

Practice and Experience Summary of Total Cost Management in Real Estate Development Projects

Cheng Dong

Jinan Dongtuo Real Estate Co., Ltd., Jinan, Shandong, 250098, China

Abstract

Due to the involvement of multiple stages such as design, construction, and sales in real estate development projects, cost control plays an important role in each stage. Therefore, when we further study how to effectively manage in complex environments, total cost management, as an innovative management concept and practical method, has great practical value in real estate development projects. This paper summarizes the actual process and lessons learned of full cost management in Chinese real estate development projects through in-depth research and extensive data analysis. Practice has shown that full cost management can not only improve the economic benefits of real estate development projects, but also enhance the social benefits of projects, and has great promotional value. Through this study, theoretical and practical references for full cost management are provided for real estate enterprises, which helps to achieve higher work efficiency and economic benefits.

Keywords

real estate development; cost management; cost control; social benefits; management strategy

房地产开发项目全成本管理的实践与经验总结

董铖

济南东拓置业有限公司，中国·山东 济南 250098

摘要

由于房地产开发项目涉及设计、建设、销售等多个环节，成本控制在各环节中扮演着重要的角色。因此，当我们进一步研究如何在复杂的环境中进行有效管理时，全成本管理作为一种创新的管理理念及其实践方法，应用在房地产开发项目中具有很大的实际价值。论文通过深入调研和大量数据分析，总结了我国房地产开发项目全成本管理的实际发生过程和经验教训。实践表明，全成本管理不仅可以提高房地产开发项目的经济效益，还可以提升项目的社会效益，具有很大的推广价值。通过本研究，为房地产企业提供全成本管理的理论与实践参考，有助于实现更高的工作效率和经济效益。

关键词

房地产开发；成本管理；成本控制；社会效益；管理策略

1 引言

在当前中国的房地产市场中，由于竞争日趋激烈，对房地产开发项目的成本控制问题也引发了广泛的关注。成本管理，便是控制房地产开发项目中各个环节成本的一种方法。作为一种创新的管理理念及工具，全成本管理是一种涵盖项目全部生命周期的管理方法，能够对项目的全过程、全方位进行成本分析和控制，提高项目的盈利能力，达成更好的经济效益和社会效益。然而，全成本管理不仅需要理解全成本的含义，还需要明确全过程成本的控制目标，并建立一套科学的全过程成本控制体系，实施有效的全成本控制策略。对全成本管理理念的正确理解和全成本控制体系的建立，都是全成本管理在房地产开发项目的关键。论文将通过

对中国房地产开发项目全成本管理实践的深入调研和数据分析，总结其经验教训，并为房地产企业的成本控制提供一种理论与实践参考。

2 房地产开发项目中全成本管理的理论基础

2.1 全成本管理的理论内涵解析

全成本管理是指在房地产开发项目中，对所有相关成本因素进行全面管理和控制的一种管理方法。它包括直接成本和间接成本，从项目的设计、招标、施工到交付使用的整个过程中，对成本进行全面考虑和监控。

全成本管理涉及项目的所有成本因素。直接成本包括土地购置、建筑材料和劳动力等直接与项目建设相关的费用，而间接成本则包括设计费用、咨询费用、管理费用、税费等间接的项目成本。通过对所有成本因素的管理和分析，可以全面了解项目的开发成本，为项目决策和管理提供依据^[1]。

全成本管理强调的是全过程的成本控制。房地产开发

【作者简介】董铖（1986-），男，中国山东济南人，硕士，工程师，从事工程项目管理研究。

项目的全过程包括前期规划、设计、建设、运营和维护等各个阶段。全成本管理要求在每个阶段都要对成本进行预测、评估和控制,以确保项目在各个阶段的成本控制和经济效益。

全成本管理还包括对成本风险的管理。在房地产开发项目中,存在着各种不确定性因素,如市场波动、政策变化、资源供应等。全成本管理要求在成本控制的过程中,对这些不确定性因素进行风险评估和管理,以减少成本风险对项目的影响。

全成本管理还强调了成本效益的追求。成本管理不仅是为了降低成本,而是要在保证项目质量的前提下,追求成本的最优化。通过合理的成本管理,可以为项目提供更好的投资回报和市场竞争能力^[2]。

全成本管理是一种综合考虑项目全过程、全方位的成本控制方法,它涵盖了所有与项目建设有关的成本因素,强调成本控制和效益追求,并对成本风险进行管理。在房地产开发项目中,全成本管理的理论内涵为项目的顺利进行和可持续发展提供了指导和支持。

2.2 全成本管理的意义与价值

全成本管理在房地产开发项目中具有重要的意义和价值。全成本管理有助于准确评估和控制项目的投资回报率。通过全面考虑项目的各个方面和阶段的成本,可以更准确地预测项目的盈利情况,并制定相应的措施来提高投资回报率。

全成本管理能够提高项目的规划和决策水平。通过对项目整体成本的把控,可以帮助管理者更加全面地思考和分析项目的前景和风险,从而做出更加明智的决策。

全成本管理还有助于优化资源配置和提高效率。通过全面统计和分析项目中各项成本的来源和使用情况,可以为决策者提供更多的参考依据,帮助其合理配置资源,提高资源利用效率^[3]。

2.3 全成本管理在房地产开发项目中的应用现状

目前,全成本管理在房地产开发项目中的应用已取得一定的进展。许多房地产企业开始重视项目的综合成本管理,并将其纳入项目管理的体系当中。

在成本分类方面,房地产企业通常将项目成本分为直接成本、间接成本和隐性成本。直接成本包括土地购置费、建设投资等直接与项目实施相关的成本;间接成本包括项目管理费、销售费用等与项目实施相关但不直接产生价值的成本;隐藏成本则涵盖了项目实施过程中存在但不易察觉的成本,如信息不对称、质量问题等。

在成本控制方面,房地产企业通常采取全过程、全方位的控制策略。即从项目的前期规划到后期运营维护,全程跟踪和控制项目成本。房地产企业还会建立有效的成本控制体系,包括制定详细的成本控制计划、建立成本控制指标体系以及实施成本控制的监测和评估机制。

目前的应用现状仍存在一些问题和挑战。由于房地产项目具有复杂性和多样性,全成本管理在实际应用中存在一定难度。一些企业在实践中缺乏全面的成本管理理念和方法,导致成本控制效果不佳。加强理论研究,提高全成本管理的实践水平,对于房地产行业的可持续发展具有重要意义。

3 全成本管理在房地产开发项目中的实施策略与方法

3.1 全过程、全方位的全成本管理控制策略

在房地产开发项目中,全成本管理的实施需要采取全过程、全方位的控制策略。全成本管理应从项目的规划阶段开始,通过全面调查和分析房地产市场的供需情况以及项目的投资潜力,确保项目的开发决策与市场需求相契合。成本管理应在项目的设计与策划阶段注重从成本的角度对各项设计进行评估,通过有效控制设计费用,降低项目的建设成本。在项目的施工与运营阶段,全成本管理应结合项目的实际情况,合理规划资源的利用,提高资源的利用效率,并进行成本的全面监控和控制,确保项目的各项成本指标能够达到预期目标^[4]。

3.2 建立有效的全成本控制体系

在房地产开发项目中,建立有效的全成本控制体系是实施全成本管理的关键。需要建立全面的成本测算方法和模型,确保对项目中各个环节涉及的成本进行准确、全面的测算和控制。应建立完善的成本控制流程和相应的管理制度,明确各个环节责任的划分,确保成本控制措施的有效实施。还需要建立信息系统支持,以便实时获取项目的成本数据、进行成本分析和控制,提高决策的准确性和敏捷性。

3.3 全成本控制目标的明确与实施

在房地产开发项目中,明确全成本控制目标并进行切实的实施是实施全成本管理的重要环节。对于开发项目而言,成本控制的目标主要包括降低项目的总体成本和单价成本、提高项目的经济效益、保证项目质量地降低成本,并兼顾项目的社会效益。

为了实现这些目标,可以采取以下措施:进行成本预估和风险评估,为项目的成本控制提供基础数据和前期准备。建立全面的成本控制指标体系,明确各项指标的权重和要求,并进行跟踪监控。采取有效的成本控制措施,如加强供应链管理、提高项目管理水平、优化资源配置等,确保项目的成本控制目标得以实现。

通过以上实施策略与方法,全成本管理可以在房地产开发项目中发挥出最大的效益。全面的成本控制策略可以帮助开发商降低项目整体成本,提高项目的经济效益;有效的全成本控制体系可以确保成本控制措施的有效实施,提高决策的准确性;明确的全成本控制目标可以为项目的成本控制提供明确的方向和指导。房地产开发项目中的全成本管理实

施策略与方法对于项目的成功实施和开发商的利益最大化具有重要意义^[5]。

4 全成本管理在房地产开发项目中的实际效益与应用前景

4.1 全成本管理实践的经济效益分析

全成本管理在房地产开发项目中的实施可以带来显著的经济效益。全成本管理有助于提高项目的成本效益。通过全面考虑开发项目的各个环节的成本,可以更好地控制项目成本,避免资源的浪费和冗余。全成本管理还能够帮助开发商找出节约成本的方法和策略,进一步增加开发项目的盈利空间。

全成本管理可以提高项目的投资回报率。通过全面评估开发项目的所有成本,包括直接成本和间接成本,可以更准确地计算项目的投资回报率。通过对成本进行有效控制和管

理,可以降低项目的风险,提高项目的可行性和利润率,从而增加投资者的回报。

另外,全成本管理还有助于提高项目的市场竞争力。在竞争激烈的房地产市场中,开发商需要通过对成本的精确管理来降低房屋售价,并在同类项目中获得竞争优势。全成本管理可以帮助开发商针对不同项目的特点和市场需求,制定合理的成本控制策略,提高产品质量和降低成本,从而提高项目的市场竞争力。

4.2 全成本管理实践的社会效益分析

全成本管理在房地产开发项目中的实践也能够带来显著的社会效益,可以提高房地产项目的质量和可持续性。通过全面考虑项目的各个环节的成本,包括工程质量、环保要求和社会责任等因素,可以确保项目的质量达到标准,减少建筑质量问题 and 安全隐患。全成本管理还能够促使开发商注重环境保护和社会责任,使用更环保和可持续的建筑材料和技术,为社会创造更加可持续和宜居的居住环境。

全成本管理可以促进房地产行业的健康发展。通过降低开发项目的成本和风险,全成本管理可以促进房地产企业的良性竞争,减少低价竞争和恶性竞争现象的发生。全成本管理还可以通过提高开发项目的财务透明度和合规性,增强投资者对房地产市场的信心,促进资本的流动和房地产行业的稳定发展。

4.3 全成本管理在未来房地产项目中的推广价值

全成本管理在房地产开发项目中的实际效益表明,它具有广阔的推广前景。随着房地产市场的不断发展和竞争的加剧,全成本管理成为房地产开发商提高竞争力和盈利能力

的重要手段。未来,随着房地产项目规模和复杂性的增加,全成本管理将更加重要和必要。

全成本管理在实践中也不断得到验证和完善,积累了丰富的经验和案例。这些实践和经验可以为未来的房地产开发项目提供借鉴和参考,提高项目管理的水平和效率。

另外,全成本管理与科技的发展和

应用也紧密相关。随着大数据、人工智能和物联网等新技术的不断应用,全成本管理可以更好地获取和分析项目数据,提高决策的准确性和效率。

全成本管理在房地产开发项目中具有重要的实际效益和应用前景。通过全面考虑项目的各个成本因素,合理控制和管理成本,可以提高项目的成本效益和投资回报率,增强项目的市场竞争力。全成本管理还能够提高项目的质量和可持续性,促进房地产行业的健康发展。在未来,全成本管理将在房地产项目中得到更广泛地应用和推广。

5 结语

论文通过实例分析中国房地产开发项目全成本管理的实际过程和

参考文献

- [1] 李江峰,张兆民.房地产项目全成本管理研究[J].北京建筑大学学报,2011(2):29-33.
- [2] 索丹丹,杨晓君.房地产开发全过程全元素成本管理实证研究[J].重庆科技大学学报(社科版),2017,33(5):31-37.
- [3] 刘舒芳,张金林.房地产开发全成本管理模式研究[J].经济研究参考,2010,33(8):47-53.
- [4] 孟祥瑞,赵玉强.房地产开发全成本管理的理论及实践探索[J].中国物产经济,2008,26(12):46-49.
- [5] 杨悦,李家华.房地产开发全成本控制方法研究[J].经营管理者,2018,5(3):95-98.