

Discussion on the Cost Optimization Control Strategy of the Real Estate Development Project

Lixiang Ren

Greentown Real Estate Group Co., Ltd., Heze, Shandong, 310000, China

Abstract

For real estate projects, how to realize the cost optimization control is an important guarantee to maximize the project economic benefits. Therefore, strengthening the effective cost control is crucial for improving the benefits of real estate projects. Based on this, the paper summarizes and analyzes the cost control and control principles of real estate development projects, and then effectively discusses the cost optimization and control measures of real estate development projects, hoping to provide useful reference for improving the cost control efficiency of real estate development projects.

Keywords

real estate; development projects; cost; optimization and control

房地产开发项目的成本优化控制策略探讨

任丽香

绿城房地产集团有限公司, 中国·山东 菏泽 310000

摘要

对于房地产项目而言, 如何实现成本最优化控制是获得项目经济效益最大化的重要保障。因此, 加强对成本的有效控制对于房地产项目效益提升而言至关重要。基于此, 论文对房地产开发项目成本控制及其控制原则进行了相关概述与分析, 进而对房地产开发项目成本优化控制措施进行了有效探讨, 希望能够为提高房地产开发项目成本控制效益提供有益参考。

关键词

房地产; 开发项目; 成本; 优化控制

1 引言

对于城市建设而言, 房地产开发是较为重要的内容, 合理的房地产项目开发对于提高人们生活水平有着至关重要的作用。然而, 房地产开发项目在开发具备投资规模大、建设周期长的特点以及其他因素的影响, 导致其开发成本较高以及会面临较大的开发风险。所以, 在进行房地产开发项目实际开发过程中, 必须加强对成本的优化控制, 充分发挥成本控制机制作用, 将项目建设成本控制在最小范围, 进而提高房地产开发项目的社会效益与经济效益, 推动房地产行业的健康、稳定、持续发展。

2 房地产开发项目成本控制概述

房地产项目开发具备极强的复杂性, 以及在实际建设过程中涉及多方面的管理工作, 包括建筑规划设计、施工建设管理、工程验收、销售、后期维护等, 这些复杂的工作也就决定了房地产开发项目成本控制的较大复杂性。房

地产开发项目规划设计及建设通常是采用招标的方式进行, 其过程会产生较大成本, 在施工建设过程中, 材料、设备、人工等成本占据着较大比例。较之其他项目建设, 房地产开发项目在成本控制方面有着较大差异性, 其包括了开发成本与经营成本两个部分, 其中开发成本类型复杂多样, 并且占据整体成本的绝大比例, 也就为整体成本控制带来较大难度。因此, 在进行房地产开发项目成本控制过程中必须制定科学合理的成本控制对策, 落实有效措施, 实现从项目决策到销售的全过程成本控制, 切实将成本控制在最小范围, 保障房地产开发项目较好的经济效益。

3 房地产开发项目成本控制原则

3.1 全面控制原则

全面控制原则要求房地产开发项目的成本控制必须能够贯彻整个项目建设始终, 结合项目开发实际, 确保项目在投资决策、设计、招标、征地、施工、销售等各个环节的成本得到有效控制, 实现对各方资源的优化利用, 确保项目建设与运营的顺利以及较高效益^[1]。除此之外, 还应加强落实对房地产开发项目基础成本的有效控制, 确保全员参与

【作者简介】任丽香(1989-), 女, 中国山东菏泽人, 在读硕士, 从事管理研究。

以及成本控制无死角,提高房地产开发项目成本的优化控制。

3.2 高度重视原则

企业领导的计划、决策,都会对房地产开发项目成本控制产生较大影响。在成本优化控制是首先要做的就是提高领导对成本控制工作的高度重视。企业领导必须全面认识到成本控制的重要作用与价值,加强对成本控制的深入理解,进而对项目成本控制方式与关键环节予以明确,进而制定相应制度、对策,实现对成本控制的有效优化。通过实行领导成本责任制,落实成本管理责任,进而提高领导重视程度,切实落实房地产开发项目成本优化控制。

3.3 效益最大化原则

效益最大化是成本控制必须遵守的重要原则,是避免成本控制盲目性的重要保障。成本控制应在确保项目建设质量与建设效率前提下进行,切实落实后续服务,以实现对本科学的、合理控制,进而使得成本控制效用得以充分发挥。基于建设质量与服务质量,进行降本增效,不断完善建设与销售流程,保障房地产项目开发质量。

3.4 因地制宜原则

因地制宜原则是房地产开发项目成本优化控制必须坚持遵守的重要原则,充分考虑实际情况,避免成本控制盲目性。目前,房地产项目开发各个成本组成之间差别较大,要求各个部门应结合实际情况选择最佳策略进行成本控制,确保成本控制的较高可行性,进而提高成本控制效益。例如,对于采购部门而言,需要进行一系列物资采购为项目建设提供物资保障,在进行成本控制过程中建立完善、合理的采购流程,确保采购工作合理、有效,同时需要结合市场实际,对物资供应链的稳定性、物资的性价比等进行综合考虑,避免采购风险,达到降低成本的目的。

3.5 节能环保原则

环保也是房地产开发必须重视的工作之一,结合项目实际进行有效的建筑节能设计,加强对绿色施工材料与节能施工技术的有效应用,不断优化和改善建筑节能设计,提高节能效益,将项目开发产生的环境影响控制在最小范围,确保项目获得较好的社会评价,以便后续的销售推进。遵循绿色节能原则能够在较大程度上减少能源消耗与资源浪费,实现绿色开发,优化成本控制。

4 房地产开发项目成本优化控制相关对策

4.1 加强对规划与方案设计阶段的成本控制

4.1.1 项目规划阶段成本优化控制

规划成本控制,首先应充分做好深入的市场调研,掌握市场情况,结合经济、场址、周边环境等条件情况进行项

目建设可行性分析以及分析项目建设优势。其次是要合理提高项目调研投入以保障市场调查等结果的准确性、有效性、全面性,进而保障房地产开发项目的高度可行性与经济效益。

4.1.2 项目设计阶段成本优化控制

对于项目设计阶段的成本控制而言,应从招标环节开始进行成本控制。以公开招标方式选择最佳设计单位,杜绝内部操作而导致成本增加以及影响房地产开发项目建设质量。设置设计总花费限额来合理控制项目总费用。招标过程中需严格筛选对投标单位,确保其具备应标资格。采用公开招标与邀请招标相结合的方式,提高招标管理的科学性、合理性,通过对各单位报价详细分析确保招标公平公正。

4.2 加强施工阶段成本控制

4.2.1 预算编制优化控制

施工阶段是整个项目建设过程中资金投入最大的环节,做好预算编制工作对于优化成本控制至关重要。预算人员需结合项目建设所有资料进行预算编制准备,并对这些资料有效性进行全面评价,优化资料管理,将预算编制内容划入成本控制范围。在完成预算方案编制之后交由财务人员进行后期财务核算,在核算过程中需确保成本核算与工程核算的内容一致,为后期成本预算控制、分析提供便利,实现成本的优化控制。

4.2.2 资金优化控制

在资金控制方面,尤其是在工程款支付之前必须严格审核各种用款单,对支付条件进行严格核对、判断,再上报上级部门审批后支付^[2]。财务部门需及时做好支付内容在成本明细中的列支。严格控制款项支付流程,确保每一笔支出的财务信息完整,避免出现支付不当与支付不明等问题。任何一笔工程款项的支付都必须获得工程部门、财务部门、材料部门以、合同管理部门等相关方面签字确认。其中,工程部门需做好对工程质量、施工进度审核;财务部门则是控制资金金额与支付时间;材料部门则是要对材料质量、数量等进行核对;合同管理部门则主要对资金支付与合同款项一致性进行检查、把控,多方联合确保对成本控制的全面性。

4.2.3 材料成本优化控制

材料成本占据着整个项目成本的绝大比重,在对材料成本进行优化控制过程中,施工单位必须加强对材料采购、保管、领用等各个环节的严格控制,以免出现材料浪费现象。

一是要结合工程实际与材料市场价格波动进行合理的采购计划,以免出现过多的材料囤积,以及加强对现场管理,最大限度地降低材料在保存、搬运过程中的损耗^[3]。

二是要加强材料申领管理,材料领用必须填写完善的领料单,明确材料用途、数量等,对材料进行精细化管理,

为后期核算工作提供依据。

5 结语

综述可知, 房地产开发项目的建设具备投资资金大、建设周期长的特点, 在资金成本控制方面有着较大的复杂性, 涉及诸多环节的成本控制。这就要求相关单位必须在严格遵循房地产开发项目成本控制相关原则的前提下, 切实落实好各个环节的成本控制, 采取有效措施提高成本控制效益, 进而确保房地产开发项目建设的较高经济效益, 促进企业的生

存和发展。

参考文献

- [1] 张虹, 廖良美. 房地产企业成本控制的问题及优化策略 [J]. 智库时代, 2020, 229(9): 65-67.
- [2] 毛建红. 浅谈房地产企业成本控制精细化管理 [J]. 时代经贸, 2020, 502(5): 79-80.
- [3] 刘晓梅. 浅谈新经济形势下的房地产成本管理 [J]. 城镇建设, 2020(2): 42+77.

(上接第 23 页)

着力开展管理创新与服务创新, 在充分保证资金安全的条件下, 利用信息化建设成果, 全面改善金融服务的方式、方法和手段, 探索服务新模式, 实现国库服务水平的提升。第三, 要全面提高金融服务的意识, 推进“国债收款单”和“无记名国债”的兑付工作, 盘活更多“睡眠”资金, 将保护债权人利益的各项真正落到实处。

5 结语

在全新的经济发展形势中, 应当针对国库领域持续加强金融消费者的权益保护, 引导广大金融机构提高其业务代理的综合水平, 加快推进现代化、服务型国库, 不断完善权

益保护的范范围, 加强权益保护信息的沟通与规范性操作, 为金融消费者的合法权益提供保障。

参考文献

- [1] 赵大伟. 我国互联网消费金融相关问题研究——基于金融消费者权益保护视角 [J]. 金融理论与实践, 2021(8): 49-56.
- [2] 杨涛. 多措并举保护数字金融领域消费者权益 [N]. 中国证券报, 2021-08-16(A03).
- [3] 彭怡. 互联网金融消费者权益的法律保护探析 [J]. 中国信用卡, 2021(7): 74-77.