

Cost control and risk management in the real estate project design stage

Peng Tan Yi Liu

Xi'an Qujiang Daming Palace Real Estate Co., Ltd., Xi'an, Shaanxi, 710000, China

Abstract

In the process of real estate project design, cost control is one of the key links. Through effective cost control, while ensuring the quality and income of the project, reduce the construction cost of the project and reduce the risk, so as to improve the income of the project. However, there are some problems in the design of real estate projects, which affect the effectiveness of cost control and risk management. Therefore, this paper takes the real estate project as the research content, discusses the problems existing in its operation, and puts forward how to carry out effective cost control and risk management measures in combination with the actual situation, so as to improve the economic efficiency of the real estate project, enhance its competitiveness in the market, and promote the healthy development of the real estate industry.

Keywords

real estate; project design; development status; cost control; risk management

房地产项目设计阶段的成本控制与风险管理

谭鹏 刘毅

西安曲江大明宫置业有限公司, 中国·陕西 西安 710000

摘要

在房地产项目设计过程中, 成本控制是关键环节之一。通过有效的成本控制, 在确保工程质量和收益的同时, 减少项目的建设成本, 降低风险, 从而提升项目的收益。然而在现阶段房地产项目设计存在一定问题, 影响了成本控制及风险管理的成效。因此, 本文以房地产项目为研究内容, 探讨其在运行中存在的问题, 结合实际提出如何进行有效的成本控制及风险管理措施, 从而提高房地产项目的经济效率, 增强其在市场上的竞争力, 促进房地产行业健康发展。

关键词

房地产; 项目设计; 发展现状; 成本控制; 风险管理

1 引言

近年来, 我国房地产市场竞争愈发激烈, 这种情况下, 设计阶段被视为项目投资成本的关键部分, 它的成本管理直接关系到项目后期的建设和运营效果^[1]。然而, 大多数企业在设计阶段的成本管理上还有很大的欠缺。因此, 本文从房地产项目的设计阶段的成本管理和风险控制两个角度出发, 提出相应的对策建议, 以增强成本管理, 减少运营的风险, 进一步提升企业的投资回报和市场竞争优势。

2 房地产项目设计阶段成本控制的重要意义

2.1 有利于提高项目所带来的经济效益

在进行房地产项目设计, 必须根据具体情况来进行设计。这一过程通常包含多个环节, 如建筑设计、城市景观设

计、装饰设计等, 其中起到至关重要作用的是房地产项目的设计环节^[2]。在设计阶段, 为不断增加符合实际需求的设计, 并最终完成最终的建筑蓝图设计, 对规划进行详细规划是主要工作。每个阶段都与最终项目的开发成本紧密相连, 房地产企业可以通过精确的预算设定和成本评估, 在项目推出前就清楚地了解到资金需求, 做到资金的合理分配, 避免资金闲置或短缺的情况出现。

2.2 有利于提高房地产企业的风险管理能力

在房地产项目的实施过程中, 采用科学且有效的成本控制方法, 有助于预防可能出现的风险, 以便有效应对^[3]。在成本管理的过程中, 需要对各项风险加以评定并对相应方案进行设定将有助于降低发生概率及对成本支出过大造成的影响, 从而确保项目的顺畅进行。

2.3 有利于增强房地产企业的市场竞争力

在房地产行业, 价格被视为消费者的首要考虑因素, 通过对成本的有效管理, 企业为了吸引更多的消费者^[4], 因此, 可以通过制定出竞争性比较强的价格战略, 在保证盈利

【作者简介】谭鹏(1986-), 男, 中国黑龙江人, 本科, 工程师, 从事建筑工程管理研究。

的同时,还可以做到有的放矢,提高企业在市场中的占有率及话语权,有助于企业的长远发展。

3 房地产项目设计阶段成本控制存在的主要问题

3.1 成本预算缺乏精确性

在房地产项目的设计过程中,成本预算的准确度会对后续的项目执行的可能性及盈利潜力造成重大影响^[5]。例如,在预算的制定过程中,由于信息的缺乏,无法对原材料的价格、人工费用等进行精确的预估,同时,也很难对供应商的报价进行灵活的评估,这使得的预算基础变得脆弱。由于选择设计方案的复杂性,预算的准确性受到了进一步的限制。各种方案的成本评价都相当棘手,因此很难找出最佳的解决办法。另外,房地产市场和政策环境的动态也使得成本呈现出不断变化的状态,这使得在开始设计时很难全面考虑它们的影响。由于预算的模糊性,存在着超额支出的危险,这有可能引发项目执行的经费匮乏。

3.2 成本的控制力度不足

在初步的项目规划阶段,由于没有明确的成本控制目标和指数,使得项目团队无法达到一致的成本控制目标,使得成本控制任务变得模糊^[6]。现阶段,房地产项目设计阶段的成本控制力度不足的主要原因是,企业内部各个层面对成本控制的重要性的理解有所偏差,高级管理者对此的关注程度不够,没有把它当作项目的核心任务。由于缺乏在战略上设定明确的成本管理目标,使得项目团队对于具体的管理路径一无所知。同时,由于管理层的成本控制意识欠缺,企业在协助设计团队实施成本控制上也存在问题。企业并未提供专门的控制工具和技术,数据支持也相当匮乏。此外,由于专业人才短缺,无法为团队提供有效的指导。所有这些因素都限制了基层的工作表现。

3.3 成本控制体系不健全

完善的成本管理系统应该设定清晰的成本控制指标和准则,以评估项目的成本效益。一些房地产企业在项目设计阶段的成本管理上存在许多问题,主要原因是企业对设计阶段的成本管理重视不够,管理不够到位^[7]。企业并未将设计阶段的成本管理置于首位,其管理的方面过于单一。同时,在设计过程中,各个部门的信息存在严重的不对等,设计、采购、施工等环节的数据被分散,这使得企业无法构建统一的成本管理信息系统,各个部门的数据也缺少全面性。目前的成本管理策略只停留在表面,执行力度不够,无法对设计的改动等问题进行及时的响应和调整,同时也没有事后的评估反馈、预警和处理机制。

3.4 缺乏专业的成本控制人员

在房地产企业的项目设计过程中,成本控制专业人员的专业能力普遍不足,这已经成为影响设计阶段成本控制效果的关键因素^[8]。许多企业的内部成本控制团队的专业能力

有限,在预算编制、方案比选、数据统计分析等方面的经验不足,难以准确预测项目成本或找到科学的成本控制策略。同时,大量的外部雇佣成本也提高了企业的运营费用。在内部成本管理方面,员工普遍缺乏积极学习、创新和自我突破的精神,这种情况长期存在,导致员工缺乏进取心和责任感。

4 加强房地产项目设计阶段成本控制与风险管理的对策建议

4.1 提高成本预算精确性,降低企业管理风险

为了精确掌握房地产项目的设计阶段的费用预算,企业必须对整个预算的制定流程进行深入的考察,包括调研、构建模型、合作设计等各个环节,对其进行彻底的完善和改良,这样才能提升预算的科学性和精确度^[9]。企业必须在前期的市场调研、物资调查、工程规模评估等领域做足前期的研究,对项目所在的区域的市场进行深入的探究,以便理解成本的影响元素,与供货商沟通,决定物资的价格,对工程规模的重要参数进行评估,并搜集历史信息。当决定设计参数时,需要考虑各种因素如何影响成本。通过全面的研究并获取足够的信息,能够使得预算目标与工程量的估算更加接近真实状态,这将极大地增强后期预算的精确度。

例如:构建科学的预算模型,企业可以将所有的任务和资源都进行全盘的编码,搜集历史数据来设置消费限额,运用参数化技术来创建变量关系模型,执行敏感度评价来改善模型,思考各种策略的结合,进行风险评估,还要确保模型的运算效果,这样的预算模型就有了反映变量影响、解决复杂策略、承受风险的功能,从而达到了对项目成本的科学评估与预期。同时,优化与设计、采购等部门的信息交流体系,加快数据的分享,显著减少预算错误。通过全方位增强预算编制的研究支持、科学系统性和设计合作性,企业能够在目标设定、模型建立、数据依赖等领域提升成本预算的水平,保证预算的精确度和稳定性。因此,预算能够为设计阶段的成本管理决策提供极其精准的参考,显著降低项目执行过程中的成本误差风险,从而提升成本管理的效率。

4.2 加大成本管控力度,提高企业经济效益

为了全方位提高房地产项目设计阶段的成本控制水平,企业必须构建科学的项目风险评估体系,以便识别出可能引起成本增长的市场波动、政策调整、管理疏忽等因素,评价各类风险事件对成本的影响程度,并制定出具有针对性的应对方案,以确保所有的风险都被有效地预防,避免对成本带来突然的冲击。

例如:构建更改申请机制,运用 BIM 等科技对更改带来的成本效益进行评估,由成本管理团队进行审查并重新设定管理策略。在项目执行过程中,持续追踪更改所产生的实际成本效益,并持续总结和优化更改管理流程。通过科学的系统流程,如识别变更、评估影响、调整管控和闭环跟踪,能够确保所有的设计变更都能被及时发现并处理,从而对成

本的影响进行全面的管控，进一步强化设计变更对成本控制的闭环管理。在每个设计阶段都安排了监控点，主要是对设计的改动以及关键的工程材料的花费进行监控。通过项目管理软件来记录实际花费与预算的比较，一旦发现明显的超支情况，就会立即发出警告并采取相应的干预措施，同时也会不断增强后续阶段的监管力度。再如：设立适当的监测点、记录费用数据、预警限值并及时介入等策略，能够不断增强对整个设计流程的监督，保障异常状况能够被迅速察觉并处理，有效地防止成本偏离的增加，进而确保项目的费用能够在预期的目标范围内得到控制，从而提升项目的投资回报。

4.3 完善成本控制体系，提高项目管理水平

为了构建清晰的成本控制机制，企业需要构建项目成本控制团队。该团队不仅包括设计、采购、造价、财务等重点部门的员工，而且还要配备专职的项目经理、数据团队、风险控制团队和沟通协调团队，他们的职责是数据监控、整合和强化跨部门沟通^[10]。通过构建一套结合实际制定的标准化的成本管理流程及操作手册，各部门的职责划分明确，确保在变更控制、资料收集、风险管理等各个环节，获得系统性、规范化的流程操作指导，从而保证了流程的标准化和规范化。

例如：构筑综合的项目成本数据库，采用云端和大数据科技来进行数据的集中存储和处理，设置各个部门的数据接口以达到信息的共享。运用分析和可视化技术来进行多角度的分析并产出报告，设计移动系统以便于数据的管理，同时建立访问控制机制以确保数据的安全。依托先进信息技术，能够增强数据处理的效率、精确度和安全性，从而为设计阶段的成本管理提供有力的信息保障。需要增强各个部门和团队之间的交流与合作，组建项目管理团队，实现信息的共享与协作，避免数据的孤立。构筑数字化的实时监控与反馈系统，以便对所有指标的完成状况以及成本误差进行实时跟踪，同时也能够适时地优化和改进成本管理体系，从而减少超支的风险，提高项目的总投资回报。

4.4 加强专业成本人员培养，促进企业长远发展

人才是企业竞争的核心力量，房地产企业通过项目实践培训、知识传授、岗位轮换，使员工对成本管理的知识全面系统地掌握，熟悉企业的业务流程，从而培养一支素质过硬的专业成本控制团队。

例如：构建全面的教育框架，使员工在掌握专业技能的同时，还能在实际的工作环境中积累经验，通过设计系统课程，进行项目操作，轮岗，案例分析，知识竞赛，网络学习，行业专家培训，让员工不仅能掌握专业技能，还能在实际的工作环境中积累经验。定期安排员工去高端企业和科研机构

进修，挑选出表现优秀的员工外出学习。在培训完毕后，会对其进行归纳总结，并在企业内部进行知识的分享，通过设立内部培训项目，使得知识得以广泛传播，从而提高整个团队的专业技能。同时，可以雇用外部的资深成本管理专家，根据企业的具体状况提供专业的培训和工作指导，以帮助内部团队在实际操作中迅速提升专业能力。外部专家的加入也能为企业带来更多前瞻性的管理观念。一方面要建立成本管理的职业发展路径，实施竞争性的选拔机制，并配备适当的薪资和激励措施。另一方面要创建重视专业、推动创新和发展的文化环境，以持续激励员工积极进取，充分发挥人才优势，推动企业的长远发展。

5 结束语

综上所述，在房地产开发项目的实施过程中，设计阶段占据了极其关键的位置，因此必须全面、全程地管理好设计阶段的成本控制。然而在实际运行中存在成本预算缺乏精确性；成本的控制力度不足；成本控制体系不健全；专业成本控制人员缺乏的问题影响了其效益。为了促进企业高质量发展，结合实际提出了房地产项目在设计阶段要提高成本预算精确性，降低企业管理风险；加大成本管控力度，提高企业经济效益；完善成本控制体系，提高项目管理水平；加强专业成本人员培养，促进企业长远发展，多方合作，从而实现对项目成本的有效管理。

参考文献

- [1] 张竑.房地产企业工程造价的全过程管理控制[J].中国招标,2024,(11):165-167.
- [2] 史玉鑫,卢军科.房地产开发的项目管理和成本控制策略[J].工程建设与设计,2024,(20):202-204.
- [3] 周文娟.房地产项目施工阶段的成本管理策略探讨[J].居业,2024,(09):179-181.
- [4] 聂玲玲.新经济形势下房地产成本管理的问题及策略研究[J].中国产经,2024,(16):149-151.
- [5] 刘国拯,张帅.房地产开发成本管理问题与对策[J].住宅与房地产,2024,(21):123-125.
- [6] 王倩.房地产开发项目财务管理面临的挑战与应对策略[J].纳税,2024,18(19):82-84.
- [7] 张军.A房地产公司融资风险管控研究[D].山东师范大学,2024.
- [8] 朱月静.优化房地产项目管理与开发全面提高抗险能力[J].中国商界,2024,(05):26-27.
- [9] 吴云.房地产开发项目成本控制研究[J].财富时代,2023,(10):100-102.
- [10] 江诚.新时期房地产开发项目全成本管理探究[J].活力,2023,41(17):133-135.