

关于房地产企业项目成本控制研究

陈 华

(昆山乐建住房开发有限公司,江苏 昆山 215300)

摘要:目前,在国家宏观经济调控的政策下,房地产企业一方面在价格上有上升的空间,另一方面其项目成本在不断增加。在这样的大背景下,房地产企业加强项目成本控制工作就显得特别的重要。本文对当前房地产企业项目成本控制存在的问题进行了详细分析和研究,并根据这些问题提出相应的改进建议,希望通过这些改进建议,能够确保房地产企业的利润得到提升,并推动房地产企业的稳定发展与进步。

关键词:房地产企业;项目成本;问题;改进建议

1 房地产企业项目成本控制存在的主要问题

1.1 薄弱的成本控制意识

在我国房地产企业井喷式发展的阶段,其所获得的利润率是比较高的,通常都能达到 50%,在这样高额利润的引诱下,多数房地产企业将重心放在了怎样获得土地开发资源的工作上,从而尽可能的囊括更多的项目,为企业的后续发展补充新鲜血液,普遍都存在对成本控制认识不够的问题。对于成本控制工作,往往只是停留在口头交待上,并没有采取有效的成本控制措施将具体工作落到实处。随着国家房地产调控政策出台,再加之较大的经济压力,房地产企业的价格上升幅度有限,同时项目成本在源源不断的增加,这就导致房地产企业所获得的利润较低,因此,在经济新形势和国家调控背景下,房地产企业要想生存和发展,就需要增强项目成本控制意识,加强对项目成本的控制。

1.2 项目施工环节中成本超支现象严重

房地产企业项目实施过程中,最重要环节就是施工,其特点比较显著,比如投资大、工期长和涉及范围广等。在项目的施工过程中,既要保证项目施工的质量,还要对项目成本进行严格的控制。但实际上,在项目施工环节实行成本控制还是存在一定的难度,主要原因就是因为施工环节所涉及的范围较广,且内容也比较多,这就增加了成本控制的难度。与此同时,项目施工过程中时常也会发生工程变更的情况,这样不仅仅只是对项目施工进度产生影响,还会进一步增加施工的成本。除此之外,部分房地产企业将过多的注意力放在了项目施工进度上,没有对具体的施工合同进行有效的管理,进而使得项目的施工成本无法得到有效的控制。还有部分房地产企业忽视了对项目施工现象的管理,没有采取精细化的物料管理制度,导致施工现场出现严重的材料或资金浪费现象,也就不能有效体现出成本控制的作用。

1.3 缺乏有效的项目成本核算工作

项目成本核算工作的结果对成本控制工作会产生直接的影响,对房地产企业的经济效益也有一定的影响。根据房地产企业的发展来看,其项目基本上都是成片的分期开发的,同时涉及的产品类型还存在多样性。比如公寓、商业住房和别墅等等。当前多数房地产企业在项目成本核算工作中,普遍都存在对项目不清楚的情况,是分片还是分期,又或者是分产品类型进行核算,这不仅会对核算对象的直接项目成本造成影响,还会进一步影响项目后期费用分摊的情况,进而影响到企业的整体利润,导致企业的项目成本控制缺乏合理性。

2 强化房地产企业项目成本控制的改进建议

2.1 提升项目决策的科学性

房地产一个项目在实施前,需要做好市场调查工作,对项目实施的市场环境和前景进行分析和预判,经过仔细的调研,全面分析可选项目,对其收入情况进行预测,并充分结合企业的目标利润,总结出项目可能存在的成本空间,再综合各方面的因素,选择合适的项目,从而实现企业的目标利润。但实际上,目前我国多数房地产企业并没有对项目的收入情况进行分析和预测,而是盲目的拿地,根

据花费的成本制定该项目需要达成的收入目标,这样推出的销售价格严重忽略了市场的因素,不符合市场的发展需求,也就导致企业的利润目标无法有效实现,严重的话可能会给企业带去相应的损失,进一步加大项目成本控制的压力。因此,房地产企业应该提升项目决策的科学性,对项目的可行性进行详细的分析,并充分参考多个项目,选择其中最优的,从而保证房地产项目成本控制工作的有效进行。

2.2 完善项目实施各个环节的成本控制工作

房地产企业项目实施涉及的环节较多,比如地块竞标、项目设计和项目施工环节,房地产企业项目的成本控制就需要加强各个环节的成本控制工作,才能实现企业的整体成本控制目标。在房地产企业项目的地块竞标环节,需要对项目的可行性进行深入的研究和分析,充分考虑项目周边的市场环境情况,结合房地产企业发展的战略目标和方向,构建科学合理的分析评估机制,对项目的可行性及收益进行科学的分析和评估。在项目的设计和施工环节,需要进一步加强成本控制工作,以此保证成本控制工作的质量。在设计环节中,需要全面考虑项目的整体情况和各个细节问题,对设计方案进行详细的讨论和分析,尽可能的满足客户的需求,达成有效的成本控制。在施工环节,对项目施工各部门的工作进行详细的划分,并记录清楚各部门的资金使用情况,方便财务结算工作的进行,同时项目部需要设立独立的监督管理单位,对施工环节的成本进行有效的监督和控制,进一步保证资金使用信息的真实有效性。通过不断完善项目各环节的成本控制工作,能够有效提升企业的资金使用效率,并获得较高的收益。

2.3 构建科学合理的项目成本核算机制

科学合理的项目成本核算机制是企业实施项目成本控制工作的前提。房地产企业应充分结合自身的实际情况和项目周边的市场环境,构建一套科学合理的项目成本核算机制,才能有效保证项目成本控制在各个环节中的顺利进行,有助于企业做好项目成本的事前预测、事中分配和事后决算工作,确保项目成本控制工作的质量。通过项目成本核算机制能够及时发现项目实施过程中出现成本超支情况的原因,以便采取有效的措施进行成本控制。与此同时,房地产企业还应该构建项目成本的动态控制体系,通过先进的信息化技术,及时归纳和总结项目成本的相关信息,针对一些关键环节,设立对应的成本预警机制。方便企业及时发现问题,从而采取有效的措施来解决这些问题,进一步发挥成本控制的重要作用。

参考文献

- [1]孙丽.房地产开发项目投资成本管理有效策略探究[J].商讯,2019(27):155-156.
- [2]蔡倩.浅谈房地产项目开发成本控制策略[J].建材与装饰,2019(32):142-143.