

保障性用房经济成本控制的探究

申 康

西安高新区城市客厅发展中心 陕西 西安 710000

摘 要：保障性用房经济成本控制是保障性住房建设和管理中的关键环节，直接影响到项目的经济效益和社会效益。本文从规划和管理措施、建筑材料和技术措施、设备设施管理和维护措施、管理流程优化措施以及税费规划措施等方面，对保障性用房经济成本控制的措施进行了深入探究。这些措施有助于降低项目成本，提高项目的经济效益和社会效益，为保障性住房建设和管理提供了有益的参考。

关键词：保障性用房；成本控制；经济

引言：随着城市化进程的加速和人口增长的压力，保障性住房的建设与管理显得尤为重要。作为社会公平与和谐的重要基石，保障性住房的建设和管理受到了广泛关注。然而，经济成本的控制是保障性住房项目成功实施的关键。如何在确保住房品质的同时，实现经济成本的有效控制，成为当前亟待解决的问题。这不仅涉及到项目的经济效益，更直接影响到社会资源的合理分配和可持续发展。因此，探究保障性用房经济成本控制的策略与方法，对于推动保障性住房的健康、可持续发展具有重要意义。

1 保障性用房建设的经济成本

1.1 土地成本

保障性用房建设经济成本中的土地成本是重要组成部分。土地成本包括土地取得费用、土地使用权出让金、土地征收补偿费用等。在保障性用房建设中，土地成本通常占据总成本的较大比例。为了降低土地成本，政府通常会采取多种措施，如增加土地供应、调整土地出让方式、提高土地利用效率等。同时，企业也需要合理规划用地，提高土地利用效率，以降低土地成本对项目经济效益的影响。在保障性用房建设中，除了土地成本外，还需要考虑其他经济成本，如建设成本、运营成本等^[1]。因此，在制定保障性用房建设方案时，需要综合考虑各种因素，制定合理的经济成本控制策略，以确保项目的经济效益和社会效益。保障性用房建设中的土地成本是经济成本的重要组成部分，需要企业共同努力，采取有效措施降低土地成本，提高项目经济效益和社会效益。

1.2 建筑成本

建筑成本包括建筑材料费用、人工费用、设备费用、设计费用等。在保障性用房建设中，为了确保项目的质量和安全，需要采用高品质的建筑材料和设备，同

时还需要聘请专业的设计团队进行设计。此外，由于保障性用房的建设规模较大，需要投入大量的人力和物力资源，因此人工费用和设备费用也是建筑成本的重要组成部分。为了降低建筑成本，可以采取多种措施，如优化设计方案、采用新型建筑材料和设备、提高施工效率等。同时，企业也需要加强监督和管理，确保项目的质量和安全，避免因质量问题导致的返工和维修费用增加。

1.3 设备设施成本

保障性用房建设的设备设施成本是经济成本的重要组成部分。设备设施成本包括电梯、空调、照明、消防等设施的购置和安装费用。这些设施对于保障性用房的居住质量和安全性至关重要，因此需要投入一定的资金进行购置和安装。为了降低设备设施成本，可以选择性价比高的设备设施，避免盲目追求高端品牌而增加成本。可以合理规划设备设施的布局和配置，避免浪费和重复建设。此外，还可以通过招标和竞争性谈判等方式，选择优质的供应商和服务商，以获得更好的价格和质量保障。保障性用房建设的设备设施成本需要合理控制，以确保项目的经济效益和社会效益。

2 保障性用房管理的经济成本

2.1 物业管理费用

物业管理费用主要包括维护和保养公共设施、清洁和绿化环境、安全保卫等方面的费用。这些费用是为了确保保障性用房的正常运行和使用，提供良好的居住环境，满足居民的基本需求。物业管理费用的合理支出对于保障性用房的管理至关重要。如果物业管理费用过高，会增加居民的经济负担，影响居民的居住体验。因此，需要合理制定物业管理费用的标准，并根据实际情况进行调整。同时，也需要加强对物业公司的监管和管理，确保物业管理费用的合理使用，提高物业服务水平。保障性用房管理的经济成本中，物业管理费用是一

个重要组成部分。需要合理制定物业管理费用的标准，加强监管和管理，确保费用的合理使用，提高物业服务水平，为居民提供更好的居住环境。

2.2 维修费用

保障性用房管理的经济成本中，维修费用是一个不可避免的部分。由于保障性用房的使用年限较长，设施设备容易出现老化、损坏等问题，因此需要定期进行维修和保养。维修费用主要包括设备设施的日常维护、检修、更换零部件等方面的费用。为了降低维修费用，需要加强对设施设备的维护和保养，及时发现和解决问题，避免小问题积累成大问题，导致维修费用增加。此外，还需要合理制定维修计划和预算，确保维修费用的合理使用。同时，也需要加强对维修过程的监管和管理，确保维修质量和效率，避免因维修不当导致的二次损坏和费用增加。保障性用房管理的经济成本中，维修费用是一个重要组成部分。需要加强对设施设备的维护和保养，合理制定维修计划和预算，并加强对维修过程的监管和管理，以降低维修费用，提高保障性用房的使用寿命和经济效益。

2.3 税费

税费主要包括房产税、土地使用税、印花税等，这些税费是根据国家相关政策规定计算的，用于支持国家财政收入和公共事业发展。对于保障性用房来说，由于其具有公共属性，其税费标准相对较低，但是仍然需要支付一定的税费。这些税费主要用于支持公共设施建设、维护和管理，以及社会福利事业的发展。在保障性用房管理中，需要合理规划和管理税费支出，确保税费的合规缴纳和使用^[2]。同时，也需要关注政策变化和调整，及时了解和掌握相关税收政策，以避免因不了解政策而导致的税务风险和经济损失。保障性用房管理的经济成本中，税费是一个重要的组成部分。需要合理规划和管理税费支出，确保合规缴纳和使用，以支持公共事业的发展和社会的稳定。

3 保障性用房经济成本控制的措施

3.1 规划和管理措施

保障性用房经济成本控制是保障性住房建设和管理的重要环节。为了降低经济成本，提高项目的经济效益和社会效益，需要采取一系列的规划和管理措施。在项目规划阶段，需要对保障性用房的建设规模、建设标准、用地选址等方面进行合理的规划和设计。这有助于避免不必要的浪费和重复建设，从而降低经济成本。在项目管理方面，需要建立健全的项目管理制度和流程，确保项目的顺利进行。同时，需要加强对项目进度、质

量、成本等方面的监控和管理，及时发现和解决问题，避免因管理不当导致的经济成本增加。还需要加强对建筑材料、设备等采购环节的管理和控制，确保采购的质量和价格合理。同时，需要加强对施工过程的监管和管理，确保施工质量和安全，避免因施工质量问题导致的返工和维修费用增加。在项目运营阶段，需要加强对设施设备的维护和保养，确保设施设备的正常运行和使用寿命。同时，需要加强对公共区域的清洁和维护工作，保持环境的整洁和美观，提高居民的居住体验。保障性用房经济成本控制需要从项目规划、项目管理、采购管理、施工管理和运营管理等多个方面入手，采取一系列的措施降低经济成本，提高项目的经济效益和社会效益。

3.2 建筑材料和技术措施

在建筑材料方面，应选择性价比高的材料，以降低成本。可以选择质量优良但价格相对较低的建筑材料，如钢筋、水泥、砖块等。在建筑设计中应合理利用建筑材料，避免浪费和重复建设。在技术方面，应采用先进的建筑技术和设备，以提高施工效率和降低成本。可以采用预制构件技术、节能技术、环保技术等。这些技术的应用可以缩短施工周期，提高建筑质量，降低经济成本。还可以通过建筑材料和技术的创新来降低成本。例如，可以采用新型的建筑材料和结构体系，或者采用可再生能源和绿色建筑技术等。这些创新可以降低建设成本，提高建筑质量和环境可持续性。在施工过程中，还需要加强对建筑材料和设备的采购和管理。例如，可以通过集中采购和统一管理的方式，降低采购成本。同时，需要加强对施工过程的监管和管理，确保施工质量和安全，避免因施工质量问题导致的返工和维修费用增加。在项目运营阶段，需要加强对设施设备的维护和保养，确保设施设备的正常运行和使用寿命。同时，需要加强对公共区域的清洁和维护工作，保持环境的整洁和美观，提高居民的居住体验。

3.3 设备设施管理和维护措施

保障性用房的经济成本控制措施中，设备设施管理和维护是至关重要的环节。建立完善的设备设施管理制度和流程，明确各岗位的职责和权限，确保设备设施的管理和维护工作有序进行。同时，制定详细的设备设施维护计划，定期对设备设施进行检查、保养和维修，确保设备设施的正常运行和使用寿命。加强对设备设施的日常管理和维护，及时发现和解决设备设施的故障和问题。对于一些易损件和关键部件，应建立备件库，确保备件的及时供应和更换。加强对设备设施的巡检和维修记录的管理，为后续的维护和保养提供参考。采用先进

的设备设施管理和维护技术,如智能化管理、远程监控等。这些技术的应用可以提高设备设施的管理效率和维护质量,降低人力成本和维护成本。加强与设备设施供应商的合作和沟通,及时了解和掌握设备设施的最新技术和产品信息。通过与供应商的合作,可以获得更好的技术支持和售后服务,降低因设备故障导致的维修费用和时间成本。保障性用房的经济成本控制需要从设备设施管理和维护措施入手,建立完善的制度和流程,加强日常管理和维护,采用先进的技术和管理手段,以及与供应商的合作和沟通。

3.4 管理流程优化措施

保障性用房经济成本控制的措施中,管理流程优化是降低经济成本、提高管理效率的重要手段。优化项目管理流程,简化管理环节,减少不必要的审批和签字环节。通过简化流程,可以减少人力和时间成本,提高管理效率。加强信息化建设,利用信息化手段提高管理效率。例如,建立项目管理信息系统,实现项目信息的实时更新和共享,减少信息传递的时间和成本。加强项目进度和质量管理,确保项目按时按质完成。通过制定详细的项目进度计划和质量方案,加强对项目进度的监控和质量管理,避免因延误和质量问题导致的经济成本增加。加强项目团队建设和管理,提高团队成员的综合素质和技能水平。通过定期培训和考核,提高团队成员的管理能力和专业技能,为项目的顺利实施提供有力保障。加强与相关部门和单位的沟通和协作,确保项目的顺利推进。通过与相关部门和单位建立良好的合作关系,及时了解和掌握政策、市场等方面的信息,为项目的顺利实施提供有力支持^[3]。保障性用房经济成本控制需要从管理流程优化措施入手,简化项目管理流程、加强信息化建设、加强项目进度和质量管理、加强项目团队建设和管理以及加强与相关部门和单位的沟通和协作。

3.5 税费规划措施

合理规划税费支出,根据项目实际情况和政策要求,制定详细的税费预算和计划。在预算和计划中,应

充分考虑各种税费种类、税率和计税依据等因素,确保税费支出的合理性和经济性。加强与税务部门的沟通和协调,及时了解和掌握政策变化和调整。通过与税务部门的沟通和协调,可以及时调整税费预算和计划,避免因政策变化导致的经济成本增加。合理利用税收优惠政策,降低税费支出。保障性用房项目通常可以享受一些税收优惠政策,如企业所得税减免、土地增值税减免等。通过合理利用这些优惠政策,可以降低税费支出,提高项目的经济效益。加强财务管理和会计核算,确保税费支出的合规性和准确性。通过建立健全的财务管理制度和会计核算体系,可以确保税费支出的合规性和准确性,避免因财务管理不善导致的经济成本增加。加强税务风险管理和防范,避免因税务问题导致的经济成本增加。通过加强税务风险管理和防范,可以及时发现和解决税务问题,避免因税务问题导致的经济成本增加。保障性用房经济成本控制需要从税费规划措施入手,合理规划税费支出、加强与税务部门的沟通和协调、合理利用税收优惠政策、加强财务管理和会计核算以及加强税务风险管理和防范。

结语

未来,我们将持续关注保障性用房经济成本控制的最新研究成果和实践经验,深入探索更加科学、有效的成本控制方法。同时,我们将积极推广和应用这些成果,为保障性住房的建设和管理提供更加全面、系统的支持。我们相信,通过不断的努力和创新,我们将为推动保障性住房的健康、可持续发展做出更大的贡献,为构建更加公平、和谐的社会环境贡献力量。

参考文献

- [1]王俊,张哲.保障性住房项目成本控制研究[J].建筑经济,2020,41(10):39-43.
- [2]李晶晶,吕萍.保障性住房建设成本控制研究[J].城市发展研究,2019,26(7):14-18.
- [3]张红,王洪.保障性住房成本控制策略研究[J].建筑经济,2019,40(6):47-50.