我国房地产开发的造价确定和控制管理 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E6_88_BF_E5_c56_647711.htm 0引言 近几年来，房地产市场持续升温，供需两旺。随着“ 大盘 ”、“ 精品 ”时代的到来，房地产开发企业优胜劣汰的进度也在加快，在这个过程中如何求生存、求发展，是摆在房地产开发企业面前的一个重要课题。在相同的区域环境中，除了开发适销对路的产品外，最重要的是降低项目开发成本，最大限度地提高投资效益，这一点受众多房地产开发企业的关注，既是热点又是难点。如何降低项目开发成本，提高投资效益?对房地产开发的造价进行有效地控制与管理是关键。 1房地产开发全程造价的分类及其特点 目前，根据我国建设工程项目的建设程序，房地产项目从酝酿、规划、建设到投入使用大致分为四个阶段：项目投资决策阶段（项目建议书、可行性研究、投资收益分析），项目规划设计阶段（项目规划设计、方案审批），项目实施阶段（施工阶段），项目竣工结算阶段。在项目投资决策阶段，开发商依据建议书编制初步投资估算，做可行性研究报告时编制详细投资估算，由于都是投资估算，一般误差在 30%到-20%之间，所以误差较大。这一阶段建设工程造价控制的难点是：第一，项目具体实施方案尚未确定，估算难以达到准确；第二，此阶段开发商有时是为了争取项目的开工，行政决策意识比较强，投资估算偏小；第三，投资估算所选用的数据资料信息有时难以真实的反应实际情况。在项目规划设计阶段，从控制建设工程造价来说一般又分为四个小阶段：第一，方案规划阶段，该期间开发商

应根据方案图纸和说明书，作出含有各专业的详尽的建安造价估算书；第二，初步设计阶段，开发商根据初步设计图纸和说明书及概算定额（扩大预算定额或综合预算定额）编制初步设计总概算；概算一经批准，即为控制拟建项目工程造价的最高限额；第三，技术设计阶段（扩大初步设计阶段，简称扩初），开发商应根据技术设计的图纸和说明书及概算定额（扩大预算定额或综合预算定额）编制初步设计修正总概算；第四，施工图设计阶段，开发商应根据施工图纸和说明书及预算定额编制施工图预算，用以核实施工图阶段造价是否超过批准的初步设计概算。施工图预算是确定承包合同价，结算工程价款的主要依据。设计阶段的造价控制是一个有机联系的整体，各设计阶段的造价（估算、概算、预算）相互制约、相互补充，前者控制后者，后者补充前者，共同组成设计阶段的控制系统。 在项目实施期间，开发商主要按照施工图纸，结合承包方实际完成的工程量，以合同价为基础，拨付工程款。该阶段造价控制的难点在：第一，因物价上涨所引起的造价提高；第二，由于设计中难以预计而在施工阶段实际发生的工程和费用；第三，考虑到业主提高标准，指定材料、设备而引起的工程费用的上涨。在竣工验收阶段，全面汇集在工程建设过程中实际花费的全部费用，开发商以合同和工程实体为基础，如实体现建设工程的实际造价，编制竣工决算。 2房地产开发企业造价控制技术与方法 2.1立项阶段的造价控制措施房地产市场是不完全竞争市场，房地产开发企业在对收入与造价分析时，相对来讲，收入的不确定性可能大一些，对于造价来讲，如材料费用，尽管也会随市场波动，但相对来讲可能小一些。对开发项目可行性进

行造价相对准确的估算，不仅对于项目可行性研究十分重要，而且对于造价控制也十分重要，把造价控制由事后控制做到事前控制。在造价估算时，按会计分类尽可能的进行细化，使以后在造价控制时能够有的放矢。同样一个项目，不同的企业因为其信用、融资能力的不同而造成造价与风险是不相同。因此要根据企业自身的特点和把控风险能力的不同，合理安排好风险与资金利用率之间的平衡，安排好资金链。2.2设计阶段的造价控制措施有资料表明，初步设计阶段影响投资的可能性是75%~95%，技术设计影响投资的可能性是35%~75%，施工图设计阶段影响投资的可能性是25%~35%，而到了施工阶段，影响工程造价的可能性已经只有10%。由此看来，控制工程造价的关键在于设计阶段。因此影响建设项目投资造价控制的主要阶段是设计阶段，设计阶段是投资造价控制的关键环节。建设项目设计的节约是最大的节约，认真做好设计阶段投资控制对控制建设项目投资至关重要，是控制建设项目投资的根本所在。一份好的设计方案，不仅要取得良好的社会效益，还应具有经济的合理性。长期以来，建设单位普遍对建设项目的设计阶段重视不够，较少过问设计方案的经济合理性，致使一些设计项目的设计质量不高。2.3基建阶段的造价控制措施按基建程序办事，就是要遵循工程建设的客观规律办事，它是多年来基本建设正反两方面经验的科学总结。要合理安排开工顺序和提高交用标准。积极引进市场机制和竞争机制，在承发包上实行招投标，是全面造价管理工作的重点。把竞争机制引入全面造价管理，在相对平等的条件下进行招标承包，择优选择工程承包公司、设计单位、施工单位和材料设备供应单位。凡结算工程必

须按设计图纸及合同规定全部完成，要有竣工验收单，如有甩项应在验收单中注明，结算中予以扣除。应做好工程洽商签证及预算增减帐的清理，重点做好材料价差及竣工调价的审定工作。 3结语 长期以来，人们习惯于把寻找开发项目、项目实施作为重点工作来抓，而把造价的控制与管理工作集中在竣工结算审核阶段，毕竟是被动控制、事后控制。笔者认为，房地产开发企业应该将“开源”与“节流”并重，切实重视开发项目的造价控制与管理。在项目运作的各个阶段施行全过程、全方位的造价控制，以利房地产开发企业资金的合理流动，实现投资的良性循环，为企业实现效益最大化、获得持续健康发展奠定坚实的基础。 参考文献： [1]杨涵，丁红军.房地产企业的成本管理与控制[J].中国乡镇企业会计，2005，7. [2]祝青.当前高校工程造价控制存在的问题与对策[J].高教论坛，2006，4. [3]侯兴芝.浅谈投资估算的控制及工程造价管理[J].西部探矿工程，2005，12. [4]黄晓珑，陈露.房地产开发造价控制成分分析及控制对策探讨[J].商业文（学术版），2008（9）. [5]王庆春，等.房地产开发概论[M].大连：东北财经大学出版社，2004. 添加造价工程师考试应用，助您轻松拿证：#0000ff>最新资讯；#0000ff>章节练习、真题在线估分、海量套题免费做！ 点击#ff0000>免费注册 相关推荐：#0000ff>建筑业企业所得税凸显七大疑难问题 #0000ff>实际施工人都享有特殊诉权吗 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