

项目综合管理房地产成本控制 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/150/2021_2022__E9_A1_B9_E7_9B_AE_E7_BB_BC_E5_c41_150082.htm 随着市场竞争的日趋激烈，房地产正在告别暴利时代，利润回归社会正常利润水平。房地产业正在进入精耕细作时代，专业化分工越来越细，专业化水平越来越高，需要开发企业变粗放式管理为集约式管理，实现开发成本费用的精确控制。企业存在的终极目的是利润最大化，实现利润无非“开源节流”。“开源”要求对公司现有资源通过整合，发挥其最大效益；节流是成本费用的降低、控制。具体到房地产开发项目上，“开源”即是最大限度挖掘项目潜在价值，提高附加值；“节流”即房地产项目成本费用的控制。房地产开发成本控制主要是对其中主要费用中的变动费用的控制，因为这些既是可控制的又是对项目经济效果影响较大的费用，控制住这些费用就控制住了开发成本费用的主要部分。

第一部分 征地和拆迁补偿、安置费 征地和拆迁补偿、安置费的控制关键是建设项目的选址，首先必须符合城市总体规划，还要考虑地理位置、交通状况及环境因素等。用地上不能有太多的地上建筑物、构筑物以及地下管线等，毗邻无异议。同时要求对国家和地方关于征地、拆迁的一系列法规、政策的熟练掌握。

第二部分 勘察设计和前期工程费 勘察设计和前期工程费的控制将前期费用分为行政事业性收费和工程服务性收费两部分。对前一部分通过争取各项优惠政策降低；勘探、设计等前期工程任务的发包，必须按照新的招标投标法的规定，通过公开招标确定承包单位，最大限度压低承包价。工程项目在设计上的浪

费是十分惊人的，设计标准一定要与项目的市场定位相适应，不要一味追求高、新、美，不要多余的功能和多余的承重力，积极推行价值工程管理。设计目前很多知名开发企业实行方案设计落实到人头，方案设计与施工图设计分开的做法。三通一平工程费用，也是前期工程费控制的重点。土、石方工程一般工期较短，也没有复杂严格的质量要求，可以采用市场价格，实行总价招标。施工用水、用电线路的敷设，一定要兼顾小区建成后生活用水、用电的需要，切忌重复建设，增加成本。

第三部分 建安工程费的全程控制

一、决策阶段的难题和对策：

- 1、加强项目投资决策的科学性、系统性，准确市场定位。
- 2、推行价值工程管理，“用最少的投资，争取最大的效益”：
 - 1) 保持项目功能不变，降低项目投资；
 - 2) 投资不变，提高项目功能；
 - 3) 投资虽有所增加，但功能提高幅度更大；
 - 4) 降低一些次要功能，使成本大幅度降低；
 - 5) 运用新科技、新技术，既提高功能，又降低项目投资；

3、决策的连贯与调整。前期计划的完整、系统、合理、科学，尽量避免后期调整带来的震荡和成本上升。

二、规划设计阶段的成本控制要点：

研究表明，房地产项目初步设计阶段，影响工程造价的程度约65%，施工图设计阶段，影响工程造价程度为25~35%，施工阶段通过技术措施节约工程造价的可能性仅为5~10%，这表明设计阶段的造价控制是建安工程费控制的关键。

1、成立成本评估审核部门：

公司内部成立专门的工程设计管理部门，制定详细的设计要求和下达设计任务，并对设计单位的设计方案和施工图进行审核；对工程项目的结构形式、装修标准、材料设备选型、设计的合理性和安全性等进行全面的评估和审核。

- 1) 通过招标和方案竞赛，

缩短设计周期和优化设计方案；100Test 下载频道开通，各类
考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com