

# 房地产企业财务管理现状及相应解决措施

王芳

(台州开元名都置业有限公司,浙江台州 318000)

**摘要:**改革开放至今,在新的时代背景下,人们生活水平得到了明显提升,住房环境也有了很大改善,推动着房地产企业的迅速发展,在为其带来机遇的同时,也加剧了房地产企业所面临的挑战。因此在竞争日益激烈的市场环境下,房地产企业要想提升发展质量,实现可持续发展,就必须要对财务管理工作加以足够的重视。作为房地产企业日常运营与管理过程中的重要内容,财务管理有利于为其营造良好的运行环境,提升经济发展的效益。因此本文对我国房地产企业在财务管理过程中所存在的问题进行了分析,并提出了优化策略,希望能够帮助房地产企业提升财务管理的效率、质量和水平,从而为其长远发展打下坚实的财务基础。

**关键词:**房地产企业;财务管理;现状;措施

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.10.054

## 1 房地产企业财务管理的现状

(1)存在着资金管理风险。由于房地产企业是属于资金密集型企业,因此和其他企业相比较而言更加需要加强资金管理风险的防范,因为一旦出现资金安全问题,就会对其产生较大影响,甚至威胁企业的生存。特别是在近年来国家加强了对房地产行业的限购以及限售,使房地产企业资金周转变得愈加困难,也存在着更加明显的两极分化现象,房地产行业的资金大部分都集中在了大型房地产企业手中,对小型的房地产企业来说,就会面临着被大型房地产企业兼并或者收购甚至退出房地产行业的局面。另外我国大多数房地产企业的资金来源是比较单一的,通常都是通过银行贷款的方式来获得资金支持,因此负债率普遍较高,这反过来又会加剧企业资金的紧张,从而陷入恶性循环,长此以往自然是不利于房地产企业的后期运行和发展。另外在信息时代的今天,计算机技术已经越来越多的应用到企业的财务管理过程之中,这也就加剧了房地产企业财务管理的虚拟性,同时也使财务信息的类型与数量急剧增加,为房地产企业的财务管理埋下了不小的风险隐患。再则就是不少房地产企业为了实现经济效益的最大化,会把不少的资金投放到虚拟领域进行投资,如果缺乏与之相对应的风险防范措施,那么势必会加大房地产企业的投资风险,从而威胁资金安全。

(2)缺乏健全完善的财务管理制度。随着我国经济的发展和进步,人们的生活水平不断提升,推动着房地产行业在我国快速发展,但是依旧有一些房地产企业缺乏健全完善的财务管理制度,在财务管理过程中具有一定的随意性和盲目性,不利于企业可持续发展。此外,尽管有部分房地产企业构建了财务管理制度,可是缺乏有力的执行,导致其流于形式,难以发挥财务管理制度应有的实际作用。上述问题的存在会给房地产企业的资金管理产生很大影响,造成不小的经济损失,甚至会威胁企业的生存与发展。

(3)财务管理人员的专业技能与综合素质有待提升。对任何企业而言,在日常运营和管理过程中,财务管理都是非常重要的工作,特别是对房地产企业而言,由于其资金密集的特性,也就对财务管理人员的专业技能与综合素质有着更高的要求,所以要想有效落实财务管理的相关制度和办法,就必须要加强财务管理人员的教育和培训,全面加强其财务风险的防范意识,这对企业的发展至关重要。可是就现阶段我国不少房地产企业财务管理的现状来看,依旧存在许多问题,一个主要的表现就是财务管理人员的专业技能与综合素质有待加强,管理意识较为薄弱,缺乏对财务管理重要性的全面认识,片面地将财务管理工作认为是简单的工资发放和记账,没有对其工作职责形成全面的认知,往往根据自身的主观经验来开展财务管理工作,为房地产企业的后续发展埋下了不小的安全隐患。

## 2 房地产企业财务管理现存问题的解决措施

(1)加大资金管理力度,防范资金风险。流动资金作为房地产企业的血液,其重要性自然是不而喻的,所以需要在财务管理的整个过程中加大资金管理力度,增强资金管理的规范性与合理性,全

面提升资金的使用效率,同时对资金风险加以有效防范。由于房地产企业的资金管理是一项复杂性的工作,涉及到企业的方方面面,比如原材料费用、人工费用等,这都会对企业利润产生直接影响,所以需要采取科学合理的方法来对不合理的财务支出进行严格把控,尽可能在源头上降低企业成本,从而提升经济效益。另外要采取全面预算的方法来对企业的资金需求进行科学准确的预算,并且加强对资金运作过程的实时监控,对资金的预算执行情况进行全面分析,及时发现资金使用过程中的问题并加以修正和调整,加强对资金需求的分析和资金使用过程的监督,从而实现资金的合理配置和高效管理,确保资金使用的透明性与科学性。

(2)加快构建并完善科学的财务管理制度。房地产企业要想真正发挥财务管理应有的实际作用,就必须加快构建并完善科学的财务管理制度,主要从以下四个方面入手:一是要严格按照我国相关法规政策的要求,结合企业自身的项目特点和财务管理特性,对财务管理内容予以明确,并对管理流程和标准进行优化和调整,以确保财务管理活动做到有法可依,有据可循,以此来降低企业的运营风险;二是要对会计科目进行优化和调整,以增强其合理性和透明性,这有便于加强财务核算管理;三是要在制定并完善财务管理制度的基础上,实现与其他管理制度的有效衔接,比如对人事制度、绩效考核制度等加以整合,以此来实现各制度之间的有效配合与协调,发挥整体效益,实现资源优化配置;四是要加强制度的执行力,不能使其成为一纸公文,必须将其落到实处,严格执行,对于违反财务管理制度的行为绝不手软,以确保制度的严肃性。

(3)全面提升财务管理人员的专业技能与综合素质。首先要从源头上入手,招聘的时候就选择专业素质较高、专业技能过硬、管理经验丰富的复合型人才,其次要对其开展定期的教育和培训,可以聘请专家开展知识讲座,对财务管理人员进行专业知识和技能的讲解和培训,使其对财务管理工作形成更加全面的认识,同时也需要财务管理人员对ERP系统熟练运用,以此来增强财务规划与管理能力,优化相关工作流程,提升企业的会计电算化水平,帮助房地产企业实现对成本的精细化管理,以此来降低运营成本,获得更高的利润。只有全面提升财务管理人员的专业技能与综合素质,更新财务管理理念,加强风险防范意识,优化管理方法,才能为房地产企业的财务管理工作打下坚实的人才基础,才能帮助企业实现更加长远健康的发展。

## 参考文献

- [1]林素烟.房地产企业融资风险及管理问题研究[J].经济管理文摘,2021(12):9-11.
- [2]李爱华.中小房地产企业资金管理存在的问题及对策研究[J].中国集体经济,2021(18):128-129.
- [3]关锟旋.房地产企业财务管理存在的问题及对策探析[J].商讯,2021(15):35-36.