

房地产开发中成本控制问题及解决措施

杨通军

(贵州鑫达建设工程质量检测有限公司, 贵州 贵阳 550000)

摘要:近些年来,随着人们生活质量的显著提升,对建筑施工质量也就提出了更高的要求,相应的也就加大了各房地产开发企业之间的竞争。而成本控制作为房地产管理中的重要组成部分,其对于有效的节约房地产行业的发展成本,提升房地产企业的经济效益都具有至关重要的作用。但是,当前房地产行业在开发过程中还存在着各种各样的问题,像施工材料的滥用,缺乏对施工环节的合理化监督等,都影响了整个成本控制水平。因此,就应采取相应的解决措施,来加大房地产开发成本控制力度,确保有效的促进房地产行业的可持续发展。

关键词:房地产开发;成本控制;问题;解决措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.01.042

1 引言

房地产行业作为我国支柱型产业,对于稳定社会发展,提升经济水平有着至关重要的作用。而房地产开发涉及多个环节,且所涵盖内容较多,倘若缺乏对成本的合理化控制,就会造成资金的浪费,这样也就会给整个房地产企业带来不可估量的经济损失。因此,就应结合当前房地产行业的发展状况,来采取相应的解决措施,确保实现对成本的合理化控制,以此也就能提升房地产行业的竞争优势。本文就针对房地产开发中成本控制问题及解决措施展开具体的分析与讨论。

2 当前房地产开发成本控制存在的主要问题

通过对当前房地产开发成本控制存在主要问题的分析与了解,就能在一定程度上有效的帮助我们及时的采取针对性的解决措施,确保有效提升成本控制工作的开展水平,以此来为房地产企业的发展获取更多经济效益。下面就针对当前房地产开发成本控制存在的主要问题展开具体的分析与讨论。(1)预算结算及监督控制方面存在的问题。从项目最初的立项,到工程的最终竣工,一般都需要消耗较长的时间,并且也会耗费大量的资金。因此,对于多数房地产企业而言,其自身就会建立一套成本预算和结算的体系,目的是能够掌握现金流的使用动向,明确预算使用情况,并且还能有效的监督和控制各工程施工的关键节点,这样就能更好的平衡资金的收支。但是,房地产企业一般不是只有一个项目,而是同时实施几个甚至几十个项目,而所制定的体系往往不具备个性化特征,导致只能实现对一个项目资金的管控,无法适应多样化的场景,以此也就影响了整个成本的控制情况。此外,有些部门往往只针对往年某一个年度的财务情况进行分析,对项目资金的收支情况记录不够详细,且所开展的成本管控工作也只是流于表面,进而也就无法真正的发挥出成本管理工作的开展价值。(2)缺乏对项目工程合同的有效管理。合同是保障房地产开发工作顺利实施的关键性依据。但是,合同中一般都涉及较多繁杂的条款,尤其是在金额方面,这样就给合同内容的审核带来了一定的难度。而在具体实施过程中,倘若出现意外情况,还可能会出现修改合同的情况,这样也就导致房地产企业很难把握项目的整体工作进度。此外,房地产开发是一项较为复杂的工程,在具体开发时,易受很多不确定性因素的影响,这样也就会加大房地产开发的成本。譬如:某些地区在处于梅雨季节时,工程就无法施工,长时间施工的拖延,就会给最终的施工进度造成影响。(3)核算方式比较落后。成本核算是成本管理的核心,也是保障企业核心利益的关键。但是,当前房地产开发企业所具备的会计核算系统还较为陈旧,功能没有得到及时的更新,有些企业甚至采取人为核算的方式,这样不仅影响了整个核算工作的开展效率,而且还不利于提升核算的精准性。此外,有些核算人员专业能力不足,对于先进的核算软件掌握不够熟悉,以此也就阻碍了成本控制工作的有序开展。

3 做好房地产开发中成本控制工作的有效措施

(1)实现对项目合同的合理化管控。做好对项目合同的管控工作,就有利于平衡成本与收支之间的关系,并且也能给各项工作的开展提供可靠的理论性依据。其中,对于合同而言,其一般都会明确规定甲乙双方需要负责的事项以及需要承担的责任,并且还会涵盖合同生效的时间和内容。因此,房地产开发企业的相关人员就应加大对项目合同的审核,尤其是要注重审核合同双方主体所需承担的责任,审核所涵盖的

内容是否全面和清楚。其次,在合同实施过程中,房地产开发企业就应严格的根据合同中所约定的竣工时间、工程进度等方面来安排相关工作,确保将责任具体到人,避免出现工程延期的情况。此外,针对房地产每一个开发环节,管理人员还应预留一个合同付款账本,目的是记录每一个环节费用的支出明细,确保实现对整个施工环节的高效化管理,这样就能更好的明确企业各项资金的流向。(2)合理运用现代网络技术,完善会计核算系统。随着房地产开发企业发展规模的不断壮大,所产生的数据信息也越来越多,且涉及到的资金流也越来越广泛。倘若依旧采用人工核算的方式,完成对企业成本的控制,就很难促进房地产开发企业的可持续发展。因此,房地产开发企业就应注重对现代网络技术的应用,确保开发一套功能更完备的会计核算系统。而当前最为流行的就是ERP成本管理系统,其具备较强的应用优势,受到了当前房地产开发企业的广泛应用。而在具体应用时,就应结合项目的整体发展情况来制定相应的成本标准,并且严格的控制成本的消耗,对于消耗较大的部分,就应提醒相关负责人,确保能够实现对工程项目各个阶段资金的合理化控制。(3)有效提升成本管控意识。成本管控工作的开展,决定着企业的整体发展效益,并且也与每位企业员工的核心利益息息相关。因此,要想更高效的开展成本控制工作,首先就是要具备较强的成本管控意识,意识到其的重要性,以此才能保证各项工作的顺利进行。对于企业的资金,应科学规划每笔资金的支出,确保有效的平衡成本与支出之间的关系,避免出现支出远超过成本的情况。而房地产开发企业也应重视项目参与单位的核心利益,确保从共同目标出发,有效平衡两者之间的关系,以此来实现共赢,这样就能更好的推动成本控制工作的顺利开展。此外,房地产开发企业还可设立相应的奖惩制度,来不断的提升企业员工的工作积极性,以此来强化企业员工的责任意识,这样就能更好的提升成本控制工作的开展水平。

4 结束语

不断的研究与分析房地产开发中成本控制问题及解决措施,对于有效的提升房地产开发企业的经营水平,实现对成本的合理化控制以及有效的提升房地产企业的经济效益,促进其的可持续稳定发展都具有至关重要的作用。因此,我们应首先认识与了解当前房地产开发成本控制存在的主要问题,进而从实现对项目合同的合理化管控、合理运用现代网络技术,完善会计核算系统以及有效提升成本管控意识三个方面来有效的开展成本控制工作,确保提升项目成本管理效果,为房地产开发企业带来更多的经济效益,以此来不断的提升房地产开发行业的经济实力。

参考文献

- [1]任艳滢.房地产开发中成本控制问题及解决措施[J].中国集体经济,2021(07):75-76.
- [2]魏贤文.房地产开发项目中成本管理的控制与策略分析[J].居舍,2020(31):132-133.
- [3]刘永秋.房地产开发企业成本控制存在的问题及对策分析[J].商讯,2020(30):114-115.
- [4]黄锦芳.房地产开发项目中成本管理的控制与策略分析[J].绿色环保建材,2020(05):186-188.