

Research on the Cost Budget and Final Account Control Strategy of Real Estate Development Projects

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

The real estate construction industry is one of the pillar industries in China's economic development, which promotes the growth of China's national economy. Among them, real estate development projects belong to a kind of commodities. Cost budget and final account control from the whole process of the project can effectively help the construction unit to control the investment of funds and optimize the reasonable allocation of funds. The construction unit should pay more attention to the cost budget and final account management, carry out the dynamic management of the whole process, and provide certain guarantee for the project. The research work carried out in this paper mainly analyzes the importance of cost budget and settlement control of real estate development projects and the key factors, and puts forward several effective strategies, so as to provide reference for related enterprises.

Keywords

real estate development project; cost budget; final account control

房地产开发项目成本预算及决算控制策略研究

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

房地产建筑行业属于中国经济发展中的支柱型产业之一, 促进中国国民经济的增长。其中房地产开发项目属于商品的一种, 从项目的全过程中开展成本预算与决算管控工作, 可以有效帮助建设单位控制资金的投入, 优化资金的合理分配。建设单位要提高对成本预算与决算管理的重视, 开展全过程的动态管理工作, 为项目提供一定保障。论文开展的研究工作, 主要分析房地产开发项目成本预算与结算控制的重要性和其中的关键因素, 提出几点有效的策略, 以便能够为相关企业提供参考。

关键词

房地产开发项目; 成本预算; 决算控制

1 引言

房地产开发项目从最初立项到最终交付, 涉及不同的环节, 成本预算与决算管控十分复杂, 通过落实于整个项目中, 加强全过程的把控工作, 可以制定详细的计划, 加强项目利润控制, 及时发现中间的失误情况, 排除隐患, 及时调整, 做好控制工作。能够合理利用各项资金, 使有限资金发挥最大作用, 为项目创造更大的经济效益。因此, 在具体工作中要确定先期投入预算, 开展动态预算工作, 掌握成本预算和成本决算控制的各项因素, 顺利推进工作, 以便达到预期的成本控制目标。

2 房地产开发项目成本预算及决算控制的重要性

成本预算与结算控制是房地产开发项目工作中的重要环节, 鼓励各部门合作办公, 加强对招标文件和合同的审查工作, 排除其中的问题, 进一步规范文件内容, 使前期工作更加标准化。积极推进成本预算工作, 制定科学有效的计划, 加强对各环节的把控。完善预算方案, 能够为后续工程的推进奠定良好基础。在房地产开发项目的施工过程中, 也需要将成本预算贯穿于各个环节, 加强预算执行。施工过程中, 加强对各项资料进行对比分析, 确保能够按照预算计划执行, 避免出现较大偏差。因此, 通过成本预算, 还能提高资金的合理利用优化资金的整体分配有效应对开发项目各项需求, 避免造成更大的工程造价^[1]。而开展工程成本决算工作能够综合反映从项目筹建到完成使用全部费用和投资效

【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。

果，便于开展项目后的评价总结工作，可以积累更多经验，认识到房地产开发项目的项目决策、工程管理、投资项目、财务核算、成本控制等方面的成效，积累更多的数据和经验，为后续项目的开展提供依据。

3 房地产开发项目成本预算及决算控制的关键因素

3.1 成本预算控制的要素

在房地产的开发项目过程中开展成本预算控制工作，需要以项目目标为中心，将投资划分为不同的阶段，确定每个阶段资金的具体使用情况，以此为基础，制定出合理的投融资方案，开展适当的成本控制方法，将成本降到最低。做好房地产开发项目的调研工作，了解项目建设过程中的具体特点，并考虑一些影响因素，通过综合分析和优化设计，制定科学合理的成本预算方案。企业以自身情况为依托，根据前期的财务预算情况进行招标，选择合适的项目参与方，保障整体资质，可以为房地产开发项目提供最优的设计方案和施工方案，确保项目能够顺利进行。

在设计环节，财务需要对设计方案的变更提出明确的限度，考虑到资金波动情况，准备好需要消耗的资金份额，由于变动情况。在施工过程中，如果设计方案出现一些问题，会影响施工顺利进行，也会影响工程建设质量，只有及时变更，才能保证整体的建设质量，不过在变更过程中势必会增加工程的造价，因此前期预算工作中要考虑到变更这一情况，并设置合理的波动区间，有效应对变更风险提高成本预算管控的质量^[2]。材料的成本支出在整个工程项目中的支出占比较大，因此通过控制材料设备等的成本可以有效实现成本控制目标，而在前期预算工作中还要考虑到市场材料单价的波动情况，虽然短时间内不会有太大变化，但如果房地产的开发项目时间过长，可能一些材料单价发生变动，就会影响到成本预算管控工作。因此，需要预算管理人员考虑这一影响因素，加强市场调研工作，设置一个合理的波动范围，认识到各阶段所需的材料，完善整体的规划工作。

在项目建设过程中也要加强成本控制，落实成本预算方案，考虑项目建设过程中的各种影响因素，规范成本预算

管控的流程落实于各个环节中。在保证工程质量的基础上，从材料机械人工等角度出发，有效控制成本的投入。如果出现工程变更，需要设置出合理的界限，预留出一定的变动资金，要求相关部门严格审批，确保资金得到合理使用。项目建成后要进行销售成本的控制工作，通过尽快销售房产，使资金回流。在这个过程中开展成本控制工作合理分配资金，可以有效减少销售活动各方面资金的使用，使资金能够发挥更大的作用，带来更多收益。成本管控的基本组成如图1所示。

3.2 成本决算控制的要素

成本管理工作中，成立专门的监督部门，监督资金的流向，把控资金使用，降低财务风险的发生率。在房地产开发项目中开展成本决算工作，可以成立专门的监督部门，也可以寻求第三方对推荐使用开展监督工作，收集整理项目在建设过程中的各项资料，确保项目能够达到验收标准，及时发放资金，避免影响工程建设的情况^[3]。在成本决算管理工作中，对项目开展全面分析，从早期的立项筹备设计招标到后续的施工监理和验收，总结相关经验，确定开发项目成本的具体投入情况，认真做好监管工作，减少损失，也能避免财务风险的发生。

4 房地产开发项目成本预算及决算控制的策略

4.1 确定先期投入预算

在房地产开发项目过程中做好成本预算及决算控制工作，需要将成本管理落实到全项目阶段中，构建全过程的动态管理机制。首先进行先期投资估算编制工作。在项目立项决策时，要求项目周期全过程，各参建部门按照指标要求和以往的工作经验进行预测工作，预测全过程的成本费用，充分考虑各种成本变动的不可预见因素。要充分发挥财务管理的基础作用，整合各项资料综合分析，加强市场调研工作对项目开发进行整体把控，进行先期投资的估算编制，形成完善方案，能够为项目的先期投资提供一定的依据^[4]。方案内容中包含了土地及拆迁补偿费、前期工程费、建设费、公共配套设施费等各种费用，将这些费用分摊到规划预计可销售面积中计算出销售价格以及预计可以实现的利润，能够为预算计划的制定和决策工作提供一定依据。

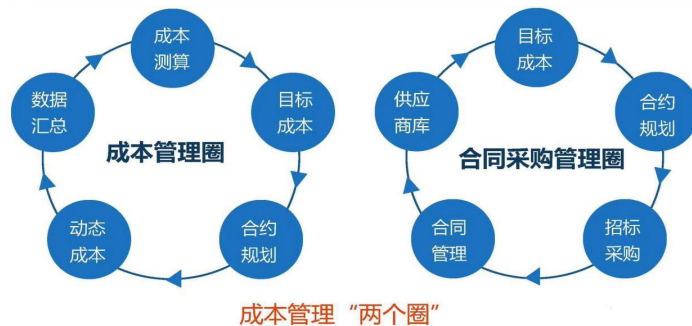


图1 成本管控的基本组成

4.2 确定项目流程动态预算

开展动态预算编制工作,可以严格按照项目开发的各项流程,将成本分类按照全过程的工程进度节点开展预算编制工作,完善预算计划,并加强现场的监督管理,将计划落实到项目中进行动态控制,可以加强预算执行有效控制资金的投入和使用。各部门需要编制自己部门需要使用的资金情况,提交计划由成本预算管理部门汇总,制成财务现金流出现图,预测总投资量和资金使用情况,确定总投资回收期及利润。定期开展预算工作,对于已经发生的资金投入情况进行综合分析,明确成本预算与资金投入的差异和成因,及时调整上报主管部门审批^[5]。有效控制方案,纠正偏差,降低其中风险。在这一过程要加强资料的收集定期完善数据资料,将以往的成本资金投入和最新的资金回流作为参谋依据,可以提高成本预算控制与决算控制的成效。

4.3 健全管理体系

房地产开发项目中涉及的内容繁多,资金数额大,有着一定的风险,通过开展成本预算与结算管理工作能够。加强对项目的全过程把控,降低风险,确保成本合理投入以及获得更多的经济利益。因此,开展成本预算与管控工作时,需要健全相应的管理体系合理安排岗位,提高财务人员的重视,积极参与到成本预算工作中。发挥责任制的优势,形成恰当约束规范具体操作消除人为因素影响,能够充分发挥财务人员的人才优势,积极参与到成本预算管理工作中了解项目的具体情况,完善预算编制并做好预算跟进工作。在工作中结合项目的开发进度和开发状况,及时完善方案,做好方向的调整,最后还要建立预算管理评估考核体系,针对项目特点开展评估工作分析预算管理的实际情况,并引进各项指标进行对比分析,从而确定预算管控的具体成效分析其中的原因,能够及时调整,也能积累更多的经验,使成本管控更加科学合理^[6]。

4.4 发挥成本预算管控的指导作用

在房地产开发项目施工过程中涉及多种影响因素,会增加造价,导致超预算。这一情况下,不仅会浪费资金,也会浪费更多的资源,因此需要充分发挥成本预算管控工作的指导作用,完善相关计划,结合实际情况甄选施工方案。将成本管控工作落实于施工的各个环节中,合理安排资金的具体使用,为施工各环节提供资金支持划分为多个阶段,按节点拨付工程进度款。可以以节点为依托,整合分析该阶段的成本情况,评估预算效果,及时调整管控计划,发挥预算管理的优势。在材料设备劳动力等的选择上进行合理分配,做

好控制工作,降低成本的投入,能够有效控制资金使用,避免不必要的支出和资源的浪费。

4.5 工程竣工结算与结算管理

在面对一些重大的合同进行结算时,建设单位可以引入第三方结算审核机构,确保审核独立可靠。要做好市场调查,选择具有资质的第三方,建立良好的合作关系。为结算审核机构提供全面详细的资料,加强对全过程的把控,了解项目各阶段的资金投入情况,开展工程结算工作。要严格审核单项工程所有的合同文件,工程量清单等内容。准确界定总价款、进度款、应扣款,索赔款等各项内容,确保工程结算更加科学合理,反映全部的建设费用和投资效果,为后续的评价提供主要依据。

5 结语

综上所述,房地产开发项目能够带动经济发展,在实际开发过程中要控制好整体成本,降低成本投入,规避各类风险,从而获得更多的利润。在成本预算与决算管控工作中要认识到房地产开发项目中的各类影响因素,如市场价格波动、设计变更、施工整体质量等情况。加强前期预算建设,开展动态编制工作,通过估算各阶段的具体情况完善这个项目预算方案的编制工作,并加强对施工过程的监督管理强化预算执行,通过落实预算方案,实现目标来有效控制成本的投入。发挥成本预算管控的优势,减少一些不必要的支出。在工程竣工结算环节整合前期预算管理的各项资料综合分析,掌握整个项目的具体情况,开展科学合理的结算工作,提高决算管理的质量,实现对整个项目的全面管控。优化资金的投入,规避各类风险,确保使企业获得更多的经济利润。

参考文献

- [1] 张明艳.房地产开发项目工程成本预算管控及决算管理探讨[J].城市情报,2023(16):250-252.
- [2] 高林渊,李月明.房地产开发项目工程成本预算管控及决算管理[J].江西建材,2018(3):183+185.
- [3] 温周平.房地产开发中工程成本预算与决算管理分析[J].中国房地产业,2019(29):189.
- [4] 贾丽影.房地产开发项目工程成本预算管控及决算管理研究[J].建筑与装饰,2018(8):64+67.
- [5] 王璇.新形势下房地产开发项目成本控制研究[J].房地产导刊,2023(3):176-178.
- [6] 杜春朝.房地产开发建造阶段成本控制要求与方法[J].世界家苑,2023(20):82-84.