

探究房地产财务管理中存在的主要问题及对策

赵 雨

(上坤置业有限公司,上海 201100)

摘要:伴随我国经济发展的良好势头,近年来房地产项目的发展势头强劲。由于房地产项目的建设周期一般需要几年的时间,同时资金的投入较大,因此对房地产企业进行财务管理显得尤为重要。财务管理可以帮助企业对各项支出进行相应的管理,合理的规划企业的资金,为企业决策的制定提供相应的依据,本文主要对房地产企业财务管理的相关话题进行探讨。

关键词:房地产;财务管理;存在问题;对策

1 前言

随着市场竞争的逐渐加大,房地产企业的经营受到相应的阻碍,房地产企业要壮大就要对企业进行科学的经营管理,这时财务管理就发挥了其自身的作用。通过财务预算企业可以对各项的支出有清晰的认识,并且提升资金的使用效率,为企业的经营发展提供了坚实的基础。因此在企业的经营管理中要大力地发扬财务管理的作用,提升企业的整体经营和管理情况。

2 房地产财务管理中存在的问题

(1)财务管理观念不强,会计机构设置不合理。房地产行业资金数目较大,建设周期较长,因此很多的房地产企业财务管理观念比较守旧。随着大数据时代的来临,很多房地产企业发现自身财务核算和管理的不足,也在积极的进行财务改革,但是由于自身的财务管理理念比较的匮乏,导致很多的企业无从下手,财务管理一直没有受到企业的重视。同时由于房地产行业的收益比较可观,因此房地产企业的管理者更加重视带来的收益,对于财务观念的匮乏导致会计机构设置存在不合理,目前也有许多的房地产企业设置了单独的财务机构和岗位,但是由于经营观念守旧,导致财务职能比较单一。并且很多的财务人员都是由会计人员兼任的,他们对企业的财务预算、资金管理、审计等专业知识有所欠缺,因此不能为企业的经营提供专业数据和参考,长此以往,企业的发展是极为不利的。

(2)财务管理制度混乱。随着近年来,我国对于房地产行业的调控,以及房产的限购政策,导致房价上涨较慢,同时降低了人们的买房欲望。因此房地产企业的发展受到了前所未有的冷淡,这也给房地产企业的资金回收造成了难度。企业的资金回收较慢,导致企业需要投入更多的资金,资金投入越来越大,就会给企业的资金管理带来相应的漏洞。房地产企业看似红火的背后,整体周转脚步变缓却是不争的事实。很多的房地产企业在政策的调控下,应收账款回收也出现大幅度的降低,使企业产生了很多的坏账,给企业的资金周转带来很大的困境。很多的房地产企业的财务管理制度比较混乱,有的企业甚至没有自身的财务管理流程。并且在企业的财务管理中,一人多职的现象时有发生,这样就会造成企业的财务监管力度较差,导致财务舞弊现象的发生,这对企业的发展是极为不利的。

(3)财务管理人员素质不高。由于很多房地产企业都是家族企业,因此存在很多的裙带关系,这也是导致房地产企业内部的财务人员素质较低的原因之一。随着大数据的到来,这些财务人员不但不能完全的胜任自身的工作,而且给企业的财务核算和管理带来阻碍。作为房地产行业财务人员,要熟悉投资、融资、税务各方面知识,并且要兼具投融资管理水平、风险识别和控制能力。目前,一些房地产企业真正全面的具备专业水平的财务人员较少,不利于财务管理工作的有效进行,无法发挥财务管理工作的作用。

(4)对企业投资缺乏管理。在企业的发展中,进行适当的投资会

提升企业的经济效益。但是很多的房地产企业的管理者在投资上比较的盲目,缺乏财务的宏观意识,没有自身科学独立的依据。这样的投资为企业带来的利润也是微乎其微的。同时缺乏对于企业的各项经营和投资进行合理预算,对于投资收益情况缺乏正确的分析,加大了资金的回收风险。并且由于财务人员的水平限制,无法给企业的管理者提供合理的投资建议,导致企业的资金得不到合理的利用,财务管理没有得到有效的开展。

3 房地产行业财务管理存在问题的解决对策

(1)财务管理的开展要得到企业的重视。财务管理是企业发展的的重要途径,因此企业的管理者必须树立相应应有的意识,优化自身的财务管理,加强财务预算的编制,肯定财务管理的功能。并且在企业中把各部门看成一个整体,实行全员参与,建立良好的财务管理氛围。同时科学的设置会计机构,做到岗位的优化。并且将财务管理与企业目标融为一体,在开展财务管理时,要对企业近期的投资项目和业务开展情况进行相应的研究,通过预算表的绘制,更加清晰的了解各个项目和业务的具体预算,并且大数据可以直接了解企业的财务状况,积极的结合市场的调研,确保财务预算的时效性,从而实现利润的科学分配,保证企业资金的循环发展。

(2)构建完善可操作的财务管理制度。俗话说:无规矩无以成方圆,构建完善的财务管理制度是优化房地产财务管理的重要举措。众所周知,房地产企业具有投资大、风险高、资金周转周期长等特点,需要企业通过合理的财务管理以及运作方式,有效规避房地产企业发展过程中的财务风险。因此,房地产企业在进行财务管理制度制定过程中,需要根据房地产企业不同阶段的发展重点和发展目标制定相应的财务管理制度,使企业在激烈的竞争中立于不败之地。

(3)提升对财务预算人员的素质。良好的企业财务管理制度是企业可持续发展的动力,可以有效提高企业发展。财务管理作为企业管理的核心,财务人员需要站在发展的高度,对目标进行层层分解,以及预算对未来目标和战略的影响和规划,使预算真正发挥其作用。因此,提升财务预算人员的素质,是企业科学进行财务管理的保障。此外,财务人员除了具备财务能力外,还应具备整合信息技术,管理技能,分析能力和大数据的能力。利用大数据评估企业风险的能力,掌握财务大数据的处理能力,通过对大数据的分析,达到掌控财务管理以及企事业单位的管理,做到纵观全局。

(4)以财务管理为核心,设置合理的财务管理目标。在新的市场竞争下,化工企业的发展如履薄冰,因此化工企业在发展中,科学的分析企业的现状,制定明确的运营的目标,并朝着正确的运营目标进行管理。房地产企业必须在市场竞争下努力转变自身的管理方法,以财务管理为核心,实行严格的财务管理制度,同时要设置房地产企业的财务管理目标,将企业的发展战略和经营有效的结合,将

财务工作进行细化和量化,通过实施财务预算对企业的各项经营和开支,进行相关的财务预算,从而达到对企业经营管理进行优化配置,形成科学的财务管理目标。

(5)健全财务监管体系,加强人才队伍建设。在财务管理中,合理的岗位配置时工作开展的基础,化工企业要做到一人一岗,明确岗位职能,实行岗位责任制,提升财务人员的整体素质,为企业建立高效的财务队伍,使企业减少财务风险。加大对财务人员的培训力度,使财务人员充分的了解大数据下的市场环境,提升他们的工作效率,减少工作中的失误,这样才能培养出素质过硬的财务人员。同时和企业的实际情况相结合,为企业的经营发展提供良好的财务支持。要进一步健全企业财务监管体系,组建具有专业素质的考评团队,在充分分析研究企业自身财务情况得基础上,制订出科学且高效的考评指标。另外,要注意实施学的奖罚制度,以激励财务工作人员的工作积极性,促进财务管理工作的有效开展。

(6)正确的制定企业投资决策。房地产企业财务管理在不断完善的过程中,需要政府的大力支持。在市场经济中,政府要积极的关注房地产企业的发展,要根据经济形势发布一些措施和导向,在房地产企业选择前可以根据经济形势和背景对投资进行预测,使房地产企业少走弯路。同时企业进行科学的财务管理,对于企业的各项经营和投资进行合理预算和规划,制定详细的收益情况,降低资金的回收风险。并且带动应收账款的回收率,加快企业资金的流动效率,使房地产企业的资本运营更加的顺畅。随着企业发展的多元化,企业涉足的领域也越来越多,涉足新的领域,企业经营的风险也在大大的提升。风险的加大会影响企业的财务情况,导致企业出现财务危机。如果企业进行科学的财务预算,那么可以根据企业的自身

情况设置,带动应收账款的回收率,加快企业资金的流动效率,使企业的资本运营更加的顺畅。

4 结束语

综上所述,财务管理在企业经营管理中发挥的作用不容小觑,可以对企业经营管理进行优化配置,有利于实现企业的经营目标,可以为企业制定决策提供重要依据,有利于提升企业资金的使用率,并且可以使企业有效规避财务风险。房地产企业由于涉及工程和资金庞大,所以加强财务管理是十分必要的。因此房地产企业的财务管理工作必须要受到企业的重视,建立良好的财务管理机制,构建更为健全的财务考评系统,提升对财务预算人员的素质,纵观全局,为企业未来发展提供重要的数据依据。

参考文献

- [1]范大平.我国房地产财务管理现状及对策分析[J].中国乡镇企业会计,2019(05):119-120.
- [2]倪佳.房地产行业成本管理中的问题及对策[J].广西质量监督导报,2019(06):230+229.
- [3]唐鸿飞.房地产财务成本管理存在问题及对策[J].行政事业资产与财务,2014(36):74-75.
- [4]李利娟.浅谈房地产行业财务管理现状与发展[J].经贸实践,2018(16):132-133.
- [5]周冬梅.中小型房地产企业财务风险管理探究[J].知识经济,2019(19):109+112.

作者简介:赵雨(1987,10-),男,汉族,上海人,学历:研究生,职称:中级会计,中国注册会计师,研究方向:财务核算与风控。