

探讨新形势下房地产项目成本控制

劳晓琳

广西北投地产集团有限公司

摘要：近年来，由于我国房地产的贷款逐渐紧缩，企业之间的竞争日渐激烈，这就要求房地产企业在新形势下尽快进行相关改革，并实行必要的成本控制，以此使企业得到更快更好的发展。基于此，本文着重分析探讨了新形势下房地产企业成本控制的有效措施，以供借鉴。

关键词：新形势；房地产项目；成本控制

房地产行业因具有资金投入大、建设周期长、专业性强、政策及市场不稳定等特征，被公认为是目前的高危行业。如今，房地产投资效益的高风险、高回报时代已成为过去，在现在的房地产开发投资中，要想获得开发项目的最大经济效益，就必须对项目开发成本实行管控，做到节约效益型开发，真正实现利润的最大化。

一、房地产项目成本控制

房地产项目成本控制是对房地产项目开发资金进行合理控制的一种方式，是对房地产项目成本实行预测、核算、分析与考核的重要手段，对于完善房地产成本管理有着重要作用。具体来说，房地产成本控制是从房地产项目决策阶段开始，直到项目完工销售阶段，通过科学有效的方式，实现对房地产项目各环节资金使用情况的把控，增大项目资金利用率，降低资金损耗。同时，还可以对项目开发中存在的问题和偏差予以及时管控，增强资源划分的合理性，达到资金控制目标。

二、房地产成本控制的特征

房地产成本控制的特征体现在四方面：

一是全面性。房地产成本控制贯穿在房地产项目开发的全过程中，其不单是对安装成本、项目成本以及成本数量的控制，而是对整个项目费用的总体组成、各子项目费用以及费用发生时间的控制。

二是综合性。房地产项目成本控制在落实中需要与质量、进度及安全控制标准有效结合起来，只有这样才能达到成本控制目标，减少超支或偏差等问题的产生。

三是微观性。微观性要求房地产企业在开展项目成本控制时，做好细节处理工作，并针对不同环节制定合理的成本控制目标，且落实，加强房地产项目资金支出的合理性。

四是动态性。房地产项目开发中会受到市场、经济及国家政策等因素的影响，而出现资金成本波动的情况，所以需要做好动态化管控，实时掌握变化情况，调整成本控制计划，以推动各项工作的开展。

三、房地产项目成本管控要点

（一）建立并同意目标成本的基准文件

房地产项目开发涉及的内容较多，品种也具有多样性的特征，如商业建筑、住宅建筑等。要想保证房地产项目开发的质量，满足经济发展要求，做好成本预算控制工作是尤为必要的。而完善成本控制的主要任务有：其一，建立统一的成本控制科目。受到区域特征的影响，房地产项目开发也会存在一定差异性，签订合同的内容也会存在差异。这种情况不利于成本动态化管控目标的实现，很容易增加房地产项目成本控制的混乱性。为此，需要制定统一的成本管控科目，合理规划合约内容。且注重成本控制科目与合同类别的一致性，避免出现跨科目管控的情况，影响合约的有效性。

其二，确保财务系统与预结算成本控制科目的一致性。成本控制中，成本数据与财务数据本身就是紧密联系在一起，要想改善成本控制，就应做到财务系统与预结算系统中成本控制科目的一致性，加强各项资金支出标记的准确性。房地产项目中成

本控制科目类别主要有：土地费用、住宅建筑工程成本、前期工程费、室内装修工程成本、设备安装工程成本、基础配套设施费用、公共配套设施费用、其他直接费用、开发间接费用、采购费用、临时设施费用、开发期间利息、不可预见费、土地增值税等。

（二）坚持同一分摊原则，实现成本目标的横向分解

房地产项目开发具有分期、分区、产品种类多样等特征，所以在开展成本管理工作时，应对不同时期、不同区域、不同类型的产品展开合理汇总，按照项目的建筑面积、占地面积等的实际发生数，进行总体成本控制目标的分解，加强成本控制，达到成本控制目标。

（三）明确开发项目的投资级别

房地产成本管理部门应对每年建设项目及区域的开发计划表实行研究和探讨，明确房地产项目开发的投资等级，然后按照等级要求制定合理的房地产项目成本控制目标和方案，确保成本控制的高效落实。也只有保证成本控制方案的合理性，才能推动后续合同签订及设计工作的有序开展。

（四）按照合约规划开展成本控制

在签订房地产项目开发合同时，应建立以合约规划为主线的合同管理模式，并以该模式为基础达到成本控制目标。如某房地产项目中的断桥铝门窗项目成本管理。由于该项目规模较大，总投资额在1202万元左右，在开展项目成本管理前，可通过合约规划的方式将项目成本控制目标予以划分。分为一期A区住宅断桥铝门窗工程、一期B区住宅断桥铝门窗工程、一期AB区商铺断桥铝门窗工程这三部分，各环节签订的合约中成本总体控制目标分为367.4万元、680.22万元、61.6万元。按照目标要求制定成本控制方案，以实现最终管控目标。

（五）加强动态成本的跟踪和控制

动态成本跟踪控制目标需要成本管理部门结合自身实际情况，制定月度、季度及账结成本跟踪台账，并按照合同要求，对各项跟踪及控制工作实行详细划分，确保每份合同能够在目标成本中有对应的科目。同时在成本跟踪表中，要对各科目的预算金额、动态跟踪数据金额予以明确标注和记录。例如：跟踪过程中，对于一些大型的公共建设产品必须单列出进行跟踪，随时掌握数据的变动情况。且做好成本结转、移动、追加等流程的跟踪和控制，及时更新成本控制目标的具体情况。

（六）做好阶段性动态成本分析报告

一方面按照月、季度的时间标准对成本控制情况实行分析，加强动态管控，针对存在的超支和节约情况，及时上报；另一方面定期展开工程项目结账工作，减少资金支出。此外，还应及时更新台账信息，注重成本数据的真实性、可靠性，为后续工作提供支持。

四、房地产成本控制的改进措施

（一）完善成本控制制度

通过成本控制制度的完善，可及时指出和改正房地产成本控制中存在的问题，提升成本控制部门的专业水平，增强资金配置合理性，以减少风险的产生。同时成本控制制度的建立，也可调动企业内部员工参与的积极性，结合各方力量，加强成本控制工作的落实。各个项目部是房地产企业进行投资的主要支出点，各项费用支出都有准确的统计表，只有找到控制建设费用的科学方法，保证财务部门能够高效分析成本控制情况，才能制定出良好的工作计划，实现成本的节约。可以说，成本控制制度的建立与完善，对于房地产企业成本控制工作的顺利开展起到至关重要

（下转第57页）

是预留一定的伸缩缝,所以可以适当选择低强度混凝土,使用这样的材料,可以防止温度对结构的不利影响。在建筑表面不规则状态下,凹角处还可以采用设置暗梁或双向双层加固设计^[7]的措施,可以更好地提高建筑设计的科学合理性,提高工程设计质量。在工程施工中,荷载的降低还会引起二次应力裂缝,随着科学技术的不断进步,在残余设计中应同样应该注意防止二次应力裂缝引起的结构变化。

提高质量也是减少后期裂缝的重要环节,由于混凝土的质量将直接影响施工质量。因此,在实际施工过程中,为了保证施工质量,必须选用优质原材料、科学配合、合理配制水灰、掌握适宜的时间,以保证混凝土质量,保证混凝土的强度满足施工设计的要求。此外,应尽早去除钢筋上的污垢和氧化皮,在浇筑捣固时应进行合理的操作,确保夯实,保证混凝土强度、质量和耐用性。

深入了解裂缝的结构与出现部位,并且调查是否有其他因素影响,是减少建筑工程中裂缝产生首要任务。为了防止后续施工距离成终凝还差一段时间的混凝土造成冲击振动,在混凝土初凝至终凝期间,通过二次抹压法可有效处理骨料下沉产生的塑性收缩裂缝。在一般情况下,施工结束的第二到三天,可通过分散放置与铺设模板每日循序渐进增强混凝土刚度。为了从源头上降低裂缝发生概率,在施工前施工人员应该对材料进行全面的分析,对产生的问题有一系列完整的处理办法。

三、结束语

综上所述,就国内当前的状况来看,由于房建施工人员

的技术较为落后、施工现场影响因素多等原因导致房屋在施工完成后常常出现裂缝现象。因此,从根本上提高钢筋混凝土强度要从施工人员素养与施工现场排查预防做起,在施工之前进行施工现场配合比计算是极为必要的;第二,混凝土养护人员在混凝土浇筑完成后要对混凝土进行养护处理,从而确保混凝土的强度符合施工要求,最终提高工程质量,满足用户需求。

参考文献

- [1]肖亮.浅谈混凝土结构的发展与应用[J].建材与装饰,2016(47):40-41.
- [2]肖亮.浅谈混凝土结构的发展与应用[J].建材与装饰,2016(47):40-41.
- [3]吴峰.混凝土温度裂缝仿真系统研究[D].河海大学,2005.
- [4]苏醒.混凝土裂缝与地基沉陷裂缝的分析与研究[J].城市建设理论研究:电子版,2013.
- [5]梁新民,陈瑞琪.钢筋混凝土构件耐久性的初步探讨[T].应用化工,2014(10):145-156
- [6]汪建群.大跨预应力混凝土箱梁桥早期开裂和远期下挠控制[D].湖南大学,2011.
- [7]王森,魏琰,黄世敏,等.钢筋混凝土L形截面双向偏压构件正截面配筋设计方法的研究[J].建筑科学,2000,16(1):25-30.

(上接第31页)

的作用。

(二) 构建专业的成本控制团队

专业成本控制团队的构建在房地产成本控制上起着决定性作用。房地产企业应从自身实际情况出发,加大专业人才的招募力度,组件专业的成本控制机构,完善成本控制计划,确保各项管理制度的有效落实,从而改进成本控制的整体质量,强化企业财务管理,减少不必要资金的浪费。在专业成本控制团队构建完成后,需对内部员工展开培训和教育工作,使其掌握最新的成本管控政策及标准,实现成本控制目标,为企业发展贡献力量。

另外,房地产企业还需要继续推进成本控制改革,采用先进的手段,加强相关负责人的工作动力,保证企业顺利的完成成本控制。所以,培养一批专业的成本控制团队也是企业必须关注的问题。

(三) 丰富和创新成本控制方法

传统房地产企业成本控制工作,主要是以指标计算、对比等措施实现的,管控效果不是十分明显。现阶段房地产企业在开展成本控制时,可对管控方法实行创新和优化,增强管理的灵活性,提升成本管控效率。当然我们不建议盲目追求所谓的方法创新,创新一定要基于自身的实际状况和基本需求,盲目创新带来的风险控制失效,往往会带来不可估量的后果。

(四) 落实成本控制的执行监督和评价激励政策

在上述工作完成后,应当落实责任制度,合理划分各部门及

人员的工作职能,加强各项制度落实的有效性,进而为成本控制工作提供保障。此外,在激励机制建设中,要注重各项效益划分的科学性、合理性,并将其与员工自身效益融合起来,调动员工工作积极性,从而推动成本控制工作的顺利开展,解决成本控制中工作原动力不足的问题。

五、结束语

对于房地产开发企业来说,为达到成本控制目标,需要对其中存在的技术和经济问题进行认真分析,合理规划项目投入资金,减少或避免资金浪费。同时还要与各项管理工作实行统一规划管理,做到各方面的综合平衡,以此提升成本控制水平,保障企业的经济效益。

参考文献

- [1]段士崇.新形势下房地产项目成本控制分析[J].居舍.2018(14)
- [2]李奋旭.新形势下房地产开发项目成本控制的探究[J].住宅与房地产.2018(13)
- [3]刘伟.房地产项目预算成本控制的研究分析[J].中外企业家.2018(33)
- [4]何薇薇.房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理[J].城市建设理论研究(电子版).2018(01)
- [5]陈俊.房地产成本控制的突出问题及其精细化管理路径[J].中国乡镇企业会计.2019(03)