

房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨

刘杨鹏

西安市房地产经营三公司

DOI:10.12238/bd.v4i11.3571

[摘要] 在目前我国改革开放的全面推进背景下,经济增长速度明显提升,在根本上实现了我国房地产项目的飞速发展。在房地产项目推进环节中,主要包含了前期设计、施工过程和后期验收等,其中施工阶段的作用最为显著。在此种背景下,怎样对施工阶段进行成本管理,并对项目投资发挥优势成为了当前最需要关注的重点问题。本文主要是对房地产项目施工中的成本管理问题展开论述,并分析当前工作中的成本管理原则,在制定科学应对对策的基础上,确保为房地产行业的健康和稳定发展提供有效帮助。

[关键词] 房地产项目; 施工阶段; 成本管理; 应对策略

中图分类号: TV52 **文献标识码:** A

随着近年来我国经济发展速度的稳定提升背景下,房价也明显提升,给群众生活带来了极大的压力和负担。所以在房地产项目开发过程中,就更需要加强对成本的管控,实现对群众生活负担的降低。在房地产项目的开发环节中,施工阶段贯穿房屋建设的整个过程,这也意味着成本管理包含了多个方面内容,比如材料使用费用、人工成本费用和设备使用费用等等。在对这些成本进行合理化控制的过程中,不仅能最大程度上解决当前房价过高的问题,还能提升房地产企业的市场地位,为企业的长远发展提供了更为健全和有效的保障。

1 房地产项目施工阶段成本管理的主要内容

1.1 工程管理

确保房地产项目按照工程施工流程开展工作就是对成本进行管控的最佳手段,在成本管理过程中,工程管理中的成本主要涵盖了以下内容:其一,成本计划。成本计划主要就是在工作中对房地产开发项目成本在计划引导下实现对房地产项目的协调管理,做到工作项目的提前规划^[1]。其二,成本控制职能。房地产项目的成本控制主要是在项目分解和房地产开发环节中制定阶段性目标,在对目标的提出和检验环节中,对各项财

务指标进行严格贯彻和执行,只有保证成本控制质量的合理性,才能实现工作进度和成本之间的统一发展。

1.2 施工环节的合同管理

在对房地产项目的开发环节中,往往会涉及到很多小额贷款的合同,部分合同需要开发商现场进行签署,此种情况更多见于房地产后期^[2]。因此,规范化、细致性的进行分包合同签署也是当前项目建设阶段进行成本价控制的又一个重要手段。此外,工程施工的行程管理和财务管理也要针对工程项目实际情况制定全方位成本分析方案,将得出的结论及时和决策部门进行反馈,只有这样才能确保项目成本得到科学管控。

1.3 房地产变更管理

房地产项目开发过程中,还需要加强对房地产变更工作的管理。在这一环节中,房地产管理人员也要和造价人员进行紧密合作,加强对变更问题发生的管控力度,尤其是要对成本和造价之间关系进行把控^[3]。针对不可避免的洽商变更为,相关人员还需要提前制定详细的技术经济分析方案,并及时进行变更影响的评价,通常情况下,房地产项目变更后的单价仍然需要保留原合同中的单价进行施工,对于合同中没有单价的内

容,则需要根据合同条款的要求进行估价分析。在得出准确数据后,得到开发商认可,才能按照变更要求继续进行工程项目施工。

2 房地产项目施工阶段的成本管理原则

2.1 节约性原则

在当前房地产项目的建设开发过程中,开展成本管理工作的主要目的就是投入使用的资金成本进行管控,所以,在成本管理中节约也是最关键的原则之一。在施工环节中,应该按照施工需求进行对材料、设备和人员的合理选择,但是这并不意味着节约可以无限制进行,工作人员应该始终按照科学方向推进工作,确保施工整体质量得到稳定提升。同时在项目建设中,还要有效开展事前监督和过程管控,对于施工中容易发生问题的情况及时进行处理,在工作优化的基础上,帮助企业降低投入成本^[4]。

2.2 动态控制原则

在我国房地产项目施工环节中,受到环境因素和项目变化的影响,成本控制工作往往也会出现较大变化,在这一过程中就需要加强对动态控制原则的应用。对于实际施工中产生的人力费用、设备费用和材料费用进行有效收集,及时将这些费用和预算费用之间进行对比,

从而对工作项目的开展制定科学的动态监控目标。

3 房地产项目施工阶段的成本管理对策

3.1 在成本预测基础上对成本管理目标进行明确

房地产项目成本预测是当前开展成本计划的基础,而成本预测工作对于房地产项目成本计划的科学性、降低房地产开发项目成本等工作都具备重要作用。强化房地产项目的成本管理,就需要有效加强对成本的管控和预测^[5]。成本预测的主要内容就是在科学方法的指导下,对中标价进行分析,在严格分析房地产项目施工条件、人员素质和机械设备等内容基础上,进一步对房地产项目成本目标进行精准预测。此外,还要强化对施工方案可能出现的费用变化预测,在对项目所在地进行预测有效结合的基础上,开展正确的研究和预测。

3.2 获取合理途径进行成本管理

在工作中对项目成本降低的方式分为很多,总体而言可以在组织、技术、合同管理等多个方面进行措施调控。首先,应用组织措施对房地产项目成本进行管控。在实际工作中应该充分明确项目经理部的机构设置方法和人员配置情况等问题,对项目经理部、公司和施工队之间的职权关系进行划分。只有保证工作中

成本控制和任务得到明确,才能保证成本控制工作有人负责,避免出现工作成本过高或是费用超标等问题。其次,采取技术手段对房地产成本进行控制。应用技术措施主要指的就是在施工过程中充分调动工作人员的主观能动性,对标书中提出的主要技术方案进行技术研究和论证,在获取比较可靠的经济方案基础上,实现对房地产成本的管控,只有在全方位加强对新材料、新技术等内容的应用,才能在提升机械化操作水平的基础上实现节能降耗^[6]。最后,在经济措施下对房地产成本进行管控。在对人工费用进行控制的过程中,应该在数量上开始控制,针对性的降低或缩短某些工序的日消耗量,在确保降低日消耗量的基础上,实现对房地产成本的管控。在材料费用控制中,要始终按照定额要求对材料消耗量进行明确,只有这样才能全面贯彻限额领料制度要求。此外,还要加强对机械费的控制,尽可能降低施工中消耗的机械台数量,在合理的施工组织、机械调配过程中,对机械设备的利用率进行管控,在避免不正当应用引发的机械设备闲置基础上,强化对现有机械资源的有效应用。

4 结束语

综上所述,在开展房地产项目的建设环节中,要充分加强对成本管理工作

的关注,特别是在施工阶段的成本管理问题上,更应该严格按照国家政策构建起科学的管理目标和成本方案,在满足企业发展战略方向和目标的过程中,推进房地产项目施工的健全发展。在目前我国房地产开发水平不断提升背景下,更应该加强对项目成本的控制,只有合理降低资金使用率,才能在保障群众利益的基础上,提升企业自身效益,为我国房地产企业的可持续发展奠定良好基础,实现经济效益和社会效益的共同发展。

[参考文献]

[1]夏金萍.房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨[J].门窗,2016,16(8):238.

[2]周强.房地产开发项目设计与施工阶段的成本控制策略研究[J].门窗,2015,39(09):136.

[3]马廷亮.房地产开发项目施工阶段成本控制策略[J].科技创新导报,2016,37(22):127.

[4]张红,沈波.房地产开发项目施工阶段成本管理[J].建设科技,2015,17(11):84.

[5]黄智勇.房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨[J].时代金融,2016,25(09):30+122.

[6]胡蓉.房地产开发项目施工阶段成本控制策略探析[J].广东建材,2017,26(07):279-281.