

房地产行业成本管理过程中存在的主要问题 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__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E8_c41_150083.htm

1、缺乏规范的成本管理制度和体系很多房地产企业虽然都很重视成本管理，但由于缺乏经验，公司内部一直没有建立起规范的成本管理体系，包括各类规章制度、岗位职责、控制流程等，不少企业也没有专门的部门负责成本管理。2、设计变更、现场签证难以有效控制频繁发生的各类变更和签证使很多房地产企业大伤脑筋，一方面难以及时掌握最新的变更情况，另一方面也缺乏有效措施尽可能避免各类不必要变更的发生，“变更黑洞”使很多地产公司十分头痛，部分公司甚至屡屡发生“倒签”的情况。3、超合同付款时有发生由于合同在执行过程中发生的各类变更很多，再加上各类应扣款、保修款等，使付款金额的计算和审核难度很大，少数企业更是在最终结算时才发现已经出现了超付的情况，导致后续工作十分被动，虽然问题很严重，但这种情况却一直难以有效根本杜绝。4、无法准确掌握项目建设过程中的最新动态成本目前大多数企业都要等到项目完成后才能核算出项目的实际成本，无法在项目开发的生命周期内随时了解最新的动态成本状况，这样也就难以在项目开发过程中及时发现成本控制上存在的问题并及时解决，而在项目完成后才发现已经与事无补了。5、难以实时了解大量工程合同的执行进度在项目开发过程企业需要对外签定各类工程合同，特别是在项目规模比较大、周期比较长的情况下，合同数量更是可观，同时合同在执行过程中还会发生各种常见的变更情况，另外还包括合同条款、

付款条件、付款申请、付款审核、合同结算等很多和合同相关的各类信息，这么庞大的信息量在手工管理模式下根本无法实现实时、精确的管理，从而使合同在执行过程中由于信息掌握不充分或难以共享而产生大量的重复工作甚至发生不必要的错误。

6、难以精确制定资金计划作为资金密集型行业，房地产企业都非常重视资金流的管理，在项目开发过程中，由于大量不同类型的合同都在不同阶段的执行过程中，这样想在短时间内精确地制定出未来月份或季度的资金计划几乎是不太可能完成的任务！现实工作中，虽然财务人员投入了大量的时间和精力制定资金计划，但由于各类数据每天都在变化之中，往往是刚刚辛辛苦苦计算出来的数据实际上已经过时了，难以有效确保数据的及时性和准确性，导致公司高层难以根据及时精确的资金计划作出正确的决策。

7、缺乏对成本历史数据的积累和分析由于企业没有数字化的成本管理系统，使以往项目开发过程中发生的各类成本数据都隐藏在厚厚的书面文档或Word、Excel文件中，无法对历史数据进行进一步的加工、提炼和深层次的统计分析，使以往的宝贵经验或教训不能在新项目中得到有效的应用，难以持续提高企业的成本管理水平。

8、难以及时追踪各类材料的价格变动及应用状况目前房地产企业很多都采取甲供材料的合作方式，在材料采购过程中由于涉及到的厂商、材料种类、型号、报价、优惠幅度、价格变动、产品质量、实际应用效果等各类信息非常庞大，目前手工管理模式根本无法随时掌握各类材料的最新动态，也难以在各项目之间共享这方面的资料，导致在材料采购过程难以准确作出正确的判断。

9、缺乏对合作厂商的全面跟踪管理在项目开发过程中，企业需要和施工

、设计、材料供应等各种类型的专业厂商进行合作，特别是对于多项目开发的房地产企业，很多情况下和同一厂商在不同项目中还会进行多次合作（可能同时签订多份合同），在这种情况下房地产企业一般难以全面掌握合作厂商在质量、工期、信誉、款项等各方面的最新综合信息，缺乏有效的追踪手段来准确评估各类合作厂商的综合表现，难以不断提升合作厂商的整体水平。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