

基于目标动态成本管理下的房地产成本控制研究

鲁伟伟

(恒大地产集团济南置业有限公司, 山东 济南 250000)

摘要: 房地产行业市场目前表现为激烈的市场竞争趋势, 房地产企业为了赢得优势竞争地位, 那么最关键的思路举措应当体现为提升房地产项目利润, 并且还要运用灵活方法来控制与节约房地产成本。房地产的成本控制实施效果决定于多个层面因素, 房地产企业对于各个层面领域的项目成本影响要素都应当全面加以考虑。因此, 本文旨在探讨房地产成本控制实践中的目标动态成本管理实施路径方法, 从而帮助房地产企业节约项目成本资源。

关键词: 目标动态成本管理; 房地产; 成本控制

0 引言

目标动态成本管理的基本宗旨在于运用动态化角度来实时跟踪监测项目成本, 确保成本管理的各项措施手段都能建立在准确把握动态成本变化的前提下。成本管理人员对于目标成本应当致力于进行分解, 结合成本控制的动态化与信息化模型来掌握成本变化趋势, 节约项目运行各个环节中的成本资源。房地产成本具有动态变化的明显特征, 客观上决定了房地产企业目前应当致力于严格推行目标动态成本管理, 结合房地产成本的信息化模型来准确预测判断房地产项目运行使用成本。

1 目标动态成本管理的基本含义特征

目标动态成本管理的本质在于准确监测成本变化动态, 对于成本管理控制的总体实施目标计划进行合理分解, 据此给出不同环节与阶段的成本管理举措要点。因此从根本上来讲, 目标动态成本管理的开展实施前提就是构建准确预测成本动态变化的网络信息模型, 确保成本动态变化的实时状况能够被完整纳入其中。项目管理人员对于动态性的市场变化状况必须要准确加以把握, 灵活调整与转变目标成本管理的各个环节实施规划, 确保达到目标成本管理的预期良好实践效益。

房地产成本取决于房地产市场在当前时期阶段的波动变化状况, 房地产企业针对房地产项目如果要致力于实现最大化项目效益, 那么关键举措应当体现为严格控制房地产成本。项目管理人员针对房地产成本如果能够正确运用目标动态成本监测与管理手段, 那么房地产的大规模工程项目综合建设效益将会获得明显优化提高, 充分保证了房地产成本得到科学准确地监管控制。由此能够判断得出, 房地产成本控制实践领域的目标动态成本管理具有良好适用性。

2 目标动态成本管理运用于房地产成本控制的必要性

在多数情况下, 对于房地产成本应当分解为土地使用成本、工程建设成本、房地产开发税费、房地产运行管理成本等。房地产的开发管理机构人员针对房地产成本应当全面加以掌握, 确保成本管理人员针对以上各个领域层面的房地产成本都能实施严格控制。由此可见, 房地产成本的管理控制目标如果要得到实现, 则不能够缺少目标动态成本管理的保障支撑因素。

目标动态成本管理相比于静态的僵化成本管理实施方法而言, 其更加有益于房地产企业获得预期的房地产项目建设运行收益。目标动态成本管理的重要实践价值体现在合理节约房地产成本、实时跟踪监测房地产成本、灵活改变与优化房

地产成本的管理规划方案。因此, 房地产企业对于成本控制模式应当善于进行创新调整, 旨在确保房地产成本监测与控制计划的合理科学性, 有效促进房地产企业的项目建设运行经济效益提高^[1]。

3 房地产成本控制的具体构成要素

3.1 房地产成本预测

预测房地产成本的数据结论准确性直接决定了工程成本效益, 因此房地产企业针对项目成本的动态变化状况必须要准确加以预测。在目前的情况下, 房地产项目的总体建设规模领域正在快速表现为扩大化趋向, 房地产企业如果要达到准确预测与判断房地产成本的目的, 则必须要正确操作使用网络信息化模型。房地产成本的准确科学预测过程不能缺少网络数据模型的重要支撑, 房地产的工程成本管理人员针对信息化模型应当充分运用于预测房地产成本。

项目成本管理人员对于信息化的立体三维模型应当准确进行构建, 旨在全面反应房地产成本的波动变化状况, 深刻剖析房地产成本在当前时期背景下的波动变化内在规律性。在此基础上, 房地产建设项目的管理负责人员应当转变自身的思路认识, 积极运用信息化以及智能化手段来准确预测项目运行成本, 避免房地产成本的预测数据结论存在人工操作误差。

3.2 房地产成本要素分解

房地产成本要素包含多个层面的基本组成部分, 房地产企业对于各个层面的房地产成本组成要素都要进行分解, 进而做到逐项分析与监测房地产成本。分解各个层面项目成本要素的做法有益于降低成本控制操作难度, 方便了项目成本管理负责人员准确实施综合性与全方位的房地产成本预测管理工作。因此在目标成本的动态化控制监管思路下, 项目管理人员针对房地产成本应当致力于准确进行分解, 从而做到实时监测与把握房地产成本的各个组成部分变化状况。

3.3 房地产成本的分阶段控制

房地产成本在项目规划设计阶段、项目施工建设阶段、项目运行使用阶段都会表现出明显差异性, 因此体现了分阶段监测与控制房地产成本的重要意义作用。房地产企业针对房地产成本应当致力于分解控制, 并且还要全面实施分段控制房地产项目成本的举措。房地产的项目成本监测管理人员对于项目成本数据库应当尽快予以建立, 旨在依靠数据库的网络信息化模型来预测不同阶段的房地产成本, 完善房地产成本的监管控制模式^[2]。

例如针对房地产项目的规划设计阶段而言, 项目成本的

监测管理人员应当紧密结合房地产市场整体变化导向,通过展开综合性以及全面性的市场考核调研工作,最终给出房地产项目成本的最佳控制方案。在房地产的项目施工建设环节中,房地产企业必须要运用动态化的角度与思维方式来监测成本变化现状,及时改变与调整成本管控计划,避免项目成本管控的实施规划存在滞后性。除此以外,房地产企业对于竣工阶段以及运行阶段的房地产成本也要致力于严格进行控制,确保房地产企业达到更高层次的成本控制能力水准。

4 基于目标动态成本管理下的房地产成本控制完善改进思路

房地产企业目前需要应对日益激烈的房地产市场竞争状况,房地产企业获得最佳预期工程项目建设效益的关键前提就是控制房地产成本。但是实际上,某些房地产企业的成本管理控制人员由于无法掌握动态化的成本变化波动状况,那么将会导致房地产企业存在滞后性的成本管控思维方式,进而给房地产企业本身造成了经济利润损失。为了杜绝以上情况的产生,那么房地产企业目前有必要着眼于如下的房地产成本监管控制实施要点:

4.1 积极引进与运用网络信息化手段

网络信息化模型本身具有动态变化的特征,并且突破了二维平面式的成本控制手段。房地产企业的成本控制人员经常需要处理庞大与复杂的项目成本数据信息,因此决定了房地产项目的成本管理控制人员必须积极借助于网络模型手段,通过建立智能化的成本控制监测模型来准确判断房地产成本,杜绝房地产成本的计算误差后果产生。网络信息化模型可以帮助房地产的项目决策人员节约更多房地产项目建设与使用成本,充分展现了房地产企业引进网络智能化成本控制监测平台的实践价值意义。

近些年以来,房地产企业针对BIM模型以及其他类型的网络信息化监测平台手段正在积极进行采纳与推广,旨在严格控制房地产的工程建筑质量,灵活节约房地产的施工处理成本。工程规划与设计人员对于立体化的BIM模型应当善于进行正确构建,全面增强监控房地产施工质量的实效性。BIM的房地产建筑装配式模型本身具备立体化与三维化的基本属性特征,房地产的工程技术人员针对建筑模型技术必须要熟练加以利用。工程技术人员务必确保全面重视监测房地产的建筑施工质量,在切实保障房地产建筑质量的前提下,才能实施因地制宜的房地产建筑成本优化利用手段。工程技术人员针对BIM模型应当予以完善建立,要运用信息化模型来增强管控建筑施工质量的工作措施力度,帮助房地产企业合理控制项目成本。网络信息化的房地产建筑监测手段有益于房地产企业实时获取工程进展状况,充分保证了房地产企业能达到全面监督房地产项目质量的目标。

4.2 健全房地产企业的内控管理体系机制

在目前的现状下,仍然有很多房地产企业没有积极健全企业内控体系机制,那么将会导致房地产企业在控制房地产项目成本的全过程中存在被动性,无法达到准确把握与判断房地产项目成本的目标。由此可见,房地产企业只有在根本上实现了企业内控体系机制的完善与健全,房地产成本才能够切实得以控制,从而有益于房地产企业的项目运行资源得到最优化的利用分配。房地产企业对于内控管理体系应当不断加

以完善,准确界定房地产企业内部人员的成本控制监管责任义务。房地产企业的会计财务人员针对房地产项目成本应当准确加以计算,充分保证房地产成本的数据结论准确性。

健全房地产企业的内控体系机制,应当侧重于严格监管房地产的项目建设质量,切实防止房地产企业过于重视利润效益进而导致房地产质量遭到忽视。例如,装配式的房地产建设工程主要由多个不同种类的建筑预制构件组合而成,房地产的建筑施工人员不必消耗过多的资金成本以及人工劳动成本,因此就会明显促进房地产企业的预期利润提升。然而某些房地产企业并没有真正重视装配式工程的质量监测监管工作,从而埋下了房地产建设施工项目中的各种安全质量隐患。因此,工程监管部门务必做到严格督促房地产的建筑施工企业,实时监测与纠正房地产的装配式建筑施工操作错误。房地产的工程建设企业必须要将监管工程质量举措置于首要地位,通过实施严格监测与控制的路径对策来确保房地产建筑达到良好质量标准^[9]。

4.3 科学分配与节约房地产项目的资源成本

房地产企业对于现有的项目建设运行资源如果没有实现最优化的利用分配效益,那么意味着房地产企业的资源成本遭到浪费,阻碍了房地产企业的预期利润效益目标实现。因此,房地产企业对于项目资源成本应当实现优化利用效果,结合动态化的房地产成本预测监管方案来灵活利用项目实践资源。唯有如此,房地产企业的最佳预期经济效益才能得到体现,确保企业拥有良好竞争实力。作为企业财务管理人员来讲,房地产企业的财务管理人员必须要严格确保企业财产资源的安全性,谨慎预防房地产企业的固定资产与资源损失。

科学分配以及优化使用房地产的项目施工资源,上述举措有益于房地产企业得到预期的房地产项目实施开展综合效益,明显降低了房地产企业的项目建设总体实施成本。在房地产工程项目的规划与施工全过程中,工程建筑企业最为关注的应当是建筑成本因素。现阶段的大规模房地产建筑如果要体现为优良成本效益,那么最根本的举措思路应当体现在密切监测控制房地产项目成本。房地产工程采购人员对于工厂预制部件应当严格控制采购质量,并且还要运用更为灵活的思路对策来节约房地产建筑的采购经费资源。

5 结语

经过分析可见,目标动态成本管理具有实时跟踪监测项目成本的重要实践作用,对于房地产成本能够给出可行与科学的成本监管控制实施规划。在目前的现状下,信息化与网络化的成本控制管理模型已经得到房地产企业的充分重视,房地产企业现有的成本预测以及成本监管控制思路也在不断获得更新。具体在实践中,房地产企业对于目标动态成本管理的举措方法应当积极进行尝试探索,增强对于房地产成本的预测控制能力,促进房地产企业的综合竞争实力提高。

参考文献

- [1] 牟琳.试论房地产财务成本管理存在的问题及对策[J].首席财务官,2020(9):188,190.
- [2] 姜艳.目标成本管理视角下房地产开发项目成本管理与控制探析[J].新经济,2016(15):108.
- [3] 范雪娟.目标成本动态管理下房地产成本控制研究[D].江西理工大学,2017.