

# 房地产企业的成本控制探究

陈 琨

(天健会计师事务所重庆分所审计二部,重庆 401121)

**摘要:**我国房地产行业在最近一年出现了回调,据相关部门的统计,2014年10月与上月相比,70个大中城市中,出现价格下降的城市有69个,持平的有1个,没有出现上涨的城市;环比价格变动中,价格最大降幅为1.6%。在市场不景气的情况下,房地产企业需要做好成本的控制,保证企业的利润。

**关键词:**房地产;成本控制;建议

中图分类号:F27 文献标志码:A 文章编号:1673-291X(2015)05-0240-02

房地产企业由于其特殊的行业情况,存在着资金占用量大与高成本的双重特征。房地产企业的成本包括土地成本、开发成本、管理费用、销售费用、财务费用、税费等。当前,房地产行业出现了回调,但是相应的房地产开发成本却持续增加,如土地成本、人力成本、资金成本等,一直在持续高位,甚至某些项目如政府费用等方面却不断增加。对于房地产开发企业来说,经营压力十分巨大。由此可见,房地产企业需要对成本进行控制,保证在价格下滑的情况下,利润不会受到太大的影响,以维持企业的正常经营与稳健发展。

## 一、房地产企业成本控制的主要步骤

### (一)重视成本控制

在近三年来房地产市场调控政策下,房地产市场的持续低迷,高价格、高利润的时代逐渐远去,房地产企业在经过了十几年的快速发展以后,逐渐趋于平稳,因此,控成本,练内功,成了大多数房地产企业的不二选择。过去房地产企业把主要的精力放在拿地、销售方面,由于市场需求旺盛,预售的商品房很快被抢购一空,这中间存在着巨大的利润,增值率超过100%,房地产企业也就不太注意成本的控制。但是随着市场不再如过去那般繁荣,商品房价格出现回落后,成本却在持续增长,企业的利润也就逐渐降低,甚至一些房地产企业破产倒闭。在这一背景下,房地产企业要重视成本的控制,尽可能的降低开发中的不必要支出。企业的管理层要加大对成本控制的重视,在企业内部形成良好的成本控制氛围。

### (二)编制成本计划

对于房地产企业的控制,需要有详细的成本计划。首先,要做好房地产开发项目成本预测,制定科学的目标成本。这是成本控制计划的重要环节,也是成本控制的前提。房地产企业是资金密集型企业,其涉及的成本也较高,需要对项目的成本进行合理、准确预测,成本及相关费用包括土地成本、

开发成本、财务费用、管理费用、销售费用、应交税费等,其中的土地成本和开发成本占据了房地产开发项目的主要部分。除了对房地产开发项目做好成本预测外,还要充分考虑企业外部的影响因素,如外部的政策风险、利率风险等,这些都会影响到房地产企业的成本。通过对这些影响因素的分析,尽量避免失误决策,以及由此导致的成本增加。其次,依据现有的预测做好房地产企业的综合计划。在房地产成本控制方面,是指通过综合分析、考虑,制订最佳的计划,然后制订成本计划书,依据项目成本计划书,明确各个部门的成本控制目标,把成本控制细化,通过这一方法把成本控制在合理的范围之内。按房地产开发项目的生命周期,通过对成本制定的计划、跟踪以及控制来实现对开发成本的动态控制。

### (三)注重过程控制

制定出可行的成本控制计划以后,执行是重要环节,对于项目的开发,即使有很好的成本控制计划,得不到很好的实施,也无法发挥其应有的效果。房地产开发企业需要有明确的成本控制执行制度,然后依据这一制度,严格执行。在执行过程中就需要有相应的部门进行过程控制,一旦在成本执行中出现较大的偏差,由相应的部门及时进行修正,促进成本控制在预计的方向上。具体的控制环节包括土地的取得、项目开发、工程验收以及后期的管理,此外,还有涉及到相关的融资、销售等。这些都是房地产开发成本控制的组成部分,每一个部分一旦出现偏差,整体的成本极难以控制到位。因此,在过程控制中,需要对每一个步骤都做到位,避免因为其中的一个环节出现偏差影响到整个开发项目的执行。

### (四)加强监督管理

房地产企业内部应对有相应的部门来负责企业的成本管理,在实际执行中对项目的成本执行情况进行监督,在一定程度上降低成本控制不到位的情形。房地产开发项目监督不能仅仅靠内部审计机构来进行,需要企业所有员工的参

收稿日期:2014-12-03

作者简介:陈琨(1982-),男,重庆人,注册会计师,从事注册会计师业务及企业财务管理研究。

与,在实际工作应由成本造价部门作为主责部门,内部审计、财务部等作为监督部门,以充分落实成本控制制度,降低操作失误,尽量防止无效成本。一旦成本控制中出现较大的异常,或者与目标成本产生了较大差异,相关人员应及时报告相关管理部门,以便及早进行检查,尽可能降低相关事项造成的损失。对于成本控制到位、严格按照预定计划执行的部门,给予一定的奖励,通过这一措施调动企业全部工作人员的积极性,降低房地产企业的开发成本。

## 二、降低房地产开发成本主要途径

### (一)拓展融资渠道,降低资金成本

房地产企业由于资金需要量大,开发项目通过需要融资解决资金需求,目前房地产企业的主要融资渠道还是银行贷款。而中国的银行贷款利率相对存款利率,要高出许多,房地产企业的融资成本较高。由于融资渠道相对单一,尤其是在目前银行贷款额度收紧的情况下,房地产企业需要积极拓宽融资渠道,增加融资途径,降低企业资金成本,同时要合理配置短期和长期贷款的比例。2014年11月21日,央行突然宣布降息,1年期的贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%,5年期以上贷款基准利率由6.55%下调至6.15%。这对于房地产企业来说是一大利好,降低贷款利息率,也就是降低了房地产企业的融资成本。由于央行突然的降息,房地产企业融资成本降低的同时,也要考虑贷款期限的问题,降低贷款利息以后,短期贷款和长期贷款的比例要适当的进行调整。在特殊情况下,房地产企业也可能通过流动资金贷款的模式解决短期资金需求,但此时贷款还款压力较大;反之,长期贷款利率较高、还款期限长,但对于房地产企业这样开发周期相对较长的企业来说,还款压力相对降低。根据经济形势,很多专家学者预计,利率在以后还有下降的可能,因此,可以根据企业的自身情况,对企业的长期贷款和短期贷款进行合理配置。

除了贷款之外,符合条件的、信用级别较高的企业可以考虑发行企业债券进行融资。通常高信用的企业所发行的债券成本较低,如万科、华润等知名企业,通过发行企业债券能够降低融资的成本。因此,房地产企业做大做强,提高自身素质,完善内部管理机制,加强信用制度建设,也是拓展融资渠道的举措之一。

### 参考文献:

- [1] 邓程燕.浅谈房地产企业的成本控制[J].金融经济:学术版,2013,(3).
- [2] 王颖.房地产企业成本控制探析[J].现代会计,2013,(5).

### (二)合理进行纳税筹划,降低企业税负

房地产需要缴纳的税收种类较多,主要的税收有土地增值税、企业所得税以及营业税等,此外还包括房产税、城建税、教育费附加、土地使用税等。据相关机构的调研报告,在房地产开发企业项目开发中,除了土地成本占直接成本的比例最高达58.2%之外,房地产企业的相关税费也较高,并且呈增加的趋势,房地产企业税收占总开发成本的比重达到26.06%,充分说明税收在房地产企业成本中的比例很高。因此,房地产企业需要合理的进行纳税筹划,在合法合规的情况下,减轻企业的税收负担。

房地产纳税筹划主要是从土地增值税、企业所得税和营业税三个方面进行。首要的是对土地增值税进行筹划,一方面是考虑合理规划开发成本,例如在财务费用的计算中,可以考虑将合法的利息支出,与土地成本及开发成本之和的5%相比较,选择其中金额较大的进行财务费用的扣除,从而增加企业的开发成本,降低相应的税收计算基数。另一方面是在分期方面综合考虑增值率不同的业态,尽量将增值率高和增值率低的业态配置在一起,降低分期增值率,使土地增值税税负优化。

### (三)提高工作效率,降低时间成本

房地产项目的开发周期较长,企业可以通过对开发时间的合理规划,提高项目开发的效率,缩短项目持续周期,从而减少企业项目所占用的资金使用时间,降低时间成本与管理成本。开发企业要制定合理的开发周期,编制合理的开发进度,对乙方进度严格考核,不仅可以减少人员薪酬的支持金额,还可以减少资金占用的成本。提高工作效率的方法较多,笔者在这里不做过多的阐述。需要强调的一点就是时间成本,房地产企业要重视这一成本,虽然是隐形的成本,但降低这方面的成本,将明显的增加企业的经济利益。

## 结束语

在当前的经济形势与政策形势下,房地产市场的降温是无法避免的,与其期望市场再次火爆,不如做好企业的成本控制,适度压缩开发规模,提高项目的品质,降低开发成本。在市场低迷的情况下,房地产企业依然有可能保持稳定的经营,这需要企业结合自身的实际情况,合理规划、控制成本,增加企业的效益。

[责任编辑 杜娟]