

## 如何降低房地产开发项目的成本

文/沈艳辉

控制好房地产开发成本是一个房地产开发企业生存发展的基础。一个房地产项目的开发成本主要有以下几项组成：地价、资金成本、工程成本、销售推广费、预备费、住宅使用专项基金等组成。作为一个开发企业，地价、预备费和住宅使用专项基金是不能控制的。所以本文从如何控制资金成本、工程建设成本和销售推广费等方面阐述一下项目的成本控制。

所以降低开发成本工作应从这三方面入手，重点做好控制资金成本、工程建设成本、销售推广费用的工作。

### 一、降低资金成本

降低资金成本主要是要降低负债率、贷款利率和缩短开发周期、加快资金回笼等方面入手。加强财务杠杆的应用，合理筹集资金。要降低资金成本，首先要降低企业的负债率，关键是拓宽融资渠道。企业筹集资金的渠道有很多，可以向银行贷款、面向社会发行债券、发行股票、进行融资租赁等，要合理利用各种融资渠道，募集更多的资金。

加快应收款项的回收。应收帐款是企业的重要债权，实质上是企业对外发放的低息甚至无息贷款，是对企业资金的占用，必须及时加以回收，对于我们房地产开发商而言，应收款项的形成主要是应收的售房款，对售房款的追收应建立严密的、行之有效的制度。

严格按工程拨款计划按期拨付资金。在房地产开发项目开发过程中，需要拨付大量的工程款项，对此事先已有细致的计划和安排。必须严格按照已经审批过的拨款计划，在规定的时间内按规定的金额向规定的收款人拨付款项，并注意办理好相关手续、配齐完备的合法单证。对于任何不按计划拨款的要求，要予以坚决抵制。

压缩现金库存与现金的使用量。企业日常经营活动需要准备一定数额的现金，我们应该根据企业的实际需要来控制现金库存的数额和现金的使用。除了零星支付和只能用现金办理的事项外，应一律通过转帐和使用支票进行结算。这样一可以保障资金的安全性，二可以有利于资金的增值。由于现金不具备增值性，通过将现金转化为存款、债券或是其他短期投资形式，实行理性的短期投资组合，方可以实现资金的保值增值。

加快在途资金的入帐。在途资金是指我们所取得的以支票、汇票、有价单证等形式存在，需要到银行办理一定手续方可以进入我们帐户的资金。对这一类资金，自我们取得票据时起，所有权已归属我们。因此应该及时到银行办理手续，将这些资金及时入帐，方能产生效益。

### 二、控制工程成本

开发商开发项目的工程建设成本指开发商用于项目工程建设的所有费用，我们可以从如下几方面着手，控制工程成本。

#### 1、设计阶段是建设项目成本控制的关键阶段

设计工作是工程建设的关键，对于工程项目的工程造价、建设工期、工程质量以及在建成以后能否获得较好的经济效益起着决定性的作用。按国际上一些统计的数字计算，设计费一般只相当于建设项目总投资的1%以下，但正是这少于1%费用的设计工作对工程造价的影响程度且占75%以上，由此可见设计工作是整个工程建设成本控制的一个关键环节。

将竞争机制运用到设计阶段。要有多个设计单位投标从中择优选定最佳的设计方案，并吸收未中标单位好的设计要点，取各家之长，达到优化设计方案的目的，而且有利于工程成本的控制，使中标的设计方案能够达到预定的成本控制目标。

推行限额设计。在概算确定后明确地对设计单位提出限额要求，如每平方米用钢量、含砼量、砼标号等。设计总负责人按安全、可靠、实用、经济的建设方针将概算按单位工程，分工种、按专业分解，并要求设计人员采用新技术、新工艺反复优化设计方案，达到安全可靠、经济合理的要求。

实行设计监理。设计监理通过对设计的审查，提出改进意见，设计院应采纳其合理的建议，无偿进行改正

防止设计阶段与工程竣工验收相脱节的情况。设计单位应保证其设计能通过相关部门的验收，防止工程施工完毕而不能通过验收造成作好的东西要拆掉，从而浪费工程费用，发生这种情况如是设计院的责任是否能对其进行处罚有待商讨。

建立奖惩制度。无论任何一方在安全可靠的情况下提出合理化建议，只要能有效降低成本都应

适当奖励以激励各方人员设法降低工程成本。

## 2、在施工过程中成本控制至关重要

首先加强和完善现场签证管理。现场签证的管理包括现场签证的办理和审查两个阶段。在施工过程中，发生现场签证时应做到先算帐后实施，在办理每一签证之前必须进行工程量及成本增减分析，变工程成本事后被动控制为事前主动控制，现场管理人员应随时深入施工现场，掌握签证资料的真实性和必要性，对其中不实之处和不合理性加以严格审查，针对现场签证可能出现的失实，签证小组在审查过程中首先要鉴别签证单的真伪，再审查虚实，判定是否该给或该给多少工程量，根据定额、合同等文件来判定该签证内容是否允许调整。

把好施工过程中部分专业工程（如保安对讲等）及甲供材料设备的价格关。在本公司专门的采购网站上登出招标及采购公告，每个公司都可以来参加投标竞价，再由评标人员

根据所报的价格及质量选择适合本楼盘定位的具有合适价格和质量比值的产品

做好工程竣工结算的审查。工程竣工结算的审查首先是对施工单位所报结算资料的审查，施工单位报送图纸、变更单、签证单、结算书应首先报给项目部，由项目部审查上述资料的真实性、完整性，对不符合实际的资料应剔除，不完整的资料应在移交给投控部之前补齐，同时应由项目部出具一份移交给投控部的结算资料属实的签字证明，以示负责。另外就是对结算书的审核，由于公司项目较多，结算人员有限。为了保证结算的质量和公正性，最好采用三级审核方式，即首先由造价咨询公司（或监理公司）初审，剔除结算书中不合理之处，再由开发公司投控部作好复审工作，最后送到集团公司经营部终审。这样即可以互相监督，也可以保证结算的准确性。

## 三、合理使用销售推广费用

销售推广费用指用于和销售推广有关的销售中心、样板房、现场包装、广告宣传、销售资料、推广活动等的所有费用（未含销售佣金）。

使用好销售推广费用对我们非常重要，因为这不但关系到花钱的多少，项目成本的高低，还影响楼盘的销售。弄得不好，钱花了，预期效果没达到，还得花钱做广告，使成本上升，资金回笼又不理想，形成恶性循环。而销售推广费用使用得好时，则会起到一两拨千斤的作用。所以我们要充分研究市场，讲究销售推广策略，尽力让所花的推广费用，产生最佳效果。

控制开发项目投资成本是从项目的策划开始，直至项目投入使用、销售完成的全过程的控制，是一项系统性的工作，需要我公司各个部门参与，并相互配合。要求我们努力提高房地产营销水平，进一步规范内部管理，让我们的工作规范化、程序化、制度化。

## 四、应作好项目开发完毕的后评价工作

一个项目开发完毕后，应作好项目的后评价工作，主要包括项目整体财务成本分析，收益分析，建安成本分析，前期费用成本分析，策划销售成本分析等。这样一方面可以总结项目的成败得失，吸取经验教训；一方面可以得到一些经验数据和技术经济指标，为今后其他项目开发前期成本预测和成本控制提供参考依据。

一个企业的发展首先要有良好的经济效益，我们企业的工作也是围绕如何提高企业经济效益这个核心问题来开展的，而一个房地产企业经济效益的好坏直接取决于成本的有效控制，只有通过项目开发全过程和各个部门全方位的实施有效的成本控制，才能最终取得良好的收益，为企业创造较高的经济回报，并为下一步企业的发展打下良好的基础，形成良性循环，所以，我认为应建立以成本控制为核心的项目管理体系。

（作者单位：河北省霸州市建设局）

## 相关链接

WTO下的企业竞争与统一市场建设

进一步完善公有财产权的宪法保护

浅析防治经济犯罪对策

如何降低房地产开发项目的成本

企业名称搭商标“便车”法律冲突及其解决办法

我国应诉反倾销现状及应对反倾销技战术初探

对当前我国企业工资收入分配管理的现状分析及对策研究

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心