

房地产开发企业成本核算问题和对策

彭菲

广州招商房地产有限公司 广东 广州 510000

摘要：现阶段的房地产开发企业数量较多，同时在业务经营方面也不断的扩大，但是在成本核算方面却存在很多的问题，如果不能加强核算创新，不仅会造成严重的漏洞，还会导致未来的发展陷入到较大的困境，届时造成的负面问题是非常多的。房地产开发企业成本核算的时候应逐步完善核算方案，选择先进的理念、先进的方法进行操作，针对各方面的问题有效解决，促使长期核算给出较多的依据，提高核算的准确性。

关键词：房地产；成本核算；企业发展

我国是一个人口众多，这样的有利条件让国内的房地产市场发展迅速，市场竞争也越来越激烈。很多地产项目需要投入大量资金。因此，各大房地产企业也非常重视对于成本的管理。随着近年来中国社会经济的持续增长，各个产业所面对的竞争环境也日益严峻，尤其是对于房地产市场，其获取盈利空间愈来愈小。在这个情况下，企业可通过成本核算工作开展，来提高房地产企业的经营管理水平。以此能够在最大程度上提高企业发展能力。

1 房地产开发企业成本核算概述

房地产开发公司在实施成本核算过程中，主要应从土地开发成本和期间费用的核算量方面着手。因为房地产开发公司的运营管理模式，房地产产品的类型较多，其成本核算手段也多种多样，其成本核算方法也各不相同，成本核算比较复杂，经营收入与税金核算也存在差异，因此，企业必须根据不同业务需求，选择不同的核算方式，增强成本核算的科学性。

2 成本管理在房地产开发中的重要性

2.1 有助于完善安装工程的造价管理模式

房地产企业开发过程中需要投入大量资金，整体需要的费用巨大。所以，一旦在施工过程中发生成本管理方面的失误，企业就会产生经济损失的影响。对于一些大型房地产企业投资项目，如果成本管理出现重大问题，那么就会给企业造成毁灭性的灾难。对于安装工程而言，目前还不具备完整的管理体系，且管理人员水平存在限制。倘若对成本进行系统的管理，就会有效控制工程建设成本，工程质量也会随之提升^[1]。

2.2 有助于增强工程材料管控的效果

在施工的结构中，施工质量的费用占结构实体的主要部分。由于数量大、价格贵，现场施工质量的把控成了施工成本管理的关键。现阶段，材料管理工作必须关

注的三部分是材料的控制流程、材料的购买流程、材料的储存流程。这就必须增强职工对材料控制的认识，提高员工对公司的责任心，以便合理降低工作物资的耗费与损失。

2.3 有助于提高企业市场的竞争力

由于我国的人口众多，土地广阔，房地产行业发展迅猛，房地产市场竞争激烈。如果企业的经济效益低下，在企业竞争时将不具备竞争力，也不利于企业长期、稳定的运行，经济效益也会得到显著提。同时，加强成本的管理基础工作，形成科学的成本管理体系，将有利于企业内部对成本的有效调控，进而提高房地产企业的社会竞争力^[2]。

3 房地产开发企业成本管理中存在的问题

3.1 企业成本管理体系不完善

房地产企业管理体系的构建需要从全方面进行考量和分析，地产行业在开发及管理过程中，需将以下三者之间关系进行有效的结合，即责任、权利以及利益。统筹协调好三者之间的逻辑关系，可以最大限度地发挥管理效能，提高管理效率，而对于成本管理也是如此。成本管理是一个系统工程，是一个项目从土地获取到最后竣工备案、移交业主，该项工作贯穿始终。成本管理要想取得理想成果，首先要有一定的制度保障，根据制度搭建成本管理组织架构，根据组织架构建立成本管理体系。目前地产行业成本管理体系普遍较弱，人们的传统思想认为成本管理是成本一个部门的事，成本意识淡薄，成本概念不清，导致在项目开发前期管理架构搭建时对成本管理体系已有偏颇理解，致使在后续成本管理体系组织实施时人力、财力不足，成本管理流于形式，最后项目开发成本超原定目标成本，公司既定经济指标大打折扣，公司效益日趋萎缩，从其表面看是经营管理不善，其实深层原因是成本管理不完善所致。

3.2 成本核算人员的综合素质有待提升

结合实际调查发现,我国多数房地产企业都存在相同的问题,也就是成本核算人员长期受到过去传统成本的核算影响,使得其在工作中没有形成较为现代化的管理理念,进入严重影响房地产企业在成本核算上的工作^[3]。在整个成本核算工作中,其需要与各个环节的工作进行协调,特别是工程、物资、财务、计划以及相关设备等方面,必须要予以足够的重视。但是由于成本核算人员的实际业务能力较为薄弱,且缺乏相关的知识,这会在对企业在成本核算的准确性上产生严重影响。

3.3 会计核算对象不明确

合理的界定会计范围,是房地产项目公司核算的首要条件,也是其他领域的公司核算的首要条件。核算内容的分类一定要仔细,但太细就不太好。如果分析的太粗就会无法体现单个企业的实际成本,也不能做好成本核算,不利于研究生产成本不平衡的问题。反之如果分配的太小,就会产生太多的支出则必须加以分摊,为核算管理工作带来了许多不必要的困难,大大降低了效率。大多的房地产开发项目,应该对同一地点或是结构相同的开发项目,应该由同一施工队进行施工,或者可以统称为同一成本核算对象。对于开发规模较大且开发周期较长的开发项目,可以结合其需要,按照开发项目的区域进行划分成本核算对象。比如一个产品项目但是有着不同的特点,因此使得其生产成本差别很大,在这个前提下,如果没有个别的进行核算,那么只能总体的进行核算^[4]。但是在这种情况下,一般会导致各功能上的核算成本平均化,但是因为成本价格的不同,最终销售价格也会存在巨大差异。这种成本和收入不匹配的原则,不符合会计上的匹配原则。

3.4 核算费用问题

房地产开发企业成本核算费用方面存在较多的错乱问题,尤其是成本费用的归类和整理并不去健全,导致成本费用被盲目的利用。核算费用的时候,往往是等到工程结束以后集中开展核算,而不是分阶段的核算,此时导致成本核算的压力增加,出现错漏的概率也比较高,对于正在进行的项目、已经完工的项目、即将投入的项目都会产生较多的问题。房地产开发企业成本核算费用的把控力度并不强,各类费用的使用权限不够明确,核算过程中得不到各个部门的支持与配合,这对于核算费用的精确度造成了较多的问题。核算费用的调整、改善应站在多个角度思考,对房地产开发企业的实际情况有效掌握,一步一步改善核算费用的机制,提高核算的效率与核算的准确性。

4 房地产开发企业成本核算的对策

4.1 明确成本核算对象

随着房地产开发企业成本核算意识提升,核算对象必须高度明确,盲目的选择核算对象,不仅会造成严重的损失,还会由此造成较多的漏洞。核算对象选择时应充分考虑到开发工程的地点因素、结构因素、装修因素等,根据归集情况、分配费用情况确定费用承担着,避免在成本核算对象上造成严重的偏差^[5]。成本核算时,要严格按照每一个独立编制的设计概预算,或者是独立的施工图当中列出来的单向开发工程情况做出成本核算,这样的核算方法不仅更加精细化,同时在核算对象选择方面很少出现错漏的问题。核算对象明确以后,接下来的成本核算工作要结合对象的具体特点进行核算分析,保持成本核算的个性化,促使房地产开发企业成本核算的发展得到更多的支持与肯定。

4.2 优化核算制度,规范管理工作

随着中国事业起步较晚,在市场经济高速增长的大背景下,以往系统的会计体系较为滞后,已不能适应当前工作的具体要求。针对科学技术方面来说,对当前先进科学技术缺乏关注和掌握,另外,房地产公司核算管理工作也面临管理观念滞后、管理手段较为陈旧的情况,对房地产公司的管理产生不良作用。很多房地产公司由于对财务会计的外形不够重视,所以,虽然对其进行了建设,但却完全忽视了文化建设,也没有规范化的管理体系,因而缺乏规范化的经营管理。基于此,必须针对数据进行管理,同时加大管理制度的落实力度,改变传统陈旧的方式,克服数据公开的困难,从技术手段、管理层面等多角度为指导,对房地产公司数据的记录、核算加以合理的要求,增强数据的精确度^[6]。

4.3 不断提高成本核算人员的综合素质

对于房地产企业而言,其要想能够促使其在市场环境中获得更大的发展,提高自身竞争能力。则必须要注重对相关成本核算人员在综合素质上的提升。为此,企业需要根据成本核算工作人员在工作中的实际情况,对其进行针对性的培训。以此能够进一步提高这些工作人员在成本核算上的能力。经过实践证明,通过对成本核算人员在综合素质上的提升,在确保企业成本核算准确性的同时,还在提高其成本管理水平上起到重要的作用。因而需要企业加强对内部成本核算人员在综合素质上的提升。

4.4 规范成本核算方法,提高成本核算效率

房产公司必须立足于当前的土地增值税清算的核算,正确界定核算范围,可以根据不同的房产类型加以

区分。因此，政府应该分类核算开发周期差异不大的住宅、企业和居民等。立足于项目实际情况和立项内容，进行合理划分，使企业成本核算的科学合理性与准确性进一步增加。通过增加成本核算工作效率，为有效开展后期土地增值税夯实基础。另外，房地产企业有着种类繁多的成本支出类别，在成本归集结转容易混淆^[1]。所以，在成本核算时，需要对归集口径进行规范。并按照规定及税法要求，对一些项目列支的作出严格界定。同时，必须建立规范化的成本费用归集制度，以有效的配合研发工作，将开发成本归集的精度提高，实现明细和清晰的核算，从而达到最佳的公司效益。

4.5 树立科学的成本核算意识

其实，公司成本管理中牵扯到对企业的控制与效益管理，而成本管理人员的主要职责便是在公司运作中对企业成本费用的控制。而房产开发公司中的主要经营人员，是整个公司运营的主要参与者，因此单纯依靠员工单方面的工作能力是行不通的，也很难把公司成本管理制度有效的延续下去。当公司管理层作出相关决策时，企业的管理模式也进一步发生了改变。房地产的设计部门对施工单位的成本质量控制具有非常关键的意义，而财政部门的管理资金则对公司的财务核算有着深远影响。

4.6 加强成本核算审计监督

合理的审计管理是提高房地产开发企业管理费用控制水平的最有力手段，在房地产企业运行中存在过多虚列成本相关事项的前提下，提高对费用的管理势在必行。首先，房地产开发企业应建立并健全内部审计组织，而确定内部审计组织的任务，就是要组织对企业的财务管理真实情况的监督审计，并在会计核算中成为企业财务管理的重点组成部分，同时也是公司主要的内部会计监察范围，在核算中出现各种不规范、不正当的行为，审计部门就应及时向管理者反馈具体情况，并督促相关部门重新核算，减少核算中类目虚列、重复等问题的产生，保证核算资料科学、正确。其次，房地产开发公司应当建立健全的内部稽核体系，并随着内部实际形势的发生情况做出适当修改和

细化，推动公司的质量监管工作高效开展，为成本核算效率的提升提供合理保证^[2]。

4.7 建立成本管理控制的信息交流平台

结合房地产企业开发管理工作的现状，应该结合当下地产行业成本管理工作信息技术建立交流平台，以此确保信息及时传递及共享，提高资源利用效率，促进成本管理高效、优质发展。保证好整体企业内部信息资源的畅通性，也在成本的核算、控制的过程中发挥重要的作用，将原本分散的工程信息进行控制，从而做好成本系统和监控系统的结合性的分析工作，保证各项工作的顺利实施。

结束语

随着时代的发展，房地产开发企业成本核算的内容不断完善，核算工作手段也不断增加，整体上的工作落实得到了较好的成绩。但是，成本核算的创新意识不能放松，各项核算工作的实施要给出较多的依据，切实把握好核算工作带来的挑战，对核算的细节内容进行转变。房地产开发企业成本核算的方案设计要做好特殊情况的应对，针对各类动态因素影响合理把控，坚持提高核算的准确性。成本核算团队建设也要加强，按照高素质的标准进行培训指导，鼓励大家在核算的过程中不断创新，加快核算的速度，对核算的功能进一步完善。

参考文献

- [1]周瑜.房地产开发企业成本核算问题探析[J].老字号品牌营销, 2022(20):154-156.
- [2]唐静宇, 邹红.房地产开发企业成本核算中存在的问题及对策[J].中国集体经济, 2022(11):74-76.
- [3]张春阳.房地产开发成本核算方法及成本控制对策[J].财会学习, 2019(08):107+109.
- [4]唐洪英.房地产开发成本核算方法及成本控制对策分析[J].住宅与房地产, 2020(04):14.
- [5]李涵妮.房地产开发成本核算方法及成本控制对策探究[J].河南建材, 2020(01):56-57.
- [6]郑林.浅析房地产开发成本核算方法及成本管控对策[J].财会学习, 2019(33):149+151.