

# 房地产开发成本的有效控制对策分析

段瑞芳<sup>1,2</sup>

(1.晋中东方瑞信房地产开发有限公司,山西 太原 030000;2.山西东瑞房地产开发有限公司,山西 太原 030000)

**摘要:**房地产企业属于资金和人才密集型企业,具有市场规模较大、开发周期长、资金投入量大、风险高等特点,故企业的内部管控机制以及外部经济环境的变化对项目自身的开发进度和收益均产生重要影响。企业在项目开发过程中,需要高度重视成本管理,只有最大限度的控制成本,才能确保房地产企业目标利润的实现。那么,成本控制的关键,需要企业管理者具备较高的成本管控意识,并充分运用科学的办法以及信息化的管理手段。本文主要分析房地产企业开发成本控制的有效对策,以供参考。

**关键词:**房地产;开发成本;成本控制

**[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.07.018**

房地产行业在开发成本控制方面相对复杂,在开发过程中存在各种不确定因素,例如设计变更、施工方案调整、现场签证、施工现场缺失管理等等,各种因素变化都可能产生诸多无效成本,从而使成本增加。房地产开发企业需要明确成本控制的具体目标,并运用科学的方式有针对性的进行控制,才能达到最佳效果。房地产开发企业需要在实践中不断反思自身成本控制方面的不足,积极探索成本控制的最佳方法,提升成本控制水平,实现企业经济收益最大化。

## 1 优化控制成本理念

有效控制成本的基础是要具备先进的思想理念,科学的指导成本控制工作,因此房地产开发企业在现阶段的重要任务就是树立成本控制的理念,运用先进且科学的方式来开展成本控制工作<sup>[1]</sup>。

首先要树立全局观念,房地产开发企业在房产开发和经营过程中,针对每一个具体环节都要控制其成本,例如在土地获取阶段、项目规划阶段、项目施工阶段,甚至于在物资管理方面都要控制其成本,以提高企业的整体收益。其次需要房地产开发企业的管理者充分重视成本控制工作,提升对这项工作的思想认识高度,深入了解控制成本对企业经济效益的重要作用,并且建立科学、规范化的考核机制,将成本控制作为员工绩效考核中的内容,建立员工与企业利益之间的联系,以经济共同体的形式使企业员工深刻认识到控制成本的重要性。最后,要求全员参与成本控制,企业需要有针对性的对成本管理进行培训,不断强化其成本控制意识<sup>[2]</sup>。企业方面也可以建立激励制度或者是薪酬体系,用来提升企业员工的成本控制意识,使企业成本控制的理念得以优化。

## 2 确定成本控制目标

开发成本具有一定的预测性,因此需要运用科学的方式来编制目标成本,通过动态成本加以控制<sup>[3]</sup>。

首先企业要对成本的管理目标进行规范,以现有的成本预测流程为基础,进行合理化的调整和完善,确保成本预测的准确性和科学性,再将结果信息进行分析整理和总结,发现成本控制工作中所存在的不足,便于企业制定优化方案,据此提升了成本控制工作的效率。其次要规范成本预测的各项环节,确保预测流程的科学性,从而完善企业现有的成本控制体系。房地产开发企业要想实现这一目标首先要充分了解自身,掌握现有项目的特点和属性,再结合企业的实际情况,这样得出的数据才能为成本控制提供有效的数据参考。最后要充分重视成本控制在企业发展中的主体位置,结合企业项目设计、工程施工等多项数据信息测算,使成本控制的数据更加系统全面,以此为基础确定成本控制的具体目标。

## 3 健全成本管理体系

房地产开发企业全局把握成本控制,需要依靠健全的成本管理体系,控制任何可能造成成本影响的因素,将资金和资源的利用率实现最大化,降低企业的财务风险,让企业实现良性的投资循环<sup>[4]</sup>。建立完善的成本预测机制以及成本评估机制,对项目的具体环节的成本实行精细化的控制,在项目开发前期应对项目成本、资金投入、预期收益等内容科学系统的进行评估,审核项目的可行性,再结合

企业财务情况提出合理化的方案,控制项目规划过程中不必要的资源和资金的消耗。在整体开发建设阶段,成本控制的相关人员应及时掌握动态成本,定期对动态成本进行分析,避免目标成本与动态成本出现较大偏差。

在企业项目开发的具体环节中,选择科学的成本控制方案,例如成本控制系统、科学的核算办法等,总之,需结合项目的具体目标和实际任务情况等方面的现实条件,尽可能将控制方案趋于合理。

## 4 提高信息化水平

随着信息化技术的不断发展,各个行业都加大了对这项技术的应用力度,因此,房地产开发企业的管理者更要深入了解企业自身成本控制方面的短板,不断学习新的管理理念并引进信息化管理技术,依据具体的开发项目建立信息化的成本控制系统,在开发过程中不断加强数据管理,完善信息化建设,通过信息化平台来管控开发成本<sup>[5]</sup>,充分运用系统来收集、分析、整理和存储动态数据,将这一系统做为反馈该项目开发成本的数据平台,分析项目动态成本的数据结构,对项目开发的进度进行实时的跟踪核查,有效防范增加成本的潜在不利因素,并及时采取有效办法加以解决,使成本控制在合理范围之内。通过系统平台对成本数据的进行统计和分析,为企业成本管控提供科学的信息基础,通过搭平台、建体系、推循环的管理办法提升企业成本控制工作的效率。

## 5 结束语

综上所述,房地产开发企业要想提高经济效益,实现企业的发展目标,控制成本是十分必要和重要的,需要企业管理者提升对这项工作的重视程度,不断复盘在成本控制方面所存在的问题,优化成本控制管理办法,提升企业整体的成本管控水平,确保房地产开发企业的预期经济效益。

## 参考文献

- [1]江林.新形势下加强房地产企业资金管理与成本控制的有效措施分析[J].企业改革与管理,2019,No.361(20):158-159.
- [2]侯芳.房地产开发项目中成本管理的控制与策略分析[J].中国室内装饰装修天地,2020,000(009):220.
- [3]张春阳.房地产开发成本核算方法及成本控制对策[J].财会学习,2019,000(008):107,109.
- [4]刘杨鹏.房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨[J].建筑发展,2021,4(11):38-39.
- [5]郭凤霞.成本控制在房地产开发项目管理中的作用[J].环球慈善,2020(3):0130-0130.