

# Cost Control Strategies and Management Methods in the Design Phase of Real Estate Engineering Projects

Peng Tan Yi Liu

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

## Abstract

Under the background of the new normal of economy, the real estate industry, as an important part of China's economic development, embodies the strong momentum of economic growth. In the face of the increasingly competitive real estate market environment, more and more real estate enterprises begin to focus on project cost control, trying to implement scientific and systematic cost control for the whole cycle process of project plot acquisition, preliminary planning and design, and project construction. Although the design stage of real estate project does not occupy a large proportion in the overall cost of the project, it has a huge impact on the overall cost of the project and is the most benefit from the implementation of cost control in real estate project. Based on this, this paper focuses on the importance of cost control in the design stage of real estate projects, and deeply explores a variety of strategies and management methods for the implementation of cost control in the design stage, in order to realize the effective control of the whole cycle cost of real estate projects in the design stage.

## Keywords

real estate engineering project; design stage; cost control; management method

# 房地产工程项目设计阶段的成本控制策略与管理方法

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

经济新常态背景下, 房地产行业作为中国经济发展的重要组成部分, 凝聚着经济增长的强大动能。面对竞争日益激烈的房地产市场环境, 越来越多的房地产企业开始聚焦项目成本控制, 力图对项目地块获取、前期规划设计、项目施工等全周期过程实施科学系统的成本控制。房地产工程项目设计阶段虽然在项目整体成本上所占比重不多, 但对项目整体成本有着巨大影响, 是房地产工程项目中实施成本控制获益最大的环节。基于此, 论文着眼于—、房地产工程项目设计阶段成本控制的重要性, 深入探究设计阶段实施成本控制的多种策略及管理方法, 以期在设计阶段对房地产工程项目全周期成本的有效把控。

## 关键词

房地产工程项目; 设计阶段; 成本控制; 管理方法

## 1 引言

房地产工程项目开发, 从整体来看主要分为前期策划、设计、施工及营销四个组成部分, 而设计阶段是工程实施的前期准备阶段, 其实际工作基本贯穿房地产项目全周期、全流程之间。房地产工程项目设计阶段的成本控制, 致力于在项目开发前期便借助设计审查、方案优化、限额设计、价值工程等技术管理手段, 实现对房地产工程项目全流程的动态把控, 确保项目最终能达到预期收益<sup>[1]</sup>。然而, 当前大多数房地产企业在设计阶段的成本控制仍存在明显不足, 控制体系搭建、成本预算、成本控制指标等方面存在诸多问题,

亟需从多角度、多措施完善房地产工程项目设计阶段的成本控制与管理, 帮助企业从设计阶段实现对项目成本的有效控制, 进而提升其经济效益和市场竞争能力。

## 2 房地产工程项目设计阶段成本控制的重要性

### 2.1 设计阶段成本控制是提升项目经济效益的关键

房地产工程项目设计阶段的成本控制总目标一直是在保证质量的前提下, 以最低成本投入获取最高收益, 从房地产企业战略升级的角度出发实现对工程项目成本的事前、事中、事后控制。在房地产工程项目中, 设计阶段成本控制可以说是提升项目经济效益的关键, 对项目总成本和最终收益有着最直接的影响, 有数据表明, 设计阶段的决策能够锁定可控成本的 90% 以上, 足以看出对房地产工程项目设计阶段实施精细化成本控制, 对大幅度降低项目整体成本的重要

【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。

价值。市场竞争加剧使越来越多的房地产项目盈利空间被压缩,提升其成本控制能力已经成为房地产企业提升自身核心竞争力的重要举措,而在设计阶段实施成本控制应落实到工作的各个具体环节上,实现从方案规划设计、项目招投标以及施工设备和材料等各个环节的成本控制,将成本控制思想逐步融入房地产工程项目设计阶段的整体工作中去。

## 2.2 设计阶段成本控制有助于企业应对市场变化

经济新常态背景下,房地产企业为适应快速变化的市场环境,要求具备较高的灵活性与应变能力,以有效应对经济改革带来的不确定性和风险,而房地产工程项目强化设计阶段成本控制正是出于对这一市场现状的综合考量。房地产工程项目在设计阶段进行有效成本控制,能够及时发现项目中的潜在成本风险,并准备好相应的紧急预案和调整措施,进而降低工程项目的整体风险水平,避免在房地产工程项目实施阶段的成本超支或延期<sup>[2]</sup>。设计阶段所表现出的灵活性与决策能力,能通过设计方案实现对工程项目成本预算的限制,实现对房地产工程项目全面、详细规划的基础上,有效应对来自市场变化带来的风险和意见状况。房地产工程项目设计阶段的成本控制,应在充分考虑市场需求和客户需求的情况下,及时关注政策变化和法规要求,避免因外部因素变化而导致的成本增加或项目延期。

## 3 房地产工程项目设计阶段成本控制的主要策略

### 3.1 制定明确的成本控制目标与计划

房地产工程项目设计阶段,制定明确的成本控制目标,即意味着应为房地产工程项目设定一个清晰、可量化的成本上限,基于房地产工程项目规模、定位、市场需求等实际情况和影响因素,在综合考量后制定明确、合理的成本控制目标。设计阶段的市场调研与成本分析,也能为明确成本控制目标提供有用的参考依据,并使这一目标成为设计团队接下来工作的指引和规划,也能为房地产工程项目后续实施阶段中的成本控制工作奠定良好基础。房地产工程项目的成本控制计划应涵盖设计方案的优化、材料的选择与采购、施工方案的制定等与项目总成本强相关的各个方面,重点关注工程项目中各个环节的成本控制要点及措施,以明确、有效的成本控制计划确保房地产工程项目后续的每一笔支出都在可控范围之内,同时也要在计划中纳入定期成本审查和调整机制,以便在房地产工程项目进展中及时发现、解决成本控制方面的一系列问题。房地产工程项目设计阶段制定明确的成本控制目标与计划,还应将工程项目的风险因素纳入考量范畴,在计划中明确预留出一定的风险准备金以便及时应对后续项目施工过程中可能出现的成本超支情况<sup>[3]</sup>。

### 3.2 引入先进技术与标准化设计

随着新一代信息技术的蓬勃发展,引入先进技术和标准化设计对提升房地产工程项目的预算规划、确保整体建设

周期资源优化与效益最大化发挥着日益重要的作用,BIM(建筑信息模型)、VR(虚拟现实)、AI(人工智能)等前沿科技也正逐步渗透到建筑设计领域,并展现出了无可比拟的优势。BIM技术构建起的三维模式通过对设计、施工、运维等全生命周期的信息集成,能有效避免设计变更带来的附加成本,而VR技术和AI算法在房地产工程项目设计阶段的广泛应用,也将极大提升设计阶段成本控制的效率,并对房地产工程项目建设阶段的成本控制有着积极影响。标准化设计在逐步嵌入房地产工程项目设计阶段的过程,将在对常用设计元素、构造做法等进行系统归纳的基础上构建起一整套可供重复使用的标准体系。房地产工程项目设计阶段成本控制标准化体系的构建,在有效缩短设计周期的同时,也将实现因批量采购与施工而获得的材料成本、时间成本的双重节约。房地产工程项目设计阶段成本控制引入先进技术与标准化设计,应着重考虑到创新与成本之间的平衡关系,成本效率比应作为考量是否引入新技术的关键性因素,确保新技术的引入能够为项目带来预期投资回报。

### 3.3 加强设计阶段的成本评估与监控

房地产工程项目设计阶段中,只有高度重视成本评估和监控工作落地实施,才能确保工程项目设计中的每一笔费用都能真正发挥其最大的经济效益,保证项目初期的投资预算、后续施工成本及最终盈利状况都在可预估、可控范围内<sup>[4]</sup>。加强设计阶段的成本评估,要求房地产企业在工程项目初期便建立起一套完善的评审机制,聘请有丰富项目设计、成本控制经验的专业人士组建起评审团队,在评审环节中对设计方案的评估不仅要重点关注项目设计的合理性、经济性及实时性,还应在保证设计方案满足功能需求的基础上实现对成本的有效控制。成本监控机制的构建则是为了确保在房地产工程项目设计过程中,每一项费用都能控制在预算范围内,将实时的成本监控系统、定期成本分析等纳入房地产工程项目设计的成本监控机制中去,及时发现项目设计中的成本偏差,准确掌握设计阶段的成本动态。此外,房地产工程项目设计团队作为该阶段成本控制的直接执行者,应积极参与到成本评估工作中,以便及时提出合理的成本控制方法和建议。

## 4 房地产工程项目设计阶段成本控制的管理方法

### 4.1 实施精细化设计与成本优化

精细化设计在房地产工程项目中的实施与落地,应建立在设计团队对市场与客户需求的深度调研基础上,确保房地产工程项目的设计方案既能满足当前的市场和客户需求,又能实现对项目总成本的有效控制。项目设计中提到的精细化,并不是指对房地产项目的外观、功能等进行精细化打磨,而是从细节处着手优化设计方案,将材料用量、施工成本、人力成本等因素实现精确的成本控制,在保障房地产工程项

目品质的同时最大限度地降低建设成本。房地产工程项目设计的成本优化则是对精细化设计的延伸与深化,在设计方案中明确成本控制的最佳路径,从采用更经济合理的结构形式、减少不必要的装饰和冗余功能等细节处着手降低项目建设成本,结合选择性性价比高的材料、与供应商建立长期合作关系等精细化的材料选择和采购策略减少项目材料成本<sup>[5]</sup>。实施精细化设计与成本优化,应贯穿房地产工程项目设计工作的始终,并适当借助成本估算软件、BIM技术等成本管理工具和技术手段提升设计阶段成本控制的精度和效率,帮助设计团队更准确地估算成本、优化设计方案。

#### 4.2 强化设计阶段的沟通与协作

在房地产工程项目的设计阶段,设计、成本、工程、采购等相关部门应借助定期沟通会议、信息共享平台以及项目管理系统,构建起企业内跨部门沟通与协作平台,使各部门能实时了解房地产工程项目的设计进展、成本状况以及潜在的风险点,整合各部门资源协力确保成本控制目标的实现。设计团队作为房地产工程项目设计阶段成本控制的直接执行者,应与房地产企业各个部门之间实现在技术层面、成本控制理念等方面的深度沟通与交流,整合各方资源与简历,共同探讨设计方案、材料选择、施工工艺等项目设计中影响成本控制的环节与因素,以提出更经济合理的解决方案<sup>[6]</sup>。在房地产工程项目的设计阶段,还应尽早地与供应商、承包商建立合作关系,将他们提供的材料、设备以及施工方面的专业意见纳入项目设计方案中,确保项目成本控制的实效性,减少后续施工阶段的变更或延误以提升项目整体建设效率。项目设计阶段的定期成本审查、设计评审以及风险评估,能够帮助企业快速、及时地发现成本控制方面存在的问题,以有效的反馈与调整机制构建,确保房地产工程项目始终沿着既定的成本控制目标前进。

#### 4.3 利用数字化工具提升成本控制效率

数字化工具在房地产工程项目设计阶段成本控制中的应用,能够提供实时数据收集、分析和报告来帮助项目团队更好地了解成本动态,进而提升设计工作质量和效率,推动成本管理朝着更有效、精细化方面转变。专业的成本估算软件在项目设计阶段的应用,能够为成本控制提供更加准确的

数据支持,在将既定设计参数和价格信息输入成本估算软件后,能自动生成材料费用、人工费用、设备费用等各项成本估算报告,并能根据设计变更实时更新成本估算以确保成本控制的动态性和准确性。数字化项目管理工具在房地产工程项目设计阶段成本控制中也有着广泛应用前景,它能实现对项目进度、成本和质量等方面信息的有效整合,进而实现项目管理的全面可视化,包括对项目成本状况的实时监控、成本项目超支风险点挖掘等方面的把握,有效提升房地产工程项目设计阶段成本控制的精准度。此外,云计算、大数据等新技术在项目设计中的应用也将助推成本控制朝着智能化方面发展,实现对成本控制规律和趋势的挖掘,来为企业决策提供更多、更科学的依据。

## 5 结语

在房地产市场竞争日益加剧的当下,加强对工程项目的成本控制是提升企业竞争力的重要手段,而对设计阶段的成本控制则是确保整体项目成本控制有序推进的关键。通过制定明确的成本控制目标与计划、引入先进技术与标准化设计以及加强设计阶段的成本评估与监控等措施提升房地产工程项目设计阶段成本控制的有效性,能够帮助企业在确保项目质量和进度的前提下最大限度地降低项目成本,提升项目整体经济效益。

## 参考文献

- [1] 王真.浅析房地产项目设计阶段成本控制存在的主要问题[J].财经界,2023(29):75-77.
- [2] 龚丽慧.全面成本管理理论在A房地产公司A项目成本管理优化中的应用研究[D].湘潭大学,2021.
- [3] 杨洋.房地产项目设计阶段成本控制研究[D].辽宁工业大学,2021.
- [4] 刘艳.建立基于目标管理的房地产成本控制体系[J].纳税,2020,14(28):171-172.
- [5] 吕忠喜.基于房地产工程管理与项目成本管理的探究[J].中阿科技论坛(中英阿文),2020(4):60-61.
- [6] 王少宏.房地产项目工程成本控制与管理思考[J].安徽建筑,2019,26(5):226-227.