

# 房地产项目工程造价的管理和控制

王明杰

(放区资金服务中心 河南 焦作 454100)

摘要：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，那么就必须从工程造价的管理和控制工作着手，完善造价管理体制，提高造价管理水平，进而促进企业的可持续发展。本文首先对我国当前房地产工程造价管理工作中存在的问题进行分析，并在此基础上探讨如何提高造价管理水平，为日后房地产企业的稳定运行提供一定的参考依据。

关键词：房地产项目；工程造价；管理控制

近年来，随着我国房地产企业发展脚步的不断加快，工程造价管理工作也被给予了高度重视，但从目前该项工作开展现状来看，却仍然存在一些有待解决的问题，这些问题的存在不仅降低了企业成本应用的有效性，而且对企业经济效益的提升也产生了重要的影响，制约了企业的长足发展。因此，归纳当前企业发展中工程造价管理和控制工作中存在的问题，并在此基础上采取针对性的措施将其解决至关重要，应该引起企业相关部门的高度重视。

## 一、房地产项目工程造价的控制原则

### 1、项目总体控制原则

房地产企业工程造价是贯穿于项目建设整个过程中的一项重要工作，需要各个部门的全部人员积极参与其中。所以，工作的开展必须遵循项目总体控制原则，使企业各部门人员树立正确的造价控制理念，强化造价管控意识，并将其在工程建设中充分体现出来，力求做到质量、进度和工程造价三者之间的最佳平衡，进而更好的促进企业经济效益的有效提升。

### 2、目标控制原则

任何一项工作的开展都需要有一个明确的目标，房地产工程造价管理也不例外，造价管理部门要根据管理目标，开展有计划、有组织的管理工作，使得目标具体，具有可行性，并且确保各项工作落实到人。并在此基础上建立科学完善的业务考核制度，真正意义上做到奖罚分明。

### 3、动态控制原则

在房地产工程项目建设中，根据施工环境不同，影响因素不同，工程造价也会出现一定程度的不同，这就要求造价管理人员要严格遵循动态控制原则，及时收集整理相关的数据，将其与目标相比较，采取相应措施。

## 二、目前房地产工程造价管理中存在的问题

虽然当前房地产企业领导对工程造价管理给予了高度重视，并结合企业发展的实际情况采取了诸多完善措施，但就工作开展的整体效果来看，却仍然存在一些有待解决的问题，这些问题大致体现在以下几个方面：

### 1、对造价管理工作缺乏正确的认识

就我国目前房地产企业发展的现状来看，部分企业在工程造价管理和控制工作上，仍无法做到全员参与和全方位管控，究其

原因，主要是因为企业领导对造价管理工作缺乏正确认识，过于注重设计阶段的造价管控，也有些企业将管理重点放在材料和设备上，却忽略了其他阶段的成本控制，这样的管理模式势必无法将项目的开发成本真实反映出来，导致成本与收益过于模糊化，从而影响企业经济效益和社会效益目标的实现。

### 2、控制内容过于片面化

目前，大多数的房地产企业把项目的造价控制与成本管理看做单项成本费用的控制，如设备费用、土地成本费用、规划设计费用等，不能够全面的看待造价控制与成本管理的过程，使得企业不能够及时发现选址、规划设计等过程中的问题。这样就会导致企业把成本管理看做单纯的成本控制，只能在事后发现问题并想办法解决问题，不能将问题防范于未然。

### 3、企业成本费用问题

在房地产企业运营和发展中，其所涉及的成本费用主要是指企业筹建期间包括的全部费用。由于房地产企业与其他类型的企业不同，企业筹建过程中不仅需要征地、拆迁、补偿，而且还要进行必要的基础设施建设。所以，必须拥有大量的资金作为支撑。这些资金大部分来自于银行贷款，但由于房地产开发项目的周期比较长，所以在此期间经常会发生巨额的利息支出。我们认为，根据相关规定，这种利息的支出应该允许资本化，那么问题来了，这种利息支出是否真的可以资本化呢？对此问题我们可以这样来解释，房地产企业在筹建期间所涉及的费用大致可以分为两种类型，即财务费用和管理费用，二者是两个不同的概念，产生的原因也各不相同。在相关规定中，对于可以资本化的费用仅仅局限在财务费用上，对管理费用却没有纳入其中。因此，房地产企业在筹建期间的管理费用仍然需要计入当期损益。

## 三、完善工程造价管理和控制的对策与建议

### 1、施工图纸的设计阶段

施工图纸是工程开展施工作业依据，也是工程造价管理人员开展工作重要依据。施工图纸的设计是否具备科学性、先见性和准备性，会直接影响到工程造价管理措施的针对性和有效性，进而影响到工程的整体造价。正因为如此，所以建设单位必须提高对施工图纸设计质量的重视程度，对于设计单位的选择，建设单位可以采用方案竞选或实际招标的方式来完成，同时要在此基础上设立第三方监理，通过对图纸设计阶段的全方位监督和

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,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,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,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).