

房地产成本管理中成本造价全过程控制的运用探究

童智伟*

上海大名城企业管理有限公司 上海 201103

摘要: 目前,我国房地产业的竞争非常激烈,主要原因是我国经济体制的不断改革,国家对房地产业经济的宏观调控越来越深入。在国家层面,政府发布的各种房地产限购政策,不断打压房地产业的销售价格,降低房地产业的利润。从地方层面,越来越少的我国房地产开发用地,俗话说满意稀有昂贵,减少可用性发展的土地以非常快的速度使土地的价格,大大增加房地产开发的成本,因此,由此可见,整个过程的成本控制是房地产行业非常重要和不可缺少的步骤^[1]。

关键词: 房地产成本管理;成本造价;全过程控制;运用

DOI: <https://doi.org/10.37155/2717-557X-0211-20>

1 房地产成本管理中成本造价全过程控制的问题分析

1.1 缺乏预算管理制度

从目前的发展状况来看,房地产项目具有良好的发展前景,但目前我国房地产项目的预算控制制度仍存在严重的不完善,严重影响了项目的开发建设。早在建设项目预算编制阶段,就存在管理不到位、管理人员职责不明确的问题,造成权责不清,影响成本预算管理的质量和效率。此外,许多建筑公司在房地产行业建筑工程预算管理工作,传统的建筑工程预算控制管理思维和工作内容,没有注意到时代的特征,也没有把握的特点,房地产建设的新时代,这将降低成本预算管理的质量,影响后续的建设^[2]。

1.2 成本控制方法单一

造价控制是房地产建设项目的重要组成部分,在建设项目中,我国大多数建筑企业的造价控制模式存在单一问题,许多企业在造价和预算管理中只采用固定成本计划和管理模式,面对建设工程项目的变化而没有进行深入的分析 and 调整,这就导致了项目成本管理的缺乏,成本管理工作难以反映项目之间的差异,也缺乏灵活的调整,所以它会影响到建设项目的建设 and 运行,严重的还会导致项目的建设,造成巨大的资源浪费 and 经济损失。其次,单一的成本控制方法会增加施工成本管理的难度,导致施工项目的发展偏离原来的目标,如果没有及时发现问题并加以调整,就会出现严重的质量问题^[2]。

1.3 管理制度不够健全

房地产建设项目的成本管理大致可以分为两部分,一是成本管理,二是成本监督管理。首先,施工管理,大部分建设在这一阶段将直接完成工程造价的成本,没有注意施工过程的各个环节的成本,很容易导致公司的不必要的经济损失,无法实现真正的整个过程的 control。如果在施工过程中没有对每个环节进行成本控制,很容易形成不良的连锁反应,使实际施工进度难以控制,最终导致工期延长,施工成本增加^[2]。

1.4 施工进度管理不足

在房地产施工管理过程中,有时会出现工期延误的情况,这就要求施工技术人员运用其他方法来加快施工进度,比如增加资源投入等方式来防止工期延误的现象。然而,在这一过程中势必造成工程造价的增加,严重影响工程造价的结算和管理过程。因此,技术人员在施工前应制定科学合理的施工计划,防止进度管理不到位。房地产工程造价审计工作是一项多步骤、多流程的工作,对于这样复杂的工作,应提前规划完善工作流程和工作流程,明确组织和个人职责。如今很多建筑企业的工程结算审核工作流程和可选性,企业过于依赖老员工的经验,组织流程不完善,工作制度不明确,员工过于信任自律能力,很难在工作过程中发现问题,审计工作不能起到严格控制工程造价的作用,导致

*通讯作者:童智伟,1980年02月03日,汉,男,浙江镇海,上海大名城企业管理有限公司,职位:集团成本管理中心成本主管,注册一级造价工程师、注册一级建造师,本科,研究方向:房地产开发成本管理。

造价控制出现问题^[3]。

1.5 审核过程不够严格

因为审计工作在工程造价管理中非常重要，这是保证造价管理工作有效的基本步骤。审计人员，尤其是必须有责任感，职业道德和行业在项目施工成本的过程中，应该严格审计，公平地说，只是和开放，仔细对所有链接的过程中工程造价控制和会计，必须避免所谓的正式审查和“人类”的审计，我们必须公开透明，严格按照要求和标准执行审计工作的基本内容。

2 房地产成本管理中成本造价全过程控制的运用

2.1 项目决策阶段的工程造价控制

项目投资决策阶段是房地产建设项目的初始阶段，这一阶段的成本控制可以直接影响到以下几个环节，直接影响到整个项目的成本。根据相关数据分析，房地产建设项目决策阶段的成本控制影响到项目总投资的70%。因此，建议针对不同的房地产建设项目，明确投资目标，合理分析开发位置和类型，如城市中心的写字楼、城市边缘的低度住宅等，合理分析投资额度，明确成本目标，建立目标系统。之后，需要对投资资金进行估算，分析相邻房地产建设的经济技术指标，分析它们之间的差异，进行成本置换，初步确定房地产建设项目成本控制的估计值。最后，动员企业各部门，使投资决策部门、财务部门、内控部门、设计部门、施工部门参与投资决策阶段的成本控制，各方面尽可能减少不必要的成本，从而实现对项目成本的合理控制，使企业在房地产项目建设中取得投资业绩^[4]。

2.2 项目规划阶段的工程造价控制

规划设计可以很大程度上影响竣工施工，房地产建设项目规划设计占建筑造价的比例较小，一般小于20%，但这一阶段可以直接决定房地产建设项目的建筑性能、质量、施工进度，建筑结构等，可以影响房地产建设项目成本的80%以上，也是整个成本控制过程中的关键阶段。在规划设计阶段，工作人员需要完成市场调研、民意调查、数据分析、房地产结构分析等工作，以保证设计的合理性和严谨性。之后，工作人员需要运用成本管理、成本控制等手段完成预算编制文件，尽可能将编制内容细化到房地产建设的每一个细节和技术层面，以保证房地产施工质量的同时保持企业的经济效益。最后，在施工图设计阶段，工作人员必须严格按照地质调查资料，确保图纸设计内容符合实际情况，满足施工要求，对每个参数进行精确设计，明确施工方向，为后续施工提供有效依据，保证施工进度的顺利进行，从而实现规划设计阶段的成本控制目标^[5]。

2.3 招标与合同阶段的工程造价成本控制

招标与合同是一项较为复杂的工作，与设计部门、工程部门、业务部门之间的联系较为密切。在招标前期阶段，工作人员需要明确招标范围，合理界定招标内容，严格遵循法律规定及现有流程完成公开招标工作。目前，一些施工企业实行项目经理承包机制，这就要求工作人员严格审查应标单位的施工资质、项目经理资质及其项目承接经验，实地考察，保证使用合理的成本获取优质施工单位。此外，工作人员需要结合实际情况，合理确定邀请招标、议标和公开招标等不同的方式，合理选择计价方式，避免出现投标单位恶意竞标的情况^[1]。

2.4 施工阶段的造价控制

在施工开始之前，工作人员需要结合实际情况明确分工，保证各部门之间配合协调，落实各部门岗位人员的施工阶段成本控制责任；在拆分合同时，需要细化交接成本，分析质量风险，增加潜在成本控制目标。之后，需要严格执行设计流程，若施工过程中出现变更情况，则遵循变更流程，明确变更发生原因，明确变更成本责任，追溯源头，以此实现不合理变更引发的成本控制。工作人员可以提出现场签证机制，将其纳入施工合同中，提出明确的签证审核流程，保证“一事一签”^[2]。最后，工作人员需要严格管理现场的施工材料储存、施工技术工艺流程、施工工序、施工人员，将成本控制融入施工现场的各个环节，全面控制施工过程成本造价，避免造成不必要的浪费，凸显全过程成本控制理念。

2.5 结算阶段的工程造价控制

结算阶段的成本控制是房地产项目全过程成本控制的重要阶段。目前，没有员工完成工程变更、施工协议数据等实际情况的阶段，施工方案和结算文件都是提交给企业的，企业收到结算报价后，由有资质的审计部门进行审核。确认最终结算审计结果并作为结算依据。在这个过程中，工作人员需要仔细检查合同条款的内容，检查结算准备的范

围,分析竣工内容是否符合要求,合理选择结算方式和计价方法^[1]。

3 结束语

综上所述,在房地产行业中,每一个项目、每一个环节都不应该被忽视,应该引起整个团队的关注。只有这样才能有效降低成本,实现效益最大化。因此,应该高度重视整个项目。这将使房地产业在未来的世界中占有一席之地。

参考文献:

- [1]高俐娜.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].现代营销(下旬刊),2019.
- [2]丁静.房地产成本管理中成本造价全过程控制的应用[J].房地产导刊,2020(5):235.
- [3]颜洋,乔燕.房地产成本造价全过程控制与管理分析[J].建材与装饰,2018(3):157-158.
- [4]张璐,冯锦通.全过程造价管理对房地产成本控制的措施研究[J].经济管理文摘,2020(10):61-62.
- [5]徐青青,屠昆昆.房地产成本造价全过程控制与管理分析[J].精品,2019(12):1.