

房地产开发项目成本控制研究

刘素兰

摘要:房地产开发项目要想获得经营利润,除了必须提供适销对路的房源外,还应该降低开发成本,严格控制各项费用支出。文章主要论述了房地产开发项目成本组成、成本控制要点和成本控制措施三个方面的内容。成本控制体现运营效益,同时也体现出企业的管理经营水平。

关键词: 房地产开发;项目;成本控制;要点;措施

一、房地产开发项目的成本组成

房地产开发成本是指房地产企业为开发一定数量的商品房或经济适用房所支出的全部费用。大致可分为三部分:土地、土建及设备费用。这是房地产开发成本的主体内容,大致占总成本费用的80%。其中最重要的是土地费用。土地费用主要包括置换成本、批租费用、动迁费用等。房产商在决定是否开发一个项目前,必须将预计的土地费用通过土地面积和容积率的换算,计算出未来所开发的每平方米商品房所占的土地成本,以此来进行项目的可行性评估。

配套及其他收费支出。主要是指水、电、煤气、大市政和公建配套费。其他收费支出中有些虽属于押金性质,如档案保证金、绿化保证金等,但难以全部收回。配套及其他收费项目是房地产开发成本中受外界因素影响最大的一块费用支出,一般占项目总投资的10%~15%。

管理费用和筹资成本。房地产开发与其他行业相比,有建设周期长、投资数额大、投资风险高等特点,因此,大多数开发企业必须通过贷款来解决资金需要,这样就产生数额较大的利息支出。筹资成本的准确核算,对正确计算开发成本将起到非常重要的作用。

二、房地产开发项目成本控制要点

第一,前期阶段。一要搞好市场预测,通过市场行为来选择在市场上占有一定席位的开发项目。二要选择定价目标,定价目标是整个价格策划的灵魂。由于土地价格在开发成本中所占比例大,因此采取何种方式取得土地(取得土地方式主要有

三种:协议出让,招标出让,拍卖出让)对于开发商能否达到预期的回报率至关重要。三要完善施工图的设计与审核。

第二,项目建设阶段的成本控制。项目建设阶段的工程成本控制主要集中在招投标、合同签署、工程变更和竣工结算四个方面。招标管理是项目工程成本管理重要的环节,通过施工招投标,促进公平竞争,降低工程造价,缩短工期,提高工程质量。签订规范、细致、严密的合同文本,是房地产开发项目成本控制的又一重点。工程变更和竣工结算就是要加强监控,加强预算审查,严格经济签证和工程变更管理。

第三,管理费用的控制。管理费用控制的关键在于开发建设的规模,因此应当通过加大开发规模,降低单位管理费用水平。另外争取合理避税,以有效降低税收负担。

第四,财务费用的控制。财务费用的控制实际是对资金时间价值的控制,其中主要是贷款利息的降低和对税务进行科学的综合筹划。因此,应当通过分阶段控制开发进度、降低资金占用时间,实现对财务费用的控制。

第五,个别成本的控制。在房地产开发项目成本费用中的一大块费用就是政府性质的收费,这些费用一般都有明文规定。但是也有很多费用是可以折减的,对于这块费用的控制是:了解政策,和各政府部门搞好关系。

三、房地产开发项目成本控制措施

房地产开发项目成本控制具体包括前期调研、设计阶段、施工阶段和竣工结算阶段的控制。

(一)前期调研

可行性研究对于一个房地产项目的成败起着关键的作用。在房地产工程开发前期,要充分考虑自身地理条件和市场要求,做好前期调研工作,论证其可行性。在可行性阶段必须把资金的流量和销售计划做出来,这样就可尽量地减少开发者的现金投入,减少资金成本,让项目顺利地走下去。

(二)设计阶段

控制项目成本,首先应从设计开始,因为设计是工程项目付诸实施的龙头,提高经济效益的关键。设计阶段对投资的影响程度达70%~90%。规划设计的考虑,要围绕住宅销售的市场和利润的大小来研究,如高层、多层的比例要合理,容积率高,设计平面组合要好。因而要保证设计

的质量,切实加强设计阶段的项目成本管理,就必须采取有力措施。主要措施有以下几个方面:加强设计阶段的经济论证,实行限额设计,实行工程造价和设计方案相结合的设计招标方法,加强设计出图前的审核工作。

(三)施工阶段

施工阶段投资成本控制的关键,应该从以下三个方面进行控制:

1、合理控制工程变更。工程变更包括设计变更、施工条件变更、进度计划变更和工程项目变更,这些变更主要由建设单位引起。应建立工程洽商签证管理制度,明确工程、预算等有关部门、有关人员的权限、分工及职责,确保洽商签证质量,杜绝不实及虚假签证的发生。洽商变更后应根据合同规定及时办理增减预算,审核应严格执行国家定额及有关规定,经办人员不得随意变通。

2、搞好材料设备的加工订货。预算人员要广泛掌握建材行情。严格按有关规定做好材料限价工作,合理控制价差水平。对施工单位自行采购的材料,属于指定价范围的,只监督质量,不干预订货。属于指导价范围的,应实行“适当参与,推荐厂家,监督质量及合理限价”的原则,设备采购实行招投标,确保质优价廉。

(四)竣工结算阶段

凡结算工程必须按设计图纸及合同规定完成,必须要有竣工验收单。如有甩项应在验收单中注明,结算中予以扣除。应做好工程洽商签证及预算增减账的清理。重点做好材料价差及竣工调价的审定工作。审核时应与原招标文件对照,凡原标底内已含项目不能重复出现。要严格按照合同及有关协议的规定,合理确定技措费、提前奖和优质奖等相关费用,认真实行结算复审制度及工程尾款会签制度,确保结算质量。

总之,对房地产开发企业的成本控制进行研究对于房地产开发企业参与市场竞争,腾出利润空间、制定销售策略有着重要的意义。“省钱就是赚钱”,谁对成本进行精确控制,谁就在竞争中占据优势。

参考文献:

- 1、苟伯让.建设工程项目管理[M].机械工业出版社,2006.
- 2、任海城.中远房地产公司项目成本控制的研究[D].西北大学,2006.
- 3、朱顺江.房地产开发项目的成本控制探讨[J].当代经济,2010(6).

(作者单位:葛洲坝集团三峡分公司)