

建筑成本控制与房地产项目经济效益关系研究

权培培

上海洲海房地产开发有限公司曲阜新区分公司

DOI:10.12238/ej.v8i9.2941

[摘要] 本文即立足于现阶段建筑成本控制与房地产项目的经济效益关系,探究建筑成本控制服务于房地产项目经济效益提升的可行路径,以期为企业通过精细化成本管理增强市场抗风险能力提供实践指引。

[关键词] 建筑成本控制; 房地产项目; 经济效益

中图分类号: F293.3 文献标识码: A

Research on the Relationship between Construction Cost Control and Economic Benefits of Real Estate Projects

Peipei Quan

Shanghai Zhouhai Real Estate Development Co., Ltd. Qufu New District Branch

[Abstract] This article is based on the current relationship between construction cost control and economic benefits of real estate projects, exploring the feasible path for construction cost control to serve the improvement of economic benefits of real estate projects, in order to provide practical guidance for real estate enterprises to enhance market risk resistance through refined cost management.

[Key words] construction cost control; Real estate projects; economic benefits

引言

立足于房地产市场自高速增长向高质量发展的全新阶段,成本控制俨然已经成为决定房地产项目及企业核心竞争力的关键要素。由于房地产项目的投资规模宏大且开发周期漫长,而传统粗放式的成本管理方式,已经难以切实适应愈来愈激烈的市场竞争以及微利时代下的行业环境,故而对现阶段的建筑成本进行科学化、精准化、全程化的控制,不仅是项目本身实现预期利润的基本保障,亦是提升房地产企业经济效益及可持续发展能力的关键战略举措。

1 建筑成本控制与房地产项目经济效益关系分析

1.1 成本控制对经济效益的基础性保障作用

建筑成本控制是影响房地产项目经济效益的决定性因素,其核心要点在于依靠科学的管理方式保证项目的总投资不偏离预期目标,从而直接保障项目的利润空间、投资回报率、净利润等核心经济指标,本质上而言即项目总收入和总成本之间的差值。在销售收入受到宏观经济、市场供需以及政策调控等外部变量明显影响的情况之下,对开发生命周期之内的成本进行严格管控,也已成为企业在内部提升盈利水平的可靠举措。这就亟待建立贯穿投资决策、设计、招标、施工、结算等过程的动态目标成本体系,对土地成本、建安成本、期间费用进行严密的监控,借助事前预测、事中控制以及事后分析的闭环管理,识别并

且纠正成本偏差,为项目的经济可行性提供最根本的、有确定性的支撑^[1]。

1.2 设计与管理协同优化实现降本增效

设计和管理环节的协同优化是达成降低成本、提高效率的关键办法,而协同优化的效能直接决定着房地产项目在经济方面的水平。在这一阶段开展标准化设计,能够对项目进行价值工程分析,并且对多方案开展技术经济方面的比较和选择,故而从根源上对结构形式、设备选型以及材料选用进行优化,避免出现过度设计的情况,从而显著降低工程直接造价,规避后续施工过程中可能出现的重大变更和返工风险。同时,精细化的项目管理能够将设计优化的成果落到实处并且持续创造效益,其核心在于运用BIM技术进行碰撞检查,编制精准的施工组织设计来减少窝工现象,实施严格的供应链管理以降低采购价格和损耗率,从而合理地把施工过程中的显性成本降到最低,而设计和管理这两个阶段的协同,亦共同组成提升项目投入产出比例的核心机制。

1.3 动态风险管控与资金高效运用提升综合回报

成本控制所构建起的动态风险管控体系,能够实现资金的高效运用,从而应对各类不确定性因素,因此也成为提升项目综合经济效益的高级策略。房地产项目所面临的建材价格波动、政策调整、不可抗力等风险,极易导致项目成本出现超支的情况,

因此建立起动态的成本监控与预警机制十分关键,能够凭借实时对比目标成本和实际成本,精准识别偏差产生的根源,并且迅速进行纠偏,从而提高项目成本系统抵抗风险的韧性,保障项目经济目标的稳定性。除此之外,成本控制更深层次的内涵是资本的高效配置,它的关键之处在于借助精细化地编制资金使用计划、严格控制付款节点、加速销售回款以及资金周转,借助这样的方式来减少资金被占用的时间,从而显著降低财务费用这一隐性成本,因此高效的现金流管理能够保障项目运营的顺畅,还可以凭借提高内部收益率和投资回报水平,全面提升项目的整体经济价值^[2]。

2 现阶段建筑成本控制的基本原则分析

2.1 全过程动态管控原则

全过程动态管控原则强调房地产项目成本管理不能仅局限于施工阶段,而是应当贯穿于项目的完整生命周期之中,囊括投资决策阶段、规划设计阶段、招标采购阶段、工程施工阶段、竣工结算阶段以及后期运营阶段等阶段,这一原则要求企业应当建立覆盖前端、中端和后端的动态成本监控体系,从而将传统的事后核算转变为“事前预测、事中控制、事后分析”,在事前阶段,企业要凭借精准化的市场调研以及投资估算,来制定科学合理的目标成本;而在事中阶段,企业可以建立动态成本信息库,实时对比目标成本和实际成本的发生情况;而在事后阶段,企业可以进行全面的成本核算与审计工作,全面分析成本超支或者节约的原因,并将数据转化为经验知识,再反馈至未来项目的成本数据库中,从而形成一个完整的管理闭环。

2.2 目标成本与限额设计协同原则

目标成本与限额设计协同原则要求以市场作为导向,在项目策划以及设计启动之前,要先依据预期市场售价以及期望利润,采用“倒逼法”来科学确定这一项目的目标总成本,继而将这一总目标成本按照科目、功能模块进行层层分解,从而形成明确的、可执行的分解目标成本,并且将其作为设计工作的硬性约束边界。同时,在设计过程中,应当将成本控制和设计方案进行深度的融合,要求设计团队在限额范围之内进行技术创作,对多个方案开展技术经济比选以及价值工程分析,寻找成本和功能、品质之间的最佳平衡点,例如,企业要对结构形式、外立面材料、设备选型等方面进行成本效益测算,避免出现性能过剩或者不足的情况,从根源上保证设计方案具有经济合理性^[3]。

2.3 技术与经济相结合原则

技术与经济相结合的原则是深化成本控制工作、实现降低成本、提高效益的根本方法,其要求技术部门和经济部门之间的传统壁垒应当被打破,让工程技术方面的人员和成本管理方面的人员从项目开始之际就紧密协作、深度融合,技术人员要考虑技术方案在经济方面的可践行性;成本管理人员亦不能仅被动计算工程造价,亦需要深入了解工程技术、施工工艺以及材料性能,必须从经济的角度为设计方案和施工方案的选择提供可供决策的依据,与技术部门共同开展价值工程分析。技术与经济相

结合原则的关键之处在于倡导以价值创造为基础的协同文化,强调技术比较和经济分析的有机结合,要求企业选取契合项目功能、质量、安全以及工期的最低成本方案,而非仅仅是初始建造成本最低的方案,如此方能真正实现成本的优化和价值的提升。

3 现阶段建筑成本控制与房地产项目经济效益提升现状分析

3.1 管理意识与协同机制层面

现阶段,部分房地产企业在成本控制方面,在管理意识、内部协同机制存在突出不足。具体而言,在成本管理意识方面呈现出“局部化”表征,而非“全员化”,成本控制普遍还被归于成本管理部门或者财务部门的职责,在前端设计、工程管理、营销策划等各个部门以及各个层级的员工当中,并没有形成广泛且统一的共识,亦未能形成共同的责任。例如设计人员,其更加追求技术达到最优化,但忽视经济性目标;而施工人员更加追求工期速度,而这种条块分割的思维方式,使得成本控制出现脱节的情况,很难使得各个方面形成合力,未能构成高效且透明的信息共享平台。

3.2 管理体系与工具应用层面

在管理体系和工具的应用方面,系统性不足以及技术滞后是限制成本控制效果的重要因素,因为成本管理体系缺少“全过程性”和“前瞻性”,部分企业的成本管理重点还是长期放在施工阶段的预算和结算层面,对于影响成本核心的投资决策和设计阶段参与度不够,控制的力度也比较弱。除此之外,数字化、精细化管控工具的应用深度不够,虽然BIM、ERP等先进的技术工具已被广泛引进,但在实际的应用中,部分企业还是停留在模型可视化、算量等基础层面,未能充分地发挥主观能动性深入挖掘它们在跨阶段协同、成本数据实时联动、方案模拟比选和风险预测等方面所有的巨大潜力。

3.3 市场环境与专业能力层面

目前,房地产项目在成本管控方面,于环境适应性和专业支撑性层面面临着严峻瓶颈,从外部环境这一维度来看,建筑成本要素的价格主要会受到全球供应链波动、国内“双碳”政策深化以及地缘政治等因素的叠加影响,因而呈现明显的非理性“震荡”特征,以2023年光伏组件价格为例,由于受到硅料产能释放和国际贸易政策这两方面的影响,其价格在一季度内的波动幅度达到了40%,使得绿色建筑项目的成本管控短暂“失效”。现阶段,随着环保标准的不断提高以及ESG监管的不断强化,合规性成本持续上升,传统的成本预测模型很难应对这种非线性的风险。而在专业能力这一维度上,行业亦面临着结构性的人才缺失问题,成本管理人员普遍缺少数字技术应用的能力和跨学科知识整合的能力,无法高效运用BIM 5D等模型进行全过程的成本模拟,也不能科学地运用大数据分析来预判材料价格的走势。这种在能力上展露缺陷让成本控制只能停留在被动响应的阶段,无法构建起能够适应市场变动的隐性成本体系,最终限制了项目经济效益的优化空间^[4]。

4 通过建筑成本控制提升房地产项目经济效益的发展路径探索

4.1 构建贯穿项目全生命周期的动态成本管控体系

为克服成本管理所存在的滞后和脱节问题,企业应当率先构建贯穿投资决策、规划设计、施工建造、竣工结算以及运营维护等项目生命周期的动态成本管控体系,并将体系的核心重点放置于“前置管理”和“实时反馈”,在项目立项的初期阶段即基于市场调研和产品定位的结果,采用目标成本法来科学地设定项目的总成本目标,并且要把这一总成本目标按照工作分解结构,层层分解到各分部工程、材料设备以及费用科目中,从而形成明确的控制基准;在项目实施的过程中,可以依托信息化平台,如常见的ERP、专项成本管理软件,建立动态成本台账,实时地将实际发生的成本归集起来,继而与目标成本进行对比分析;在项目竣工之后,应当对其进行全面的成本核算和审计工作,精细分析成本节约或者超支的原因,并且把相关的数据汇总、整合至企业数据库之中,使得所形成的知识积累可以用来指导未来项目的成本估算和控制工作,为项目的经济效益提供基础性的保障。

4.2 推动设计阶段的价值工程与成本优化深度融合

设计阶段对于项目成本而言非常关键,成本控制的重点需要前置项目开发的前期,企业应该组建相应的协同工作小组,小组应由设计、成本、工程、营销等多部门专家共同组成,在方案设计和初步设计的初始阶段,要针对建筑结构的选型、外立面使用的材料、主要的设备系统、园林景观等关键的分项,开展多轮技术经济方面的比选以及功能成本的分析。例如,某大型商业综合体项目,凭借系统性地对设计方案进行优化,把原本确定的双层地下室混凝土支护桩方案,调整成了土钉墙与桩锚结合的支护形式,经由专家的论证以及严格的计算,在完全能够契合基坑安全要求的前提条件下,节省了大概860万元的工程造价,还使得工期缩短约20天,这种基于价值工程理念的优化措施,目的是用最低的全生命周期成本,追求项目价值的最大化,而非盲目地降低造价。这种前置式的成本管控模式,直接降低了项目开发的成本,还凭借优化设计方案提升了项目的整体价值^[5]。

4.3 强化人才队伍建设与数字化技术赋能

当企业面对市场波动以及内部能力存在的短板时,需要“人”和“工具”这两个不同维度进行升级。而在人才建设这方面,企业需要依据自身的需求培养复合型的成本管理人才。某

家大型的房地产企业,其实实施了“成本精英”培养计划,计划选拔出优秀的员工,让他们参加为期18个月的跨部门轮岗培训,培训的内容包括工程设计、合约管理、财务测算等不同的模块,而且还会组织这些员工参与到全过程的项目实践当中。那些经由系统培养的学员,在某综合体项目里,运用挣值管理法,及时发现施工进度和成本之间出现的偏差,他们凭借优化施工组织,最后节省了大约600万元的成本。在技术赋能方面,企业应该加大对数字技术的应用深度,如某建工集团自建立BIM 5D管理平台以来,在某超高层项目中,这个平台实现了设计、施工和成本数据的实时联动,并借助碰撞检查,避免了大额的返工损失,该集团还利用大数据平台去分析建材价格的趋势,在价格处于低点的时候进行战略性采购,节约了5%的采购成本,因而借助“人才+技术”双股力量的双重驱动,企业能够构建起自己的核心成本竞争力,这样就可以持续提升项目的经济效益。

5 结语

科学且有效的成本控制并非是简单的压缩造价,其贯穿于项目整个生命周期,需要多部门协同合作的价值管理过程,其借助目标成本作为导向,在设计阶段进行优化,对动态风险加以管控,能够从根本上保障项目的经济效益,使得房地产市场从增量发展逐渐转变为存量运营,从粗放式经营朝着精细化管理迈进的时代背景之下,有效地应对市场的波动情况,避免经营过程中出现的风险。

【参考文献】

- [1]王桂军.绿色建筑理念对房地产项目成本控制影响的研究[J].城市开发,2025(4):114-116.
- [2]马华兴.房地产企业建筑项目的成本管控方法研究[J].低碳世界,2025,15(6):157-159.
- [3]刘涛.建筑与房地产经济项目成本控制策略研究[J].经济技术协作信息,2024(12):0172-0174.
- [4]吴彩霞.基于绿色建筑经济效益的房地产项目开发策略研究[J].经济技术协作信息,2024(2):0001-0003.
- [5]王伟.供应链视角下建筑工程项目成本控制与经济效益研究——以A企业为例[J].黑龙江科学,2024,15(20):162-164.

作者简介:

权培培(1986--),女,汉族,江苏徐州人,本科,中级经济师,从事建筑与房地产经济研究。