

# 物业公司预算管理的特点与管理要点探讨

彭玉红

(新疆能创嘉园物业服务有限责任公司,新疆 乌鲁木齐 830000)

**摘要:**伴随着房地产行业的迅猛发展,物业公司应运而生,其能够为业主提供房屋配套设施管理服务,营造出能够满足业主需求的环境和氛围。预算管理在物业公司运营中发挥着不容忽视的作用,能够帮助物业公司对自身的运营成本进行控制,在满足业主需求的同时,提高自身的经济效益。本文结合预算管理的内涵和意义,就物业公司预算管理的特点和要点进行了探讨,以供参考。

**关键词:**物业公司;预算管理;特点;要点

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.20.143

## 1 前言

最近几年,在房地产市场繁荣发展的带动下,物业服务行业迎来了良好的发展机遇,相关统计数据显示,我国物业公司的数量已经超过 15 万,管理面积以每年 13% 的速度增长,物业服务行业已经进入到发展的黄金时期。但是,我国物业公司起步较晚,发展时间短,缺乏经验的积累,在预算管理方面存在不少问题,需要企业明确预算管理的特点,采取有效措施来提升预算管理的实施效果。

## 2 预算管理的内涵和意义

预算管理是财务管理的一个重要组成部分,是单位为了实现自身预算资金的合理使用和规范运行,采取的包含组织、调节、控制和监督活动在内的管理工作。从企业的角度对预算管理进行分析,主要是以企业自身的战略发展目标为前提,针对企业在未来一段时期内的经营活动及财务结果进行充分预测和筹划,对预算执行的过程进行监督管控,通过预算目标和预算执行情况的对比分析,及时调整业务活动和经营计划,实现企业管理水平的提高。预算是一种预测、一种控制手段、一种协调方式,在帮助企业对基础管理进行完善的同时,也能够为工作效率以及工作质量的考核提供相应的标准<sup>[1]</sup>。

从物业公司的角度,实施预算管理的意义主要体现在经营目标的实现以及经济效益的提高,以明确的预算管理目标为支撑,物业公司能够推动全面预算管理的有效落实,而通过将预算管理方式与公司盈利目标结合的方式,能够借助预算管理对于经营活动的把控,确保公司战略发展目标的顺利实现。在经营管理活动中,物业公司管理层能够运用相应的预算管理手段,实现对于人力物力资源的有效整合,发挥出资源所具备的能动性,避免出现资源浪费或者资源闲置的问题。预算管理的内容包含了收入、成本等项目,有效的预算管理可以实现对物业公司业务活动的管控,在成本费用超限时发出相应的警示信息,提醒管理人员及时对问题进行分析和解决,从而确保既定经济目标的顺利实现。

## 3 物业公司预算管理的特点

物业公司本身采用的是高度统一管理模式,能够为业主提供全方位多层次的服务,在公司运营中,强调经营、服务和管理的统一,这也使得财务管理成为了公司管理活动的核心所在,有效的财务管理可以对各方财务关系进行相应的协调与处理。对比普通企业,物业公司在预算管理方面有着其独有的特点<sup>[2]</sup>:首先,物业公司预算管理具备较强的适应性。物业公司各项管理活动的实施都需要在市场化背景下进行,其必须时刻关注市场的发展变化。在实施管理活动

的过程中,资金是管理的主体,对于物业公司的运营和发展意义重大,而运营活动必然伴随着大量的资金流入和流出,关系着物业公司的正常运营。因此,在实施财务预算管理的过程中,应该做好每个部门和项目资金的合理分配,协调好资金利益,而想要满足这一要求,预算管理必须具备较强的适应性;其次,物业公司预算管理具备很强的综合性。物业公司的财务管理活动涵盖了其经营过程、物质条件和管理结果,这也使得其预算管理体系体现出很强的综合性,因为物业公司本身属于服务行业,对于高素质服务人员的需求较大,需要做好人才全程运营管理;然后,物业公司预算管理具备良好的应变性。物业公司管理层一般会通过资金的收入和支出来查看公司运营情况,然后依照预算和实际运营情况,制定经营管理决策,但是,受市场发展变化的影响,物业公司在运营过程中<sup>[3]</sup>,可能出现超出计划外的情况,需要相关人员在编制财务预算的过程中,留出一定的富余,确保预算管理能够具备一定的应变能力。

## 4 物业公司预算管理的要点

当前,物业公司在实施预算管理的过程中,取得了一定成果,但是同时也暴露出不少问题,如预算决策能力不高、财务部门权责体系有待优化、财务人员职业道德修养不高等,这些问题的存在影响了预算管理的效果。对此,物业公司在开展预算管理活动时,需要从自身的实际情况出发,明确预算管理要点,提升预算管理的水平。

### 4.1 引入全面预算管理

对于物业公司而言,在运营管理中,应该结合自身的实际运营情况,选择科学的预算编制方法,借助弹性预算和滚动预算相结合的方式,定期开展差额预算,以此来保证预算管理的有效性。从实践的角度,对于一些相对固定的费用支出以及管理计划,可以采用固定预算编制方法<sup>[4]</sup>,对于变化较大,难以准确预测的成本费用,则应该采用零散预算编制方法。另外,在实施预算管理的过程中,应该引入全面预算模式,立足物业公司的战略发展目标,对企业发展情况进行预测和管理,推动年度预算和季度预算的相互结合,确保预算的有效落实。同时,应该对物业公司的内部环境进行调查研究,依照市场需求和劳务成本等,制定出具体可行的计划,再结合企业不同阶段预算的内容,推动预算计划的细化和完善,促进资源利用率以及预算可执行性的提高。

### 4.2 创新财务分析方法

财务预算分析对于物业公司管理工作意义重大,借助有效的预算分析,物业公司能够找出预算管理中存在的问题,针对资金管理、

财务监督等进行调整,优化自身的经营目标,保证公司的稳定健康发展。想要保证预算分析的有效性,必须建立起规范的数据分析机制,保证相关信息的完整准确,分析人员需要在有限的时间内,做好各类数据信息的收集和整理,通过对比、判断、分析等方式,开展全面性、客观性和多层次的分析和评价活动,为预算的执行提供指导和参考。在实际工作中,因为各部门工作的复杂性和繁琐性<sup>[5]</sup>,收集到的数据信息混杂,存在着口径不一,缺乏统一归类和验证的情况,给数据的整理和对比分析带来了较大难度,加上时间有限,分析人员并没有足够的时间去进行对比和验证,最终导致了分析数据的准确性严重不足。基于此,物业公司应该建立起相对完善的数据分析体系,保证数据分析的系统性、完整性、规范性和时效性,优化数据处理模式,提升数据分析的质量和数据处理的速度,同时也必须加强基础数据的积累和统计,从数据分析的要求出发,做好必要的调整优化,形成统一规范的数据分析。

#### 4.3 提高从业人员素质

会计人员是物业公司实施财务预算分析的主力军,其本身的业务素质和专业水平会对预算管理工作实施的效果产生直接影响,因此,提高会计从业人员的能力水平,是保证预算管理工作顺利实施的关键。从物业公司的角度<sup>[6]</sup>,在进行人员招聘的过程中,应该做好严格把关,对照相应的岗位要求,设置招聘门槛,关注会计从业人员的专业素质和从业经验。在人员入职后,需要不定期进行培训,促进其能力和素质的不断提高,强化从业人员的业务知识和业务胜任能力,引导其树立良好的职业道德观念,使得其能够做好本职工作,对预算管理中存在的问题进行解决。应该明确,预算管理的实施效果关系着物业公司的运行,也影响着公司的经济效益,需要得到全公司的重视,各部门也应该积极参与进来,这样才能达到最佳的预算管理效果。从这个角度分析,物业公司在提高从业人员的素质的同时,也不能忽视其他部门员工能力的提高,这样才能真正做到预算管理工作<sup>[7]</sup>。

#### 4.4 增强管理服务意识

当前,有不少工作人员本身对于物业管理服务的认知依然停留在以前的观念中,没有能够及时对自身的角色进行转变,导致其在工作中存在着不思进取、独断专行的问题,导致服务质量粗劣。在这种情况下,物业公司只会失去最后的业主市场。对此,在实施物业管理服务的过程中,物业公司应该及时转变观念认识,开拓视野,在为业主提供服务的过程中,抢占先机,将服务工作做好。应该积极学习先进的管理方法和管理手段,对服务工作进行细化,合理设置作业流程控制点,做好劳务资源的优化配置,为预算管理工作的实施提供良好支撑。

#### 4.5 优化预算管理环境

不管是怎样的体制或者制度,想要得到有效落实,必须具备良好的环境基础。从物业公司的角度,应该加强对预算管理重要性的宣传,使得员工都能够真正重视预算管理工作,引导其主动参与到预算管理活动中。面对无法控制的外部环境,物业公司应该做好准确的分析和判断,及时对内部环境进行调整,构建起能够适应外部环境发展需求的内部预算管理体系,确保预算目标的顺利实现。现阶段,我国正处于构建社会主义和谐社会的关键时期,以此为背景,

物业公司在开展预算管理活动的过程中,应该构建和谐的企业环境和企业文化,为预算管理的实施提供良好的环境支持。

#### 4.6 完善预算考评机制

一般情况下,在企业内部管理中,奖金是最为常见,同时也最为有效的一种激励方式,对于物业公司而言,应该建立起完善的预算考评机制,对预算执行的力度进行强化,结合自身的经营规模和经营方式,选择不同的预算考核期限,如月度考核、季度考核、年度考核等。在实施考核工作的过程中,可以对近期数据和往期数据进行对比,找出差异所在,为后续的预算编制提供可供参考的依据。另外,物业公司应该对预算考评工作进行公开,保证考核的严肃性和权威性,将当年同行业其他企业的标准数据以及行业发展形势纳入到参考范畴内,对预算工作的整体执行效果和各环节的执行情况进行考核,及时找出存在的缺陷和问题,做好分析,为后续预算管理提供参考和借鉴。对于预算和执行存在的差距,预算管理人员需要对各个项目进行细化,找出深层次的原因,对于最终的分析结果,物业公司需要采取相应的改革措施,做好优化调整,为后续的预算管理活动奠定坚实基础,提升预算管理工作的实施效果。

### 5 结束语

总而言之,预算管理是物业公司财务管理的一部分,在提高管理效率、推动企业战略目标实现等方面发挥着积极的作用。同时,预算管理是一项系统化的工程,涉及的内容众多,想要保证工作的效果,物业公司必须强化预算组织管理,提高预算管理的协调和配合程度,将预算管理在企业管理中的作用充分发挥出来,以此来促进物业公司管理水平的提高,为物业公司的长远发展奠定坚实基础。

#### 参考文献

- [1]黄雅玲.物业企业的预算管理特点及其管控重点[J].中国乡镇企业会计,2021(06):38-39.
- [2]崔艳辉.物业企业全面预算管理问题及对策[J].经济管理文摘,2021(10):62-64.
- [3]郎贇.物业公司财务预算管理流程优化的研究[J].经济管理文摘,2021(10):126-128.
- [4]陈小镇.物业公司基于全面预算管理的内控体系[J].财经界,2021(08):69-70.
- [5]王作娟.物业管理公司全面预算管理的优化实施[J].中国集体经济,2020(29):61-62.
- [6]郑颖瑜.关于加强物业公司财务管理的几点建议[J].中国集体经济,2020(27):151-152.
- [7]郑颖瑜.物业服务企业全面预算管理的困境及对策探讨[J].中国市场,2020(24):82-83.