

房地产工程管理中的成本控制措施探究

刘力玮

安徽理工大学, 安徽 淮南 232001

摘要 : 近些年, 随着我国社会经济飞速增长, 房地产工程逐渐成为国民经济发展的支柱性产业。同时, 成本控制在房地产工程管理中越来越重要, 其会直接影响房地产项目建设。这是因为成本控制可以明确房地产工程资金流向, 并根据资金流向分析如何节约房地产工程建设各个环节中的成本投资成本。^[1] 这样, 不仅能提高房地产企业经济效益, 也可以为房地产工程高质量发展保驾护航, 所以, 房地产企业及其参建单位应高度重视成本控制。对此, 本文对房地产工程管理中的成本控制措施进行探究, 以期对相关研究者提供一定的参考与借鉴。

关键词 : 房地产; 工程管理; 成本控制; 措施

Research on Cost Control Measures in Real Estate Project Management

Liu Liwei

Anhui University of Science and Technology, Huainan, Anhui 232001

Abstract : In recent years, with the rapid growth of our country's social economy, the real estate industry has gradually become a pillar industry for the development of the national economy. At the same time, cost control has become increasingly important in real estate project management, as it directly affects the construction of real estate projects. This is because cost control can clarify the flow of funds in real estate projects and analyze how to save costs in various aspects of real estate construction based on the flow of funds.^[1] In this way, not only can the economic benefits of real estate enterprises be improved, but it can also ensure the high-quality development of real estate projects. Therefore, real estate enterprises and their participating units should attach great importance to cost control. In this regard, this article explores the cost control measures in real estate project management, aiming to provide some reference and learning for related researchers.

Keywords : real estate; project management; cost control; measures

引言

当前, 在房地产工程管理中, 成本控制不仅是确保项目成功实施和盈利的关键环节, 也会直接关系到房地产企业的经济效益和市场竞争能力, 其重要性不言而喻。^[2] 然而, 随着行业竞争、市场竞争持续加剧, 房地产工程管理中的成本控制仍存在问题, 如。一方面, 部分企业对成本控制的重视程度不够, 缺乏科学的管理理念和手段; 另一方面, 成本控制过程中存在的信息不对称、责任不明确等问题也影响了成本控制的效果。如何在保证项目质量的前提下, 充分发挥控制成本应有价值成为房地产企业亟须思考并解决的重要问题。

一、房地产工程管理中成本控制所应遵循原则

(一) 全过程性

在房地产工程管理中, 管理者要想确保成本控制达到最优效果, 自己要做到综合细致, 特别是施工时间比较久的房地产建设项目, 管理者需要做好每个环节, 实现对工程项目全过程监控。^[3] 当前, 在房地产工程管理中, 通常会涵盖规划设计、招投标、施工以及竣工等关键性环节, 这些环节均与成本控制质量有密切联系, 一旦某个环节出现问题, 成本控制效果便会削弱, 管理者应注意全程把控好各个环节。所以, 在房地产工程成本控制管理

中, 管理者应该树立全过程管理理念, 全面分析各个环节成本投入, 精准定位影响成本控制效果主要因素, 采取针对性策略优化, 进而确保地产工程项目成本控制实现预期目标。^[4]

(二) 责任明确

在实施成本控制过程中, 管理者应该认识到责任明确的重要性, 这样, 房地产工程各环节成本控制工作可以有序推进, 环节、局面混乱局面可以得到有效规避。所以, 为了确保房地产项目成本控制工作顺利进行, 管理者应该时刻遵循责任明确这一原则, 使各项工作能够落实到具体的工作人员上, 便于针对出现的管理漏洞和缺陷予以追责处理, 有效提高成本控制实施质量。同

时，为了保障责任明确原则得到贯彻落实，企业还需构建完善且可行的成本控制责任体系，这样才能更好地指导相关工作的实施，保证各环节负责人、实施者均能明确自身职责，在后续工作中可以朝着明确方向努力，妥善处理房地产工程管理成本控制漏洞与不足。^[5]

二、房地产工程管理中的成本控制措施

（一）合理优化规划设计环节

在房地产工程项目建设中，管理者需要在项目立项、方案设计等环节落实成本控制，以此提高工程管理的前瞻性与全程性。具体如下：第一，管理者要根据项目实际情况，将现场调查、市场调研以及行业分析等工作做好，在确定项目具有一定可行性后，需要初步预估工程项目造价成本。其中，管理者应该给予拆迁补偿、土地使用成本高度重视，究其原因，这两项成本具备不稳定、投入多的特征，会对工程造成规模甚至是企业经济效益产生很大的影响。对此，管理者可以制定多组投资建设方案，并从风险、市场、经济以及技术等角度选择出最佳方案，用于接下来的计划编制与项目实践，由此确保项目前期成本费用控制效果，并实现降本增效的预期目标。^[6]第二，应注重发挥出工程设计的导向功能。结构形态、施工工艺与施工周期等要素，均会对房地产工程成本控制效果造成相应影响。因此，为了保障房地产工程施工安全性与质量，相关人员需要确保设计方案的最佳化。例如，在施工工艺的选取上，可以采用预制组装修施工工艺，而不是采用常规的现场浇筑工艺。通过选取预制组装修施工工艺，不仅能极大地降低房地产工程作业难度，缩短工程施工建设周期，也可以使时间、设备以及人工等成本得以降低。此外，管理者也需要在综合考虑施工标准化与便捷性基础上，施工中的废料、废工能够得到有效减少，从而有效降低房地产工程成本控制风险。基于这一点，管理者可以选用限额设计方式，合理规划、设定建造成本下限与上限，这样，既能提升房地产企业经济效益，又能防止盲目地压缩成本、减少支出。^[7]

（二）合理优化招标采购环节

第一，在招标环节中，管理者不仅要确保招标计划严谨性、科学性，也要保障招标合同与工程项目实际情况相契合。同时，管理者要严格执行招标程序，保证招标审核、专家审核以及竞争谈判等环节落实到位，促使合作单位的技术资质、供应质量达到建设标准，将资本投入控制在合理区间。另外，从合同管理来看，管理者要在合同中体现投资周期、约定价格、选材方案、材料量以及工程量等，并且要根据房地产工程管理所面临的风险，增加附加的专门性条款，以最大限度地防止因风险而造成的成本损失。^[8]第二，在采购环节，管理者应以定额机制为基础，采取各种手段实现采购成本降低的目标。一是在设备、材料等购置环节中，相关人员应坚持适当原则，既要保证材料与设备满足工程建设真实需求，又要确保购置成本得到最大限度降低，而不是盲目地购置高规格材料、多功能设备。二是除了自身供给的材料、施工设备之外，也需要投入相应附加成本，如，耗损费用、项目

管理费用以及运输费用等。所以，为了有效增强采购成本控制效果，也需要给予附加成本足够重视。对此，经营者可以通过以租代购形式，租赁昂贵的仪器、工具和机械设备，这样能在源头上减少附加成本减少，使企业经济效益得到充分提升。^[9]

（三）合理优化建设施工环节

在成本控制中，由于房地产工程建设周期比较长，所涉及施工要素比较繁琐，往往需要投入大量的建设成本，无形之中会增加成本控制压力，所以，管理者要重点考虑施工环节。在工程施工中成本控制实时动态性越来越明显，这便需要管理者将施工环节中所涉及到的各个因素考虑进去，这样才能更好地提高工程建设有序性和高效性，也能最大限度地避免成本损失问题的出现。另外，在房地产工程项目中，无论是施工材料、机械设备还是人工成本投入，这些均与施工成本息息相关。为此，管理者应与工程负责人、施工人员共同努力，精细化管理这些关键要素，以确保管理者能够为房地产项目工程管理提供优质服务，施工混乱问题也可以有效规避，从而更好地发挥出成本控制应有功能。另外，在建设施工环节，管理者实施施工成本控制也要与施工工艺相结合，由此确保相关工程项目的顺利完成，特别是在编制施工计划的时候，管理者要在满足安全、质量和进度等方面需要的同时，也要将注意力集中在工程造价上，这样才能更好地分析施工方案是否在投入成本上存在巨大损失等问题，并根据分析结果持续对施工方案与计划进行优化和调整。从而更好地指导房地产工程项目建设，保证工程成本得到有效控制。在房地产工程全过程管理中，管理者也要注意进度款的支付与审核，促进工程进度款的严格履行，从而达到预期的施工成本控制效果，最大化避免不必要的财务纠纷发生。^[10]

（四）合理优化建筑竣工环节

在房地产工程竣工之后，竣工结算审核工作属于成本控制最终环节，其对确定工程项目最终利润、平衡盈亏起着积极作用。所以，管理者要按照合同严格审核竣工结算，精准锁定工程成本。具体如下：第一，管理者应采用市场竞争方式，从众多的第三方工程造价咨询单位中选择信誉高、专业能力强的完成竣工审核工作。在工程完工或达到结算条件时，管理者通过设计变更、签证变更、视频记录、隐蔽工程、巡查记录等，并严格按照所制定的审核流程、方案进行最后的审核定案，在这个过程中也要对各个审核项目结果作出相应评估。^[11]第二，完善第三方复审机制。管理者为了更好地规避复审过程中出现违规现象，规避人工操纵等问题，管理者应在企业内部构建完善的第三方复审机制，在完成初审工作后应该开展复审工作，由此获得高质量复审报告。第三，相关人员应该按照合同中所规定的时限内，根据施工单位、开发公司的相关要求撰写竣工验收报告，结算审计也要在最短时间内完成。^[12]第四，完善竣工验收评估机制。建设项目竣工后，个别建设单位往往会出现一些不良问题，如，推迟报销、虚报、串账等。所以，需要针对施工单位、第三方审计人员、开发公司管理人员等制定完善的评估体系，如果施工单位没有按时提交结算书，应该按照合同规定予以惩罚，对于其他单位以及工作人员，倘若不按照规定和合同进行审核需要受到相应处罚，对于

那些严格按照相关规定完成本职的工作人员，需要给予一定的奖励，进而充分激活他们的工作热情。^[13]

三、总结

总而言之，房地产工程成本控制对于企业的长远发展有着非常重要的作用，房地产企业应当从各个方面对工程造价进行分

析，并采取有效措施合理实施成本控制措施，如，合理优化规划设计环节、招标采购环节、建设施工环节、建筑竣工环节等，除此之外，工程成本控制措施的含义非常宽泛，它既需要相应的制度支持，也需要相关人员的通力合作。^[14-15]这样，可以充分发挥成本控制在房地产工程管理中应用优势，切实提高工程管理有效性，进而有效控制房地产工程建设中的成本，提高项目的整体效益和企业的市场竞争力。

参考文献

- [1] 魏倩. 房地产财务成本管理问题及其应对对策 [J]. 财经界, 2023, (24): 105-107. DOI:10.19887/j.cnki.cn11-4098/f.2023.24.017.
- [2] 曹体敏. 房地产企业成本管理难 需要打好组合拳 [J]. 中国商人, 2023, (08): 74-75.
- [3] 阮继华. 房地产企业成本管理存在的问题及对策 [J]. 大众投资指南, 2023, (14): 170-172.
- [4] 燕旭东. 房地产成本管理中合同管理的应用探讨 [J]. 租售情报, 2023, (06): 32-34.
- [5] 李世娟. 房地产项目中工程造价管理成本控制的挑战与对策 [C] 中国智慧工程研究会. 2024智慧施工与规划设计学术交流会议论文集. 重庆龙湖地产发展有限公司, 2024: 2.
- [6] 田新慧. 房地产企业成本管理的现状与改进对策 [J]. 大众投资指南, 2023, (11): 152-154.
- [7] 杨仁杰. 房地产 A 项目成本管理问题分析及优化策略研究 [D]. 中国矿业大学, 2023.
- [8] 郑有常. 房地产开发项目的成本控制问题分析及应对措施——以 W 房地产开发项目为例 [J]. 房地产世界, 2024, (06): 86-88.
- [9] 宁华艳. 探究房地产开发企业成本控制存在的问题及对策 [J]. 企业观察家, 2024, (03): 70-73.
- [10] 史晓云. 浅析房地产工程造价管理中的成本控制研究 [J]. 今日财富, 2021, (18): 79-81.
- [11] 许东升. 有关房地产工程造价成本控制管理的认识与思考 [J]. 居业, 2020, (12): 167-168.
- [12] 吴广仲. 房地产工程造价成本控制策略研究——以房地产招采工作为例 [J]. 建筑与预算, 2020, (11): 14-16.
- [13] 庞睿. 房地产工程项目设计阶段成本控制策略分析 [J]. 住宅与房地产, 2020, (18): 16.
- [14] 张艳玲. 肇庆市 XY 房地产工程项目开发成本控制研究 [D]. 西安科技大学, 2019.
- [15] 赵儒博, 张雨. 房地产工程项目的成本控制与管理优化研究 [J]. 现代物业 (中旬刊), 2018, (12): 138.