

房地产企业成本管理观念的创新

李会红

(平顶山市物业管理中心 河南 平顶山 467000)

摘要: 伴随着房地产市场的飞速发展, 房地产企业在运营和发展中面临的市场竞争也越来越激烈。企业如果想要在激烈的市场竞争中占有一席之地, 首要任务就是提高企业的经济效益, 有效的成本管理是提升企业经济效益的重要途径, 因此, 在新形势下, 做好房地产企业成本管理观念的创新是非常重要的。本文首先主要从4个方面着手探讨房地产企业成本管理观念的创新, 进而为日后房地产企业成本管理的提升提供一定的参考依据。

关键词: 房地产企业; 成本管理; 观念创新

作为我国当前社会经济发展的支柱产业, 房地产企业的经营和发展引起了社会各界的高度关注。近年来, 我国房地产企业的发展面临着瓶颈, 很多企业的发展举步维艰。面对这种形势, 房地产企业如果想要提高企业的经济效益, 提高市场竞争力, 那么就必须从成本广利工作着手, 更新成本管理概念, 提高成本管理水平, 进而促进企业的可持续发展。

一、成本效益观念的创新

伴随着人们生活水平的不断提高, 对住房也提出了越来越高的需求。就当今房地产市场的现状来看, 已经明显呈现出供不应求的情况, 这也直接导致了房地产企业竞争的日趋激烈。在过去的时间内, 企业为了从根本上提高自身的市场竞争力, 实现经济发展目标, 往往会通过降低成本的方式来提高产品的销售量, 进而实现企业收益的增加。然而在市场经济体制不断改革的今天, 这种降低成本的方法明显已经不能满足企业的发展需求, 如果从企业发展的战略角度出发我们可以发现, 降低成本是有条件和限度的, 并不是降低成本, 企业的整体效益就会得到提升, 反之, 增加某一项费用, 反而有可能提高企业的总体经济效益。比如说, 为了减少项目工程质量问题而产生的质量检验费用, 以及对房屋的结构、户型进行改进过程中产生的科研费、设计费、人工费等, 虽然在近期会导致工程的整体成本增加, 但从长远发展的角度来看, 却可以进一步提高产品在市场中的占有率, 提高产品竞争力, 产品销量的增加势必会大幅度提高企业的经济效益。

在当前市场经济发展模式下, 房地产企业在成本管理中, 应该将“以最低的成本获取最高的价值”作为根本目标。企业发展过程中所开展的一切成本管理活动, 都应该以成本效益观念为支配思想, 实现由传统的节约、节省观念向现代效益观念转变, 通过对支出和收入的对比和分析, 来对各部分的必要费用进行确定, 以此来尽可能以最低的成本使企业能够获取到最好的经济效益, 进而更好的促进企业的可持续发展。

二、全员成本管理观念的创新

目前, 大部分人对于成本管理工作都缺乏正确的认识, 认为成本管理是专门设置的成本管理机构和管理人员的职责。但实际上, 所谓的成本管理, 只是企业在运营和发展过程中, 对各项日常业务开展过程中所涉及的费用进行控制的组织和管理者。但需要注意的是, 由于成本管理工作贯穿于房屋建设的整个过程, 所以, 想要将成本管理目标顺利实现, 单纯的依靠工程管理部门

是远远不够的, 而且还需要全员参与其中, 共同努力实现成本管理目标。例如, 房地产企业的工程部门和策划部门, 这两个部门工作的有效开展直接关系到房屋整体的设计质量和建设过程中所需的材料成本费用; 财务部门所采取的融资方式是否合理直接关系到资金的使用成本; 销售部门人员的业务活动则影响着材料物资的采购成本及产品销售费用。由此可见, 对于房地产成本管理工作而言, 并不是某一部门的工作, 而是需要企业的领导层、管理层和职工的积极参与, 对各岗位工作中所涉及的活动成本进行有效的管理和控制。所以说, 成本管理的主体应该是全员概念, 企业结构中所涉及的任何一个部门和人员, 都有可能成为项目成本的影响者、参与者和控制者。所以说, 在未来的时间里, 房地产企业必须转变成本管理观念, 不能将该项工作指定给某一部门执行, 而是需要树立全员成本管理观念, 进而从根本上促进管理目标的实现, 促进企业经济效益的提升。

三、成本系统管理观念的创新

一直以来, 房地产企业在开展成本管理的时候, 其工作重点往往都是集中在产品成本的控制上, 以期通过降低产品成本的方式, 在一定程度上提高企业的经济效益。但是却忽视了对产品前期和后期的成本管理, 从而导致管理工作的整体效果始终无法达到预期的目标。面对这种情况, 房地产企业的首要任务就是结合当前房地长市场运作的实际情况, 树立全新的成本管理观念, 从全局发展的角度出发, 对企业成本管理所涉及的内容、对象、方法等进行全面、系统的分析与研究, 并在此基础上从制度、措施等多个方面完善成本管理工作, 以此来将其作用在企业发展中充分发挥出来。

伴随着我国市场经济体制改革的不断深入, 房地产企业工程项目建设中各部分工作所占据的成本比例也所有改变。目前, 整个项目成本体系中, 占据比例最大的就是项目的策划、设计、建筑材料、生活服务和物业管理等活动所产生的费用, 而且还有逐步上升的趋势。比如说, 房地产开发规划设计阶段, 对工程整体投资影响非常大, 可以达到近90%。工程的设计水平是否能够满足需求, 直接关系到工程资金的投入、工程进度和工程质量。但是需要注意的是, 在工程项目建设的过程中, 所产生的研究费用和开发费用并不一定会提升企业的经济效益, 换句话说, 这一部分资金是企业的一部分风险投入, 一旦对此部分资金缺乏有效的

(下转第106页)

检查,来确保施工图纸设计的科学性和合理性,避免设计缺陷的存在。施工图纸设计完成之后,建设单位需要对其进行审核,一旦发现图纸中存在不足之处,应第一时间与设计单位协商,对图纸进行修正和补偿,直到图纸设计审查通过为止。图纸审查是此阶段非常重要的一项任务,提高图纸设计质量,能够在很大程度上增加清单编制的准确性,减少施工中设计变更的风险,降低了索赔的可能性,进而实现对工程造价的有效控制。

2、招标文件编制阶段

在工程建设过程中,对造价的有效管理和控制还体现在招标和投标文件上。在招标文件中,无论是合同条件、招标须知,还是报价说明和投标形式,都对投标报价做了详细的规定,对工程造价的确定性和稳定性也具有直接影响。所以,工作人员在对招标文件进行编制的时候,必须从全方位出发,确保招标文件的科学性和严谨性,这样一来,不仅促使工程施工作业的顺利开展,而且对工程造价的有效管理也具有重要意义。

3、项目施工阶段的控制

由于工程施工阶段涉及了多个环节,每个环节在具体实施过程中都存在一定的影响因素,所以,此阶段的造价管理也成为了施工过程中的重点和难点所在。就目前项目施工阶段的造价控制工作来看,大致包括两方面的内容,首先是变更管理,由于受到诸多因素的影响,从而导致工程的具体施工和设计施工往往存在出入,从而增加工程的造价。所以,在施工过程中,建设单位应该尽可能避免设计变更问题的发生。目前,很多投标单位为了获取更多的经济效益,在投标时经常低价中标,然后在施工时通

过设计变更的方式获取经济效益。针对这种情况,建设单位应该严格控制施工期间的设计变更。其次是签证管理,建设单位要根据自身建设的实际情况,对签证管理制度进行进一步明确,提高签证质量,杜绝虚假签证的发生。

4、竣工决算阶段的造价控制

在工程实施过程中,建设单位应委托中介机构进行跟踪设计,造价审核人深入施工现场,检查合同和法规的执行情况,有利于及时准确的对工程造价进行确定,从而根据施工情况做好对工程造价的控制,提高建设的经济效益和社会效益。

结语:

综上所述,对于当前房地产企业的发展来说,工程造价管理和控制的有效性具有不容忽视的作用,其不仅能够提高企业建设的利用率,避免资金浪费的现象发生,而且对提高企业经济效益和社会效益也具有重要意义。但是从本文的分析我们能够看出,我国当前房地产企业在造价管理和控制上仍然存在一些有待解决的问题,如果想要实现企业的可持续发展,对这些问题进行全面系统的分析,并采取针对性的措施将其解决是非常重要的。只有这样,才能够从根本上提高工程造价管理水平,进而进一步使企业得到稳定发展。

参考文献:

- [1]林化刚.房地产项目工程造价的管理和控制[J].城市建设理论论研究,2014(15).
- [2]刘艳冬.房地产项目工程造价的管理和控制[J].城市建设理论论研究,2014(05).

(上接第104页)

管理,那么势必会影响到企业的经济效益。所以,对于该部分费用的使用和管理的工作,必须引起房地产企业的高度重视。

除此之外,为了能够进一步提高房地产企业的市场竞争力,成本管理工作必须进一步扩大范围,应该将视野延伸到产品的市场、行业内的发展态势、房屋的设计、以及产品的使用、维修和处置等。只有进一步完善成本管理工作的全面性和系统性,才能够更好的实现成本管理目标。

四、成本动因分析观念的创新

目前,大部分房地产企业对于成本动因分析缺乏正确的认识,认为该项工作只是单纯的分析计划成本与实际成本之间的差异,然而事实却并非如此,对于成本动因的分析,更重要的是通过对二者之间差异形成原因的分析,更好的采取成本控制措施。所以,企业相关部门在开展成本管理工作的时候,首先应该对企业的价值链进行全面分析,确定各项活动的主次。其次,要对企业活动开展中各项成本产生的原因进行分析,以此来为企业降低成本寻求新的突破点,这种建立在成本动因分析基础上的成本管理观念,往往可以更好的将成本管理目标实现。

前期科研阶段、策划阶段、工程施工阶段、销售阶段、物业管理阶段和生活服务阶段是组成房地产企业成本管理的几个重要阶段。房地产开发公司的成本可划分为短期变动成本中的直接

建安成本和长期变动成本中的各种间接费用,在成本管理中可考虑通过实现适度规模经营来有效地控制成本,因为通常较大规模比较小规模更有利于降低单位产品成本。如:材料成本支出不单纯受房屋开发结构的影响,还与房屋开发的数量有关,同时大量开发能降低项目单位造价中的材料成本;营销费用支出不只受营销策划方式的影响,还与销售数量有关,短时间内的销售能降低单位产品负担的营销费用

结语:

综上所述,对于当前房地产企业的发展来说,成本管理的有效性具有不容忽视的作用,其不仅能够提高企业成本的利用率,避免成本浪费的现象发生,而且对提高企业经济效益和社会效益也具有重要意义。但是,随着市场经济体制改革的不断深入,房地产企业原本的成本管理理念所呈现出来的问题也越来越多,这就需要企业财务部门要从企业发展的根本需求出发,对这些问题进行全面系统的分析,并采取针对性的措施将其解决是非常重要的。只有这样,才能够进一步使企业得到稳定发展。

参考文献:

- [1]郑天金.浅谈房地产企业成本管理创新[J].中国房地产业:理论版,2012(04).
- [2]吴春萍.浅析房地产企业目标成本管理[J].中国乡镇企业会计,2013(05).