

Cost Control Strategy in the Process of Real Estate Design Management

Xiaojuan Hu

OCT Central Group Co., Ltd., Wuhan, Hubei, 430000, China

Abstract

With the continuous prosperity of the real estate market, the state is gradually increasing market control efforts to ensure the steady development of the industry. In this context, the competition among real estate enterprises is increasingly fierce, and the profit margin is constantly squeezed. In order to stand out in such a fierce competitive environment, it is particularly critical for real estate enterprises to achieve healthy and scientific management and development. This stage establishes the basis of the entire project cost, so effective cost control from the design management is crucial to ensure the economic benefits of the project and the profit margin of the enterprise. Design managers need to take a proactive attitude, explore and implement a series of refined cost control strategies, to lay the foundation for the company to maintain a sound operation in the market fluctuations, but also to build a positive contribution to the company's sustainable development advantages.

Keywords

real estate; design management; cost control

房地产设计管理过程中的成本控制策略

胡小娟

华侨城中部集团有限公司，中国·湖北 武汉 430000

摘要

随着房地产市场的持续繁荣，国家正逐步加大市场调控力度，旨在确保行业的稳健前行。在这一背景下，房地产企业间的竞争日益激烈，利润空间不断受到挤压。为了在这样激烈的竞争环境中脱颖而出，实现健康、科学的管理与发展，对于房地产企业来说显得尤为关键。这一阶段确立了整个项目成本的基础，因此，从设计管理着手进行有效的成本控制，对于确保项目经济效益和企业利润空间至关重要。设计管理人员需要采取积极主动的态度，深入探索并实施一系列精细化的成本控制策略，为企业在市场波动中保持稳健运营奠定基础，也为企业构建可持续发展优势作出积极贡献。

关键词

房地产；设计管理；成本控制

1 引言

近年来，中国房地产行业经历下行周期，市场竞争日趋激烈。为了在众多竞争者中脱颖而出，房地产企业不仅需要关注项目的质量和功能，更需要在成本控制上下足功夫。设计阶段是确定项目成本基础的关键时期，对成本控制具有重要影响。因此，探讨房地产设计管理过程中的成本控制策略，对于提高项目盈利能力、增强企业市场竞争力具有重要意义。

2 房地产设计管理过程中成本控制问题

2.1 成本控制意识薄弱

设计管理人员没有充分认识到成本控制在设计阶段的重要性，导致在追求设计美学和功能完善的过程中，忽视了

成本效益的平衡。这种意识上的缺失，使得设计决策未能将成本作为关键因素加以考量，从而在项目初期就埋下了成本超支的隐患。

2.2 风险管控不足

设计阶段的风险评估不充分，忽视技术实施的难度、供应链的不稳定性以及政策环境的变化等因素。这些风险如未能提前预见和准备，一旦发生，不仅会增加额外的成本，还可能导致项目进度的延误和质量的下降。

2.3 缺乏控制标准

缺少有效的成本控制标准，使得设计管理过程中的工作缺乏明确指引，导致工作效率无法得到保证。在没有统一标准的情况下，资源分配可能存在不合理性，沟通成本增加，团队协作效率降低，进而影响整个项目的进度和质量。

2.4 管控技术落后

在成本控制方面，部分设计管理团队对现代信息技术

【作者简介】胡小娟（1983-），女，中国湖北汉川人，本科，工程师，从事建筑设计与管理研究。

的理解不够深入,如建筑信息模型(BIM)等工具未能充分发挥其在方案比较和优化设计方面的潜力。不仅限制了成本控制的精度和效率,也影响了设计创新和项目管理的能力。

3 房地产设计管理中影响成本控制的因素

3.1 市场调研因素

市场调研是设计管理的前置基础,它帮助设计团队深入了解目标客户的需求和偏好,包括户型的大小、布局、风格和功能设施等,确保设计方案能够满足市场需求,减少因设计不符合需求而导致的后期修改成本。其次,通过市场调研,可以明确项目的市场定位,如高端住宅、经济适用房还是商业办公空间,进而确定设计标准和适配成本,避免资源浪费。对目标市场的需求理解不正确,如在设计中加入过多不必要的高端特性或功能等,最终将影响销售和成本回收。

3.2 设计标准因素

设计标准通常指在建筑设计中必须遵循的规范、准则和要求,包括建筑法规、安全标准、环保要求等。高标准意味着使用更昂贵的技术,而较低的标准则会影响建筑质量和安全。设计标准不仅影响初期建设成本,还影响建筑的长期运营成本。例如,采用节能设计标准可能增加初期投资,但长期来看可以显著降低能源消耗和运营成本。综合考虑设计标准对成本的影响,可以在确保建筑质量和合规性的同时,实现成本的有效控制和优化。

3.3 设计深度因素

设计深度指的是设计工作的详尽程度,包括概念设计、方案设计、初步设计和施工图设计等各个阶段的深入和细致。设计深度直接影响成本预测的准确性。设计深度不足会导致对建筑细节考虑不周,如结构连接、材料接口等,这些问题在施工过程中发现后需要额外的成本来解决。设计深度需要与成本控制之间找到平衡点,过度的设计深度可能会导致设计成本的增加,而设计深度不足则会导致施工阶段成本失控。确保足够的设计深度,房地产项目可以在早期阶段发现并解决潜在的成本问题,从而在整个项目周期内实现更有效的成本控制。

3.4 材料选择因素

在房地产开发项目中,选材是一个非常重要的环节。材料成本通常占建筑总成本很大一部分。材料的选择不仅影响项目的初期成本,还会影响后期的维护和运营成本。在概念设计阶段,就应把选材考虑进去,根据实际使用要求,比较各种材料之间的成本差别。另外,还应充分考虑材料的品牌、质量、规格、型号等方面的信息,保证在使用高质量材料的情况下,对成本进行有效的控制^[1]。

3.5 图纸质量因素

设计质量对成本控制有着深远的影响,高质量的设计图纸可以减少施工过程中的返工和设计变更,避免额外的成本的发生。详尽且准确的设计图纸也可以确保施工顺利进

行,避免由于设计缺陷或遗漏引起的成本增加,设计图纸质量高的项目往往施工效率也更高。

4 提升房地产设计管理中成本控制水平的策略

4.1 强化成本控制理念

提升房地产设计管理中的成本控制水平,关键在于转变相关人员的思维模式。在实施成本管理策略之前,必须强化设计管理团队对成本管理的认识和重视程度。首先要深化成本管理的经营理念,构建房地产行业全员参与的成本控制文化,确保成本管理在设计管理全过程中发挥核心作用。其次,通过深入研究成本管理理论和建设项目实践,促进各部门间的信息流通与深度沟通,从而精准预测成本并全面识别潜在风险。这一过程的推进,不仅有助于减少项目设计与执行中的不确定性,还能为项目的稳健发展奠定坚实基础。最后,在执行成本管理任务时,需加强事故预防与管控,持续优化成本管理方法。这些措施的实施将有力支持房地产项目的可持续收益,并在每个关键环节上确保项目的成本效益最大化。

4.2 全面市场调研与分析

首先设计团队要充分了解市场上的竞品供应情况和竞争格局,以制定差异化的设计方案,提高项目的市场竞争力。其次应对市场现行相关法规和政策进行研究,确保设计方案符合所有法律要求,避免因违规而导致的罚款或重新设计。此外应重视对技术趋势的调研,了解市场上的新技术和创新材料,评估它们在设计中的应用潜力和成本效益,以推动设计创新同时控制成本。环境和可持续性也是现代房地产设计中越来越重要的考虑因素,调研绿色建筑和节能技术的市场接受度,确保设计符合环保要求,同时降低长期运营成本。

4.3 持续优化设计方案

在设计管理中,优化设计也是进行有效成本控制的策略之一。在方案设计阶段就应当将成本管理作为方案设计的重要考量因素之一。在构思令人难忘的设计方案时,也要同步思考如何实现方案成本效益的最大化。为了达成这一目标,设计师必须对项目有深入的了解,包括项目的定位、目标市场、预算限制等。基于这些了解,更加精准地制定设计方案,并在设计过程中不断进行调整和优化,以确保设计方案既符合项目的整体要求,又能在成本上得到有效控制。此外,设计过程中实施持续改进也是非常重要的。通过对设计方案的持续迭代和优化,不仅可以确保设计的精细度和质量,还可以及时发现问题并进行调整,避免在设计后期出现成本超支的情况^[1]。

4.4 建立统一的设计标准

制定和采用设计标准和模板,实现设计的标准化是房地产企业提升成本控制水平的关键策略之一。通过重复使用经过验证的标准化设计,可以减少设计时间和成本,加快施工进度。这种重复使用减少了为每个项目重新设计相同信息

的需要,从而降低了整体成本。明确的设计标准还减少了设计和施工过程中的不确定性,有助于更好地管理项目风险。在实施设计标准时,保持一定的灵活性是必要的,以适应不同项目的特殊需求和当地条件。同时,设计团队应该评估新技术和新材料的潜力,看它们是否可以被纳入设计标准,同时提高成本效益。

4.5 关注设计深度与细节

首先,详尽的设计深度可以确保所有建筑元素和系统在施工前都经过了充分的考虑和优化,包括结构设计、机电系统、材料选择和施工方法等,每个细节都被精心规划,以减少施工过程中的不确定性和潜在的变更。其次,对细节的关注有助于在设计阶段识别潜在的问题和冲突,这些问题如果在施工过程中才被发现,解决起来成本会更高。可以通过使用建筑信息模型(BIM)在虚拟环境中测试设计,预测并解决可能的问题。最后,深入的设计还可以提高施工图纸的质量,为施工团队提供清晰的指导,减少现场决策的需要,加快施工进度,降低因错漏碰缺导致的返工成本。

4.6 落实跨部门联合审查

跨部门联合审查加强了设计、成本、工程、营销、物业各业务条线之间的沟通,确保所有相关人员对设计意图和要求有共同的理解,减少误解和沟通成本。在联合图审过程中,不同业务条线的人员反馈可以促使设计团队对设计进行优化,提高设计的经济效益和施工可行性,从而降低成本。多专业团队在联合图审中的讨论可能会激发创新的设计解决方案,这些方案在满足成本效益的同时,也可能提高建筑的性能和价值。通过实施联合图审,地产项目可以在设计阶段就实现更严格的成本控制,确保设计方案在技术和经济上的可行性,为项目的顺利实施和成本效益最大化打下坚实的基础。

4.7 推进设计与施工一体化

设计与施工一体化是将设计和施工过程紧密结合起来的一种策略,通过设计部与工程部的紧密合作,可以增强团队间的沟通和协作,减少信息传递过程中的误差,提高决策效率,降低因沟通不畅导致的成本。当设计部与工程部从项

目初期就紧密合作,可以及时沟通和解决设计落地性问题,避免后期因设计不当无法落地实施导致的变更和额外成本。

4.8 建立健全成本控制责任机制

通过建立成本控制责任机制,可以明确各团队成员在成本控制中的角色和责任,有助于确保每个成员都了解自己的任务,从而提高成本控制的效率和效果。首先需要建立跨部门沟通机制,设立定期的跨部门会议,确保设计、工程、成本等关键部门能够定期交流信息,讨论成本控制相关的问题和进展。其次要明确协作目标,确定各部门在成本控制中的共同目标和具体指标,使每个部门都清楚自己在成本控制中的角色和责任。此外需要制定协作流程,设计详细的协作流程和操作指南,明确各部门在成本控制中的工作流程和协作步骤,减少因流程不明确导致的延误和成本增加。最后需要设立监督和评估机制,定期检查各部门在成本控制中的执行情况,及时发现问题并进行调整,确保成本控制目标的实现。鼓励各部门在成本控制过程中提供反馈,持续改进协作机制和流程,提高成本控制的效果^[4]。

5 结语

在当前房地产市场低位运行的形势下,房地产企业面临着前所未有的挑战。然而,这也正是企业通过精细化管理、创新和效率提升来巩固和增强市场地位的机遇。在设计管理环节,针对性地执行成本控制策略,不仅能够帮助企业维持市场竞争力,更能为市场的复苏和长远增长奠定基础。设计管理人员应不断探索新的设计理念、材料、技术和管理方法,以前瞻性的成本控制和创新实践为企业发展贡献力量。

参考文献

- [1] 游葆华.房地产设计管理探讨[J].四川建材,2022,48(12):51-52+94.
- [2] 龙舜杰.房地产设计管理中立面后期管控流程及控制要点[J].城市建设理论研究(电子版),2023(28):106-108.
- [3] 张中元.房地产设计管理过程中的成本控制方法及要点[J].建筑设计与研究,2022,3(9).
- [4] 高力.精细化管理在房地产工程设计中的应用[J].建筑机械,2023(12):86-90.