

房地产企业实施管理会计的必要性和建议

祝小兵

(广汉中岭置业有限公司,四川 广汉 618300)

摘要:经过几十年的发展,我国的房地产市场已经日趋饱和,房地产行业之间竞争压力大。经济体制改革不断深化,市场化程度加快,在这样的背景环境之下,房地产企业经营发展的过程中,面临的市场竞争风险越来越高。房地产企业的长远发展陷入不小的挑战。介于当前的困境,房地产企业必须要优化自身管理体系,并提高内部管理水平。财务管理是企业管理体系的一部分,也是企业管理的工作重点。管理会计工作者是企业财务管理的主要负责人,管理会计体系的建成和完善,是优化财务管理体系、提升内部管理水平的重要途径,也是房地产企业进行自我转型升级的重要手段之一。

关键词:房地产企业;管理会计;存在问题;解决措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.05.062

1 引言

管理会计是会计的重要分支,主要服务于单位(包括企业和行政事业单位,下同)内部管理的需要,是通过利用相关信息,有机融合财务与业务活动,在单位规划、决策、控制和评价等方面发挥重要作用的管理活动。(中国财政部财会[2014]27号)管理会计以企业内部各个层次的责任单位作为管理的主体,其职能主要是对企业的经营活动进行预测、决策、规划、控制和考核。管理会计工作本身的综合性强,管理会计工作者开展各项工作的时候,需要统筹考虑到过去、现在、未来。房地产进行设立管理会计部门,实施管理会计工作,发挥管理会计使得房地产企业对市场信息、企业信息的把控力度更强,能够更好的指导房地产企业进行生产经营活动,制定企业发展的战略目标,提高房地产企业低于风险的能力。

2 房地产企业管理会计的作用

2.1 提供有效信息,促进科学决策,降低经营风险

目前,房地产行业面临如下状况:惨烈的同行业竞争、新进者的挑战、国家政策的严格调控、融资的困难、挑剔的顾客、快速变化的市场需求、大批的中小房企被洗牌乃至退出、消失。面对激烈的市场竞争,要保证企业在竞争之中立于不败之地,就要制定科学合理的经营策略、规划经营目标。管理会计的工作之一,就是将企业的财务数据、市场数据、成本数据等进行汇总分析,分列出不同的方案,在依次对这些方案进行甄别筛选,从而得出一个最优的管理方案。管理会计还会对房地产企业未来一段时间内,项目工程的承接情况、完成质量、资金流动、成本规模、利润水平进行预测评估,得出准确的信息。在房地产企业制定经营策略的时候,会将管理会计做出的信息报告当做企业经营策略制定的一个参考。房地产企业其他的相关部门,也会根据管理会计提供的信息方案,进行风险等级评估、收支预算评估等。管理会计虽然没有直接参与企业决策和风险控制,但却始终贯穿于企业决策、风险的各环节,对企业科学决策、风险产生有着重要的影响。

2.2 进行绩效评估,强化成本管控

房地产企业的经营活动主要为项目工程开发,项目成本费用直接关系公司的整体利益。管理会计会在项目开发的初期,对项目进行初步预算,综合各种因素分析项目的利润空间,做出合理预测,协助企业设计项目施工图纸,落实采购计划。工程项目结束之后,管理会计会对整个项目进行最后的评估工作,核查整个项目建设过程中的经济支出是否符合预算标准。对于预算超支问题,管理会计要结合预算报表分析原因,指导业务部门开展业务活动,在今后的项目工程中尽量避免此类问题。对于预算盈余,也要进行盈余问题分析,以便在今后的项目工程进行中,可以实现资源合理配置,减少企业的预算损失,降低投入成本。此外,通过对项目的绩效评估,房地产企业通过管理会计提供的信息,对优秀部门及员工进行奖励。

3 房地产企业管理会计存在的突出问题

3.1 重视程度不够

管理会计工作者虽然不直接参与企业决策、成本管控,但是他们的工作却直接影响企业的决策、成本管控。所以,管理会计工作者的工作进行,需要房地产企业管理层人员予以绝对的支持。但是,在实际的企业运营管理中,房地产企业对管理会计的重视程度是远远不够的,错误地以为管理会计只是进行会计核算与数据分析,完成一个上传下达的任务。同时,企业其他业务部门人员对管理会计工作配合程度较低,管理会计理念也未能贯彻落实,导致管理会计工作的实施落实情况存在一定的问题。

3.2 管理体系欠缺

管理会计是从传统会计体系中分化出来的,针对于管理会计的管理会计体系,在很多企业中没有建成。即便建成了,体系自身也存在很大的缺陷,需要企业进行后续完善工作。由于没有完善的管理会计体系,房地产企业对于管理会计的工作难以进行有效指导,管理会计工作也缺乏相应的规章制度约束,具有一定的随意性,管理会计工作的作用发挥的十分有效。此外,管理会计工作者在进行工作的时候,有时得不到各个部门单位的认同、管理会计的工作在落实上得不到配合、工作执行力度有限、获取的数据缺乏科学性、参考价值不高。

3.3 管理会计专业化程度不高

管理会计的专业化程度不高主要体现在两方面:一个是管理会计工作者自身的能力不足,另一个是管理会计的人才队伍建设不足。管理会计服务的整体是整个企业,是对整个企业进行预测、决策、规划、控制、考核,这对管理会计人员的综合性能力要求极高。从事管理会计的工作者,不仅要有扎实的专业知识,还要有过硬的技术水平,比如说对计算机软件操作使用。管理会计是企业的一个部门,部门工作的开展需要部门人员的团队配合,并进行分工协作。但是,由于管理会计目前还没有相应的会计制度、准则,对管理会计工作的过程进行约束,负责管理会计工作具有很大的灵活性,团队开展管理会计工作难以进行统一管理。在进行管理会计工作时,只要其中一个环节出错,整个工作就会滞后。团队协调能力不足,也会导致管理会计最终的工作结果不尽人意。

4 房地产企业管理会计的优化策略

4.1 重视管理会计,提升会计地位

管理会计的职能一般高于财务会计,在会计核算工作以外,管理会计需要承担资金运营、资源配置等职能,把握着企业的经济命脉。所以,房地产企业要清楚地认识到管理会计从事的工作对于企业发展的重要性。在管理会计的工作中,企业应当引入管理会计进行管理所需的软件系统,提供管理会计工作必须的硬件设备基础,建立企业自己的信息库,为管理会计的工作提供良好的工作平台,

全力支持管理会计进行工作。管理会计从企业会计体系分离出来的时间较短,暂时还没有得到社会的广泛认可,管理会计的地位比较低,薪资待遇也相对不合理。所以,房地产企业要在合理的范畴下,提高管理会计薪资待遇以及管理会计人员在企业的地位,以推动管理会计进行工作。

4.2 完善管理会计体系

一个完整的管理会计体系是管理会计工作开展的保障,对比于财务会计而言,管理会计还没有形成较为完备的管理体系、管理制度。所以,管理会计在工作开展的过程中,没有管理体系指导,缺少制度保障。综上,房地产企业要进行管理会计制度和体系的构建与完善,让企业内部各个部门、单位以及员工在高效运行的管理会计体系之下,进行沟通合作。再有,管理会计制度和体系的建立完善,还能够对管理会计的职责进行明确,指明管理会计工作进行的方向。对于管理会计工作者而言,管理会计者在开展工作能够有一个工作方向,对于公司而言,责任落实也方便监督,保证管理会计工作的质量和效率。

4.3 加强对管理会计人才培养

管理会计是给企业决策提供直接参考方案的人员,管理会计工作者能力的专业性和综合性直接影响到决策的科学性、合理性、可行性。要进行有效地管理会计工作,提升管理会计人员的专业素质十分重要。房地产企业内部要积极地组织学习活动,对管理会计人员进行培训,要让管理会计工作者拥有更加丰富和全面的专业化知识技能,提高管理会计工作者的综合能力。除此之外,房地产企业要积极地进行人才招揽,引进先进人才。内外联动,加强人才队伍的建设,培育财务管理的专业化团队。

4.4 推进业财融合,促进管理会计的转型升级

业财融合是近年来兴起的一个新概念,即通过内部管理模式的优化,使得业务部门和财务部门的工作有效衔接。而管理会计的应用本身就需要深入一线业务前端,以管理会计为桥梁,在业务部门内设置管理会计岗位,参与到作业环节的各个流程,服务并辅佐业务活动,对于业财融合有一定的促进作用。对于房地产企业而言,推进业财融合,让管理会计从企业财务部门走向业务部门,让企业财务活动深入到业务活动的相关领域、层次、环节等,最终使得业财工作能够协调统一,共同促进房地产企业的发展。管理会计工作的综合性大幅度提高,获取的信息会更加全面,企业也能够更快地反馈市场,这使得企业整体的决策科学性大幅度提升,有利于房地产企业的长远发展。

5 结束语

管理会计实施是房地产企业进行稳步发展的必然选择,但是管理会计团队的建设、体系完善却是一个长久的历程,需要房地产企业长时间的不懈努力和坚持。希望在不远的将来,我国的房地产都能建立起符合自身发展特点以及经营战略的管理会计体系。

参考文献

- [1]吕燕.房地产企业推进管理会计的必要性及建议[J].首席财务官,2018,014(012):27-29.
- [2]郑莉花.当前建筑施工企业在推行管理会计时遇到的困难及建议[J].纳税,2017,08(No.354):53-54.
- [3]王东.企业运用管理会计的探究——以房地产企业为例[J].今日财富,2017,000(012):78-78.