

浅谈新经济形势下的房地产成本管理

刘晓梅

云南建投房地产开发经营有限公司

摘要：房地产出现规模化发展现象，房地产企业需要探索全新的管理和组织方式，通过改革体制的创新逐渐完善成本管理的体系和制度内容。这样可以逐渐减少房地产企业的成本消耗，给经济发展注入更多的保障。通过对相关学术研究资料进行汇总分析，得知成本管理体现出系统性以及动态化的特点，在成本管理中出现未能形成科学的成本管理观念以及管理体系不完善等问题，需要根据这些管理问题制定针对性的解决措施，希望房地产企业可以做好成本管理工作。

关键词：房地产；新经济形势；成本

引言

房地产企业实现健康发展的核心内容是成本管理，房地产企业通过开展科学的成本管理可以解决行业资源浪费的现象，进一步提高行业发展的经济效益和工程的质量。因此房地产行业有必要在新经济形势下分析如何做好成本管理工作，在规范行业发展的基础上提高其竞争能力，更好的推动房地产行业实现更高层面的发展。

一、对房地产成本管理特点的分析

（一）系统性

房地产这一行业体现出鲜明的特点，其发展效果和国家经济运行以及生活质量有着直接影响，应该分析可以通过哪些方式提高产业项目的成本管理效果，推动产业实现更高层面的发展。在进行房地产开发的过程中，需要对诸多事务进行科学的管理，通过产业配合的方式提高其竞争能力。房地产行业的项目虽然体现出独立性的特点，但是在进行项目建设的过程中会迅速集中，从而构建更加庞大的产业体系，立足高效协同的方式完成项目规划以及后期的维护管理。所以在进行成本管理的过程中，房地产企业应该关注多个方面的管理内容，提高成本资源的利用程度。

（二）全面性

房地产体现出高度集成的行业特点，为此在进行项目建设的过程中应该对成本管理进行科学的认知，实施全面性的管控。开发商是房地产的核心内容，而参与主体包含施工单位、项目设计以及造价管理等单位，这些单位主体存在明显的分工，同时也出现一定程度的合作。所以在进行成本管理的过程中，开发商应该从工程施工整体进行成本管理的分析，做好相关的统筹规划工作^[1]。这样可以发现在成本管理中出现的漏洞，通过开展全面性的成本管理提高项目资金的利用程度，从而推动房地产行业实现更高层面的发展。

（三）动态化

研究指出房地产行业需要在新经济形势下分析如何做好成本管理工作，在规范行业发展的基础上提高其竞争能力，给行业发展注入更多的推动力。因为房地产呈现出迅速发展的态势，无论是在进行项目建设或者是实施企业管理的过程中都应该关注到市场形势的变化，根据市场形势制定科学的管理方案。所以房地产企业需要分析市场波动对项目管理所造成的影响，根据具体变化实施针对性的成本管理，成本管理就会呈现出动态化的特点。因此在进行成本管理的过程中，应该对市场变化情况以及具体的发展形势进行分析，根据具体情况适时调整成本管理的对策，基于各种变化因素实施动态化的成本管理处理，从而给行业发展注入更多的推动力量。

二、新经济形势下的房地产成本管理遇到的问题分析

（一）未能形成科学的成本管理观念，存在意识误区

本文认为在新形势下，房地产行业需要做好成本管理工作，在规范行业发展的基础上提高其竞争能力。在进行成本管理的过

程中需要关注多个方面的影响因素，出现未能形成科学的成本管理观念，存在意识误区等管理问题，限制成本管理的最终效果。受到经济利益追求的影响，大部分房地产企业更多关注经济效益的保障，但是忽视对工程成本的科学控制和管理，这样就没有形成比较科学的成本管理理念。同时，管理人员主要关注项目金额

的支付进度，但是未能根据实际情况关注到项目建设的安全性，这样就导致没有开展更高水准的成本控制工作^[2]。此外，从事成本管理工作的人员出现综合素质比较低的问题，未能根据实际情况开展成本金额的记账等工作，不能对成本情况进行科学的分析，最终造成成本管理比较滞后的问题。

（二）成本管理体系出现不完善的问题

研究指出房地产企业需要探索全新的管理组织和方式，通过改革体制的创新逐渐完善成本管理的体系和制度内容，给成本管理提供更好的支持。当前房地产行业在进行成本管理的过程中出现多种问题，没有具备成熟的管理理念以及体系支持，在成本管理中也没有得到规范化的操作支持。一方面，企业未能关注到成本管理的重要性和价值，根据多种因素制定科学的管理方案以推动房地产企业的发展效果。另一方面，企业缺乏前期的预测工作，将工作精力放在后期的处理中，但是就会导致房地产行业在进行项目建设的前期出现问题，从而给后期管理造成多种阻碍。由于各方面问题的出现，在成本管理中房地产企业会产生混乱的问题，对工程的施工进度以及安全保障造成负面影响，限制其竞争能力。

（三）管理模式存在滞后性

在进行成本管理的过程中，房地产企业应该思考其管理模式的科学性，立足科学性提高成本管理的科学性和成效性。大部分管理人员没有关注到管理模式对管理效果起到的影响，重视项目建设的数量，重视进行房地产资源的开发，但是忽视对成本资金的管理。这样就导致房地产行业持续增加成本资金的投入，却没有得到更好的经济收益，也没有实现社会影响力的稳定提高^[3]。如果企业继续开展粗放型的成本管理则不能保障各项管理工作顺利地开展，逐渐出现成本软化的管理现象，必须要企业走出之前的成本管理误区。

三、在新经济形势下开展高水准成本管理的方法研究

（一）科学贯彻科学预算的管理理念，提升成本管理的质量

上文指出大部分房地产企业更多关注经济效益的保障，但是忽视对工程成本的科学控制和管理，这样就没有形成比较科学的成本管理理念。房地产企业需要根据自身的实际情况制定科学的成本管理制度和方案，通过全面预算的方式提高成本管理的最终效果。而全面预算是指企业围绕工程的实际情况将项目资金作为成本预算的基础，对工程的项目花费进行科学的计算，对成本花费进行合理的估算。而要想提高全面预算的效果，房地产企业需要做好充分预算分析等工作，强化其成本管理的效果^[4]。通过做好项目施工的预算投入，企业可以掌握到在进行房地产施工建设中需要花费的资本，对建筑资源的使用情况进行合理的控制，并在成本预算的指导下对后期施工进度和资金消耗情况进行科学的管理，从而收获更高层面的成本控制效果。

（二）建立目标成本的管理制度，提高产品设计标准

因为当前房地产行业在进行成本管理的过程中出现多种问题，没有具备成熟的管理理念以及体系支持，在成本管理中也没有得到规范化的操作支持。所以本文认为要想提高成本管理的效果，房地产企业应该建立目标成本的管理制度，提高产品设计标准。企业需要做好事先控制工作，根据工程项目的施工期限和技

（下转第77页）

石膏同图集,即保证泛水上翻的保护层有一定的容许变形。

笔者的观点是对实践的总结,超越了规范图集,同行若认同笔者观点在实施过程中需要总结、需要专门交底实施。

五、刚性层

(一) 刚性层中防水剂

柔性防水屋面刚性层是否需要抗渗剂?笔者经历过几个工程,防水类型为柔性防水,且为倒置式屋面,在刚性层的设计上均添加了5%的防水剂。不禁有以下疑问:如果刚性层加防水剂能够防水,下面的防水层还有必要吗?如果刚性层加防水剂,刚性层切缝嵌填沥青油膏岂不是要求有同等防水能力?而事实上刚性层并不防水,大量的切缝和后期开裂使防水设计形同虚设。

如果是刚性防水屋面,同样是上面层的钢筋砼或水泥砂浆防水层,里面应添加防水剂,从该设计理念出发,该构造做法是没有分隔缝的。此应另当别论。

上述观点可以从部分图集如《刚性、柔性防水隔热屋面》西南11J201中得到印证,最为典型的证据是倒置式屋面的保护类型(图集35页):在保温层上可以采用卵石、砾石、砼块材、钢筋砼预制板、地缸砖等等;在《屋面工程技术规范》GB50345-2012第4.4.6条中,保温层上面宜采用块体材料或细石砼作保护层,第4.7.1条规定中保护层并未要求采用防水剂。由此可见,保温层上的刚性层没有防水要求。综上所述,应根据设计理念,决定是否添加防水剂,并在施工中复核优化。

(二) 刚性层在泛水边是否需要沥青油膏嵌缝

在施工柔性屋面的刚性层时,会按设计 $\leq 6m$ 设置分隔缝。在刚性层中间会按设计施工留置伸缩缝,然而靠近女儿墙位置,该分隔缝常被忽略,用女儿墙作了刚性层的边模。该作法严重影响防水质量,根本原因在于:当未留出缝隙时,刚性层(包括块体材料、水泥砂浆、细石砼)在高温季节因膨胀而顶推女儿墙,有的浆女儿墙推裂造成渗漏。因此才有了规范《屋面工程技术规范》GB50345-2012第4.7.6条的规定:刚性层与女儿墙间应预留

30mm的缝隙,并用密封材料嵌填。泛水边的分格缝可以按规范要求位置留置,也可根据需要,距离墙边300mm宽留置。

(三) 分格缝留置工艺

分格缝的留置工艺,施工单位常采用先浇筑刚性层,再切割的工艺,笔者认为极不妥,理由有三:第一:如果是正置式保温防水屋面,采用切割工艺,极易破坏防水层和排气管;第二:无论何种类型的防水屋面,切割时也可以把保护层中的钢筋切断,但在实际施工时,很难确保钢筋错开搭接,若在板中间形成了100%的接头率,刚性层则会在接头位置开裂,影响美观和使用。

因此笔者建议采用檩条(硬质材料、挤塑板)分隔并控制好坡度,用灰饼固定,间距1.5m~2m,在每个分区内绑所钢筋,再浇筑砼。

六、结束语

屋面的漏水问题,有部分是设计导致的,如涂料或卷材防水层设计千篇一律,没有因地制宜;有部分是施工人员对图集理解不深,比如阴角倒角处理作在了防水层外面,刚性层在出屋面构件阴角处没有设置分格缝等。在防水抗渗的路上,设计、规范、施工还要总结提高。

作为施工单位,更需要总结经验、提高技术水平和管理能力,深刻领悟防水构造作法的科学性,落实每一个细部作法;在超越了设计规范时应积极和设计院和建设单位沟通,争取技术和经济上的支持,真正提高防水使用年限,接受《住宅项目规范》的新挑战。

参考文献

- [1]《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012
- [2]《屋面工程技术规范》GB50345-2012
- [3]《平屋面建筑构造》12J201
- [4]《刚性、柔性防水隔热屋面》西南11J201

(上接第42页)

术目标等内容实施成本控制,逐渐提高成本控制的最终效果。一是科学的开展成本预算工作,房地产企业应该将具体的管理任务落实到具体部门,将成本管理目标落实在具体的控制行为中。三是根据实际的成本控制效果对管理目标实施对比分析,分析数据差距和因素以制定科学的解决方案,这样能提高成本管理的效果。

(三) 科学建立房产成本控制的管理模式,强化社会影响力

上文研究指出大房地产行业中的部分管理人员没有关注到管理模式对管理效果起到的影响,不利于开展更高水准的成本管理。主要表现为关注项目建设的数量,重视进行房地产资源的开发,但是忽视对成本资金的管理,这样就不能提高成本管理的实效性。基于这样的成本管理问题,企业需科学建立房产成本控制的管理模式,强化社会影响力。一方面,通过建立成本管理委员会提高造价管理的质量,对工程管理进行监督和科学检查。因为房地产行业在进行项目的建设过程中会迅速集中,从而构建更加庞大的产业体系,立足高效协同的方式完成项目规划以及后期的维护管理。所以房地产企业应该开展好成本管理工作,重视对施工进度和效果进行成本控制,提高成本管理的全面性和科学性。同时,房地产企业也应该制定科学的成本控制体系,将成本控制指标落实到具体的成本管理中,以此提高企业最终的竞争实力。在科学的成本控制指导下,房地产企业需要关注到成本投资和后

期经济收益之间的关系,避免出现成本软化问题。这样可以提高当地企业的综合竞争能力,避免成本资源浪费的基础上强化其经济收益,从而提高房地产企业最终的社会形象。

结论

综上所述可知房地产行业需要在新经济形势下分析如何做好成本管理工作,在规范行业发展的基础上提高其竞争能力。因为房地产行业在成本管理中出现未能形成科学的成本管理观念以及管理体系不完善等问题,需要根据这些管理问题制定针对性的解决措施。所以本文认为要想在新形势下提高成本管理的质量就需要贯彻科学的预算管理理念。同时,企业需要建立目标成本的管理制度,使产品的设计标准得到提高。企业也应该科学建立房产成本控制的管理模式,强化社会影响力。

参考文献

- [1]赵霞.浅析新经济形势下的房地产成本管理[J].现代经济信息,2018(22):236.
- [2]张俊仙.新经济形势下的房地产成本管理研究[J].居业,2018(01):73-74.
- [3]公维安,张淑银.论新经济形势下房地产成本管理要点[J].财经界(学术版),2017(21):48.
- [4]陈亚绸.论新经济形势下企业成本管理要点——以房地产企业为例[J].中国商论,2017(12):98-99.