

2023年房地产企业合同管理台账(精选5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

房地产企业合同管理台账篇一

1、当下房地产开发企业的成本费用管理现状

1.1成本管理水平粗放，没有形成系统的成本费用管控组织体系

首先，缺少系统的组织架构支撑成本费用管理，成本管理意识欠缺。许多中小地产公司成本管理工作开始之前没有专职部门负责成本管理工作，有的地产公司由财务部“兼顾”成本管理，有的地产公司将成本简单定义为“工程造价成本”由工程造价（或者叫成控）部门负责。在组织架构上这些地产公司难以满足“项目全成本”管理要求，成本费用管理上还没有脱离“财务成本”、“工程造价成本”概念，没有真正理解项目全过程、全成本管理思想，没有形成系统的成本费用管理组织体系。

其次成本费用管理经验与方法难沉淀与复制。房地产开发产品的独特性和固定性使得每开发一个新项目都要重头开始，原有项目的成本管理经验、手段与方法不一定完全适用新项目，加上人员的流动使得成本管理难度加大、效率低下。

1.2合同管理不到位，变更难控制

首先，合同管理不规范。合同的规范管理包括合理的签订合

同和合同的分类授权与审批。有些地产公司喜欢签大合同，跨分期、跨成本科目，甚至有些中小地产公司签订合同与工程造价成本预算科目脱节，没有把项目造价成本预算、财务预算有机结合起来。签订合同时只图方便、省事，不为以后的成本管控、成本费用数据统计着想。合同实际执行中造成搞不清楚一份合同涉及多少成本科目和成本科目金额、成本费用数据统计不准确、不及时甚至难以统计。

其次，合同的分类授权与审批机制缺乏或不合理。合同的分类不同、金额不同，其负责的部门不同、授权不同，合同的分类授权审批应随着房地产开发行业、地产企业的发展和家相关政策的变化作相应修改完善。在这点上，不同的地产公司是参差不齐，中小地产公司更是做的不到位。

1.3 资金管控缺乏手段与方法

资金是企业的血液，是房地产企业对房地产开发项目各个环节资金流入、流出的的统筹规划和运用。地产企业经营管理以财务管理为中心，而财务管理又以资金管理为核心。目前地产企业资金管理的主要问题是：第一，虽然编制了资金预算，但普遍存在资金预算与项目开发预算、工程造价预算、营销策划预算、合同管理融合的深度不够，在很多细节问题上没有考虑到，编制预算时没有吸收相关部门、专业人士的合理意见抑或是财务部门独立编制，资金管控出现意外时调控不力、缺乏刚性和执行力；第二，在现行经济环境下，大多数地产企业不具备通过发行企业债券、股票方式筹措资金，很多中小地产企业甚至通过小贷公司、担保公司或民间融资，融资渠道单一、资金成本相当高，个别地产企业还出现了资金链断裂、项目难以为继带来严重的社会问题。

2、提升房地产企业工程成本管理质量的'有效途径

2.1 完善对工程成本管理工作的全程监控

为了进一步提升工程成本管理水平，降低资源的浪费，必须加强各部门之间的联系，实现对工程造价管理工作的全面监控，并对建设资源进行统筹兼顾，合理分配。首先，要加强工程初步预算和施工预算的工作，制定出详细的资金、建筑材料以及人力等资源的利用计划，实现资源的合理利用。其次，在工程建设的决策阶段，要重点重视对工程建设投资估算工作，并对项目的可行性报告进行重点评估，针对其中有争议性的项目广开言路，吸取各方面的意见。最后，要对工程项目中的投资预算、施工预算、工程结算以及竣工结算等进行统筹兼顾、统一管理，有效推进工程造价体系的改革与发展，实现各个工作环节的平稳接轨。

2.2 建立现实的工程成本管理咨询市场

高效的工程造价管理效率需要建立自主经营的合伙制和有效责任制等多种组织形式相结合的工程造价咨询市场，进一步完善造价管理体系。建成现实的工程造价管理咨询市场之后，工程造价的实际流程需要进入该市场，并受市场监督体制的监督和制约。因此，市场监督制度的监督范围需要进一步扩大，政府应该致力于完善现有的市场监督机制，当出现企业的不自律行为时采取强硬手段给予相应的处罚措施，增强政府的宏观调控能力，并保证工作的准确性、透明性和公正性。因此，有形的工程管理造价咨询市场为工程企业的发展创造了一个良好的环境，并在一定程度上减小了不正当竞争给企业带来的风险。

2.3 逐步完善工程成本管理的制度

完善的工程成本管理制度是保证房地产企业相关工作顺利进行的有力保障。在现有的市场发展条件和经济体制之下，企业必须完善相关工程成本管理制度，加强对工程成本管理中各个环节的监督，制定明确的企业规章制度规范工作人员的管理行为，保障成本管理数据的准确性和真实性，并落实资金日报制度，出现账目问题及时进行核查，争取在当天内得

到解决。

2.4提升财会人员的职业素质

财会人员作为企业工程造价管理的实际操作者，其工作能力和个人素质直接关系到企业工程造价控制效率和企业的经济效益。因此企业必须加强对从业人员工作能力、业务水准以及个人思想品质的考核，提高准入门槛，对应聘者的教育经历、工作背景、个人犯罪经历等进行严格审查，为企业筛选高素质的专业人才。同时企业应该定期对造价工程师进行业务培训，并建立严格的定期考核制度，打造一支高水平的工程造价管理队伍。

结语

工程成本管理是企业日常工作的关键内容，企业管理人员加强对工程成本管理的监管，了解市场环境的变化情况，完善相关工程成本管理制度，提高会计人员的职业素质。企业必须严格审核各项成本管理数据，及时处理存在的各种问题，从而更好提高企业的经济效益。

【参考文献】：

- [1]刘红利. 房地产企业成本控制精细化管理研究[d].西南交通大学，.
- [2]周生洪. 房地产企业成本管理系统设计与实现[d].山东大学，.
- [3]张盛楠. 战略成本管理在我国房地产企业中的应用研究[d].西安建筑科技大学，2012.

房地产企业合同管理台账篇二

摘要：近年来，我国的房地产行业告别了高速扩张、成长的黄金时期，在中央“房住不炒”的定位下，购房市场环境发生了显著变化，金融信贷政策明显收紧，房地产企业发展的外部环境日趋严峻。面对业绩压力，越来越多的房地产企业转向加强企业自身经营、财务、风险的管控，着力提升企业的营运能力水平，向管理精细化要效益。合同管理是企业管理的核心内容和重要抓手，涉及企业管理的方方面面，抓好合同管理具有纲举目张的作用。本文从财务管理视角指出了房地产企业合同管理的现状及存在的问题，并对企业如何有效地将财务管理与合同管理相融合，更加有效、科学地推进企业发展提出了建议。

房地产企业合同管理台账篇三

目前我国对物资管理的重视程度不高，大多认为属于服务部门，对物资合同台帐管理没有专门的规定。合同台帐都是自己设计的，主要目的是更好地管理合同。以下是本站小编今天要与大家分享的：房地产合同管理台账相关范本。内容仅供参考，欢迎阅读！

房地产企业合同管理台账篇四

房地产企业的成本主要包括三部分：土地、土建、设备费用，配套及其他收费支出，管理费用和筹资成本。下面将针对这三大成本进行分析。

1、土地、土建、设备费用

这是房地产开发成本的主体内容，大致占总成本的80%。其中最重要的是土地费用。土地费用的大小是评价一个房地产

开发项目是否可行、是否有预期利润的最主要经济指标。土地费用主要包括土地出让金、置换成本、批租费用、动迁费用、拍卖佣金、契税等。房产商在决定是否开发一个项目前，都必须将预计的土地费用通过土地面积和容积率的换算，计算出未来所开发的每平方米商品房所占的土地成本（俗称楼面地价），以此来进行项目的可行性评估。

2、配套及其他收费支出

主要是指水、电、煤气、小区绿化和道路、大市政和公建配套费。学校、医院、商店等生活服务性设施也是不可缺少的。其他收费项目中有些虽然属于押金性质，如档案保证金、绿化保证金等，但由于种种原因，企业大多难以全部收回。这类收费项目种类繁多、标准不一，许多收费项目由垄断性经营企业或事业单位执行，任意性很强，标准普遍偏高。配套及收费项目是房地产开发成本中受外界因素影响最大的一块费用支出，一般占项目总投资的10%~15%。房地产开发商通过各种途径，运用各种方法减少这部分费用支出，是降低开发成本取得经营效益的一项重要手段。

3、管理费用和筹资成本

房地产开发与其他一般行业相比，具有建设周期长、投资数额大、投资风险高等特点。因此，大多数开发企业必须通过银行借款来解决资金需要，这样就产生数额较大的利息支出。如何把这部分费用核算好，对合理控制开发成本、体现经营成果，将起到非常重要的作用。

二、房地产企业加强成本管理的措施

1、针对不同房地产企业特点进行成本管理

根据我国房地产企业经营业务的繁杂程度可以分为综合型、精细型、积极型和简化型四种类型，每类房地产企业经营的

业务不同，导致成本管理的内容和特点有很大区别，这就要求视不同房地产企业成本特点而进行相应的成本管理。

(1) 综合型房地产企业。企业特色以房地产开发的管理为主，覆盖了房地产开发的所有环节，涉足设计、施工、装修、园林、酒店、学校、旅游等。该类企业资金集中统一管理，物资集中供应管理。其成本管理包括：一是采取低地价，大规模的投资策略。二是控制设计成本。三是物资集中供应管理，大宗物资都通过集团采购中心进行集中采购，降低材料成本。四是以低价换周转，项目价格经常是周围可比项目一半，批次日均销售率达到78%，年度平均积存率仅为2.5%。五是对业务链条进行整合，不仅是产品设计，从建筑施工、物业管理到酒店经营等均有涉足，而这些大盘规模通常在几千亩以上，建筑面积达几百万平方米，如此庞大的建筑项目也便于实现规模化复制以及降低采购成本。六是资金集中统一管理，有效监控资金运动，通过使用信息化工具实现跨银行、跨单位全面的集成统一的资金情况查询，实时查询账户余额，迅速掌握各分公司资金流量、流向的动态监控和管理，对重大资金调度或支出、对一些异常情况实现自动监督。

(2) 精细型房地产企业。企业特色以房地产开发的管理为主，从施工企业转型而来，具有较强施工管理能力。在这种房地产企业中成本管理应注重：一是建立全集团统一的预算管理体系，对每个项目选择相应的预算分类和标准，建立对应的预算，预算成本将控制项目开发的全过程。二是分项目、分职能部门编制年度资金计划和月度计划，通过审批后的资金计划严格控制项目的付款过程。三是预算控制精细到分部分项上。四是建立预算预警，系统支持对项目预算执行情况进行预警提示。五是全面的材料管理，与主要供应商建立战略合作关系，大幅降低采购成本。对于材料的使用通过领料单进行管理，对超供材料进行扣款处理（按全额累进扣款或超额累进扣款，设置起扣点、加价比例），保证材料最大限度地应用。

(3) 积极型房地产企业。企业特色以房地产开发的管理为主，有关联的施工总承包企业。该类型房地产企业应该建立适度灵活的目标成本控制体系，注重工程细节。具体包括：一是建立了目标成本管理体系，同时为了缩短工程工期存在“边预算、边施工”的情况。二是动态成本涉及合同订立、合同结算、合同付款、非合同费用等，实时反映项目的最新动态，并随时检查是否超出目标成本。三是成本在地块、期、区的分摊，主要适用以下原则：受益原则，按受益该成本的地块、期、区分摊；均摊原则，在所有地块、期、区分摊；属地原则，在工程所在的地块、期、区分摊。四是引入定额（基准价）体系，按照不同的产品设置多套定额，一般使用“地区产品通用”定额，再加上指标数据，就可以快速产生初始版本的目标成本，以利于快速的可行性研究决策。五是严格控制付款的审批权限，防止失控风险。

(4) 简化型房地产企业。企业以房地产开发的管理为主，设计、施工等核心工作外包，在这种企业中应该以宏观成本管控为主，兼顾工程进度和质量。具体包括：一是建立目标成本管理体系，对每个项目，都建立对应的目标成本，目标成本将控制项目开发的全过程。二是动态成本核算，动态成本涉及合同订立和变更、合同结算、合同付款、非合同费用等，实时反映项目的最新动态。三是成本管理工作按标准流程进行。四是关注总体成本的控制。五是责任成本，在总体成本控制的框架下，按专业分工将总成本分解到专业细项，分配给具体的专业部门，然后配备相应的检查机制，辅以绩效考核制度，使每个专业部门都能发挥主观能动性，有效地降低成本。

2、制定成本计划，执行全过程成本管理

(1) 制定成本计划。主要包括制定项目成本计划和期间费用计划两部分。制定项目成本计划具体包括：一是通过项目的可行性研究和分析论证确定项目的总投资目标，项目批准立项后，该项目总投资目标可确定为项目总成本计划目标，这

种计划总成本对以后每一步设计与计划起着总控制作用。二是逐层分解总成本计划目标。通常按项目结构对项目总成本计划目标进行分解，将总成本拆分到各个成本对象，作为项目单元设计的依据或限制，对项目单元的功能、质量等起着决定性的作用。在项目总成本分解过程中，应注意各成本限额之间的平衡，以保证项目成本在项目内的合理配置。这种合理配置是项目系统协调与均衡的保证，是实现项目总体功能目标、质量目标和工期目标之间均衡的保证。三是成本估算。随着项目的深入、技术方案和实施方案的细化，可以按结构图对各个成本对象进行成本估算，并以此估计值和限额值相比，结合具体情况，对项目进行优化组合。四是调整成本计划。通常按结构图由下而上对成本估算进行逐层汇总，并与原成本计划目标对比，衡量每一层单元计划的符合程度，以此决定对设计与计划的修改与补充，形成由下而上的反馈与调整过程。

(2) 全过程成本控制。对项目开发的每个阶段都实行成本控制。房地产开发项目成本控制是开发商对开发项目投资的有效控制，是房地产开发项目管理的重要组成部分，是成本管理活动的核心。房地产开发项目的成本控制主要有以下几个阶段：一是项目策划和投资决策阶段。在该阶段开发商必须对可能发生的成本进行总体控制。二是设计阶段的成本控制。设计阶段的成本控制是项目建设中成本管理的重点，其对工程造价的影响在75%以上，一般采用限额设计方式保证有效的成本管理。三是动迁阶段的成本控制。房地产开发企业如涉及动迁工作，一方面，应聘请独立的评估咨询机构按政策进行评估，确定补偿标准和额度，以利于动迁职能部门、动迁公司和评估机构三方的相互制约；另一方面，要强化动迁收尾的管理和控制。四是招投标与合同洽商阶段的成本控制。这个阶段的工作质量将直接影响项目的成本管理和结算。五是施工阶段的成本控制。主要包括：编制或修订成本计划、编制工作流程、落实管理人员的职能和任务；熟悉设计图纸和设计的要求，将工程费用变化大的部分和环节作为重点成本控制对象；详细进行工程计算，复核工程付款账单，严格经

费签证；注重合同的修改和补充工作。施工阶段的设计变化和现场签证是不可避免的，但这项工作应有一个严密的管理控制体系。六是结算阶段的成本控制。房地产开发企业结算工作的突出特点是大量性、集中性、复杂性。为避免结算时产生主观上的错误和漏洞及客观上的疏忽，应建立结算原则会议确认制、二次复核制、审计和奖惩机制。

3、逐步引进科学的成本管理方法

具体而言主要包括目标成本管理和作业成本管理。目标成本法的基本思想：制定目标成本，将目标成本按规范的成本结构树层层分解；再通过将预算计划落实到部门与行动上，把目标变成可执行的行动计划，并在执行过程中把实际结果与目标进行对比分析，找出差距，分析原因，制定改进措施。

作业成本管理的基本思想是企业利用作业成本计算所获得的信息进行作业管理，以达到不断消除浪费、实现持续改善、提高客户价值，最终实现企业战略目标的一系列活动。

随着企业竞争的日益加剧以及当前面临的经济形势，要求房地产企业采用科学的成本管理方法，使得企业的成本管理上一台阶，并真正实现成本管理给企业带来的效益，才能促进企业健康、持续地发展，才能顺利地度过当前的危机。

【参考文献】

[1]王中伟：房地产开发项目的成本优化控制[j].开发与建设，（2）。

[2]陈振华：试论我国房地产企业应如何塑造核心竞争力[j].国外建材科技，2006（3）。

[3]蔡敬梅：房地产企业成本管理观念的创新[j].财会月刊，（3）。

[4]陆晓欣：对房地产成本费用控制的思考[j].中国房地产，2006（8）.

房地产企业合同管理台账篇五

很多房地产企业认为合同管理是业务部门和合同管理部门的事，而忽视了企业内部的财务管理状况。对财务管理没有引起足够的重视，合同在执行中经常出现执行要素与企业掌握的财务资源不匹配，从而就没有制定有效的方针。在对合同的管理中财务内容没有形成很强的管理意识，财务部门不能参与到合同的前置谈判，财务管理出现后置，这就影响了财务方面的工作，使得财务报表不完整、相关财务信息不可靠。企业要加强合同管理，对企业的财务状况做出梳理，充分采纳财务部门专业意见，这样才能够帮助企业有效地实施财务管理。

2.2合同的管理水平不够合理

随着管理标准化和流程化的逐步推进，企业的合同管理工作也相继得到了发展。但是，当时合同管理的工作还有很多技术都不成熟，管理工作不严谨的地方，处理业务活动没能充分进行规划，甚至有的企业的合同格式、条款、条例都不是完整的。有的企业在日常的交易中也不按照法律要求来制定合同，一些需要注意的事项也没能引起注意。对不同合同的分类也没能准确进行，有的合同也没有合理的编号，很多企业签订合同都只是走的形式。如果合同保管的不合理，就会影响到财务部门对合同内容进行登记，导致企业不能按时缴纳税款。有的企业没有借助网络来完成相应的工作，单纯靠手工来操作和内部流转，这样会导致企业工作效率低下、错误频现，这些都会给企业的财务管理工作带来麻烦。

2.3监督机制不够完善

房地产企业对合同进行管理的时候，既要制定、执行相应的

实施计划，还要加强对财务活动的重视。现有的很多房地产企业仅仅只是把重点放在了货币性的信息上面，对那些非货币形式的内容没引起足够的重视，这就会产生弊端影响合同的严谨性、规范性，导致企业不能制定出准确的财务分析报告，财务数据分析只能反映出当前账面财务状况，对企业存在的潜在合同义务及风险无法披露，也无法进行监督。当前，不能充分发挥监督职能的一个重要因素就在于企业合同管理的重点关注点不全面，财务部门对合同中非货币形式内容的监督会出现缺失，企业财务分析、预测报告存在失真的风险。

2.4 企业合同管理存在财务管控缺失

房地产企业的财务人员在对合同的认知方面还有不足，在合同管理中经常出现财务管控的缺失。房地产企业财务人员一般将工作重心放在会计核算、税收筹划、外部融资方面，却未认识到合同管理是重要抓手，合同管理出现财务管控缺失。例如，一份房地产对外销售合同，必然涉及首付款及按揭款的资金回款时间，财务管理必须提前筹划时间，合理安排资金支付，保障企业现金流安全，也有利于对销售回款进行监督。再者，销售合同中个别赠送、搭售，是存在较大涉税风险的。房地产企业合同管理，财务人员存在管理融入认识不足，未能将企业财务管理内涵融入合同管理中。

3 加强企业合同管理中房地产财务的应用方法

3.1 加强企业内部财务管理人员的职业素质

针对各自企业员工的专业素质情况，应分别开展不同培训标准的活动，通过各种活动来增强员工的工作积极性并提高他们的专业素质，从而给企业的财务管理工作顺利实施提供保障。要让员工们认识到合同管理的重要性，要改变他们传统的理念，房地产业还可以通过大数据等信息化的'实现来提高员工们对合同管理的应用，要做到信息的准确度高、工作的效率高，当然还要确保财务方面的人员能够给予合同管理中

专业的帮助，这样就能为企业的业务活动顺利进行提供保障。

3.2 加强对合同执行控制

有的房地产企业的工作没用体现及时性，对所发生合同的数据没能及时地记录。针对这点企业管理部门的人要加强对合同的管理，争取做到签订一份合同记录一份合同，这样才能保证工作的及时性和准确性。在对合同的管理过程中可以采用分级管理的方法，把工作任务确认到各个人。为了保证房地产企业的财务工作能够顺利进行，需要企业加强其内部各部门之间的联系沟通，建立合同信息信息共享，及时监测合同执行情况，财务部门通过财务数据中枢，动态反馈合同执行情况并及时将相关信息反馈到合同管理部门，对合同执行过程中的偏差，房地产财务部门应第一时间分析反馈，下达清理欠款通知或暂停合同付款指令来加强合同过程控制。在对合同进行洽谈时，财务人员应该提前介入或者直接参与到洽谈中，这样就可以同合同管理人员一起进行审查，提前考虑合同风险，保障企业利益。

3.3 加强合同数据的管理

加强对合同的管理制度对企业的发展是很有帮助的，它可以帮助企业改善不规范的执行状况，还可以帮助企业很好的经营。首先要做到就是确保合同的格式、内容要合理，然后就是要加强对合同更改问题的管理，企业可以自己制定相应的更改政策，防止有人在对合同进行更改之后不能及时发现影响企业的经济利益。同样还要根据不同形式的合同，制定出不同的解决办法，避免产生不必要的损失。企业的管理者还需要及时对前期发生签订的合同进行审查，要重点审查签订合同发生的时间、签订合同的单位、合同上业务发生的金额是否合理、是否已经收到或者支付钱款，管理者要能够对企业发生的业务足够了解，从而可以帮助工作人员发现不足，保证企业的合同管理工作能够顺利进行。有条件的房地产企业可以提升财务信息化，将合同的签订、重要节点、资金收

支等重要信息纳入财务系统，并将数据按权限与合同管理部门人员的信息共享，能有效地加强对合同管理。

3.4制定合理、完整的检查制度

房地产业要想保证其在合同管理方面能够做到标准无误，就需要运用评估、核算的方式来调整企业的财务管理工作。同样，财务管理工作也需要有一定的设计方法，要在合理时间内对前一段时间所发生的合同进行财务方面的审查，做出相应的决策和总结，进而保证能够及时处理其中出现的问题。要想提升企业的财务管理价值，就要不断地加强对合同的管理制度。当然，一个企业也只有对其财务管理工作进行不断的改革、制定实施有效的方针才能保证发生合同的真实性以及可靠性，保证企业的经济任务可以顺利实施。

3.5改变以往的错误理念

当前，房地产企业只是把目标定位在了利润最大化上，合同管理还没能引起企业管理者的重视。社会水平在不断地提高，消费者对楼盘的要求也越来越高，要想保证自己企业的业绩处于同行的前面就必须改变以往的错误理念。对合同的管理理念要持有一种丰富多彩、科学合理的态度，把这种新的管理理念引入到财务管理中，可以在很大程度上解决在工作中遇到的麻烦，还可以帮企业处理好财务与合同管理之间的关系，可以提高企业的经营业绩，从而帮助企业处于激烈竞争中领先地位。

4结语

综上所述，房地产财务对企业合同管理有着重要的影响。企业要想提升自己的合同管理能力以及转变效率，就需要来加强企业财务管理工作人员的技能水平、加强对合同的控制和管理、完善自有的合同管理制度，促进财务管理与合同管理相融合，从而推进企业的发展。

参考文献

- [1] 郝秀凤. 试论企业合同管理[J].中国民营科技与经济, (1) .
- [2] 张远堂. 公司合同管理操作指南[D].北京:中国法制出版社, .
- [3] 孟繁璋. 房地产企业合同管理策略与方法[J].财会学习, (10) .
- [4] 尹杭. 浅析房地产财务在企业合同管理中的作用[J].现代商业, (27) .