

Discussion on the Countermeasures of Cost Control of Construction Projects of Real Estate Development Enterprises

Yonggang Wang¹ Shuai Chou²

1. Beijing Guodian Real Estate Development Co., Ltd., Beijing, 100022, China
2. Jingneng Real Estate Co., Ltd., Beijing, 100070, China

Abstract

In the real estate industry, the cost management of construction engineering occupies the core position, and the specific cost control strategy will directly affect the financial situation of the company and the possibility of sustainable development of the company in the future. With the continuous expansion of the real estate industry, real estate enterprises have encountered increasing difficulties and challenges in cost control in the construction stage. From the perspective of the construction unit, the paper discusses the real estate development enterprises in the construction project cost control problem should adopt strategy, aims to provide real estate development enterprises to improve the cost control ability of the construction project beneficial reference and direction, so as to further promote the enterprise to lasting development path.

Keywords

real estate development; construction project; cost control

探讨房地产开发企业建设工程成本管控对策

王永刚¹ 丑帅²

1. 北京国电房地产开发有限公司, 中国 · 北京 100022
2. 京能置业股份有限公司, 中国 · 北京 100070

摘 要

在房地产业中, 建筑工程成本管理工作占据了核心地位, 其具体成本管控的策略会直接影响到公司财务的状况以及公司未来可持续发展的可能。随着房地产业的持续扩张, 房地产企业在施工阶段遭遇了越来越大的成本管控困难和挑战。从建设单位的角度出发, 论文深入探讨了房地产开发企业在处理建设项目成本控制问题时应采取的策略, 旨在为房地产开发企业提供有关提高其建设项目的成本管控能力的有益参考和方向, 从而进一步推动企业走向持久的发展道路。

关键词

房地产开发; 建设工程; 成本管控

1 引言

在当前的市场背景下, 大量的房地产开发人员遭遇了各种成本管理相关的难题, 鉴于目前建设项目的多方面的性质以及成本的不稳健性和市场竞争所产生的压力, 如何有效的控制成本已经转变为房地产开发企业的一个亟待解决的难题, 希望论文能够为那些房地产企业提供建设工程成本管控的相关对策, 帮助他们迈向一个可持续发展的路径。

2 建设工程成本管控的现状分析

2.1 建设工程成本管控的重要性和挑战

在房地产开发商的工程执行阶段, 对建设项目的成本管控显得尤为关键。出色的成本控制能确保项目投资的回报

率并保障企业盈利和市场竞争能力。建设项目的成本管控对项目的执行时间表和品质产生直接作用, 这对公司的公众形象和品牌声誉也产生显著影响。当前, 面对诸多的困境与挑战, 成本控制所面临的关键挑战包括建设工程的复杂性。随着城市化速度的加快及市场争夺的逐渐增大, 房地产项目开发的尺度和难度持续上升, 同时涉及的项目种类和技术标准也变得日益丰富。这种情况无疑增加了对成本的控制难度, 要求必须全方位地思考各种可能的因素, 以确保成本得到精确的分配。成本的不稳定性是对建筑工程成本进行控制的额外挑战。在建设工程实施过程中, 诸如材料价格、劳动力成本以及市场供求状况等多个变量都有可能直接决定工程的总体成本。然而, 这些因素具有较高的波动性, 为成本管控带来了一定程度的不确定性。尤其是在最近几年, 原材料市场价格飞速攀升和劳动力开销的上涨, 导致成本控制变得更复杂和棘手。市场上的不稳定性同样是建设项目成本控制

【作者简介】王永刚(1980-), 男, 中国河南驻马店人, 硕士, 从事建筑工程成本结算研究。

面临的一大挑战。房地产产业的市场不稳定和政策的不稳定性会对项目的投资与经营活动产生直接的不良影响，进而影响成本控制和管理。尤其是在最近的几年，由于政府对房地产市场的更深入干预，以及多项政策的持续变动，使得公司难以精确地预测未来的市场走势，这也为成本管控带去了更为严峻的困境。

建筑工程成本管理要素见图1。

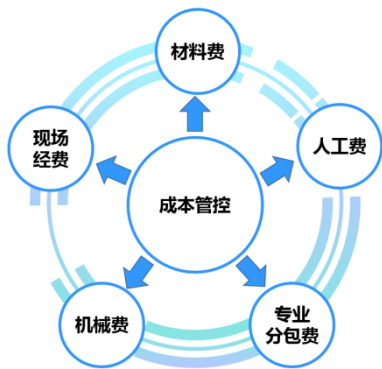


图1 建筑工程成本管理要素

2.2 当前建设工程成本管控存在的问题和难点

虽然建筑项目的成本控制日渐显现其关键性，但现行的方法仍面临众多的挑战和困难，这限制了成本管控的高效执行。建设项目的成本管控方式比较单纯，现阶段，一些房地产公司大多在成本管控上仍旧依赖于传统的手工统计和基于经验的判断，这导致缺少真正的成本控制策略和技术手段。这样的管理方法带来了如成本数字不精确，以及成本管控不及时等缺陷，这些都对成本控制的有效性造成了不良影响。具体情况主要体现在下面几个方面：在初始阶段，成本预算管理尚未达到规范的标准。项目的初始阶段，常常由于缺少合适的科学的成本预算和进行风险评价，这进一步增加了后期成本控制的复杂性。在项目执行时，成本预算常常难以迅速得到调整，导致成本管控的实时和灵活能力减弱。供应链的管理中存在某些短板。建设项目牵涉众多的供给单位和合同商们，其供应链管理缺乏规范和完整性，可能会引发材料的不及时购买和分发以及品质问题，进一步降低项目的速度和成本。工程的结算管理显得不够细致。工程结算过程当中，面临的挑战有工程量清单的不精确性、计价原则的不合适性以及结算过程中审核的失当，这些都可能导致结算结果出现显著的偏差，从而干扰成本管控的有效性。

2.3 影响建设工程成本管控的因素分析

主要影响建设工程成本管控的元素涵盖了内部和外部两个不同的方面。公司的内部原因主要涵盖了管理质量、技术实力及组织架构等关键因素。管理层次的优劣直接决定了成本控制的成效，同时一个人的技术实力和组织结构的适当性将影响到成本管控的有效性和可行性。市场氛围、各类政策与法规，以及原材料的定价都是外在环境的重要影响。市

场的变动和政策法规的修订会直接对项目的投资和运营产生影响，从而对成本控制的效率产生作用。原材料价格的不稳定性将直接作用于项目运营成本，从而增大了成本管控的复杂性。

3 前期成本预算管理对策

3.1 建立合理的项目预算制度

在房产开发公司的工程建设项目中，形成合适的项目预算制度成为实现成本有效管理的关键基石。要确立预算制定的准则与流程，并明确负责的人员和他们的职责，确保预算制定的科学与规范。另外，应依据项目的具体规模、种类及其独特性，采纳各种预算制定策略，如依赖历史数据进行统计、基于工程清单进行定额，或基于专家意见进行专家法，从而确保预算的完整性与精确度。同时，应当强调对预算的实时监管，根据项目的发展趋势和市场的波动及时做出相应的调整和完善，以确保预算的时效性和实际效果。

3.2 强化前期成本风险评估

在建筑工程项目的早期阶段，若能对所有成本的风险进行深入而系统的估计，可以显著减少项目执行中可能出现的不稳定和 risk。因此，地产公司需要构建一个完善的前期成本风险评估系统，其中应该涵盖市场、技术、政策等多方面的风险评估。明确地说，可以采用市场研究、向专家咨询、风险模型的评估等手段，对可能影响项目成本的众多风险因子进行量化的审查和分析，从而确保对这些风险能够迅速做出响应并采取适当的应对策略。

3.3 提高成本预算的准确性和可靠性

预算的准确度以及稳定性在项目能否顺利完成以及成本管控方面发挥着非常重要的作用，为了实现这个预定的目标，房地产开发企业需要采纳一些多元化的策略以及方法来提升成本预算的准确性以及信任度，应该最大限度地利用以往的数据和成功的案例经验，对相似的项目成本数据进行较为深入的分析与研究，这样可以为未来的预算制定提供坚实的基石。之后必须更加深入地分析和明确各类成本元素，确保预算在各领域都得到完整的涵盖，并实施有序的管理。鉴于此情况，需要进一步增进与各个相关单位和部门间的对话协同，以确保在项目实施阶段能够迅速获得必要的信息和数据，为成本预算的优化和调整打下稳固的基础^[1]。为了确保成本预算能够有效执行，同时保障各个项目的流畅进行，有责任构建和强化成本预算管理的全面体系，对预算的履行进行严格的审查和评估，从而能够在初期发现并妥善处理出现的各种问题。

4 工程费用结算管理的策略与方法

4.1 规范工程的结算程序与操作步骤

在各种建设的项目之中，工程成本的结算也是非常关键的一个步骤，它会对项目的成本核算与管理产生了直接的效应^[2]。为了对工程支付过程实施高效管理，房地产开发企

业需要保证所有的工程结算步骤和流程均符合规范与标准的要求。首先需要明确的任务是在工程清算过程当中,明确每一个环节及其责任人,设置具体的结算时间节点和操作流程,并且清晰地规定结算文档与参考资料所需的详细规格和标准。更为精确地讲,迫切需要形成一个健全的支付审核和许可流程,强化对于结算文档和资料的全面审查和监控,以保障支付活动符合规定并保持准确。为了保证清算过程能够有效且流畅地展开,有必要加强对结算步骤和操作的培训及指南,这样有助于提高相关人员的专业技巧和实践技巧^[9]。

4.2 强化工程量清单和计价依据的管理

工程量清单和计价标准是进行工程结算的根本,对这些因素的规定性和准确性直接关系到结算结果的真实度和信度。因此,针对房地产开发企业来说,加强工程量清单与计价依据的有效管理是必不可少的。应该构建一个详尽的工程量目录以及估价参考库,这其中应包含工程图纸、设计资料和施工计划,以保证其内容的准确性和完整性。然后,需要加强对工程量清单以及计价依据的核查和检查,以便及时地找到并纠正任何错误或遗漏,进而保证最终结账的精确度和全面性。同时,应该更注重工程量清单和计价依据的刷新和保养,根据工程的进展和变动做必要的适应和修订,确保与具体场景的一致性和匹配性。

5 施工组织管理对策

5.1 完善施工组织设计和管理方案

在房地产开发企业的建设计划之中,施工机构的管理是一个非常关键的部分,通过深入考察施工组织设计与管理的策略,可以大幅度地提高施工的效率以及质量水平,同时可以降低潜在的风险,并且能够确保成功实现成本控制的目标,在项目开始前,企业应该对施工项目进行一个全方位的、详尽的规范,这要求涵盖从施工过程、项目规划到技术执行和安全生产等等的多个环节,这样可以保证施工组织设计的科学性以及匹配度,接着企业必须对施工项目进行强化管理措施,及时对施工项目的方案进行检查与修正,并且进行完善来确保它可以满足项目执行中日益演变的需求。针对施工单位的员工还必须提供更为深入和全面的培训工作,来提

升他们在建设项目的设计以及管理方面的专业水平,确保整个项目能够顺利推进并稳步前进。

5.2 加强施工进度和质量控制

确保整个项目平稳实施以及控制成本在一个合理的区间,其中施工进度以及质量的管理在这方面扮演着非常重要的角色。为了确保整个项目平稳实施以及控制成本,房地产开发企业必须实施多元化的措施和手段来确保项目的建设进度以及质量监控能够更加的严格^[4]。首要的任务就是要构建一个全面施工进度管理的系统,明确地设计工程的进度和预期能够达成的目标,拟定一个较为详尽的施工进度控制与执行的方案。同时也需要强化对施工流程的长期监督和调整工作,来防止在进度管理的过程中出现一些潜在的偏差问题。为了确保每项工作都能够遵循相关的质量标准以及流程,接下来要加强整体的监督以及管理的强度,构建一个全面且稳固的施工质量管理的制度,并且对施工活动进行更为高级别的监控与审核,确保建筑工程的持续以及可靠的品质。在这过程中加强施工人员的技能水平也是十分关键的,要定期提升他们的专业技能,提升他们在建筑领域的专业知识以及对项目的熟悉程度。

6 结语

综上所述,论文所呈现的策略和建议旨在给房地产开发企业在建设工程成本控制上提供有益的参照和启示,进而推动这些企业的持续性增长,并达到经济和社会效益的双重提升。也期望能够吸引更多相关领域的关注,从而推动我国房地产行业的成本控制技术不断进步,为构建更好的城市和社会做出更加显著的贡献。

参考文献

- [1] 黄强.房地产开发企业加强成本管控的对策研究[J].房地产导刊,2019(11):67.
- [2] 丁园园.浅谈新时期房地产企业建设成本管控存在的问题及解决措施[J].建筑工程技术与设计,2018(27):856.
- [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(7):3.
- [4] 田丽锋.房地产开发企业成本核算对策探究[J].中国外资(下半月),2019(6):1-2.