

建筑与房地产经济项目成本控制策略研究

焦志刚

北京建筑大学 北京 100000

摘 要：在当今市场竞争日益激烈的环境中，建筑行业也在不断适应变化，工程建设效率和企业成本控制面临严峻挑战。因此，对于建筑和房地产企业而言，有效的项目成本管理和提升经济效益已成为迫切需要解决的问题。项目成本控制不仅直接影响企业的盈利水平，还对其市场竞争力产生显著影响。本文旨在深入研究建筑和房地产项目的成本控制策略，期望为企业提供更有效的借鉴和启示。

关键词：建筑项目；房地产；成本控制策略

引言

在全球经济形势日益复杂和市场竞争日趋激烈的背景下，建筑与房地产行业面临着巨大的挑战。随着我国经济发展从高速增长向高质量发展转型，如何在保障项目质量的前提下有效控制成本，提升企业的经济效益，已成为建筑与房地产企业亟待解决的核心问题之一。项目成本控制不仅是企业盈利的关键环节，同时也直接关系到企业的市场竞争力和可持续发展能力。然而，当前行业内普遍存在成本超支、预算不准确、信息化管理水平不高等问题，使得项目成本控制工作面临较大阻力。因此，研究建筑与房地产经济项目的成本控制策略，提出科学合理的对策具有重要的理论和实践意义。本文通过分析建筑与房地产行业中成本管控的现状与存在的问题，深入探讨项目成本管理的关键环节，结合现代管理工具与技术手段，为建筑与房地产企业提供系统化的成本控制方案，帮助其在激烈的市场竞争中获得更强的优势，实现更高质量的项目管理和经济效益提升。

一、建筑施工企业项目成本管理的特点及要求

建筑施工企业的项目成本管理不仅需要具备动态性、复杂性和多环节控制的特点，还需兼顾外部和内部多重因素的影响。由于建筑项目常常受制于市场材料价格波动、政策变化、自然环境等外部不可控因素，企业必须具备灵活应变的能力。在项目内部，成本管理还涉及多个部门的协同配合，包括设计、采购、施工、监理等多个环节，每个环节的决策都直接影响最终成本。因此，项目管理者不仅要注重前期预算的科学性，还需要在实施过程中严格把控每一个阶段的支出情况，确保各项资源

的高效利用。同时，企业还应重视技术创新，通过自动化和信息化手段如BIM和ERP系统的运用，实现全过程的数字化成本控制。此外，加强项目中人力资源的合理调配与管理，优化施工工艺，减少返工和浪费，也是成本管理的重点内容之一。施工企业还需建立健全的绩效考核制度和激励机制，推动成本管理意识在全员层面上贯彻执行，促使各个部门和人员主动参与到成本控制工作中，从而提高企业的整体成本管理效率。

二、现阶段房地产建筑企业成本管控存在的问题

1. 成本结构不透明

成本结构不透明是当前房地产建筑企业在成本管控中普遍存在的主要问题之一，且这一问题不仅体现在企业内部，还涉及与外部合作单位的成本交互。建筑项目往往涉及多个独立环节，例如设计、采购、施工和验收等，每个环节都需多个部门或外包单位协同配合。然而，由于信息共享不充分，项目成本在各个阶段的分解和核算常常缺乏透明度，无法做到全程公开。例如，材料采购过程中，供应商之间的价格差异未能充分反映，分包工程的合同细节不公开，导致成本核算模糊，人工成本也没有被详细归类和控制。这种不透明的成本结构使得企业难以有效掌握项目的真实成本，尤其在分包工程和材料采购上，容易出现隐性成本和重复计费。此外，财务部门与项目管理部门之间缺乏高效的信息流通机制，使得成本信息无法及时传递和调整，进一步导致资金使用效率低下，甚至造成资金浪费或预算超支。长期而言，这不仅影响企业的经济效益，也可能削弱其市场竞争力。

2. 政策与规划不完善

在现阶段，房地产建筑企业的成本管控中，政策与

规划不完善的确是一个严重的制约因素。许多企业在项目立项和规划初期,并未建立完善的成本管控机制,导致整个项目过程中的成本管理缺乏系统性和前瞻性,影响了最终的经济效益。尤其是针对国家和地方政府频繁出台的建筑行业相关政策法规,部分企业未能及时调整内部政策,未能充分理解政策变化带来的影响,导致在材料采购、税收政策和绿色建筑要求等方面无法合理应对。此外,企业内部的成本管理政策往往存在滞后和不完善的问题,缺乏标准化的成本管理流程和系统化的风险应对措施,无法有效预估成本变化带来的风险。比如,企业在应对建筑材料价格波动、政策性税收优惠调整等问题时,往往因缺乏灵活的应急机制而导致成本失控。此外,许多企业在项目初期未能制定明确的成本控制目标和详细的规划,缺少可操作的分阶段成本控制策略,致使项目推进过程中出现了预算失控、资源浪费、工期延误等现象。

3. 信息化管理水平低

房地产建筑企业在成本管控中普遍面临的信息化管理水平低下问题,不仅影响了成本管理的效率,还给企业带来了较大的经济风险。尽管近年来BIM(建筑信息模型)技术、ERP(企业资源计划)系统等现代信息化工具在行业内有所应用,但许多企业依然局限于传统的手工记录、纸质文件以及单一的财务系统。这种低效的信息化管理模式,导致企业难以实现对项目各环节的精细化和实时化监控。例如,材料采购、人工成本等具体数据未能及时录入和共享,影响了成本管理的准确性和完整性。由于缺乏统一的数据管理平台,项目管理部门和财务部门在进行成本分析时,常常面临信息滞后和决策依据不足的问题,导致项目无法及时调整资源分配,造成不必要的资金浪费。企业内部不同部门之间的信息割裂,分包单位与总包企业之间缺乏数据对接,使得信息流动不畅,形成“信息孤岛”现象。这不仅阻碍了企业的成本核算效率,还加大了项目成本失控的可能性。项目管理者难以准确预测和控制成本变化,尤其在面对材料价格波动、工期延误等突发状况时,因无法及时获取相关数据而导致决策失误,增加了成本超支的风险。

4. 技术手段滞后

房地产建筑企业的成本管控中,技术手段滞后的问题不仅体现在核算方式的传统性,还表现在对新技术的适应和应用不足。尽管行业内已经引入了如BIM(建筑信息模型)、ERP(企业资源管理)等信息化工具,但许

多企业仍依赖手工核算和纸质档案管理,缺乏系统的技术支持。手动核算的方式不仅耗费大量的人力和时间,而且容易出现数据误差和重复工作,导致项目成本核算的准确性和及时性受到严重影响。例如,材料采购、设备维护及人工成本等方面的数据在传统管理方式下,常常需要长时间的汇总和分析,延误了管理层对成本的决策,无法实现项目进展中的实时调整。这种滞后的技术手段使企业难以对动态变化的成本进行有效预测和控制,尤其是在应对突发情况或市场波动时,因缺乏精准的成本预警系统,容易造成资金浪费和预算超支。此外,企业往往没有采用成熟的成本分析和预测工具,无法有效地整合项目的多维度数据,难以形成全局视角的成本控制体系。不同部门之间的信息孤立,导致了数据流动性差、资源浪费增多,进一步削弱了整体成本管控的效果。

三、房地产建筑项目成本控制对策

1. 建立成本控制体系

一个完善的成本控制体系应包括预算编制、成本监控、成本分析和反馈调整等多个环节。项目启动阶段应制定详细的预算,包括材料、人工、设备、管理费用等,并进行风险评估,以提供成本控制的基础依据。实施实时成本监控系统,通过现代信息技术,如建筑信息模型(BIM)和企业资源计划(ERP)系统,实时跟踪实际成本与预算之间的差异,确保各项费用在可控范围内。成本监控不仅包括日常费用的管理,还需对异常费用进行及时分析,以便迅速采取纠正措施。再者,定期进行成本分析,审查预算执行情况,并通过数据分析发现潜在的节约机会或成本超支的原因。将成本控制信息反馈给项目管理团队,调整计划和策略,优化资源配置,确保项目目标的实现。

2. 完善相关标准和激励政策

完善相关标准和激励政策是房地产建筑项目成本控制的重要对策。建立和完善项目成本管理的标准化流程和规范至关重要,这包括制定明确的成本预算标准、费用报销流程和成本核算方法,以确保所有项目在执行过程中都有统一的标准和可操作的指引。标准化的成本管理流程能够减少因操作不规范导致的成本偏差,提升管理的精确性和一致性。设立有效的激励政策,激发项目团队的成本控制积极性也是关键。通过制定基于成本控制绩效的激励机制,例如设立成本节约奖、超预算控制奖等,可以鼓励项目团队在保证工程质量和进度的前提下,积极寻求降低成本的解决方案。

3.实时的成本监控与分析

通过建立全面的成本监控系统,项目管理团队可以实时跟踪和记录各项费用的发生情况,与预算进行对比,及时发现并纠正成本超支的问题。采用现代信息技术工具,如建筑信息模型(BIM)和企业资源计划(ERP)系统,可以提供实时的数据支持和动态分析,帮助管理人员更准确地掌握项目的成本状态。此外,通过定期的数据分析和报告,能够识别出成本控制中的薄弱环节和潜在风险,从而采取针对性的措施进行调整。实时监控还涉及对施工进度、材料采购、人工费用等各方面的持续跟踪,以确保各项成本在预算范围内,并优化资源配置。结合实时的成本分析,项目团队可以快速应对各种不确定因素,优化成本管理策略,提高项目的经济效益和执行效率,从而确保项目顺利完成,避免不必要的成本浪费。

4.建筑施工企业项目成本管理运行机制

建立有效的建筑施工企业项目成本管理运行机制是确保房地产建筑项目成本控制的关键。明确项目成本管理的组织架构和职责分工,设立专门的成本管理部门或人员,负责预算编制、成本控制和费用审核等工作。制定系统化的成本管理流程,包括项目启动阶段的预算制定、施工过程中的成本监控和变更管理,以及项目完成后的成本总结与评估。这一机制应涵盖成本控制的各个环节,确保每个环节都有明确的操作规范和监督措施。利用现代信息技术工具,如BIM(建筑信息模型)和ERP(企业资源计划)系统,实时跟踪和分析项目成本数据,提高成本管理的精确度和透明度。建立定期报告和沟通机制,确保项目管理层和相关部门能够及时获取成本数据,进行必要的调整和决策。通过对成本管理流程的优化和运行机制的完善,建筑施工企业能够有效地控制项目成本,提高经济效益,确保项目按预算顺利完成。

5.定期成本分析与反馈

定期成本分析与反馈是房地产建筑项目成本控制中的重要环节。通过定期对项目的实际成本进行系统分析,管理层可以及时发现预算执行过程中存在的偏差和问题,找出成本超支的原因,识别出潜在的节约机会。具体来说,项目团队应定期编制成本报告,比较实际支出与预

算之间的差异,分析材料、人工和设备等各项费用的使用情况。随后,基于分析结果,向相关部门反馈,并采取针对性的调整措施,优化资源配置和施工计划,确保项目成本得到有效控制。通过持续的成本分析与反馈机制,企业能够提高管理效率,避免成本超支,从而推动项目按预算顺利完成,并提高项目整体经济效益。

6.创新成本控制方法,强化信息技术应用

采用建筑信息模型技术,可以在项目规划和设计阶段实现虚拟建模,提前识别潜在的成本问题和施工冲突,优化资源配置,从而减少实际施工中的成本超支。其次,集成企业资源计划系统,实现对项目各阶段的全面数据管理和实时监控,确保材料采购、人工费用、设备使用等各项成本的精准记录和分析。此外,利用人工智能和大数据分析技术,对历史项目数据进行深度挖掘,预测未来项目的成本趋势,制定科学的预算和成本控制策略。智能化的成本控制工具能够实时提供预警信息,帮助项目管理团队迅速应对突发情况,调整成本控制措施。通过这些创新技术的应用,房地产建筑项目能够实现更加高效、精确的成本管理,提高项目的经济效益,降低不必要的开支,确保项目按预算顺利完成。

结语

房地产企业进行成本管理不仅是我国经济从高速增长向高质量发展转型的必然要求,也是提升企业在行业内竞争力的关键措施。企业需要迅速调整发展思维,采用先进的项目成本管理理念,调整传统的产业模式,以适应房地产市场的新变化,从而推动行业向更高水平和更高质量的发展。

参考文献

- [1]苏振森.业财融合背景下房地产企业项目成本管控思路[J].财经界,2023(34):90-92.
- [2]曾小丹.房地产开发项目成本控制的关键阶段核心思路[J].中国集体经济,2023(29):53-56.
- [3]余西宾.建筑企业工程项目成本核算问题及对策[J].今日财富,2022(20):43-45.
- [4]张燕.建筑施工企业会计如何处理工程项目成本核算问题[J].老字号品牌营销,2022(17):171-173.