第 5 卷◆第 4 期◆版本 1.0◆2022 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4759 /（中图刊号）：270GL018

# 关于物业公司成本管理与控制的策略分析

孙丽娜
招商局物业管理有限公司青岛分公司
DOI:10.12238/ej.v5i4.1033

[摘　要] 近几年,伴随着国民经济的快速提高,物业公司在城市运营中起着举足轻重的作用。从目前一些物业管理公司的运营情况来看,由于运营费用的增长,使得物业管理公司难以扩大规模。基于此,本文通过探究物业公司的主要成本以及分类,分析了物业公司成本管理的特点以及其重要性,提出目前物业公司成本核算存在的问题,总结出相应的控制策略,以提高物业管理公司企业的成本管理水平。
[关键词] 物业公司；成本管理与控制
中图分类号：F276.6　文献标识码：A

## Strategic Analysis on the Cost Management and Control of Property Companies

Lina Sun
China Merchants Property Management Co., Ltd. Qingdao Branch
[Abstract] In recent years, with the rapid improvement of the national economy, property companies play a pivotal role in the urban operation. From the current operation situation of some property management companies, due to the growth of operating expenses, it is difficult for property management companies to expand the scale. Based on this, this paper explores the main cost and classification of property enterprises, analyzes the characteristics and importance of cost management, puts forward the current problems existing in cost accounting of property companies, summarizes the corresponding control strategies, in order to improve the cost management level of property management companies.
[Key words] property company; real estate enterprise; cost management and control

房地产行业的蓬勃发展,促进了物业公司快速发展,同时也给物业管理企业发展带来了新的机遇和挑战。从物业管理公司的视角来看,必须加强对物业公司的成本控制,持续提高物业管理水平与服务水准,并始终关注业主的实际需要,提供高品质,个性化的物业服务。物业行业在国内起步较晚,其经营积累水平不高,很难适应迅速发展的物业管理市场,因此,企业的成本管理和控制问题越来越突出。没有有效地改善企业的成本管理与控制工作,不利于企业提高其竞争能力。目前,物业公司在进行成本管理的过程中,必须进行深层次的剖析,并采取相应的对策,才能使企业的经营得以健康、可持续地发展。

### 1 物业公司的主要成本以及成本分类

1.1物业公司的主要成本

在物业管理公司的成本中,人力成本、维保成本和能源成本是企业成本的重要组成部分。首先,物业行业目前仍是劳力密集型行业,根据一项最新的调查显示,物业管理公司的人力成本占到了全部的55%。其次,随着物业的不断发展,维护相关设施和设备的成本逐年增加,维保费用也在不断增长。最后,环境保护和节约能源是近几年的国家战略。物业管理部门要提升员工的素质,走智能化的发展之路,以达到员工的利益最大化；加强设备的日常管理,以降低设备的故障率,降低设备的维修费用；为客户制定节约用电的计划,减少能源消耗,扩大企业的利润,从而使能源费用的比例逐步增加。物业公司的主要费用还可以根据工程和周期对其进行进一步的划分。

1.2物业公司的成本类别

1.2.1物业管理公司的费用按项目划分

物业行业的费用按照项目划分,可以划分为：项目职工薪酬、设备维修成本、能源费用和运营费用。其中,雇员薪酬的人员有：经理,客户服务,绿化工人,保安,工程师等；经营成本包含工程办公、材料、汽车、保险等。

1.2.2物业管理公司的费用按周期划分

物业公司的费用可分成以下几个阶段的周期：前期费用和经营期费用。前期是指在物业完成验收、业主开始入住,业主大会成立,新物业管理合同签署之前,前期费用是以物业为基础的中介费用,其中包括:物业项目开工、集中验收所需要的人工费、材料费等。运营期间的成本是基于物业服务合同而发生的经营费用。

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

第 5 卷◆第 4 期◆版本 1.0◆2022 年
文章类型：论文|刊号（ISSN）：2630-4759 /（中图刊号）：270GL018

## 2 物业公司成本管理的特点

2.1人力费用所占比例较高

物业公司的经营活动主要来自房屋或住宅小区的物业管理，在所有成本中，人力服务成本占很大比例，其中人力服务费用的管理与控制是其中的关键。物业管理部门要承担保洁、绿化、保安费等各项费用，其中最大的一项是人工费用，因此，物业公司必须进行合理的人员调配，尽量降低服务费用。

2.2需要大量的维修费用

在物业管理中，维修、运营费用是一个庞大的需求，它对企业的成本产生了很大的影响。比如一家物业管理公司，它不但要负责自己的内部大楼，还要负责所有的旧写字楼、商品房和配套设施的维修保养，维修费用很高，投资也很大。

## 3 物业公司成本控制管理的重要性

3.1促进企业的健康、可持续发展

2018年3月19号，国务院发布了《物业管理条例》，该条例对物业公司的服务行为进行了统一的规定，并通过新的技术和方法促进了物业管理和服务的发展。物业公司要顺应国家的法律、法规、政策，把握机遇，规范经营，提高服务质量，走可持续发展之路。物业公司必须把握好成本管理和控制，才能把握好政策机遇，提高经营水平，扩大经营规模，实现健康、可持续发展。

3.2使物业公司在市场中的竞争中处于优势

物业作为一种新兴的产业，是随着住房制度的改革和城市建设的发展而产生的。现如今，我国百强企业的经营规模不断扩大，产业集中度不断提高。近几年，百强公司承接大型工程的数量逐年增加，并有一定的规模效应。物业公司要搞规模化经营，实现可持续发展，必须对成本进行有效的控制。为了在激烈的市场环境下生存与发展，企业应加强成本管理与控制。

## 4 我国物业公司成本管理控制中的几个问题

4.1缺乏对成本管理的认识

成本管理工作的实施成效受到了物业公司全体人员的高度重视，目前一些物业管理公司的成本管理控制意识还不够，对相关政策法规的把握不够。企业工作人员在实际执行工作中，不能够充分认识到推行成本管理对物业公司的重要性，导致企业进行成本管理的控制工作仅仅是表面现象，并没有真正发挥其应有的作用。同时，物业公司在成本管理方面也存在着不合理的情况，责任不够清晰，难以对其进行有效的约束，造成了企业员工的工作标准不高，无法实现成本管理的真正价值，制约了物业公司的发展。

4.2成本管理计划不够健全

在实行成本管理的同时，物业公司的成本管理意识不足，仅把重点放在处理现存问题上，导致企业成本管理工作相对消极，成本管理的真正价值未能充分体现。在实际操作中，企业的成本管理可以分为费用的规划和控制，在成本控制工作中，成本规划是一项非常关键的工作，确保成本方案的执行，这样才能确保成本管理工作的平稳开展。目前大多数物业公司在实施成本控制时，过分强调事后控制，造成了实际效益不能完全满足业主的需要，从而使企业的成本管理和控制无法带来较高的经济效益。

4.3职工缺乏节约意识

经过在现实生活中的观察，物业管理公司的工作人员，通常都会浪费资源的现象。比如公共设施的维护，不管是哪个部门，都会在公共设施上投入大量的资金。其中包含了大量的人力、物力和财力。比如小区的绿地，就有专门的清洁工，还有专门的园艺工人。在这里，经常会有大量的员工，用物业公司的钱，来进行消耗和浪费。每个人都不懂得节俭，长此以往，公司的成本就会不断地增加。

4.4缺乏信息化建设

现时代，我国已进入信息化时代，很多公司的运作和运作模式都在改变，当前，部分物业公司信息化程度不高，很难适应现代企业的运营管理要求，提高企业的成本管理工作质量和效益。有的物业公司引进了从软件公司引进的信息化管理体系，但由于没有按照成本管理工作的需要，对其功能、模块进行了调整与优化，使其无法实现其真正的价值，对提高物业公司的成本管理工作水平并无显著影响。除此之外，信息化对物业公司员工的工作提出了更高的要求，物业公司在成本管理方面的专业知识与信息技术都不具备，在信息时代，物业管理企业的成本管理已不能满足要求，造成了成本管理工作开展需求，这就妨碍了企业的成本管理工作的实施。

## 5 物业公司成本管理控制的对策

5.1建立独立的成本管理体系

为了有效地实施物业公司的成本管理，就必须加强物业管理企业的成本管理工作，树立科学、理性的成本管理思想，加强企业内部的宣传，培养员工执行成本管理的良好观念。另外，对现有的企业管理体制进行调整，设立一个独立的费用控制部门，保证了它的权威，加强管理层决策的科学性与合理性。通过建立纵向架构，提高了成本管理的及时和精确性，使各职能部门更好地配合成本管理。要严格按岗位分类，明确相关部门的成本管理，确保合理的人员配置，明确各部门的责任与职权，以实现对员工的制约与管理，保证工作流程的规范化。同时，通过明确的管理制度和工作职责，防止公司工作人在物业公司中发生违法的事情，从而影响到公司的正常运作。

5.2加强企业成本规划

成本规划是物业公司推行成本管理的一项重要内容，也是企业管理部门必须关注的问题。物业公司在实施成本规划时，应先从国外先进的成本管理思想和经验入手，以保证物业公司的成本规划更为科学、合理。其次，根据公司的实际运营情况，对公司的相关理念和经验进行了优化和调整，以保证与公司目前的实际需要相适应。同时，要加强成本规划的执行力度，使员工按成本计划进行成本管理，使其真正的价值最大化。把实施成本计划的成效和员工的业绩紧密联系起来，并建立健全的业绩奖励和惩罚制度，有效地提高了员工执行成本计划的热情。实施成本计划对实施成本控制具有指导意义，保证了物业管理工作推进成本管理的落实。


Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.

5.3加强工作人员节约意识的培养

物业管理企业的工作人员错综复杂且相对分散,对公司成本造成最大的是一个人力和财政方面的问题。面对着企业的人力资源被浪费,物业公司应强化员工的节俭观念和理论素养。提高职工的节俭意识,间接的提高公司的盈利能力。

5.4加强复合型人才的培养

物业管理企业要清楚企业信息化建设对提高企业运营和业务开展的重要性,要加强对企业信息化建设的投资,明确企业目前的成本管理工作状况。根据工作需要,引进先进的资讯管理及软硬件设备,保证该系统的平稳运转。同时,通过对标准化信息系统的功能和模块进行整理和改善,保证其满足成本管理的需要,改善企业内部资料传送的效能,推动共享数据资源,加强物业公司的复合型人才队伍建设,提高人才招聘标准,吸引高质量的人才。物业管理企业可以通过定期举办有针对性培训的活动方式,加强企业职工对成本管理的认识及使用信息化手段的认识。同时,企业还可以建立健全的内部员工激励机制,使优秀的人才得以保留,有效地激发了员工的工作热情。

## 6 结论

目前,提高成本管理水平已成为提高物业管理企业经济效益的一项重要措施。特别是在现时代的物业行业中,增强公司的市场竞争能力以及经济效益,必须通过降低人力成本和优化结构来实现。物业公司在成本控制方面面临着诸多问题,要强化成本管理,采用有效的方法和手段,以减少资金浪费,才能保障服务质量,又能节约成本。希望通过本文可以为今后物业公司成本管理与控制的研究提高借鉴和帮助,促进我国社会经济的进一步发展。

## [参考文献]

[1]叶春霞.加强物业公司成本管理与控制的策略分析[J].管理观察,2019(9):167-169.

[2]李耿忠.新时期加强物业公司成本管理与控制的策略分析[J].商品与质量,2016(52):45.

[3]陈敏华.加强物业公司成本管理与控制的策略分析[J].现代企业文化,2020(15):76-77.

[4]赵静.浅析物业公司成本管理与控制[J].经贸实践,2018(20):155-156.

[5]张晓玲.物业公司成本管理现存问题与应对建议思考[J].中国民商,2021(1):125.

[6]孙杨,刘夏青.信息时代发展趋势下的物业公司管理成本控制探析[J].管理学家,2020(10):122-125.

## 作者简介：

孙丽娜(1983--),女,汉族,山东青岛人,全日制本科,高级会计师,研究方向：物业财务,财务共享,管理会计,并购重组等。

**中国知网数据库简介：**

CNKI介绍

国家知识基础设施(National Knowledge Infrastructure,NKI)的概念由世界银行《1998年度世界发展报告》提出。1999年3月,以全面打通知识生产、传播、扩散与利用各环节信息通道,打造支持全国各行业知识创新、学习和应用的交流合作平台为总目标,王明亮提出建设中国知识基础设施工程(China National Knowledge Infrastructure,CNKI),并被列为清华大学重点项目。

CNKI 1.0

CNKI 1.0是在建成《中国知识资源总库》基础工程后,从文献信息服务转向知识服务的一个重要转型。CNKI1.0目标是面向特定行业领域知识需求进行系统化和定制化知识组织,构建基于内容内在关联的“知网节”、并进行基于知识发现的知识元及其关联关系挖掘,代表了中国知网服务知识创新与知识学习、支持科学决策的产业战略发展方向。

CNKI 2.0

在CNKI1.0基本建成以后,中国知网充分总结近五年行业知识服务的经验教训,以全面应用大数据与人工智能技术打造知识创新服务业为新起点,CNKI工程跨入了2.0时代。CNKI 2.0目标是将CNKI 1.0基于公共知识整合提供的知识服务,深化到与各行业机构知识创新的过程与结果相结合,通过更为精准、系统、完备的显性管理,以及嵌入工作与学习具体过程的隐性知识管理,提供面向问题的知识服务和激发群体智慧的协同研究平台。其重要标志是建成“世界知识大数据(WKBD)”、建成各单位充分利用“世界知识大数据”进行内外脑协同创新、协同学习的知识基础设施(NKI)、启动“百行知识创新服务工程”、全方位服务中国世界一流科技期刊建设及共建“双一流数字图书馆”。

Copyright © This work is licensed under a Commons Attibution-Non Commercial 4.0 International License.