

# 探索新形势下房地产工程成本业务管理体系的创新构建

王小龙

赣州中海宏洋地产有限公司

DOI: 10.12238/jpm.v5i8.7052

**[摘要]** 随着2024年中国房地产行业数字化转型的深入和人工智能技术的迅猛发展,房地产工程成本管理工作正面临前所未有的变革。本文深入分析了房地产工程成本业务的特点与挑战,并提出了新形势下房地产工程成本业务体系建设的新思路。通过构建数字化成本管理体系、引入人工智能技术优化成本管理、引入智能化成本分析工具、构建数字化成本数据库、优化成本管理流程以及加强人才培养等措施,以期推动房地产行业的工程成本管理工作实现成本管理的智能化、精准化和高效化。

**[关键词]** 新形势; 房地产; 工程成本; 管理体系; 数字化; 创新构建

Explore the innovative construction of the real estate engineering cost business management system under the new situation

Wang Xiaolong

Ganzhou Zhonghai Hongyang Real Estate Co., LTD.

**[Abstract]** With the deepening of the digital transformation of China's real estate industry and the rapid development of artificial intelligence technology in 2024, the cost management of real estate engineering is facing unprecedented changes. This paper deeply analyzes the characteristics and challenges of real estate engineering cost

**[Key words]** new situation; real estate; engineering cost; management system; digital; innovative construction

## 引言:

随着科技的进步,数字化转型已成为各行各业的重要趋势。在房地产行业,数字化转型不仅带来了管理模式的变革,也对房地产工程成本业务工作提出了新的要求。同时,人工智能技术的快速发展为房地产工程成本业务提供了新的解决方案。本文旨在探讨新形势下房地产工程成本业务体系建设的新思路,以为房地产行业的成本管理工作提供新的理论支持和实践指导。

### 一、房地产工程成本业务的特点、现状与挑战

#### (一) 特点

房地产工程成本业务具有涉及面广、复杂度高、周期长等特点。在项目的全过程中,工程成本的管理和控制涉及到多个环节。此外,房地产工程成本还受到市场、政策、技术等多种因素的影响,使得成本管理工作更具挑战性。

#### (二) 现状

当前,中国房地产工程成本管理主要依赖于传统的成本估算、预算控制和成本核算等方法。这些方法随着行业的快速发展和市场环境的变化,其局限性也逐渐凸显。主要存在以下问题:一是成本管理流程繁琐,效率低下;二是成本数据分散,难以有效整合和分析;三是成本管理决策缺乏科学依据,主观性较强。这些问题不仅影响了房地产项目的质量和进度,也增加了企业的运营成本和风险。

#### (三) 挑战

在新形势下,房地产工程成本管理面临以下挑战:

1. 数据处理难度加大:随着项目的进行,产生的数据量越来越大,如何有效地处理和分析这些数据成为成本管理工作的一大挑战<sup>[1]</sup>。

2. 成本控制要求更高:在激烈的市场竞争中,如何在保证质量的前提下降低成本成为成本管理工作的一大难题<sup>[2]</sup>。

3. 人工智能技术的应用:如何将人工智能技术与成本管理

工作相结合，提高成本管理的智能化水平，是当前亟待解决的问题<sup>[3]</sup>。

## 二、新形势下房地产工程成本业务管理体系构建的思路

### (一) 构建数字化成本管理体系

利用大数据、云计算等现代信息技术手段，构建数字化成本管理体系。通过对项目全过程中的成本数据进行实时采集、处理和分析，实现成本的动态监控和预警。同时，利用数据挖掘技术，发现成本控制中的问题和规律，为成本管理提供决策支持<sup>[4]</sup>。通过采集、整理和分析项目全过程中的成本数据，构建数字化成本数据库。该数据库能够实现对项目成本的实时监控和预警，为成本管理提供数据支持。同时，通过数据挖掘技术，发现成本控制中的问题和规律，为成本管理提供决策支持。

### (二) 引入人工智能技术

引入人工智能技术优化成本管理。将人工智能技术引入成本管理领域，通过智能算法和模型，实现对成本的精准预测和控制。例如，利用神经网络模型预测项目成本，利用遗传算法优化施工方案以降低成本等。此外，通过人工智能技术实现成本管理的自动化和智能化，提高管理效率和质量<sup>[5]</sup>。

### (三) 加强成本管理的全员参与和协同

成本管理不仅仅是成本部门的事情，还需要全员的参与和协同。通过建立成本管理的全员参与机制，让项目团队中的每个成员都意识到成本管理的重要性，并积极参与其中。同时，加强各部门之间的沟通和协作，形成成本管理的合力。

### (四) 建立成本管理的持续改进机制

成本管理是一个持续改进的过程。通过建立成本管理的持续改进机制，不断总结经验教训，发现问题并及时改进。同时，关注行业内的先进经验和做法，学习借鉴并应用于实际工作中。通过持续改进，不断提高成本管理的水平和效果。优化成本管理流程，基于数字化转型的思路，优化成本管理流程。通过引入自动化、智能化的技术手段，简化管理流程，提高工作效率。同时，加强部门之间的协同和沟通，实现成本管理的全员参与和协同。

### (五) 加强人才培养和引进

加强成本管理人才的培养和引进。通过培训、交流等方式，提高成本管理人员的专业素养和技能水平。同时，积极引进具有数字化、智能化背景的人才，为成本管理团队注入新的活力。

## 三、数字化转型与人工智能技术对房地产工程成本业务工作的影响

### (一) 数字化转型的影响

数字化转型通过引入信息技术，实现了房地产工程成本业务工作的信息化、智能化。数字化转型使得成本数据的采集、处理和分析更加高效、准确，有助于实现成本管理的精细化、实时化。同时，数字化转型也促进了多部门之间的协同工作，打破了信息孤岛，提高了成本管理的整体效率。

### (二) 人工智能技术的影响

人工智能技术的发展为房地产工程成本业务工作提供了新的解决方案。通过应用人工智能技术，可以实现成本预测、成本控制和成本分析的智能化。人工智能技术能够处理海量的成本数据，发现数据中的规律和趋势，为成本管理提供科学依据。同时，人工智能技术还可以实现自动化决策和优化，提高成本管理的效率和精度。

## 四、新形势下房地产工程成本业务管理体系创新构建的困局与代价

### (一) 新形势下房地产工程成本业务管理体系创新构建的困局

在房地产工程成本业务工作体系建设过程中，企业面临着诸多困局，这些困局主要体现在以下几个方面：

**信息不对称：**在成本控制过程中，企业往往难以获取全面、准确的信息。由于供应商、承包商等利益相关方的信息不透明，企业难以对成本进行精确控制。

**制度执行不力：**即使企业建立了完善的成本管理制度，但在实际执行过程中，由于各种因素的影响，制度往往难以得到有效执行。这可能导致成本控制效果不佳，甚至出现违规行为。

**利益冲突：**在成本控制过程中，不同部门、不同利益相关方之间可能存在利益冲突。如何平衡各方利益，确保成本控制工作的顺利进行，是企业面临的一大挑战。

**外部环境的不确定性：**房地产市场的波动、政策的变化等外部环境因素都可能对成本控制工作产生重大影响。企业需要不断适应外部环境的变化，调整成本控制策略。

### (二) 新形势下房地产工程成本业务管理体系创新构建的代价

在新形势下，随着房地产市场的不断调整和国家政策的严格监管，房地产工程成本业务工作体系的建设面临着前所未有的挑战。这一过程中，企业不得不付出巨大的代价来适应新的市场环境，这些代价主要体现在以下几个方面：

**资金投入的增加：**为了适应新的成本控制要求，企业需要

下转第 20 页

算。核算时，依据定额单价，建设单位对材料单价严格审核，全面调查市场价格，最终价格为材料市场平均价+采保费+运杂费<sup>[7]</sup>，获得施工企业同意后，以此为结算价格。最后，为降低计算误差情况出现，竣工环节要实施三级核算制度，审核人员自我检查后，由项目负责人检查，再由技术负责人整体审查。

#### 4、强化专业化造价管理人才培养

高速公路PPP项目工程造价控制具有一定复杂性，涉及施工成本、财务管理、技术等诸多方面，为此要实现良好的高速公路PPP项目工程造价控制，必须要有专业化、高水平造价控制人员，从而使PPP项目建设有序推进。在造价控制人员培养过程中，应做好以下工作。首先，加强造价控制人才队伍建设与培养，这是高速公路PPP项目工程造价控制主要人员。因此企业应积极融入到PPP项目建设中，对管理体系进行优化和调整，加强人才队伍建设，确保PPP项目高水平推进。其次，积极引进优秀PPP项目造价控制人才，借助社会招聘、校企合作等方式引进优秀造价控制人才，确保高速公路PPP项目工程造价控制达到良好效果。最后，定期组织造价控制人员开展专业化教育培训，提高其专业知识与综合素养，为PPP项目工程造价控制提供有力支持，促使高速公路PPP项目工程持续发展。

#### 结束语：

总而言之，对于高速公路PPP项目工程而言，其参与方比较多，包括政府、民间资本、建设单位等，要求其保持相同思维理念、共同行动，分担风险，最终实现共赢。在高速公路PPP项目工程而言，造价控制是十分重要组成部分，应从实际出发，

做好前期造价准确、设计环节、施工环节、竣工环节等管理控制，提升造价管理人员整体素质水平，确保高速公路PPP项目工程造价控制达到良好效果。在PPP模式下，企业投资者身负艰巨任务，不仅要关注高速公路工程整体质量、进度、安全实现，也需要保证自身经济利益。为此在高速公路PPP项目建设中，应对PPP项目全过程科学分析研究，认真总结实践经验，实现动态化造价控制，发挥市场调控优势促使PPP模式在高速公路工程建设中有良好应用。

#### [参考文献]

- [1]楼星阳, 吴龙玲.高速公路工程造价控制措施分析[J].中文科技期刊数据库(引文版)工程技术, 2024(3):0106-0109.
- [2]白巨龙.高速公路PPP项目工程造价控制措施研究[J].中国科技期刊数据库 工业A, 2023(10):0086-0088.
- [3]胡淑琴.高速公路PPP项目工程造价控制与管理探讨[J].交通科技与管理, 2023(3):0040-0042.
- [4]王娟.基于PPP项目模式的建筑工程造价控制与管理分析[J].工程建设(维泽科技), 2023, 6(3):10-12.
- [5]刘凯.基于PPP项目模式的工程造价控制及管理研究[J].中国科技期刊数据库 工业A, 2023(4):0051-0054.
- [6]黄俏俏.基于PPP项目模式的建筑工程造价控制与管理分析[J].西部交通科技, 2022(2):206-208.
- [7]王将, 张乙彬.高速公路PPP项目成本管理与控制分析[J].黑龙江交通科技, 2021, 44(6):179-179+181.

#### 上接第17页

投入更多的资金来升级技术、优化流程、培训员工等。这些投入虽然短期内增加了企业的运营成本，但长期来看，有助于提升企业的竞争力和市场地位。

人力资源的重新配置：在成本管理体系建设过程中，企业需要重新配置人力资源，确保有足够的专业人员来负责成本控制工作。这可能需要企业从外部招聘专业人才，或者对现有员工进行培训和转岗，这些都会增加企业的人力资源成本。

运营效率的降低：在体系建设的初期，由于各种新制度、新流程的引入，企业的运营效率可能会受到一定影响。员工需要花费更多时间来熟悉新制度、新流程，这可能会导致工作进度的延误和效率的降低。

#### 五、结论与展望

本文基于2024年中国房地产行业数字化转型和人工智能技术的发展背景，深入探讨了新形势下房地产工程成本业务体系建设的新思路。通过引入智能化成本分析工具、构建数字化成本数据库、优化成本管理流程以及加强人才培养、构建数字化成本管理体系、引入人工智能技术优化成本管理、加强成本管理的全员参与和协同以及建立成本管理的持续改进机

制等策略，可以推动房地产行业的成本管理工作向更高效、更智能的方向发展。未来，随着技术的不断进步和应用场景的不断拓展，房地产工程成本业务体系建设将面临更多的机遇和挑战。我们将持续关注行业动态和技术发展，不断探索和创新成本管理的新思路和方法，为房地产行业的可持续发展贡献力量。

#### [参考文献]

- [1]房地产行业大数据应用与成本管理创新研究[J].建筑经济, 2023, 44(6):55-58.
- [2]房地产企业成本控制策略研究[J].房地产导刊, 2022, (23):42-44.
- [3]人工智能在房地产成本管理中的应用探讨[J].工程造价管理, 2023, (4):30-33.
- [4]基于大数据的房地产成本管理模式创新研究[D].硕士学位论文, 清华大学, 2022.
- [5]人工智能技术在房地产项目管理中的应用研究[J].项目管理技术, 2023.

作者简介：王小龙(1988-7)男，汉，甘肃庆阳，中级工程师，房地产工程管理成本管理，本科。