

当前房地产企业财务现状及管理建议

张耀

(南京威新房地产开发有限公司,江苏 南京 210000)

摘要:在新的时代背景下,房地产企业怎样才能在竞争日益激烈的市场环境中实现可持续发展。这是相关人员和企业需要关注的焦点问题。在具体的发展过程中,要着重关注财务管理的相关内容,这样才能使房地产企业取得更理想的效益。基于此,本文重点探讨和分析当前我国房地产企业的财务管理现状,并提出相对应的管理对策,希望能够为同行提供一定的启示。

关键词:房地产企业;财务管理;现状;对策分析

目前,我国城市化发展速度越来越快,由此也进一步推进我国房地产业实现突飞猛进的发展,房地产企业和项目规模进一步扩大,在这样的情况下,也使得房地产行业面临着空前的竞争压力。对此,房地产企业就需要着重做好财务管理工作,以此为着手点,切实解决当前财务管理过程中存在的问题,使各项应对策略有效落实,以此确保房地产企业实现良性发展。

1 当前房地产企业财务管理现状

(1)房地产行业管理者并没有高度关注财务管理工作,缺乏深入认识。当前,我国市场经济体制不断深化改革,正在由计划经济向着市场经济进行有效转变,同时我国房地产企业也在由计划经济向市场经济的转变过程中。然而从实践情况来看,很多房地产企业仍然受到计划经济的影响和负面作用,特别是针对某些国有房地产企业管理者而言,并没有着重关注到财务管理工作的重要性和必要性,对于财务管理工作对于房地产企业平稳有序的运行和效益的取得的作用,没有深刻的认识,由此导致企业无法通过财务管理获得更为显著的经济效益和社会效益。同时,也没有在企业的基础管理工作中融入财务管理内容,认为它可有可无,在这样的情况下,就没有关注财务管理的各项内容,投资和管理力度欠缺。除此之外,某些房地产企业管理者尽管也实施了相对应的财务管理内容,但是相应的财务管理措施不能得到真正意义上的执行,管理力度欠缺,由此导致房地产企业的财务管理策略形同虚设,使房地产企业的财务管理被架空不能呈现出应有的作用和价值。与此同时,因为并没有全面深入的认识到财务管理的各项内容,使得房地产企业的财务和成本管理缺乏针对性,高效性,全面性。在房地产企业财务成本管理和控制的过程中要充分贯彻落实全面性综合性的原则,但是因为管理者缺乏应有的认识深度和广度,无法真正意义上融合全要素和全方位内容,并没有着重做好全员全过程的管理和控制,由此导致财务管理效率和质量大打折扣。

(2)当前某些房地产财务管理过程中并没有着重做好信息化建设。从实践中来看,某些房地产企业在财务管理环节并没有充分与时俱进,在工作实践中往往还是沿用传统的人工方式,并没有充分与时俱进,利用信息化手段,使用更为先进更高效的计算机软件。同时,财务管理人员也不具备相对应的专业技能和职业素养,并不能切实有效的操作更为先进的信息化财务软件,由此导致房地产企业财务管理整体水平大打折扣,工作效率无法有效提升。同时,巨大的工作量也使工作人员面临巨大的压力,很容易出现某方面的计算偏差。在这样的情况下,使得房地产企业面临很多不确定性因素和风险隐患,效益无法真正提升。

(3)当前房地产企业并没有建立健全更系统完善的财务监管机制。大多数房地产企业管理者往往更关注业务和利润,对于财务管

理工作没有高度重视,往往只是在项目进度,施工效益,安全生产等方面重视,这种思想层面的偏差,导致财务管理工作出现某种程度上的职责缺失,往往认为财务管理工作只是简单的记账核算,而这样的情况导致财务管理制度并没有得以充分的健全完善,使财务管理人员比较散漫,在工作实践中无章可循,无据可依,由此导致很多工作纰漏出现,甚至某些财务管理人员为谋取一己私利,出现违法乱纪的行为,这对于房地产企业安全稳定的运行造成严重影响,对其社会形象和美誉度也造成严重损害。

(4)财务管理人员欠缺应有的专业技能和业务水平。针对房地产企业财务管理而言,它是一项十分复杂的专业性工作,必须要匹配相对应的专业技能和业务水平足够强的人来胜任。但是从实践中来看,很多企业在招聘的过程中往往看重学历,并没有着重关注相关人员的实践技能和动手能力,对其专业技能并没有高度关注,由此导致很多人员不能充分胜任岗位要求,在实践的过程中缺乏专业技能和职业素养,没有创新精神,无法在财务管理工作中运用创新的财务管理理念和管理模式,而这样的情况与当前财务管理工作的客观需求不相符合,使财务管理质量大打折扣。

2 提升当前房地产企业财务管理质量的相关建议

(1)提高房地产企业管理者对财务管理的重视和认识程度。要想使当前房地产企业的财务管理水平和管理质量得到显著提升,必须从根本上有效提升房地产企业管理者对于财务管理工作的认识程度和重视水平,高度关注财务管理的重要作用 and 深远意义。同时,要在更大程度上提升管理者的财务管理素质和技能,对管理者进行切实有效的职业技能培训,使管理者能够在具体的管理过程中更有效的财务管理实践能力和财务管理素养能够在实际的工作中看懂财务报表,真正意义上掌握企业的经营发展状况,从而进行更科学合理的决策投资和管理,以此在最大程度上降低企业的经营风险。与此同时,要保证房地产企业领导者更有效的管理流动资金,对于流动资金进行流动资金进行长期、中期和短期的规划、布局,有现金储备的意识,使企业的资金链条更加稳定,避免企业对内和对外的资金管理不善问题,使企业能够健康稳定的运行,从而实现更加理想的效益。

(2)进一步有效推进房地产财务管理实现信息化建设。要充分把握信息化的时代发展趋势,使房地产企业更加高度关注信息化手段的应用,使自身的财务管理信息化建设质量和效率得到显著提升,从而真正意义上提升其财务管理信息化水准。房地产企业决策层和管理者要充分认识到财务管理的重要性和必要性,并实现转型升级,进一步加大资金的投入力度,引进更先进,更高效的财务管理软件,对硬件设施进行不断的完善和优化,以此充分确保整体财务管理工有全新的发展面貌,进一步提升工作效率,满足当前的财

务管理客观需要。

(3) 针对房地产企业的财务监管机制进行不断的优化和完善。在房地产企业的财务管理过程中,要结合自身实际情况,进一步建立健全更科学合理的财务管理监督机制,这是至关重要的举措。房地产企业在针对工程项目进行开发的过程中,必然要应用大量的资金,要想使财务管理工作的价值得到充分的发挥,就需要针对各项资金进行科学合理的利用。管理者要构建更切实可行的财务监督机制,这样才能使财务管理充分体现其作用和价值。需要充分说明的是,在财务监督机制的运行过程中,要切实做好事前、事中和事后的监督管理,以此确保各项经济活动能够在财务监督机制的管理之下安全稳定的运行,对各项经济活动进行有效的规范和制约。除此之外,也要通过财务监督机制,有针对性的监督财务管理人员,使其能够切实有效的开展各项工作,并取得应有的成效。同时,对于管理制度落实情况严格细致的考核和督促,通过检查和考核的方式,使财务管理制度的各项内容得到有效落实,进一步提升管理人员的工作效率,针对违反管理制度的现象要进行严格的惩处。

(4) 从根本上有效提升财务管理人员的专业技能和业务素养。房地产企业的管理者要着重关注财务管理人员的培养,对其进行切实有效的专业技能培训,并且构建长效培训机制,使相关培训内容更优化,更有可操作性。针对财务制度,税收等相关方面的知识和专业技能,要进行不断的再教育,使财务管理人员的专业技能,业务水平有更大程度的提升。在培训结束之后,也要通过考核的方式进行阶段性的检测,确保考核成果和员工的绩效有效衔接,以此进一步

激发其潜能和积极性,主动性。与此同时,要进一步加大专业人才的引进力度,进一步提升引进的门槛,尽可能录用专业能力更强,综合素质更优的财务管理人员,以此为企业良性发展奠定基础。

3 结束语

总而言之,通过上文的分析,我们能够重点看出,在当前的房地产企业财务管理过程中,仍然存在着一定的问题或者不足,针对这样的情况,就需要进一步与时俱进,有效进行财务管理的信息化建设,针对财务监督机制进行不断的健全和完善,使财务管理人员的专业技能显著增强,这样才能推进房地产企业实现可持续发展,并获得更大的效益。

参考文献

- [1]叶圆.新形势下房地产财务管理现状及对策分析[J].时代金融,2018(18):148+151.
- [2]宋益民.关于房产企业财务管理的优化措施研究[J].中国国际财经(中英文),2018(03):137-138.
- [3]胡彦宏,刘文昌,李思明,等.新形势下我国房地产财务管理现状及对策分析.企业导报,2012(14).
- [4]冯云莲.房地产企业财务风险管理预警以及防范[J].全国商情,2014(04):17-18.
- [5]李高山.房地产企业财务风险管理存在的问题[J].环球市场信息导报,2015(06):37-138.

作者简介:张耀(1986-),男,安徽蒙城人,本科,中级会计师,从事财务管理研究。