

建筑工程房产项目成本控制措施研究

尹锡峰

湖北文旅宜昌集团公司

DOI:10.12238/btr.v7i2.4249

[摘要] 随着市场经济的发展,房地产产业的竞争也变得越发的激烈。由于市场的波动和原材料成本的增长,房地产商的利润越来越低,施工管理部门就要在节约成本上下功夫,通过项目施工现场的监管来降低成本。加强成本控制有利于提高企业的经济效益,提高企业的核心竞争力。本文主要就房产开发项目的成本控制策略进行了探究分析。

[关键词] 建筑工程; 房地产项目; 成本控制; 措施

中图分类号: TU198+.6 **文献标识码:** A

Research on cost control measures for construction projects and real estate projects

Xifeng Yin

Hubei Cultural Tourism Yichang Group Company

[Abstract] With the development of market economy, the competition in the real estate industry has become more and more intense. Due to the fluctuation of the market and the increase in the cost of raw materials, the profits of real estate developers are getting lower and lower, and the construction management department must work hard to save costs and reduce costs through the supervision of the project construction site. Strengthening cost control is conducive to improving the economic efficiency of enterprises and improving their core competitiveness. This paper mainly explores and analyzes the cost control strategies of real estate development projects.

[Key words] construction engineering; real estate projects; cost control; measures the cost control strategies of real estate development projects

引言

房地产行业作为我国国民经济体系中的重要支柱性产业,也是社会经济得以稳定健康发展的重要保障。随着我国房地产领域的不断发展,使得企业之间的竞争也变得越加激烈,对于成本管理工作也就提出了更高的要求。此外随着我国一系列地产调控政策的推行,使得传统的成本控制模式已经难以满足房产开发项目的实际管理需求。在这一背景下,我国房地产企业还需要在结合自身发展情况以及房产市场变化情况基础上,进行成本控制体系的不断完善与优化,来为自己带来最大化的经济效益,对于房地产企业的健康发展也有着重要意义。

1 房建项目成本管理的特征及构成

房地产项目成本管理包含了该项目的成本预算编制、成本费用等多个方面,可见要验证房地产项目成本管理工作是否成功,直接考察该项目在成本最低的情况下,性能与质量是否符合国家建设标准以及项目设计要求。房地产项目成本不仅包含房地产项目立项前的土地款,而且包括了房地产项目在正式立项之后的项目规划、设计成本,以及该项目在建设过程中产生的费

用支出、项目建设完成后一些公共配套设施设备等方面的资金消耗。无论是房地产项目开发直接产生的费用,还是间接产生的费用,全部包含其中^[1]。由于房地产项目成本组成比较复杂,因此在房地产项目开发前应做好该项目成本预算工作,保证房地产项目成本管理工作全面实施,从而实现该项目成本管理目标。

2 房产开发项目开展成本控制的重要意义

2.1 实现造价管理的有效控制

在房产开发项目进行造价控制工作,能够对整体安装工程成本起到规范化管理效果。在房产开发项目过程中还需要投入大量的资金,整体运行费用非常大,如果出现了成本管理不到位等问题时,还有可能出现资源浪费等一系列情况发生,对于房地产企业的项目投资效益也造成了比较大的影响。比如在建筑项目建设过程中还需要耗费大量的启动资金,这也就要求工程造价管理人员能够实现对项目全过程的成本监督与管理工作,对项目开发各环节的成本进行规范化管理,保障项目开发作业的顺利开展,从而在规定的期限范围内完成相应作业。通过成本

管理工作的开展,可以促进房地产工程项目的造价控制水平进一步提高,为房地产企业带来良好的经济效益。

2.2 增强工程材料的管控效果

在房地产开发项目开展过程中还会应用到大量的工程材料,而在进行施工材料的采购与管理工作中也需要耗费大量的资金,这也是房地产企业在项目开发中投资最多的环节。通过强化成本控制工作的方式,能够在保障整个建筑符合相关要求基础上,针对项目施工中所需要应用到的材料做好成本管理与控制工作,确保工程材料的经济效益以及应用质量,对于房地产企业自身经济效益的提高也有着积极意义。此外在工程材料的使用过程中,还需要将成本管理理念应用到施工全过程之中,让所有施工技术人员能够严格遵循成本管理措施进行作业,降低工程材料的耗损,保障房地产开发项目的开发效益。

3 房地产项目开发中成本控制现状分析

3.1 对成本控制工作认知不到位

成本控制在房地产开发项目管理体系中有着非常重要的应用价值,但是部分房地产企业对于成本控制工作的认知还存在一定的偏差,对于成本控制作用的发挥造成了一定阻碍^[2]。在房地产企业的成本控制工作开展中,多是通过财务部门所提供的财务报告数据进行分析的方式,进行成本控制策略的合理制定,因此对于财务报告内容的真实性与完整性也提出了非常高的要求。但是部分房地产企业在日常财务活动中,存在有财务报告内容过于滞后的问题,对企业成本控制策略的制定也造成了比较大的影响。因为缺乏完整全面的财务报表作为支撑,使得房地产企业的成本投入策略容易出现比较多的问题,运营风险的发生可能性进一步增加,并且直接影响到房地产企业的健康与稳定发展。

3.2 成本控制方法不够科学

成本管理作为房地产企业项目管理体系中的重要内容,成本控制效果也直接关系到房地产企业的整体经营水平。但是目前我国房地产企业在成本控制工作开展阶段还存在比较多的问题,具体表现在部分房地产企业在进行新的房地产项目开发过程中,并没有做好前期的市场考察工作,也没有结合自身业务水平,来对项目开发各阶段的成本进行科学合理的预测,导致了项目投资的合理性不足,并容易导致一系列投资风险的发生。此外部分企业在房地产项目开发过程中,并没有对当地经济情况与居民实际需求进行明确,项目开发过于盲目,部分项目完成之后的销售情况不佳,对房地产企业带来了巨大的成本损失。

3.3 缺乏完善的成本控制制度

在房地产开发项目成本控制工作开展中会涉及到多个方面的内容,只有在完善制度支撑下,才能够保障各项成本控制工作的开展效果,帮助企业获得良好的经济效益。目前我国大部分的房地产企业已经制定了成本控制制度,但是成本控制制度的完善度不足,在落实过程中也存在比较多的问题。这就导致了成本控制工作多是流于形式,无法实现对房地产项目资金使用以及资源配置情况的合理有效与控制,对于房地产项目的开发成

本也就难以获得良好的控制效果。

4 房产开发项目的成本控制措施建议

4.1 加强施工前组织工作安排

想要做好项目成本管理的控制就要重视项目施工前的组织设计工作,只有做好准备工作才能够有针对性地开展成本管控。项目施工组织设计工作不仅关系着房建项目的整体建设同时也是各个成本开支的依据。细致完善的施工组织工作能够给房建项目的成本控制带来重要的影响同时影响着整个项目工程的施工质量和施工速度。所以作为项目施工单位要重视施工组织设计,在进行组织工作方案设计时要遵守实事求是原则,结合施工地点的实际情况,做好各项投入的安排,不仅要结合成本效益原则还要保障工程建筑的质量。

4.2 项目的设计阶段

首先,业主要积极和设计单位交流合作,为相关工作人员提供精准,高效的设计资料和技术经济指标,明确项目的开发定位内容以及工程成本范围、质量和综合建设效果等^[3]。具体的设计工作中,设计人员要和业主、当地的相关部门积极交流,确定户型、功能以及配套环境结构设计等内容,在保证工程质量的前提下从源头上做好成本管控等工作。初步设计完成后,房地产的相关技术部门工作人员要核对数据,做好审查对比,不能够听之任之。房地产代表要检查设计方案和内容是否满足当地的技术经济指标要求、设计理念是否和经济需求相结合、户型和配套设施是否完整,减少后期的居住纠纷。

其次,房地产方要做好设计审查工作,在了解到设计尺寸、配套设施以及内容和开发理念相符后,尽可能结合各项经济指标对设计提出更为合理、针对性地优化分析,保证各内容详尽,减少后期的返工问题;已经修改好的设计方案也应当重新提交工作预算成本,进而和目标成本进行对比,预防出现超预算设计的问题。

4.3 项目的施工图设计控制

建议相关单位在进行施工图设计的时候做好以下几点工作。第一是保证建筑物的功能性,在满足抗震性、安全性基本前提下,尽量选择成本较低的机构形式,后期可通过全面测算和对比,选择成本略低的框架式、混合式结构;第二是限额设计要务必保证基础建设稳定,所有的基础结构形式都需要运用真实的地勘资料,对持力层的结构进行精准分析,选择合适的桩号、桩长、基础形式和埋置深度等;第三是做好配筋管理,钢筋、混凝土都是建筑项目的重要原材料,属于工程主要的成本开支,施工单位要做好配筋管理,做好统一配筋,保证钢筋施工的整体质量。

4.4 根据工程报价做好成本预算

作为施工企业不但要做好项目前期的准备同时也要做好房建项目建设中的成本预算。首先可以依照项目工程量清单进行成本预算,同时也可以结合工程量清单进行工程发包,不但有利于市场的良性竞争同时也减少了房建工程造价的总成本。作为施工单位只要前期的施工组织工作足够周全就可以选择单方造

价包干的形式,有利于统一建筑材料的价格、数量以及供应商,能够避免由于行业垄断造成的价格上升问题。与此同时在保证施工质量以及施工速度的前提下,企业也可以灵活选择工程的承包方式,依据不同种类把整个房建项目分为多个工程,采用总包加上专业分包的形式对外承包,可以有效降低施工变化对工程总进度的影响。

4.5加强材料成本的控制工作

房建项目中的材料采购以及材料管理对于控制项目成本也很重要。采购人员在采购之前要仔细调查材料的质量、价格,同时还要计算采购车程最大程度地减少采购成本支出。对于购买的材料要科学入库同时还要仔细核对数量,做好材料的安全管理避免材料的丢失问题。材料管理人员还要对库存建筑材料定期盘点,加强对周转材料的管理以提高材料的使用效率。同时还要建立严格的材料领用制度,施工人员要实名领用。最后还要对比和分析预算和实际材料耗损的差异,找出造成差异的原因并且进行合理修改。

4.6加强施工阶段的管理

施工阶段属于工程项目招标投标控制的关键环节,因为建设项目的成本管控内容复杂,在施工阶段的成本流动大,通过制定科学的成本管控计划、做好施工资源调度和现场生产管理,是提升项目成本控制的关键。

首先,施工单位要加强材料管理,把好价格关。因为建筑工程的材料和设备费用占据到了建安造价的百分之七十以上,工程材料的成本控制也是整个项目开发的重要内容,房地产企业应当要建立完善的价格信息网络,及时了解市场上最新的材料价格信息,并分析材料的数量、价格以及型号是否满足房地产的开发需求,进而订货;其次,要合理控制建设资金,房地产的建设周期长,为了保证项目开发质量,很多单位都需要筹措资金,科学控制资金成本,进而保证工程质量。

4.7合理安排工程进度

房建工程的建设始终要把安全生产放在第一位,作为施工企业不能因为工程进度的压力就随意修改施工的工期,要在保

障工人的安全以及工程的质量的前提下采取科学合理的方法降低施工成本,缩短施工的周期^[4]。

4.8做好招投标的管理

房产项目的建设内容较多,相关单位可以针对项目的建设采用不同的施工组织方法和管理形式来实现工程建设。在合理的成本管控下,为了能在最短的时间内完成项目建设,开发商应当做好质量控制、进度控制和成本管控等工作,最终保证工程项目的建设质量、进度以及成本都能够得到有效管控。

工程的招投标是选择施工单位的重要方法,房地产公司可在众多的招投标公司中选择报价合理、工期较短且信誉好的承包商。目前招投标的要求不同,其工程清单的招标要求,费率要求也不同。建设双方都应当采用科学的招投标策略和手段来保证工程招投标工程的质量。

5 结束语

综上所述,成本控制工作在房地产开发项目管理工作中有着非常重要的应用价值,并且关系到房地产项目的开发效益。但是成本控制是一个复杂的过程,并且涉及到了房产开发项目建设的各个阶段中。因此房地产企业还需要在结合实际施工情况基础上,来进行成本控制管理方案的合理制定,为项目各开发环节的顺利开展提供良好的参考依据,促使房地产企业开发的经济效益充分发挥出来,对于房地产企业的长远与健康发展也有着积极意义。

[参考文献]

- [1]李雅欣,韩春雷.建筑工程房产开发项目成本控制措施分析探讨[J].百科论坛电子杂志,2021,(17):2133.
- [2]赵小钊.房地产开发项目成本管理控制与策略[J].安顺学院学报,2022,24(1):111-113,89.
- [3]杨勤,陆戎.房产项目成本控制影响因素浅析[J].特区经济,2017,(01):119-122.
- [4]府秀林.建筑工程项目成本控制案例浅析[J].住宅科技,2017,37(07):57-61.