

浅析房地产项目设计阶段成本控制存在的主要问题

李福萍

临沂市兰山区住房和城乡建设局

摘要：为解决房地产项目设计阶段成本控制中控制体系不完善、成本预算缺少精准性、成本控制力度不足等问题，本文结合房地产项目设计阶段成本控制重要性，并根据房地产项目设计阶段成本控制要点，提出完善成本控制体系、提高成本预算准确性、加强成本控制力度等措施，希望为提高房地产项目设计阶段成本控制水平提供参考。

关键词：房地产项目；设计阶段；成本控制；现存问题

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.07.096

目前房地产市场竞争越来越激烈，在设计阶段应当将其作为其中的重点，保证项目投资成本可以逐渐形成，由于成本控制效果会直接影响到项目的最终效果，所以需要加强对成本控制的重视，尤其是在设计阶段的成本控制至关重要。但是目前在房地产项目设计阶段成本控制中仍然存在很多问题，需要积极采取有针对性的对策，对现有组织流程进行完善和优化，保证团队综合能力得到提升，以此来实现对项目全过程的监督和管理，促使房地产项目设计阶段的成本控制水平得到提升。

一、房地产项目设计阶段成本控制的重要性

在房地产项目中，设计阶段的成本控制至关重要，因为设计阶段的决策直接影响着整个项目的成本和质量，需要与设计质量、工程技术、项目管理等方面紧密结合，以确保在成本控制的同时实现项目预期的目标和质量要求。

（一）影响整个项目生命周期成本

设计阶段需要确定建筑物的结构、功能、材料和装修标准等，这些决定将直接影响到后续的施工、维护和运营成本，所以通过设计阶段成本控制，可以有效降低项目整体生命周期成本。

（二）有利于提高项目的竞争力

通过优化设计方案，控制成本，可以使项目在同类市场竞争中拥有成本优势，提高项目的吸引力和竞争力。

（三）有利于避免后期变更成本

充分考虑设计阶段的成本控制可避免后期工程变更和调整，避免额外的成本支出和时间浪费。

（四）有利于确保项目资金的有效利用

在设计阶段进行成本控制，能够确保项目资金的有效利用，避免项目过度投入或者因资金不足而导致项目搁浅。

（五）有利于保证项目质量和进度

合理控制设计成本，可以使得项目在质量和时间上都能得到保障，减少因成本超支而影响项目进度和质量的风险。

二、房地产项目设计阶段成本控制现存问题

（一）控制体系不完善

房地产项目设计阶段成本控制体系不完善的原因有很多，会涉及规划与预测、沟通与协调、监控机制以及技术与管理水平等方面，所以为了提高成本控制的效率，有必要针对这些问题进行改进和完善。首先，在项目设计阶段，如果对工程量、材料需求、人力资源等方面的规划和预测不够准确，就很难建立起有效的成本控制体系，所以缺乏准确的数据和信息会导致成本控制体系的不完善^[1]。其次，设计阶段涉及多个专业领域的合作，包括建筑设计、结构设计、给排水设计等等，如果各方沟通不畅、协调不力，会影响整体的成本控制，比如设计方案的改动会对成本造成重大影响，而如果相关各方未能及时沟通和协调，就会导致成本控制体系的不完善。此外在设计阶段缺乏有效的监控机制，就很难对设计过程中的成本进行有效管理，比如缺乏对设计变更的审查和管理，会导致成本失控。还有些项目团队缺乏成熟的项目管理经验，对于成本控制体系的建立和实施存在一定的局限性，这也是导致成本控制体系不完善的原因之一。

（二）成本预算缺少精准性

设计阶段成本预算缺少精准性的主要原因包括设计信息的不充分、市场价格不确定、设计变更、技术工艺选择不确定等因素，所以对于房地产项目设计阶段的成本控制，需要在成本预算中考虑这些不确定性因素，并采取合适的方法和措施进行合理的预测和调整。通常在设计阶段只有初步的设计方案和概念，缺乏具体的施工图纸和详细的规格要求，使得成本预算很难做到十分精准。同时设计阶段很难准确预测材料和劳动力的市场价格，因为在建设周期内这些价格可能发生波动，从而影响成本预算的精准度^[2]。此外在设计阶段，设计方案中

会发生多次调整和变更，这种不确定性会给成本预算带来很大的挑战，因为每次变更都会引起成本的波动。由于在设计阶段还没有最终确定采用的技术和工艺，所以也会对成本预算的准确性造成影响。

（三）成本控制力度不足

在房地产项目设计阶段，成本控制力度不足是由多种因素导致，首先设计阶段对建筑物功能、结构、材料使用等方面的规划不够全面和深入，未能充分考虑成本控制因素，导致后期成本控制难度加大。同时设计团队与业主、开发商之间缺乏充分的沟通和理解，设计方案不符合业主的预算和成本预期，造成成本控制力度不足。其次，在设计阶段，业主或利益相关者对项目需求变更频繁，导致设计方案不断调整，增加了成本控制的复杂度和困难。由于缺乏专业的成本管理团队参与项目设计阶段，所以无法进行系统的成本分析和控制，进而造成成本控制力度不足^[3]。此外设计阶段过度追求独特性、创新性等，容易忽视成本效益的综合考虑，进而造成成本控制力度不足。因此，在房地产项目设计阶段，为了加强成本控制力度，需要在规划和设计之初就充分考虑成本控制因素，加强相关各方之间的沟通和理解，建立科学的成本管理机制，并引入专业的成本管理团队，以确保项目的成本得到有效控制。

（四）缺少成本控制人才

房地产项目设计阶段缺少成本控制人才是由行业特性、组织结构、文化意识等多方面因素共同影响所致，由于房地产行业对成本控制人才的需求不如其他行业那么迫切，因为设计阶段的工作更多地集中在规划、创意和技术层面，而非财务和成本控制方面。在设计阶段通常会有建筑师、设计师、工程师等专业人士参与，而这些专业人士更专注于各自的领域技术问题，对成本控制的关注度相对较低。此外房地产项目的设计阶段往往由设计团队、规划团队等专业团队组成，这些团队由于缺乏专门负责成本控制的岗位或人才，因此缺乏成本控制人才是一个组织结构上的问题。还有一些房地产开发公司在设计阶段的成本控制上缺乏足够的重视，认为设计阶段的成本控制可以通过后期调整来弥补，从而忽视拥有成本控制人才的必要性^[4]。另外有些公司将成本控制放在项目的后期阶段，容易忽视在设计阶段就需要引入成本控制人才进行全面规划和预算，导致在设计阶段缺少成本控制人才。

三、房地产项目设计阶段成本控制要点

房地产项目设计阶段的成本控制是确保项目在规定预算内完成的关键环节，在设计阶段开始前，需要明确项目的目标和预算限制，这样有利于帮助团队在设计过

程中进行决策，并确保设计方案符合预算限制。同时通过充分的设计规划，避免修改和变更，减少额外成本，在设计过程中要重视工程师和建筑师的专业意见，以确保设计方案的实用性和可行性。此外在设计阶段，对各种设计选择进行成本效益分析，确保选择的设计方案在满足需求的同时最大限度地节约成本^[5]。除此之外，通过价值工程的方法来评估设计方案的功能和性能，找出可优化的部分，以降低成本并提高价值。在设计阶段还要严格控制对设计方案的变更，因为每次变更都可能导致额外的成本，所以所有变更都应该经过充分的评估和批准。需要注意的是设计阶段需谨慎选择材料和工艺，考虑其价格、性能、可获得性等因素，以平衡质量和成本。尤其是设计团队与业主、施工团队、供应商等各方需保持密切沟通，确保设计方案在满足要求的同时不超出预算，并重点关注最新的技术和可持续发展理念，只有通过创新设计降低成本，才能够符合当代环保标准，这样可以在设计阶段有效地控制房地产项目的成本，确保项目在预算内顺利完成。

四、房地产项目设计阶段成本控制措施

（一）完善成本控制体系

在房地产项目设计阶段，完善成本控制体系是至关重要的，所以在项目设计阶段，首先需要明确项目的成本控制目标，例如确定预算范围、成本控制的重点以及关键控制指标。在项目设计阶段应当对各项工程进行详细的成本估算，并建立相应的预算，需要深入研究每个设计方案，包括结构、装修、设备等各个方面，以确保成本的准确性和全面性。其次，价值工程是一种系统的分析方法，旨在提高产品或服务的价值，使其更符合使用者的需求，同时降低成本，所以在设计阶段引入价值工程，可以通过重新设计和优化方案，实现降低成本的目标^[6]。与此同时，在设计阶段成本控制中，变更管理非常重要，所以需要建立严格的变更管理机制，确保所有变更都经过审批，且对于新增成本的情况要有明确的预算和费用来源。除此之外，在当前信息化的时代，可以利用BIM技术等先进的技术手段，对设计方案进行数字化建模和仿真分析，以提前发现并解决潜在的成本风险。另外设计阶段成本控制需要加强设计团队与施工团队的协调，理顺设计方案与施工实际的匹配度，避免因设计不合理而产生的后期返工和成本增加。最后，在设计阶段需要设立定期的成本审查机制，及时发现成本偏差和风险，并制定对策，同时定期向相关方报告成本控制的情况，增强成本控制的透明度和监督性。基于此，可以在房地产项目设计阶段完善成本控制体系，从而有效降低成本、提高效益，保证项目的顺利实施。

（二）提高成本预算准确性

在项目设计阶段，要组建由经验丰富的建筑师、工程师、成本估算专家和财务人员组成的专业团队，这样的团队可以提供多方面的专业知识，确保在成本预算中考虑到所有的设计细节和技术要求。同时确保设计团队提供尽可能详细和全面的设计文档，包括建筑平面图、立面图、剖面图、建筑材料和设备清单等，这样有助于成本估算专家更准确地评估需要的资源和成本。与此同时，建筑信息模型（BIM）是一种数字化的建筑设计与管理工具，能够提供高度精确的设计信息，帮助建筑师和工程师更准确地估算施工成本。此外，早期引入成本估算专家参与设计阶段，可以及时评估设计选择对成本的影响，并提供实时的成本建议，从而调整设计以符合预算。更重要的是要建立和维护历史项目成本数据，包括类似项目的实际成本和实施情况，这些数据可供参考，在成本预算中提供更准确的估算依据，而随着设计深化，成本预算也应该不断更新完善，特别是在关键设计决策后进行重新评估和调整。基于此，项目团队可以在设计阶段更准确地控制成本预算，从而降低项目风险，确保未来施工阶段的成本控制。

（三）加强成本控制力度

在项目启动阶段，要对项目进行全面的成本预测和预算编制，确立合理的成本控制目标，同时在设计阶段要高度重视设计规划的合理性和经济性，采用节约材料、节能环保等设计理念，以减少后期成本。除此之外，定期进行设计审查，及时发现设计中的超支或者不合理之处，并进行价值工程分析，寻找降低成本的可行方案。要注意在设计阶段选择具有性价比的建筑材料和施工工艺，通过优化选择降低项目成本，并与供应商合作，建立长期稳定的供应关系，争取获得更有竞争力的价格和服务^[7]。此外加强对设计变更和风险管理，及时评估变更对成本的影响，做好风险预案和控制措施，还要积极引入成本管理软件和信息化系统，实现对项目成本的实时监控和分析，确保随时了解项目成本情况。基于此，可以有效加强房地产项目设计阶段的成本控制力度，提高项目的经济效益和竞争力。

（四）培训和引进高水平成本控制人才

在房地产项目设计阶段，成本控制是一个至关重要的环节，为了培训和引进高水平成本控制人才，可以通过招聘广告、校园招聘、社交媒体和中介机构等多种途径，寻找具有相关专业背景和经验的成本控制人才，这些人才具有建筑工程、财务管理或项目管理等方面的专业背景。同时建立完善的内部培训计划，包括针对新员

工的入职培训和持续的职业发展培训。培训内容可以涵盖成本估算技术、成本控制方法、风险管理、项目管理技能等方面。除此之外，建立导师制度，由公司内部资深成本控制专家担任新员工的导师，进行一对一的指导 and 培养，以传承经验和技能。还要积极鼓励员工参加行业内的专业培训课程、研讨会和会议，以及邀请外部专家进行内训，不断提升员工的专业知识和技能，并建立激励机制，如薪酬激励、晋升机会、项目奖金等，以激励员工在成本控制方面取得优异表现，并吸引更多优秀的人才加入。最后建立内部交流平台，鼓励员工分享成功案例、经验与教训，促进团队学习与成长，这样可以培养和引进高水平的成本控制人才，从而有效管理房地产项目设计阶段的成本，确保项目的可持续发展和盈利能力。

五、结语

房地产企业要想促使设计阶段成本控制水平得到提升，就需要对现有成本控制体系进行完善和优化，提前做好一系列的准备工作，同时还要从多个角度着手，加强对人才的培养力度，保证日常监督管理措施落实到位，并建筑合理的成本控制流程，这样才能够针对房地产项目设计阶段开展全方位管理。更重要的是要结合现代化发展要求，利用先进的技术，实现全面的风险监测，并保证变更管理机制落实到位，持续性的提升团队专业水平，为房地产项目设计阶段成本控制提供人才支持。所以只有意识到设计阶段成本控制的重要性，才能够提出有针对性的控制措施，这样才能够促使房地产项目设计阶段成本控制水平得到提升。

参考文献

- [1] 云增良, 李忠武. 房地产设计、施工阶段成本控制研究[J]. 工程与建设, 2022, 36 (03): 880-882.
- [2] 吴倩. 房地产开发项目全过程成本控制浅析[J]. 房地产世界, 2022, (10): 77-79.
- [3] 田宜禄. 房地产企业开发项目全成本管理问题及对策探讨[J]. 质量与市场, 2022, (07): 91-93.
- [4] 李俊彪. 房地产项目成本管理的现状和措施[J]. 中国住宅设施, 2022, (03): 55-57.
- [5] 吴克堂. 浅析房地产开发项目设计阶段的成本控制[J]. 房地产世界, 2021, (18): 41-43.
- [6] 胡彦利. 基于全过程的房地产项目成本管理成效关键影响因素分析[J]. 房地产世界, 2021, (07): 66-68.
- [7] 杨洋, 胡国杰. 房地产项目设计阶段成本控制存在问题的研究[J]. 江西建材, 2021 (3): 278-279.