

房地产企业内部控制及风险管理分析

刘建玲

(衡水市住房和城乡建设局,河北 衡水 053000)

摘要:随着房地产产业的不断发展,为了进一步加强房地产企业内部控制水平,相关工作人员要结合房地产企业发展实际,有针对性的制定更加完善的内部控制以及风险管理方案,进一步为房地产企业稳定发展奠定基础。本文基于实践分析,结合内部控制以及风险管理工作的开展内容,全面总结了有效的管理措施。

关键词:房地产企业;内部控制;风险管理

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.03.096

1 引言

房地产企业在管理过程,应重视迎合时代发展,有效的构建完善的风险管理体系,进一步落实企业内部控制管理机制,不断加强企业各个方面管理能力,有效的为企业健康稳定发展提供保证。通过实践分析,总结了房地产企业内部控制的关键环节,分析了有效的控制以及风险管理方法,具体分析如下。

2 房地产企业内部控制的关键环节

2.1 风险管理

在房地产企业内部控制环节存在着管理风险,具体表现在如下几个方面。第一,企业风险管理目标,在风险管理组织体系上也不够健全化,同时风险管理与企业基本情况不相符。第二,没有全面化的风险识别和评估体系,也没有建立风险责任机制。第三,风险应对不够及时,比如信息风险、市场风险等,在预防方面也不到位。第四,对于种类不同的风险类型,没有建立风险预警机制,缺少风险应急预案。

2.2 信息系统

对于房地产企业而言,业务和财务信息控制包括很多个方面,比如物理保护数据中心服务的物理监控和信息系统设备、科技岗位中不相容职位的分离、信息服务质量为中心的考核体系建立、信息数据安全性的建立,以及对重要数据的备份。

2.3 内部监督

发挥企业管理层的专业化指导,控制内部审计部门的有效性、内部审计准确性的加强、整改工作力度的加强,以及内部控制制度的缺陷纠正等,这些都是房地产企业内部控制环节的主要措施。

3 房地产企业内部控制及风险管理措施

3.1 明确企业内部控制,重视风险管理重点

建立健全化的企业内控风险控制,其基础条件就是确定企业风险管理的重点内容。第一,建设内控风险管理体系,先要确定企业内部环境因素,包括机构设置的确定、治理结构的确定、人力资源的确定、以及内部审计确定等。第二,如果在机构设置的权责分配和项目管理形式上发生问题,就会影响到企业整体的后续发展。在开发区域规模增长的情况下,企业要在内部控制方面继续加强,重点是建立内控风险管理体系的时候,确定企业组织机构的权责,从而适当给予激励,确保企业风险能够得到良好的控制。第三,企业内控风险体系中的基础是人力资源,因为人是企业运行的基础性保障,若企业人才部分有风险,企业就会受到不良影响。所以企业要吸引优秀人才的不断加入,并充分发挥出人才的价值,进而控制企业的风险。第四,依据房地产企业的价值特点,重视识别和控制项目规划设计和企业的相关决策。

3.2 优化企业内部控制,加强风险管理

作为房地产企业,有自身的发展特点上,最为主要的是整合利用好资源。企业的管理要依据逻辑全方位实施,进而确定流程体系。第一,调查企业内部控制与风险管理,研究企业流程中的每一个环节,进而将风险全面识别出来,采取内部控制和风险管理方式,让风险得到有效控制。第二,房地产企业虽然当前状态不景气,市场投资数量日益减少,销售额也有显著下滑现象,政府对房价又提出控制,但企业要遵循市场发展的基本规律,全面评估业务风险性,否则就会让企业产生

不同程度的损失。第三,实施投资决策工作以前,房地产企业要审核风险管理和审计部门的各项投资风险,深入调查和研究财务、政策和经营风险。第四,房地产企业还要建立风险预警机制,监督并跟踪投资,发现异常问题要及时将资金撤回,若没有办法进行撤资操作,必须有效降低风险。

3.3 建立健全内控制度,提高内部控制执行力

房地产企业要建立健全化的内部控制制度,以保证内控的效果,同时负责内部控制的部门也要独立开展监督管理工作,有利于风险事件的不断降低。企业内部可聘请熟悉房地产流程的内部审计师,保证风险防范的能力。另外,企业内部科学内控制度的构建,可有效引导各部门工作的积极开展。企业各个部门还要互相之间形成支持力量,将不相容岗位做好分离化,进而更好的预防风险的发生。

企业内控制度的重点工作是良好的执行力。制度执行力的不断提高,要想得到保证应该从以下几个主要方面入手。第一,奖惩激励制度的建立,绩效考核的时候将内控执行力科学合理的融入进来,切实提高内控制度全员参与的执行力。第二,信息管理体系的健全化,利用信息技术可以确保内控信息的真实,进而避免信息传输影响到整体内控效果。第三,依据内控制度的执行,及时做好纠偏工作,并在制度制造时针对不足之处,找到其中存在的原因,从而做好专业化培训工作,避免问题的出现。

3.4 提高风险防范意识,完善内外部监督机制

从房地产企业的角度而言,切实提高风险防范意识至关重要,这是确保长期发展的重点工作。房地产企业风险要有专门人员负责评估工作,建立科学化、健全化的评估模式,从而实现风险的有效性防御。除此之外,还要确保企业数据的真实准确,支持企业风险的评估,并做好数据的检查和复核,以确保财务数据的准确。

企业内控制度的有效进行,需要不断完善内部监督机制。所以企业要确保内部监督机制的完善,在企业内部设立审计部门,由最高级别领导监督部门,其他业务部门不需要参与控制。而且企业还要不断完善外部监督机制,依靠监督机构让企业得到强化,定期检查数据信息。最后,企业要聘请专业会计事务所负责审计,让社会的力量得到全面发挥,从而更好的解决房地产企业中存在的问题。

4 结束语

总之,随着房地产建设项目的不断增多,为了加强企业管理水平,应全面对企业内部控制以及风险管理工作的开展研究。通过以上分析,全面的探索了提高房地产企业内部控制及风险管理水平的对策,希望分析能加强实践研究水平,从而为房地产企业发展提供有效建议。

参考文献

- [1]马锦,吴莹.房地产企业内部控制典型问题与对策[J].知识经济,2019(36):70-71.
- [2]江瑛婕.房地产企业内部控制风险分析及防控策略探讨[J].财经界(学术版),2019(33):32-33.
- [3]李警卫.风险导向下房地产企业内部控制体系的构建[J].知识经济,2019(28):51-52.