

# 房地产开发工程管理过程中的成本控制探讨

黄金宁

中铁十六局集团置业投资有限公司梧州公司 广西 梧州 543000

[摘要]在当前房地产企业发展的过程当中，工程管理与成本控制的工作对于房地产的发展给予很大的帮助。因此，本文基于房地产开发工程管理过程的成本控制进行探讨。

[关键词]房地产开发；工程管理；成本控制

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2021.10.694

## 引言

房地产企业在发展的过程当中，项目开发工作本身就具有一定的独特性，因为房地产项目在运作的时候，本身就有复杂的工作流程。像在房地产内部的任意一项管理工作当中，都会需要大量的人力投入、工作的时间、人力资源的消耗、销售和工作积极的展开等等，这些都是一个完整项目所应当具备的基础因素，有利于房地产开发工程管理过程中的成本控制与探讨工作。

### 一、房地产企业强化工程管理工作的必要性

#### （一）工程管理存在具有一定的普遍性

在房地产企业在进行日常的工作过程中，无论是进行销售活动还是经营的活动，都要保障项目在其中的基本特征。所以在房地产企业的运营过程当中，成本控制与工程管理一般都是普遍存在的，不仅是房地产项目的战略和预算管理上进行应用，在整体的工程管理中也能运用合理管理理念进行相应的指导，这也就看出工程管理自身的普遍性特点。

#### （二）工程是房地产企业战略的重要组成部分

房地产工程管理主要是管理项目计划、投资的组合、成本控制这三个方面。虽然这三个方面都具有不同的工作特点和运营的范围，但是这些工作还是需要相应的活动和运营的。而对于基础的项目和房地产工程管理而言，日常的运作活动能够保障房地产成本控制工作的连续性与稳定性，项目的管理理念也能为房地产企业提供相应的活动。由此可以看出，工程管理以及房地产工程管理都是房地产这个大企业当中所不可或缺的因素。

#### （三）工程是房地产企业长远发展的基础保障

房地产企业在经营和发展的过程当中，主要的目的就是为了让人们在选择房屋的时候能够有更多的选择，且在发展的过程当中能够实现长远的战略目标，以此来增强房地产企业的成本控制措施。当代社会市场的环境也会对房地产企业的工作和发展造成一定的影响，可能会导致房地产的企业成果或者是工作人员的服务不好，使房地产企业进入一定的空窗期。房地产企业为了能够让自身的工作能得到更好的发展，也必须要选择一种成本低、技术高的产品进行相应的研究，运用合理的工程管理方式来完成房地产企业的日常工作，并通过这种方式来增强房地产在市场上的竞争力，让房地产企业朝着战略目标不断地去发展，完善自己的工作体

系。

## 二、房地产开发工程管理过程中的成本控制问题

### （一）房地产开发项目的前期策划准备不足。

在房地产企业对开发项目进行前期准备的时候，讨论与决策的工作会的浪费很多的工作时间，会导致开发项目从设计、准备工作再到实施的时间会逐步延长。所以，在进行开发项目前期准备工作的时候，首先就是要制定完善的工程计划，并针对计划对开发项目进行判断与决定。若是对于工程管理计划制定的不够详细，肯定会影响到后续工程管理工作的决策，使房地产企业长期处于被动的状态上。反之，若是对工程管理的决策过于仓促，整个工程管理体系会缺少相应的完整性与系统性，在限制成本控制工作的同时，也会对工程管理工作的质量与进度有所影响。

### （二）管理机制不健全。

当前的房地产企业在运营的过程当中，都会运用传统的工程管理机制进行工作，不仅缺乏一定的创新性，而且会影响到房地产企业的成本控制工作，导致房地产企业出现管理机制不健全的情况出现，为当前房地产企业的发展造成一定的限制，工程管理工作也无法得到有效的运用。在这种不健全的工程管理过程中出现问题，工作人员可能会对工程管理的进度、成本控制等工作造成影响，导致这项工作超出计划的目标，出现工程交付时间延长、项目管理成本过高、房价过高等问题，有个别的工作人员也会钻管理制度的空子，去干一些违背房地产企业发展理念的事情，这会导致房地产企业的经济和工程管理工作都受到很大的影响。

### （三）成本控制问题

成本控制问题是当前房地产开发项目工作中的关键，若是不能合理的进行成本控制，将会影响到开发项目工作的效益与房地产企业的发展，阻碍了房地产企业在市场中的发展。根据我国当前的房地产企业发展来看，很多的企业会在开发项目的设计中注重项目的外观与功能，对于项目所学的成本有所忽视，开发项目的经济性、专业性与发展都无法得到有效的改善，不仅费时费力，而且房地产企业所得到的计划没有实际的可行性，成本控制工作也无法得到有效的发挥。除此之外，由于房地产企业在进行工程管理制度时没有得到有效的落实，就会导致房地产项目的工程管理出现资源浪费、所需成本虚报等现象，这也会对房地产企业的发

展受到很大的影响，影响到企业的成本控制工作。

### 三、房地产开发工程管理的成本控制措施

#### (一) 加强对项目开发前期规划的管理。

在房地产企业当前发展的过程当中，虽然开发的工程管理项目应当充分重视客户的需求，将客户的需求放在项目任务进行的核心，但是在随着市场变化改善与满足客户要求的同时，很有可能会产生一些成本控制的问题，限制房地产企业的发展。像早期项目规划的准备不足、没有制定详细的工程管理计划等等，这些都会影响到房地产企业在市场上进行发展与消费地位的偏差。由此可以看出，房地产企业会有自己的独特性，并且这种工作流程也是其不可复制的原因之一。所以，在对房地产企业的项目开发过程中，要对前期的工作进行详细的规划与管理，这样才能保障成本控制的工作质量。

房地产企业可以说是一个具体的过程，这不仅会涉及房地产企业当中的各个部门和工作人员，还会涉及项目和工作的工作流程。首先，在对开发项目进行规划的过程当中，工作人员要对市场的调整与投资进行全面的分析，整理好充分的数据及信息，为项目开发的前期工作做好相应的基础。其次，在开始进行规划的时候，工作人员要结合实际的情况与相关的程序进行制定，为了使房地产项目能够满足市场与群众的需求，要从多个角度进行全面的分析与调查，像房地产的性能、经济、安全性、周边环境等等，这些都是房地产企业所要制定好的工作，以此来做好房地产项目的前期规划工作，保障房地产在进行工程管理与成本控制的时候不会有相关问题出现。

#### (二) 加强房地产企业的工作人员素质。

在当今房地产企业发展的过程当中，很有可能会出现工程管理机制不完善情况出现，工作人员也没有对工程管理工作进行全面的认识，导致企业在进行工程管理与成本控制工作的时候出现相应的问题。若是想要房地产企业得到有效的发展，首先要做的就是加强房地产企业的内部管理制度，让工作人员在管理制度的引领下进行有效的工作。除此之外，通过房地产业务公开的方式来加强工作人员的工作积极性，将人员自身所办理的业务公开化，对自己提出的工作决策进行有效的思考，以此来增强工作人员的工作素质与能力。

与此同时，由于企业在运行的过程当中，最为核心的就是工作人员的自身素质，房地产企业也要重视工作人员的道德规范，将道德规范与行为规范进行充分的联系，让工作人员的职业道德与专业知识等素质得到有效的提升，工作人员提升专业能力的基础是要保障工作人员的道德规范行为，而这也为房地产企业的发展提供有效的保障。企业可以通过培训、工作指导等方式加强工作人员的专业素质与能力，提高房地产企业的工程管理与成本控制工作的有效性。

#### (三) 完善项目成本管理。

如若将房地产的成本控制与工程的管理理念相结合，房地产在整体运作的过程当中是否能实现自己的发展目标，能否合理的满足客户与房地产商所提出的需求，这些都是房地产工程管理与成本控制工作的关键。所以在房地产企业发展的过程当中，只有对于房地产企业的质量、利益等方面的问题提出一系列的要求，才能最大限度的保障房地产的稳定运营。在房地产的成本控制过程当中，会有一个明确的成本控制目标，像“房屋的销售价格、房屋的销售量、销售一套房子所获得的成本与利润”等等，这些都是成本控制所需的内容。

除此之外，房地产企业也要加强工程管理与成本控制工作，在进行招标的时候也要引入合理的市场竞争机制，做好房地产企业的现场签证管理工作，通过对房地产企业施工所需的材料、机械设备、工作人员所需的成本控制进行有效的把控，以此来加强房地产企业的经济效益与社会效益。加强成本管理工作主要就是要做好项目成本预算，制定全面的项目成本计划，房地产气液也要根据所制定的计划进行展开相应的工作，保障房地产企业工程管理与成本控制的工作质量，只有展开详细的成本管理体系，才能有效的对项目进行管理，确保房地产企业的成本控制工作。地产成本控制自身工作的过程当中，也要满足客户与房地产商的需求，以此来提高自己的实力，完善项目的成本管理工作。

#### 结束语

纵观全文来看，在当前房地产企业发展的过程当中，工程管理与成本控制工作会为房地产开发提供很大的帮助。因此，为了保障房地产工作的运营效率与质量，降低房地产企业所面临的风险，房地产企业需要工作人员对项目开发的前期工作与管理进行充分的规划，以此来保障后期的项目得以正常运行。而企业自身也要对工程管理中的成本控制工作进行全面的分析，确立好工作目标之后制定相应的管理制度，使房地产企业的发展道路越来越强。

#### 参考文献

- [1] 张晓. 房地产开发项目全面成本管理与控制分析[J]. 住宅与房地产, 2021, (36): 77-78.
- [2] 潘燕波. 全面成本管理和控制在房地产开发中的应用[J]. 财会学习, 2021, (30): 103-104.
- [3] 黄奇. 房地产开发企业投资决策及其成本控制探究[J]. 居业, 2021, (10): 188-189.
- [4] 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.
- [5] 唐立群. 房地产开发企业成本控制存在的问题及对策分析[J]. 产业创新研究, 2021, (17): 136-138.