、有据可依。助力项目最终的清算工作。

### 5 全过程控制要点

建立动态成本控制系统,需要全员、全过程、全要素进行控制。房地产成本控制涉及到拿地研究测算、设计阶段、招标控制、施工管理、结算管理等各个阶段。虽然设计阶段决定了本项目70%的成本,但后续施工阶段更加不能忽视,关系到最终项目成本的落地,以及公司经营效益的兑现。

#### 5.1 全员成本控制

全员成本控制,指的是房地产开发建设的所有人员,包含设计、工程、成本、采购、营销、财务等各方人员,通力合作,在细节上注意各项成本花费,使得每一笔钱都花在刀刃上。例如,在拿地之初,营销需完成市场调研,提供最佳的户型配置要求,设计根据户配完成最佳产品设计,成本测算工程量及成本支出,营销完成推盘计划及营销费用支出排布,财务根据土地费用支出、成本支付进度数据、营销回款计划,测算完成资金需求、融资费用以及税费支出等,完成最终的全寿命周期的方案版本目标成本。

#### 5.2 全过程成本控制

全过程成本控制,包含拿地之前、开发建设、以及项目完工后期的全过程控制。首先制定计划,即完成目标成本的编制,然后,落实各项计划指标,如在招标、合同签订、甲供材管理、变更审核、进度控制、结算等方面控制成本,确保建造成本不突破目标成本。此过程,需要实行动态成本管理,建立成本预警系统。最后,在项目清算阶段,实事求是,完成各项费用的最后归口、支付、缴税等。在全过程成本控制过程中,必须控制拿地版本目标成本为最高概算,方案版本目标成本小于拿地版本目标成本,结算版本目标成本小于方案版本目标成本,清算版本目标成本小于结算版本目标成本(若有特殊情况,如品质提升、大额不可预见事项除外),防止“三超”情况。

#### 5.3 全要素成本控制

全要素成本控制,在设计时需要对项目规模、户型

配置、图纸优化(结构优化)、材料选型、技术标准、施工方法<sup>[3]</sup>等的要素管控。在项目配置定位时(即面对的预期客户的设想,确定项目的档次)需要进行外立面、景观、精装修、设施设备等的配置定位管控,比如说:

(1)外立面配置,是涂料还是石材?石材是进口还是国产?(2)户内精装修实际定位成本是2000元/m<sup>2</sup>?还是2200元/m<sup>2</sup>?(3)电梯、空调、新风等设备用国产还是进口?配置功能需要达到的标准(如电梯的配重、新风是否需要全热交换)等等。在招投标时,需要对入围单位选择、合同条款设置(如付款条件、履约金额、保修条款等)、招标及评标方式进行管控。施工时,需要进行合理的施工组织设计,用图纸会审、设计交底、BIM5D管控优化等手段,及时发现并改正图纸及现场的问题,避免无效成本的发生。全要素的管控,需要深入到开发项目的方方面面,进行精细化的成本管控。当然,精细化管控需要落实到项目各方管理人员中推广,需要增强成本精细化管控意识<sup>[4]</sup>。这就需要全员成本控制进行配合与闭环。

### 6 结语

房地产开发项目中建造成本管控,需要全员、全过程、全要素的全方位控制。在地产红海中,成本管控的水平高低,决定着地产开发公司的生命长短。“降本增效、开源节流”<sup>[1]</sup>是现今存活的房地产开发企业提高利润的主要战略之一。因此,进行精细化的成本分析以及有效的动态控制,是公司发展延续的必由之路。我们必须以系统的思想,了解全过程的成本情况,进行有的放矢的精细化成本控制。

### 参考文献

- [1] 王建. HK房地产公司成本控制研究. 西安石油大学硕士学位论文. 2019-06
- [2] 赵建凯. 建设工程项目全过程成本管理理论及应用研究——以大悦城项目为例. 吉林大学硕士学位论文. 2013-12
- [3] 生佳佳. 住宅建筑工程全过程造价控制方法研究. 视角研究. 2024-01
- [4] 刘杰. 工程项目全过程精细化成本控制. 西南交通大学硕士学位论文. 2013-05