

房地产财务管理风险防范及其控制对策探析

范倚娜

(连云港市同城地产集团有限责任公司,江苏 连云港 222000)

摘要:房地产行业是我国经济发展中的支柱型产业,近年来我国社会经济取得飞速发展,房地产行业在其中的作用是不容忽视的。而房地产企业要想取得更好的经济效益,必须提前做好财务管理风险防范,企业经营与管理提供稳定与安全的保障,为企业创造更大的利益。由于房地产企业还存在一些薄弱的财务管理风险防控环节,因此,本文将通过以下几个方面对房地产财务管理风险防范及其控制对策展开研究。

关键词:房地产企业;财务管理;风险防范及其控制

1 引言

近年来我国经济发展趋势较好,房地产企业也取得了高速的发展,但房地产企业仍面临着艰巨的任务与挑战。房地产企业由于具有密集型资金的特点,导致其需要大量的资金,这是其应具备信息化财务管理的主要原因,而在这种情况下,财务管理中隐藏的问题也就愈来愈多。财务管理风险防范与控制工作是企业发展中不可或缺的。

2 房地产财务管理风险存在的原因

(1)无完善的信息化管理系统。如今的信息化财务管理具有高超的信息技术,也已成为房地产企业内部财务风险管理的重要组成部分,信息技术也已成为各房地产企业财务管理发展的核心竞争力量。如今信息技术飞速发展,各企业的信息化财务管理如果无法跟随时展发展的脚步,将会惨遭激烈竞争市场的淘汰。作为创新信息化技术的重要组成部分,如:智能化、数字化、虚拟化、互联化等,不仅推动着当代信息化技术发展,同时为房地产企业的发展提供新机遇、新挑战。

(2)财务风险预估体系力量薄弱。由于我国房地产企业没有构建较为系统化的财务风险预估体系,造成我国房地产企业经常出现大量的经济损失,而我国房地产企业大多只重视短期的发展目标,以至于在企业财务管理风险发生时无法及时挽回损失。为了对企业动态进行实时监测,通过财务风险预估的方式进行控制,是对于企业无法进行全面财务缺陷量化的弥补。

由于房地产企业对财务人员的管理力度较为薄弱,导致财务人员对于风险预估系统不够重视,财务人员对于风险预估系统工作的参与度也就缺乏。原因是,一方面房地产企业忽视财务的作用,认为企业风险预估与财务是毫无关联的两个环节,导致平时企业内部的风险防控活动以及其他业务活动都不涉入财务人员。因此,财务人员在对外部控制、各环节监督以及各业务流程都不熟悉的情况下,在财务风险问题发生时,财务人员无法给出行为有效的解决方案以及防控措施。另一方面财务人员缺乏对风险预估工作的积极性,认为财务人员只需做好财务的分内工作,如按时呈报企业财务各种报表以及相关对外申报税费等,不愿增填“分外”工作量^[1]。

(3)财务内部防控力量薄弱。在现下市场激烈竞争的环境中,与房地产企业合作的银行或区域支行内部防控制度尚未跟上业务拓展的步伐,财务管理系统仍存在诸多漏洞,因此应改变原有的风险防控格局结构。在部分房地产企业的成立初期,由于其更重视企业发展,忽略企业内部经营管理,采用较为激进的运营模式,力图在建立初期占领较大市场比重,努力吸收资金,从而引起企业操作风险以及严重的信用问题。

大多房地产企业对财务内部风险管理认知较低,使财务管理工作的成效无法得到发挥,财务管理也就得不到“重用”。

3 财务管理风险与防控措施

(1)转变企业内部思想观念。财务管理风险防范要想具有完备的防范系统,企业内部的警觉性与风险防范意识具有决定性作用。让风险防控措施的成效得到充分发挥的根本办法就是转变企业管

理者与财务人员的思想观念,加强企业内部任何一位员工对潜在风险的预警及防范意识,让财务风险管理及防控措施在规划阶段就被纳入重点工作范畴,在实施阶段得以发挥其成效。

在企业文化建设中,必须将财务管理风险与防控意识加入其中,使其在企业核心管理事物中能够等同于建筑工程的安全管理。企业的最高领导人要成为财务管理风险防控的最高责任人,使自身绩效考核成为企业整体考核中的典范。只有企业领导人对财务管理风险与防控意识赋予极大的重视,才能引起企业各岗位员工对财务管理风险的重视,转变陈旧落后思想,为企业管理与发展提供新的生机。

(2)完善房地产企业财务管理体系。完善房地产企业财务管理体系是促进企业发展的关键步骤。建立健全房地产企业财务管理体系,提升企业财务管理水平,为企业带来更好的经济效益。在企业财务管理体系完善过程中,建立员工职业素养培训机制,提升整体员工的专业技能。同时,规避企业内部经常出现的财物损失,加强企业财务管理体系,将会计的规范管理工作纳入其中。

(3)落实责任制、加强内部防控与预算管理。管理责任制作为风险防控与预算管理的重要手段,首先应将各环节的绩效考核与风险防控措施中的检测得分相挂钩。如有不正当消耗或超支等现象,应由相关负责人直接负责,可采取扣除相应绩效工资的方法做出处罚。这样,将财务管理风险与防控与员工的利益切实联系在一起,才能实现将财务管理风险与防控落到实处,推动财务管理风险与防控体系的实施。

精准、严格的管理制度对于项目的设计与规划极其重要。对于企业的每个工作环节制定严格的费用、资金定额标准,合理规定费用支出的上下限,避免发生资金浪费的现象。同时企业要坚定“无预算不实施”政策,任何不在允许范围内的支出与消耗项目不予通过。尤其在承受巨大压力时,预算的管理与控制应更加重视并强化。

(4)加快建立财务管理信息化体系。在信息化的时代背景中,信息化将为财务管理风险及防控提供技术保障。如能实现财务管理智能化、即时化、自动化以及可视化的信息管理平台,平台将企业的各项工作与产业链归入其中,使企业财务管理更加有章可循。信息管理平台为企业的各项工作环节预先设定标准,如有管理人员或操作者超出允许值,系统将立刻示警,迅速将通知信息传输给违反人员及管理人员,同时将违反行为进行记录并做出处罚,极大提高了企业的管理效率,为企业的高效发展提供保障。

4 结束语

通过本文的分析,了解到房地产财务管理风险防范与管控是企业必须重视的一项工作,希望通过本文的研究可为之后的房地产财务管理提供借鉴依据。

参考文献

[1]池文渊.新时代房地产财务管理风险防范与控制[J].财会学习,2019,01(01):50-51.