

试论管理会计在房地产企业中如何应用

陈景丽

(山西谊融房地产开发有限公司,山西 晋中 030600)

摘要:房地产行业是我国国民经济新的增长点,为我国经济发展做出了巨大贡献。而房地产项目具有金额大、周期长等特点,其所涉及的企业财务管理工作极其繁杂。为了更有效地服务于企业内部管理,房地产企业需设立管理会计岗位,为改善企业的经营管理、优化决策提供支持,从而提高企业的经济效益。基于此,本文主要阐述了房地产企业管理会计相关概述,并就实际工作中具体的应用措施和办法展开讨论。

关键词:管理会计;房地产企业;财务管理

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2021.12.086

1 前言

房地产企业由于规模庞大,组织结构较为复杂,主要经营项目是围绕工程开展的,由于其资金投入大,回流周期长等特征,对企业的资金管理和成本控制提出的要求越来越高。据此,发挥管理会计的管理职能是企业内部管理的有效措施,并在实际经营管理中具有现实意义。

2 在房地产企业中管理会计应用的相关概述

2.1 房地产企业管理会计概念

管理会计是成本会计的简称,是为提高企业经济效益而服务的一个企业会计分支,其主要的职能就是以最小的成本获取企业最大的利润。在房地产企业管理会计的应用中,应依托于基本开展的工程项目为主体,就是企业经营的房地产工程项目,其规模大、人员多,组织结构错综复杂,传统企业的管理模式已无法满足现阶段的企业需求,尤其大规模企业资金密集,在项目开发前需要大量资金的投入,这就需要房地产企业提高资金流管理的重视度,并提前做好资金规划,从而保证生产经营的正常运行。而管理会计在其中发挥重要作用,对企业项目主体进行分析管控、成本控制、规划经营目标以及参与公司决策的工作,并从企业项目的销售、利润、现金流等方面为企业经营决策提供重要的数据指标。

2.2 房地产企业管理会计应用存在的问题

现阶段,由于房地产企业资金周转慢,企业的会计管理还不健全,一般情况下,会采取压缩项目开发周期来控制成本和相关支出,这就导致管理会计的管理职能如成本、预算、绩效考核等工作无法科学、有效地进展,无法渗透到实际的运营管理中心,甚至使企业会计年终数据有大尺度的偏差。因此,在房地产企业中的财务体系需要建立规范的管理制度,如果财务数据缺乏真实性,不仅无法为企业内部管理有效服务,同时也会影响项目工程的顺利进展。

从财务人员专业素质水平来讲,现下房地产行业处在激烈的竞争环境,对于管理会计岗位的工作人员的职业素质要求越来越高,不仅要求具有基础的会计知识,同时还应具备管理能力,能准确的从财务报表中分析企业的运作状态,为企业决策提供帮助^[1]。

3 房地产企业管理会计的具体应用

3.1 成本控制方面的应用

房地产企业关键环节就是项目工程的管控,成本控制是避免企业资源浪费的必要工作。为了保证财务数据的全面性,需设立财务成本数据库,其数据需相关部门保证真实性的前提下记载入档,从历史数据、现实数据以及预算数据等三个方面进行比对,有效的实现全成本数据的动态回顾,并对数据进行分析预测,运用数据所反馈的经营形态,定期反馈给相关部门,避免成本支出的恶化。

在房地产建立成本数据库的同时,需构建成本指标库,这需要结合企业工程项目的实际情况,在测算工程量的同时参考后期限额数据,确保建造标准的科学性、合理性,从而实现企业对工程开发成本的有效控制。同时,在项目施工阶段,材料成本的所占比重是较大的,是项目成本的重要组成部分,因此,还需细化成本指标库,建立

材料价格库,从历史数据、标准数据等分析,严格把控采购成本,从而降低房地产企业的发展成本。

3.2 运营监控方面的应用

运营监控是通过建立运营系统的数据库,通过各种工具对其数据进行分析处理,提取对企业发展有利的信息数据,通过数据轨迹对企业运营进行监督管理的一种管理模式,其主要的意义是为管理层提供科学的数据支撑。

管理会计在从运营监控方面应用时,首先需结合企业的经营状况、发展业态,从相关部门提取信息,建立相应的指标库,并构建财务报表系统,对企业发展变化进行科学分析,发现经营问题并及时采取有效措施,提高企业的经营管理能力,进而避免经营风险问题的发生。其次根据企业发展特征,建立企业全面的数据库,结合现代化分析工具,提高数据信息的及时性和公开性,设定各个部门的查看权限,为各部门的连接提供桥梁。

3.3 数据管理方面的应用

根据企业发展的经营业态,结合计算机和软件技术建立财务分析系统,将各项数据库和指标库导入系统中,并结合企业自身的发展形态,为财务数据分析工作提供了更针对性、有效性的保障。在实际工作中,还应注重管理会计团队的打造,提升管理会计工作人员的管理经验,从而进一步确保管理会计分析数据的质量,如此再结合财务数据反馈的信息,保证遇到问题时可以采取针对性的措施,这在防范企业经营中各类风险问题上具有重大意义^[2]。

3.4 经营预算方面的应用

在房地产企业管理会计的具体应用中,进行企业预算系统的全面优化升级工作是极其重要的,因其所反馈的信息直接影响企业做下一年的战略规划目标。因此,需从年度预算、成本预算、现金流预算、盈利预算等多方面制定经营指标,提前规划企业资金流,避免出现资金流断裂而导致项目停工,同时需结合当下企业的内部管理现状进行分析调整,搭建一个符合企业发展的经营决策系统。

4 结束语

综上所述,管理会计在房地产企业中的应用极其重要,尤其在成本管控和资金流管控两方面,直接影响工程项目的进展,需要企业结合自身发展需要,从成本管控、运营监控、数据管理以及经营预算几大方面,着手完善企业管理会计体系,构建一个全面的财务分析系统,从而为房地产企业健康发展提供保障。

参考文献

- [1]黄秋红.关于构建房地产企业管理会计体系的探讨[J].财会学习,2021(07):103-104.
- [2]葛春艳.管理会计在房地产企业应用中存在的问题及对策建议[J].大众投资指南,2021(05):128-129.