

房地产建筑经济管理中成本控制方法分析

陈鹏

山东金洲矿业集团有限公司

DOI:10.32629/ej.v9i1.3320

[摘要] 房地产建筑不仅是推动社会发展的重要力量,也是城市化进程的关键环节,而成本控制工作的开展成效会直接影响房地产企业的生存与发展水平,还需企业加强重视。基于此,本文先分析了当前房地产经济管理中成本控制存在的问题,后针对多种成本控制方法的应用作出分析,并提出了相关优化策略,以期构建完善的成本控制体系,提高房地产企业成本控制能力,为房地产企业增强核心竞争力及提升经济效益水平提供推力,促进房地产企业更好地实现可持续发展目标。

[关键词] 房地产; 建筑经济管理; 成本控制; 方法策略

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A

Analysis of Cost Control Methods in Real Estate, Construction and Economic Management

Peng Chen

Shandong Jinzhou Mining Group Co., Ltd.

[Abstract] Real estate construction is not only an important force driving social economic development, but also a key link in the urbanization process. The effectiveness of cost control work will directly affect the survival and development level of real estate enterprises, and enterprises need to pay more attention to it. Based on this, this paper first analyzes the existing problems in cost control in current real estate economic management, then makes an analysis of the application of various cost control methods, and proposes relevant optimization strategies, in order to build a complete cost control system, improve the cost control ability of real estate enterprises, provide impetus for real estate enterprises to enhance core competitiveness and improve economic benefits, and promote real estate enterprises to better achieve sustainable development goals.

[Key words] Real estate; Construction economic management; Cost control; Methods and strategies

重视成本控制,优化成本控制方法,提高成本控制效果,有助于房地产企业应对激烈的市场竞争环境,防控风险隐患,保障合理利润及提高效益水平,进一步实现从“规模扩张”到“质量效益”的战略转型。但当前部分房地产企业在建筑经济管理过程中容易忽视成本控制,采取的方法策略落后单一,不利于实现降本增效目标。因此,还需房地产企业加强关注成本控制,能够根据企业发展实际情况,制定实施更多样有效的方法策略,切实提高建筑经济管理质量,达成成本控制目标,助力房地产企业在激烈市场竞争中保持优势,提升建设发展水平。

1 房地产建筑经济管理中成本控制存在的问题

1.1 前期决策与设计阶段控制不足

目前还有部分房地产企业在项目建设过程中将更多重心放在施工环节,忽略前期决策与设计控制^[1]。针对前期决策阶段来说,未能做好市场调研、可行性研究等工作,相关数据信息掌握不全面,无法明确项目建设中影响成本的不确定因素,使得投资预算方案制定不科学、不合理,进而为后续成本失控埋下隐患。

对设计阶段来说,其成本控制效果极为重要,可影响整体项目成本的75%左右,但实际开展过程中未能实现对设计成本的有效控制。比如设计人员经济意识薄弱,更追求技术、外观、工艺等方面的先进性、创新性等,使得设计方案存在保守或冗余等问题,在一定程度上增加设计成本^[2]。项目设计时缺少与成本管理部门人员的沟通协作,无法提前对设计方案进行经济性比选。施工实际环境多变,若出现频繁的设计变更,不仅会出现返工等问题,滞后施工进度,还会引发资源资金浪费,增加成本。

1.2 施工阶段成本管理粗放

施工阶段是成本实际发生的集中期,但当前该阶段的成本管理相对粗放,难以实现对成本的有效控制^[3]。比如施工现场签证、合同外变更等方面未能严格按照规范要求进行核查管理,审批不规范,使得成本费用增加。缺少对施工材料的有效管理,导致施工期间存在材料随意浪费、材料质量不达标、材料被偷盗等情况。这些问题的发生会进一步滞后施工进度,进而使得财务成本、管理费用也随之增多。同时,很多房地产企业未能实现

对成本的动态监管,无法实时精准了解全面的成本数据,超支情况更多在结算环节才能被发现。

1.3 招标采购与合同管理不精细

一方面对招标采购来说,供方资源库管理不到位,导致招标工作开展过程中还会发生围标、串标等情况^[4]。评标工作开展期间过于侧重最低价中标,对单位的履约能力、全周期成本、施工技术水平等缺少综合评估,导致实际施工阶段容易引发质量问题,增加成本。另一方面针对合同管理来说,目前部分房地产企业所编写的合同条款不严谨、不全面,针对价格、变更、索赔等方面的条约相对模糊,导致后续发生合同纠纷、费用增加等问题时缺少有力依据支持。同时,对承包商的履约过程也未能开展规范有效的监督考核工作。

1.4 部门协同配合效率及质量低下

实现对成本的有力控制,需要多部门协同配合,涉及设计、工程、成本等多个部门。但当前各部门协同配合效率低下,信息集成化程度不足,项目成本、施工进度等工程数据信息分布在不同部门,在这种情况下容易出现信息不对称,影响决策的科学性、有效性,进而难以提高成本控制质量。

2 房地产建筑经济管理中成本控制方法分析

2.1 目标成本法的前置控制

目标成本法的运用能够将成本控制关口前移,在项目开工建设前进行规划控制,相比于事后核算处理来说,能够更好地降低成本,同时保证资源优化配置、利润效益达标。具体来说,房地产企业需要先开展市场调研工作,了解市场环境变化等各方面条件,以此确定项目产品的销售单价和总价。根据项目建设要求、企业自身运营发展需求等,设定合适的净利润目标。在此基础上进行销售收入的预测,并扣除税金、附加费、净利润目标等费用得到目标成本。以目标成本为核心,将目标成本按科目、合约规划等进行逐级分解,确定每级的控制红线,并将成本控制目标详细落实到相应部门及人员身上^[5]。

2.2 全过程的成本动态监控

房地产企业在建筑经济管理中想要提高成本控制效果,还应实现全过程的成本动态监控,从而能够实时了解成本信息,进行针对性监控管理。房地产企业应借助大数据、物联网等技术手段,搭建监控模型,运行信息化管理平台,将已签合同成本、待发生成本(预测)、已发生变更签证成本等进行动态归集^[6]。通过平台运行可实时采集分析各项动态成本,一旦与目标成本差值超出设定值,则会自动预警通知管理人员,管理人员可第一时间进行分析,制定应对方案。每月定期组织相关部门及人员参与成本动态分析会议,汇报、审视和分析成本的执行状况,并对后期成本的变化情况进行评估预测,及时调整方案,确保项目成本处于可控范围。

2.3 价值工程与限额设计

一方面,对价值工程来说,其是降低成本、提高效益的一种有效方法。具体来说,房地产建筑经济管理开展期间应要求设计、成本、营销等部门人员进行协作,共同对建筑项目方案、材

料选择、建筑外观设计、设备选择、景观标准等相关方面的功能、成本展开系统分析。比如在保证结构稳定性、建筑整体质量安全达标的情况下,应尽可能减少建筑结构的含钢量,对柱网进行优化设计,以达到降低成本的目的。在建筑整体耐久性及稳定性较好,且视觉效果表达满足要求的条件下,可对不同外墙材料的成本效益进行比选分析,以选择成本效益最佳的外墙材料。

另一方面,针对限额设计来说,其有利于处理好技术与经济的对立统一关系,在提高设计质量的同时也能更好地降低设计成本^[7]。房地产建筑经济管理时应根据目标成本,分解得出多个经济性技术指标,如建筑结构的钢筋含量、混凝土含量等,以设计限额作为设计任务书的强制性要求。这种情况下设计部门及人员能够在此要求下开展项目设计工作,更好地协调平衡技术与经济的关系。同时,为提高设计单位的责任意识,还应在设计合同中明确表明限额要求,将其与设计费用关联,以更好地管控设计成本。

2.4 集中采购与战略合作

房地产项目建设规模较大,所需的材料设备数量较多,对应的费用也相对较高,为保证材料设备质量达标的同时尽可能降低采购费用,可采取集中采购方式,即由集团或区域公司进行统一招标采购。同时,房地产企业还可采取战略合作模式,即与信誉良好且能力较强的施工总包、分包商、供应商等达成共识,制定合理规范的合作协议,开展长期合作,这样可以减少重复招标成本,也能更好地保障项目建设质量,达成共赢。

2.5 依托BIM技术的成本控制

房地产建筑经济管理过程中应提高对先进技术的运用能力,能够依托BIM技术开展更为精准高效的成本控制工作。首先,构建BIM建筑模型,可将建筑结构、零部件、材料属性等相关数据信息输入模型,且模型还可生成精准的工程量清单,进一步减少人工误差,为后续招投标、施工建设等工作的开展提供有利依据。其次,为减少施工变更,保证施工进度与质量,实现对成本的有效控制,BIM技术应用时可自动对各专业之间、机电与土建结构之间的碰撞进行检测,提前发现可能存在的碰撞问题,进而及时改进设计方案^[8]。运用BIM技术可智能对管线布局进行精准优化。同时,针对设计或施工时出现的问题,可通过BIM协同管理平台发起通知,各部门、各专业人员可第一时间了解到存在的问题,及时分析解决,保证项目进度及质量,以更好地控制成本。最后,可借助BIM模型,将成本数据与施工进度进行关联,可实现资金的动态模拟和资源按需调度,最大化配置利用资金,比如提前运用BIM技术模拟施工,验证分析施工方案的可行性,预测可能存在的隐患风险,进而提前调整施工方案,调配资源。或者出现设计变更时,BIM模型数据自动更新,联动管理系统,可智能调整材料采购计划。

3 健全成本控制体系的优化策略

为实现对上述多种成本控制方法的集成运用,切实提高成本控制效率及质量,在房地产建筑经济管理开展过程中还

应采取有效策略,通过持续优化进一步构建全面完善的成本控制体系。

更新管理理念:企业管理层及各部门人员应意识到成本控制的重要性,能够形成全生命周期成本管理理念,不仅要关注项目建设施工阶段的成本控制,还要对前期决策、设计,以及后期运营维护等阶段加以考虑。

完善组织保障:房地产企业应提高成本管理工作开展的独立性、权威性,给予成本管理部门人员在目标成本制定、分解、监管等环节一定的权力。加大责任落实力度,根据成本控制目标设计考核指标,将其纳入到各部门及人员的绩效考核中,以提高各部门及人员的成本控制意识。

强化技术赋能:投入资源建设或引入成熟的ERP、成本管理软件,将投资测算、目标成本、合约规划、招标采购、动态成本、付款结算、后评估等模块打通。实现业务流、资金流、信息流的统一,确保数据来源唯一、实时共享、可追溯,为管理决策提供数字化支撑^[9]。另外,现阶段及未来发展中,房地产企业还应加强对人工智能的融合运用,借助人工智能技术进行成本的智能预测、分析与优化控制,以及自动完成基础的核算操作,推动成本控制管理的开展朝着智能化方向发展。

重视合同管理:基于成本控制目标、市场环境、建筑项目实际情况等,对变更签证、结算方式等重要条款进行细化规范,做好合同交底,确保合同签订双方明确合同所有条款内容,减少合同纠纷问题的发生,同时也能保证合同纠纷或费用增加时有合同作为有力依据。合同签订后,也要对合同履行过程进行监督管理,定期做好评价工作。另外,项目施工过程中存在诸多隐患因素,需提前购买工程保险,转移不可预见的重大风险。

事后成本评估管理:房地产企业应在建筑项目施工结束后,将实际结算成本与目标成本进行比对,全面分析结余或超支的原因,总结此次成本控制管理开展的优势及劣势,以吸取经验教训。同时,房地产企业在运营发展期间还可将优秀的成本控制案例、材料价格数据库等进行整合,构建资源库,为后续项目的成本控制管理提供有利参考,这样在持续优化改进中不断提高房

地产企业的成本控制能力。

4 结语

综上所述,房地产企业应意识到成本控制的重要性,能够明确当前建筑经济管理中成本控制存在的问题,把握运用目标成本法、全过程成本动态监控、限额设计、集中采购等多样方法,并通过完善组织保障、强化技术赋能、重视合同管理等策略的实施实现对多种成本控制方法的有效集成和运用,进一步提高房地产企业的社会效益及经济效益水平,推动房地产企业可持续建设发展。

【参考文献】

- [1]段晶晶.房地产项目建筑经济成本管理中存在的问题及改进对策[J].建筑·建材·装饰,2025(10):10-12.
- [2]李婧.建筑与房地产经济项目成本控制策略研究[J].建材与装饰,2025,21(13):94-96.
- [3]赵爱华.成本控制管理在建筑经济管理中的创新策略[J].中国科技投资,2021(12):91-92.
- [4]汪许生.建筑经济管理中的成本控制策略创新[J].砖瓦世界,2023(1):121-123.
- [5]郭裕洲.建筑装饰装修工程造价管理与成本控制措施研究[J].经济师,2024(5):294-295.
- [6]葛健.建筑经济管理中的成本控制策略新思考[J].建筑工程技术与设计,2020(27):2877.
- [7]王伟善.建筑经济管理中成本控制的创新思考[J].建筑工程技术与设计,2020(21):2853.
- [8]王凤珠.建筑经济管控中的成本控制创新策略研究[J].中国科技投资,2021(3):101,110.
- [9]莫诗铭.数字化转型在房地产企业成本管理中的应用研究[J].财会学习,2024(24):113-115.

作者简介:

陈鹏(1989—),男,汉族,山东乳山市人,本科,中级审计师,从事的研究方向:房地产经济。