

关于我国房地产企业内部控制问题的探讨

廖思好

(杭州家洋科技有限公司,浙江 杭州 310002)

摘要:在发展房地产企业的过程中,企业管理部门要针对企业内部控制中的各项问题进行分析,当前我国房地产企业在发展的过程中主要呈现对内部控制的认识不够完全,内部控制制度不合理,各项内部控制制度都流于表面,包括监督机制,控制活动和风险评估系统等。在对这些问题进行分析的过程中,企业管理部门要从根本上进行挖掘,找到相应问题的原因,并据此来制定相应的问题解决策略,促进房地产企业发展。

关键词:房地产;企业发展;内部控制

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.01.009

1 引言

在我国的经济体系当中,房地产企业占有着十分重要的地位,在这种趋势下,我国房地产企业的数量逐渐增多,在发展的过程中需要面临来自多方面的竞争。这就要求房地产企业在进行内部管理和控制的过程中,要针对一些经营性和企业管理方面的问题来进行调整,完善房地产企业的内部控制制度,合理安排人力资源,创新房地产企业的管理模式,包括岗位责任制,内部审计制和薪资制度等。

2 我国房地产企业内部控制存在的问题

当前我国房地产企业在进行经营开发的过程中,并不能很好的权衡内部控制与经济效益之间的关系,在部分房地产企业管理人员的认识中,房地产企业的内部控制并不能直接的产生经济效益,而且内部控制所产生的其他效益也需要一定的时间才能够显现出来,同时在进行内部控制的过程中,需要安排多个工作人员完成相应的工作。这就要求房地产企业要对自身的内部控制制度进行不断的调整和优化,完善内部控制过程中的细支末节。当前更多的企业将自身的管理方向放在了对房地产商品的开发销售,只是将内部控制作为一种辅助工作来加以进行,这些管理人员认为内部控制工作只包括成本控制和会计控制等,理解范围比较狭窄。还有一部分企业管理人员认为内部控制会影响企业的整体经营活动,甚至会引起企业内部员工的矛盾,所以会在很大程度上削减对内部控制的重视,导致房地产企业内部控制工作无法与企业经营开发销售等工作同步,减缓企业的发展速度。除了上述部分房地产企业对内部控制的重视度较低以外,还有一部分企业在建立内部控制制度和内部控制系统的过程中,会存在一些不合理的现象,一些房地产企业在建立财务控制评价制度的过程中,并没有进行全方面的考虑,对于一些合同的管理也不够科学,甚至一些房地产企业在进行内部控制的过程中,没有建立好自我防范与约束机制,导致一些企业内部发生问题的时候,只能匆匆忙忙的找出应急对策。除此之外,房地产企业与其他企业不同,房地产企业在经营的过程中,需要面临多方面的对象,包括投资商,房地产承办单位,拆迁单位和当地居民等,同时,房地产企业还要与政府工商部门和税务部门进行沟通,合理科学的安排房地产开发工作。另外,房地产企业在开发的过程中需要面临很长的一个施工周期,而且在开发经营时所包含的资金量比较大,这就要求房地产企业必须要做好内部控制工作,协调各方,提高开发经营效率。

3 针对我国房地产企业内部控制问题的相关策略

(1)完善房地产内部控制制度。房地产企业在进行内部控制的过程中,需要制定好相应的制度来进行约束和管理,在完善相关内部控制制度的过程中,企业首先要遵从合法性原则,全面的对国家法律法规进行调查和研究,并根据相应的法律法规制度来完善相应的企业内部控制制度,严格遵从《劳动法》和《会计法》等相关规定,利用法律法规来约束企业内部控制行为。在完善内部控制制度的过程中,相应人员要贯彻好全面性原则,让内部控制制度涵盖企业内部的各个部门和经营环节,尤其是在进行决策,执行和监督的过程中,内部控制工作人员要抓好关键控制点,对各项工作进行全面的约束。比如,在统计房地产企业施工和开发和费用时和采购相关材料的过程中,企业内部控制工作人员要严格的做好控制工作,将其中的一些要点总结到内部控制制度当中来,防止内部控制工作出现漏洞。另外,在完善企业内部控制制度时,要严格

的防范工作中的各项风险,尤其是要做好内部会计控制。(2)加强房地产企业内部信息沟通。在进行房地产企业内部控制的过程中,相应的内部控制管理人员要掌握好企业内部的实时信息,做好信息管理工作,引导员工可以准确的掌握相应的信息,可以高效率的完成自身的工作任务,履行自身的责任。同时,内部控制管理人员也要为企业管理者提供相应的信息,让企业管理者可以实时掌握企业的整体运营状况。为了更好的提高企业内信息的准确性,房地产企业需要建立好自身的信息系统,充分的做好信息搜集,信息储存,信息加工,输出和使用等工作,确保信息系统可以为员工和管理者提供完整的信息。在构建信息系统的过程中,企业内部相关人员可以利用现代信息技术来进行完善和优化,让信息系统提供的信息具有时效性,利用大数据和网络分析等技术来减少信息沟通时所出现的错误,通过合理且可恶的的信息沟通来提高房地产企业的整体内部控制效率,规避一些细节性的问题。(3)健全房地产企业内部控制体系。在构建房地产企业内部控制体系的过程中,相应的工作人员要贯彻相互制约的理念,主抓防控,通过一系列的预防和控制措施来为内部控制建立起第一道防线。在构建内部控制体系时,相应的工作人员需要明确自身的工作任务与责任,在处理一些普通业务时,要经过复核来提高业务效率,这里所说的普通业务包括一般业务和一些直接与客户相接触的业务。在处理一些比较重要的业务时,要尽量使用双签制来防止一个人处理业务时所出现的问题。在进行监督的过程中,不仅要进行常规的会计核算,还要在一段周期内对相应的业务进行检查。房地产企业在进行事后监督的过程中,可以在会计部门内设立一个固定的职业,并安排相应的人员来完成事后监督工作。在进行事后监督时,工作人员要与财务部门进行沟通。并将相应的审查结果反馈给财务部门。除此之外,房地产企业可以成立一个审计委员会,让审计委员会的工作人员负责企业内部的离任审计和会计审查等工作,提高内部控制效率。

4 结束语

总体来说,我国房地产企业在进行内部控制的过程中存在着很多的问题,整体表现为重视度不高,体系构建不够合理,缺乏科学制度管控等。房地产企业需要针对这些问题来进行有效的调整,并制定好相应的内部控制策略,促进房地产企业发展。

参考文献

- [1]朱玉山.我国房地产企业内部控制存在的问题与对策[J].营销界,2019(47):294-295.
- [2]潘蕾,赵玲.我国房地产中介企业内部控制问题探讨[J].商业会计,2017(24):101-102.
- [3]龚金凤.论我国房地产企业内部控制现存的主要问题及改进策略[J].财经界(学术版),2015(36):112.
- [4]王银顺.我国房地产企业内部控制存在的问题与对策[J].科技经济市场,2015(10):175-176.
- [5]姚晓阳.我国房地产企业内部控制中存在的问题及对策[J].中外企业家,2015(09):12.
- [6]冯云莲.我国房地产企业内部控制问题与对策[J].时代金融,2014(24):89.