

房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理

Outstanding Problems in Cost Control of Real Estate and Its Refined Management

洪海江

Haijiang Hong

杭州钱峰建设工程有限公司

中国·浙江 杭州 311200

Hangzhou Qianfeng Construction Engineering
Co., Ltd.,

Hangzhou, Zhejiang, 311200, China

【摘要】生活质量的提高,使人们对住房的要求越来越高,因此随着现代化建筑行业的不断发展,房地产市场竞争也越来越激烈。对于房地产企业来说,其最终目的就是追求利益的最大化,所以必须加强成本控制。论文围绕房地产成本控制的突出问题及成本的精细化管理展开了分析探讨。

【Abstract】With the improvement of the quality of life, people have higher and higher requirements for housing. Therefore, with the continuous development of modern construction industry, the competition in the real estate market is increasingly fierce. The ultimate goal of real estate enterprises is to pursue the maximization of profits, so they must strengthen cost control. This paper focuses on the prominent problems of real estate cost control and the refined management of cost.

【关键词】房地产成本控制;问题;精细化管理

【Keywords】cost control of real estate; problems; refined management

【DOI】10.36012/etr.v2i4.1714

1 引言

随着中国经济的不断发展,人民生活水平已经得到了大幅度的提升,对住房的需求量和质量的要求也越来越高。房地产成本精细化管理控制,实际上就是要从各个阶段将成本控制在一定范围之内,从而保障房地产企业的经济利益。房地产开发的整个流程,都具有一定的成本控制要点,只有对成本进行精细化管理控制,才能使房地产企业在激烈的市场竞争中占据不败之地。

2 房地产成本精细化管理管控的重要性

房地产成本控制是房地产企业工作中的一个重要内容,在传统的房地产成本控制工作中,很多房地产企业都只认识到施工阶段的成本控制及竣工决算阶段的成本控制,而忽略了整个房地产开发流程其他阶段的成本控制,所以传统的房地产成本控制的形式比较倾向于粗放型。如今,随着中国房地产市场的进一步规范化,很多房地产企业在成本管理方面都开始由粗放型向精细化转化,也就是说,使成本管控工作更加专业化、全面化及细致化。房地产开发涉及策划设计、招投标、施工、竣工验收及交房,可以说,其开发的周期是非常长的,而覆盖的工作面也是非常的广。

房地产开发涉及的每一个阶段,在正式实施之后都是会产生一定的成本,并且,这一个阶段的施工往往还会影响到下

一个阶段的成本。房地产开发的每一个阶段产生的费用都不是一定的,而是动态的、变化的,这就为房地产成本控制工作加大了难度^[1]。房地产开发过程中,每一个阶段工作的开展实施都会产生费用,所以房地产开发的成本构成,从时间上来讲就是从项目立项到交房的整个过程中所产生的成本,而从空间上来说,就是在每一个工作阶段,企业的每一个部门在生产经营的过程中各个环节所产生的成本。正是因为房地产成本管控工作复杂性高难度高,所以必须建立一定的精细化管控方案,建立完善的成本管理体系,从而按照房地产项目投资的构成进行分解,使本来比较繁重的工作任务能够被细化,这样有利于成本管控工作的开展和落实,同时也有利于权利和责任的明确。

3 房地产成本控制的突出问题

传统的房地产成本管控工作比较粗放,大部分房地产企业的成本控制工作并不全面。在市场经济飞速发展的背景之下,房地产市场的竞争越来越激烈,房地产企业只有通过加强成本控制来提高经济效益,才能够有效地提升自身的核心竞争力,从而在激烈的市场竞争中立足,以促进可持续发展。从中国当前大部分房地产企业成本控制的实际情况来看,还存在着很多的问题。

首先,有许多的房地产企业对成本控制工作的性质认识不准确、不深入^[2]。现阶段只有极少数的房地产企业能够进行

全面的成本控制,很多中小型企业在开展成本控制工作时,缺乏正确的制度保障体系,又没有组建专业的部门来进行此项工作的开展。

其次,大量的房地产企业将成本控制的重点放在了施工阶段,认为在施工过程中,由于各种人力资源物力资源的消耗,会带来巨大的成本,所以将施工阶段作为成本控制的一个重点阶段,但是实际上在立项决策、竣工验收等每一个阶段都是会产生大量的费用,所以对每一个阶段加强成本控制具有重要意义。

再次,有相当大一部分的房地产企业都没有建立起完善的成本控制制度体系。科学的体系是开展房地产成本控制工作的一些保障,但是,虽然目前随着市场竞争的加剧,很多房地产企业都提高了对成本控制工作的重视程度,但由于没有完善的成本控制制度体系,导致其成本控制依然处于一种粗放型的状态。但是,伴随着房地产行业市场竞争愈发激烈,房地产企业必须积极转变成本控制管理理念,采用更加精细的管控方法,使成本控制工作能够贯穿于方方面面,从而提高其实效性。

最后,由于房地产企业自身技术及经济条件等方面的局限性,有很多房地产企业实际上都缺乏先进的成本控制方法。房地产企业的成本控制工作本身就比较复杂,如果不注重采用合理科学的控制方法,那么就无法保证财会工作的实效性及准确性,从而使成本控制管理水平低下。房地产企业在成本控制工作过程中,有相当大一部分企业都忽视事前预测及动态控制,这样会导致房地产企业成本控制过程中,可能存在的风险、问题不能够被及时发现,从而为企业带来比较大的经济损失,企业的成本控制工作也就失去了其本来的意义。

4 房地产成本精细化管理策略

4.1 加强立项规划环节的成本控制

有很多的房地产企业在进行成本控制管理方面存在着各种各样的问题,有相当多的房地产企业认为成本控制管理的重心在于施工环节,因为施工环节的费用比较大,同时它也是比较透明的,包括各种施工材料设备的采购、人工费用的支出等。但实际上,立项规划环节的成本控制工作同样重要。房地产企业只有加强各个环节的成本控制才可能实现企业经济利益最大化的目标。企业在开发新项目之前,必须对市场需求进行一定的考察,同时还要对建筑施工拟定场地的地理条件等进行分析,加强开发项目的财务评估分析工作,以此来对开发项目的成本、利润及可能存在的风险等进行确定。一般来说,房地产项目在前期的费用主要包括设计费用、可行性、研究费

用等。立项规划环节的成本控制工作之所以重要,还因为其会影响到后期各个环节的成本控制。例如,如果在立项规划环节,没有做好成本控制管理工作,没有采用科学合理的成本控制方法,对项目存在的风险进行预见性分析,那么就很有可能影响项目后期的正常开展,从而增加一些不必要的费用。房地产项目的每个阶段的成本受到各种各样的因素的影响是会变化的,所以应该采取动态式的管理方式。

4.2 采用科学先进的成本控制方法,建立完善的成本控制管理体系

如今,随着房地产市场的竞争不断加剧,很多房地产企业纷纷认识到了成本控制的重要性,但是缺乏先进的成本控制方法,也没有建立起比较完善的成本控制管理体系,所以导致成本控制管理工作往往只是流于表面,而没有真正地落到实处。房地产企业应该成立专门的成本控制管理工作部门,并且引进相关的专业人才,并对其加强培训,掌握科学先进的成本控制方法。除此以外,房地产企业应该建立起完善的成本控制管理体系,以此来约束相关工作人员的行为。房地产企业的成本控制管理工作涉及很多方面,会受到各种各样因素的影响,所以其成本变化是一个动态的过程,控制起来的难度比较大,如果仅依照传统的粗放型的管控模式,那么就很难真正地提高成本管控的水平^[1]。所以,房地产企业只有在既具备科学先进的成本控制方法,又建立有完善的成本控制管理体系的前提下和基础之上,才能够有效的实施成本精细化管理,使企业的成本控制管理水平迈上一个新台阶。

5 结语

成本控制工作是每一个房地产企业都必须重视的问题,可以说,成本控制管理是企业获得更大经济效益的基础。尤其是在当前房地产市场竞争日趋激烈的背景之下,房地产企业更是要不断地提高对成本控制工作的重视程度,建立完善的成本控制制度体系,改良创新成本控制方法,使成本控制工作的覆盖面更加全面和深入,采取更加精细和专业的控制方法,提升房地产企业的成本控制管理水平,推动中国房地产行业整体有序发展。

参考文献

- [1] 姜宇. 房地产成本控制的突出问题及其精细化管理路径[J]. 全国流通经济, 2018(12): 77-78.
- [2] 武桂芹. 对当前形势下房地产成本控制的几点思考[J]. 当代会计, 2019(4): 31-32.
- [3] 雷景红. 房地产成本控制的突出问题及管理策略[J]. 纳税, 2019(3): 230-231.