

# 新经济形势下房地产成本管理要点

闫霞

(山西潞安工程有限公司,山西 长治 046102)

**摘要:**成本管理工作是全新经济形势下房地产企业增强自身综合竞争实力的重要决定因素,本文对其发展现状进行了研究分析,指明其不足之处并提出了优化成本管理工作的要点所在。

**关键词:**房地产;成本管理;制度;预算

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2020.29.049

在全新经济形势下,我国房地产行业市场的竞争局面更加激烈,房产企业在兴盛发展的同时也面临更大的考验与挑战。因此,众多的房产企业开始注重加强自身的成本管理工作,不断提高成本管理的质量和效率,以此确保企业的经营发展效益,增强企业的核心竞争力,推动企业的长期稳定发展。

## 1 我国房地产行业的成本管理现状

在当前发展时期,伴随社会经济的迅猛发展,我国房地产市场呈现出一派繁荣的良好发展局面,各大房产企业的运营管理体系日趋成熟和完善,经营销售逐渐走上了规范化发展之路。但最近几年,伴随市场发展空间的持续增大,房产企业逐渐进入了转型发展时期,生产决定消费的时代已经结束,在消费决定生产的全新发展形式下房产企业的暴利发展模式难以再现,企业开始通过采用提高产品品质、加强成本管理等现代化思路模式来谋求新的发展。但由于多数房产企业在长期发展进程中已经形成了较为固定的传统化成本管理模式,缺乏科学完善的现代化成本管理机制,管理理念落后、管理方式粗放等影响成本管理成效的问题依然广泛存在,对房地产企业的经济效益、社会效益及综合竞争力产生极为不利的影。因此需要整个行业领域提高对成本管理工作的重视程度,创新成本管理办法,以此确保房产企业资本运行的稳定性,推动整个房产行业的良性运营<sup>[1]</sup>。

## 2 我国房地产行业成本管理中存在的问题和不足

(1)成本管理意识薄弱,从业人员专业素质偏低。在众多房地产企业的财务管理工作进程中,普遍存在成本管理意识薄弱等实际管理问题,财务管理人员对工程进度和项目情况缺乏全面了解和深入分析,缺乏全程成本管理意识,将工作重点集中在照着合同内容对项目资金进行分配支付上,导致成本管理工作成效难以得到有效发挥,产品质量和工程效率受到不利影响;再加上成本管理人员综合专业素质偏低,难以结合日常记账核算工作进行科学精准的成本分析,导致成本管理工作明显滞后,管理效率难以提升。

(2)缺乏健全完善的成本管理体系,成本管理工作混乱。我国的房地产行业在长期发展进程中获得了巨大的进步,但并未针对企业的成本管理工作建立起系统完善的成本管理体系,再加上受到房产项目建设工期长、施工内容繁杂、工程问题众多等实际建设问题的影响,导致房产企业的成本管理工作由于缺乏规范指导和监督约束而陷入混乱状态,生产安全和工程质量因此难以得到有效保障,工程建设效率自然难以提升,企业的经济效益和社会效益由此受到严重损害<sup>[2]</sup>。

(3)普遍采用粗放型成本管理方式,成本软化现象严重。许多房地产企业缺乏精细化成本管理意识,盲目追求工程项目的规模数量,忽视成本管理控制工作的重要意义,导致成本支出与日俱增,经营效益却未明显增加甚至效益受损问题的发生。这种粗放式经营模式和成本管理模式对企业的长远发展极为不利,导致企业成本管理滞后、成本软化现象严重的不利发展局面。因此,房产企业必须积极跳出成本管理误区,注重做好成本预算、分析研究、措施优化等优化发展工作,才能确保企业的稳定良性发展。

## 3 新经济形势下房地产成本管理优化发展要点

(1)强化成本管理意识,实施全面预算管理。在当前经济形势下,许多房产企业及时转变管理思路理念,不断增强自身的成本管理意识,加强成本预测控制管理,积极推进全面预算工作的进行。这就需要房产企业根据自身的发展现状及战略规划需要,制定科学完善的全面预算方案,以此对整个成本管理工作起到规范指导作用。具体管理内容如下:一是结合工程项目的全部参与方统一开展全面预算工作;二是结合整个工程项目的具体实施阶段制定精细化成本预算方案;三是将成本预算执行落实到位;四是针对成本预算内容设置相应的监督考核机制<sup>[3]</sup>。

(2)建立目标成本管理制度,实施精细化管理模式。房地产企业在进行成本管理工作时需要确立总体成本管理目标,并将其分解为阶段成本目标和岗位成本目标,贯彻落实到工程项目的全过程。财务人员需要将实际经营成本与各个目标成本及时进行比较分析,认真找出其中的偏差问题,并结合相关责任人查找原因、整顿改进,以有效防范成本失控问题的发生;成本管理工作需要贯穿工程项目的各个步骤环节,在项目初级阶段需要注重做好成本分析、费用预算、管理设计等各项工作,设计出成本管理目标和最优化成本管理方案;在施工进程中需要注重做好设备材料预算、购买工作,采用竞标方式确立最优质的材料供应商,确保项目成本支出降到最低;在项目竣工阶段,需要注重做好资金清查核算工作,将实际成本支出与目标成本预算全面比较分析,得出成本管理的最终成效。

(3)提高管理人员的综合能力素质,建立完善的成本管理机制。房地产企业要对成本管理工作予以高度重视,建立起科学完善的成本管理机制,不断提高成本管理人员的专业素质和业务能力,强化他们对成本管理工作重要性的认识,积极推进全面预算成本管理工作,促使整个工程项目从资金预算、方案设计到预算执行落实的各个环节步骤都处在完善的成本管理控制之中<sup>[4]</sup>;房产企业还需要明确划分各个机构部门、工作岗位的成本管理职责,积极推进全员成本管理的实施,并建立起科学完善的考核激励机制,将成本管理成效与广大员工的绩效奖惩密切联系,以此将成本管理工作落到实处。

## 4 结束语

成本管理工作对于我国房地产行业的稳定发展具有极其重要的意义和作用,因此需要得到高度重视和积极推进,需要企业增强成本管理意识,成本管理人员不断提高自身的能力素质,构建起科学完善的成本管理机制,通过精细化管理手段提高房地产企业成本管理工作的质量效率,才能促使其得到完善发展,为整个房地产行业领域的良性发展做出积极的贡献。

## 参考文献

- [1]刘静.浅谈房地产企业的成本管控[J].纳税,2019(29).
- [2]余守军.从财务管理角度分析新形势下房地产企业的成本管控[J].大众投资指南,2019(05).