

新形势下房地产企业成本核算研究

李敬通

(中海发展(广州)有限公司,广东 广州 510600)

摘要:在当今的业务管理中,会计工作是最基础和最重要的内容,需要公司给予高度重视,房地产公司中的成本核算尤为重要,可以通过核算充分掌握企业本身的经营情况和成本状况,有效控制投资成本,实现房地产企业的最大收益。本文将重点研究提高成本核算质量的有效措施,以便推动房地产企业的平稳发展。

关键词:成本核算;房地产企业;应对措施

[DOI] 10.12231/j.issn.1000-8772.2020.26.009

1 引言

成本核算对于房地产企业来说至关重要,通过科学的成本核算可以帮助地产企业实现资源的优化配置,为企业的健康发展打下坚实基础。成本核算在地产企业中主要体现在建设费用的分配和汇总上,当地产公司获得某一块土地的使用权之后,需要进行计算成本对象。成本核算能力是地产企业增强市场核心竞争力的关键。

2 成本核算容易产生的问题

2.1 核算对象不明确

随着时代的不断进步,人们的生活水平得到了显著的提高,房地产项目也越来越复杂和多样,房企开发从较早时期小规模住宅,逐渐向大规模和多期开发转变。综合体是实现一站式消费的服务业态,可以更好满足人们的需求,为人们的生活提供更加便利的条件。这样的房产开发,所要进行的成本核算对象十分复杂,核算起来难度比较大,很容易造成核算对象认识不清的情况,成本核算的准确性得不到保证。

2.2 成本核算方式比较单一

当房产企业进行成本核算时,还习惯采用比较传统的成本核算方式,核算方式比较单一,无法提高核算的全面性和准确性。例如:产品法,其成本核算的手段就存在较大缺陷,导致最终核算结果和实际情况相违背。核算方式的单一性,严重阻碍了成本核算在房产企业中应该发挥的真实效用,从而影响企业的正常运营。由此可以看出,必须引进多元化的成本核算模式,确保核算结果的准确性,为房产企业的经营提供良好保障。

2.3 管理层的重视不足

就目前的情况来看,在多数房产企业中,管理层并没有从根本上意识到成本核算对企业长久发展的重要性,对财务工作不够重视,一直将项目开发进度和项目质量作为工作的核心,但却忽略了成本管理在其中发挥的重要作用,部门之间缺乏有效沟通,财务人员无法在实际工作中积累经验,从而提高自身的成本核算水平。除此之外,管理人员普遍认为管理主要指的就应该是资金管理,对成本核算的认知存在片面性,关于合同管理,企业本身不具备审核权,因此相关的工作人员也无法保证核算的准确性,导致核算结果和企业需求相背离,偏离了原来的业务发展轨道。

3 提高成本核算质量的有效措施

3.1 明确核算对象

在进行成本核算时,首先需要找准成本核算的对象,核算阶段应该严格遵循工程周期、内容等,在此基础上明确核算对象。其次,将开发项目依次划分为不同的子项,再在子项中,开展关于成本费用的其他工作,例如:核算和归集等。同时在进行划分时还需要注意成本对象的划分方法,划分过程不要太过于粗略或者是细致。太过粗略则无法达到核算的效果,太过细致则会造成工作过于繁杂,工作量太大,给成本核算带来麻烦。例如:房地产企业需要结合项目自身的实际情况,把实际工程量和工程建设周期作为参考的主要依据,针对建设周期比较长的工程项目要遵循经济责任制的基本原则,按照项目所在的区域进行核算对象划分,然后再依照功能的不

同,进行小范围划分,采用单独核算的方式。

3.2 采用先进的成本核算方法

传统采用的成本核算方法已经不能满足现代企业的经营发展需求,并且核算方法也比较单一,无法保证核算的准确性,同时产品成本的价值也无法体现。针对这种情况,地产企业应该积极转变成本核算的模式,采用比较先进的成本核算方法,提高成本核算的质量和效率。例如:引进先进的ABC作业模式,通过作业成本标量、分配率的计算,在一定的时间内将损耗产出量归纳到成本核算对象的范围内,体现产品成本价值。除了采用ABC作业模式之外,还可以应用GPK边际成本计算法,在GPK体系中所有的成本管理项目都是由各个成本中心组成,这些成本中心所包含的业务具有同质性,为成本核算提供了帮助。

3.3 强化管理层的核算意识

针对目前房产企业中,部分管理者对成本核算认识不到位的问题,需要进一步强化管理层的意识,让相关管理人员从思想上意识到成本核算的重要性,培养核算观念,管理层核算意识的增强对发挥成本核算的真实效用和核算工作的全面落实具有推动作用。因此,企业需要加强关于成本核算的宣传和教育,提高相关人员的核算意识,将成本核算纳入到企业绩效考核内容中,促使各部门都参与到成本核算工作中,从而保证核算的准确性^[4]。

除此之外,对于建筑施工成本任意虚增的问题,也需要采取有效的措施,严厉杜绝此类现象的发生,可以通过比对建筑施工合同,核实有无擅自更改的行为。也可以通过咨询相关建设管理部门,掌握本地不同阶段的造价定额标准,以此作为参考依据判断是否存在成本虚增的情况,并且房产企业需要成立专门的部门,负责成本核算工作,责任落实到人,保证数据的可靠性和真实性,从根本上杜绝成本虚增的问题。成本核算作为企业管理中的重要内容,一定要引起高度关注,采取科学有效的手段,保证成本核算工作的有序开展和顺利实施,成本核算是决策的重要参考依据,为未来房产企业的长远、健康发展提供了可靠保障^[2]。

4 结束语

综上所述可以看出,随着我国经济政策和产业政策的升级改造,房地产行业的竞争日趋激烈。随着管理水平的提高,房产企业逐渐认识到成本核算的重要意义,优化成本核算可以有效控制成本支出,是增加企业收益的有效途径。想要保证成本核算的质量,就需要改变传统单一的成本核算方式,引进新的方法,强化管理层的核算意识,明确核算对象,真正发挥成本核算的作用。

参考文献

- [1]吴访非,段汐梦.房地产企业会计成本核算问题及对策分析[J].建筑与预算,2020(01):21-23.
- [2]夏祺.新形势下房地产企业成本核算问题及对策探究[J].中国市场,2020(03):73-74.

作者简介:李敬通(1980,08-),男,汉族,广东省汕尾市人,2002年毕业于广东省科技干部学院会计电算化专业,现任职中海发展(广州)有限公司财务经理,研究方向:房地产行业核算管理。