

# 房地产财务管理风险防范与控制探究

周云鹤

(江西省中泽地产有限公司,江西 南昌 330000)

**摘要:**自二十一世纪以来,我国房地产事业稳步发展,这得益于人们物质生活水平的提升以及对住房需求的提高,而这样的发展形势也使房地产企业面临巨大挑战,具体包括社会环境以及内部环境等的影响,从内部控制角度来想,财务风险是值得关注的重点话题,也是影响房地产企业能否得以长效化发展的关键点,因此本文重点针对房地产财务管理风险防范相关内容作出分析并提出防控建议。

**关键词:**房地产;财务管理;风险;防范;控制

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.023

现阶段我国房地产事业不断壮大,取得了显著的成就,而这一背景下,房地产企业必须顺应时代的发展形势,紧随行业的发展步伐,依托于外在环境对房地产企业提出的硬性要求,从而有针对性的强化内部控制,尤其是财务管理方面的问题,要重点实施管理与防范,从而营造稳定的内部环境,使得财务风险防范效果得到显著提升。同时,期望能为房地产企业的长效化发展打好基础。而文章重点针对房地产财务管理风险防范与控制相关内容作出分析。

## 1 房地产企业实施财务管理的重要意义

房地产企业的运营与发展过程中常面临各类风险,财务风险是其中重要的风险。财务风险的产生很多时候由于内部财务结构不科学、融资渠道不合理,并且房地产企业的资金整合能力相对欠缺,在资金利用的过程中未能达到投资者的预期效益,而产生了各类财务管理风险。财务管理风险的内涵分析,主要可从以下两方面入手:一方面为广义角度,另一方面为狭义角度,从广义角度来讲,房地产企业在运营发展过程中涉及各类财务活动,此类活动包括资金的筹集、投资、资金安排、财务核算、成本核算、税务管理等等,各项活动的开展若未能与房地产企业业务需求相匹配,或是产生了与盈利目标将背离的情况,将直接影响房地产企业的正常的运营与发展。基于上述情况,要求房地产企业必须重视财务风险防范,并加大财务管理力度,对财务管理这项工作,予以高度重视,做好准确的管理定位,然后再基于房地产企业的发展需求,逐步建立完善的管理体制,制定管理策略,促使房地产财务管理水平得到质的提升,从根本上规避各类财务风险,使财务管理目标得以实现<sup>[1]</sup>。

## 2 房地产企业财务管理风险的类型

房地产企业在运行与发展过程中面临各类的财务管理风险,财务管理风险不仅仅局限于财务管理过程中产生的风险,这也包括政策风险、经营风险以及资金风险等等,还有一些无法事先锁定的风险类型,这些风险与房地产企业财务管理具有密切关系,同时也是企业内部财务管理不规范的体现,所以应从财务管理方面加强防控,以此来营造有力的运营环境。文章重点针对房地产财务管理风险类型进行分析,做出如下总结。

第一,经济效益风险。房地产企业在运营过程中,将会基于内在发展需求,产生较高的经济效益,这是房地产企业发展的最终目标,

也是确保企业长效化运营的基本条件。而在企业获得利润的同时,也面临诸多风险,其中经济效益风险具有不可预测的特点,由于房地产企业在运营开发周期长,牵扯事项多,因此成本的变化与预先估计的会与出入时有发生。其中财务成本控制是常用手段,这将使得经济效益与财务成本管理两者之间形成密切关系,成本的增加一般是多种因素造成的,如果没有动态的成本和资金的管控,很难及时对项目总体成本进行纠偏调整,容易出现经济效益不达预期的风险。例如,由于开发周期的延长,房地产所需要的资金峰值就会增加,从而房地产企业项目本金有所提高,那么将会相应的增加财务管理费用,从而影响房产项目的经济利润,这一过程中必然伴随着经济利润风险。

第二,资金筹集风险。日前,房地产企业大部分开发资金,都会通过融资的渠道完成项目开发等任务,该项工作具有一定的连续性特征。在整个开发过程中,从拿地开始,就会涉及贷款,例如前期融资,开发贷款,那么每一步的贷款的获取与衔接都是保证房地产企业正常发展的重要保障。但是,随着房地产融资政策的变化,融资手段的创新和融资措施的保障都会有一定风险。

第三,资金运营的风险。房地产企业是资金密集型单位,资金在不同阶段以不同形态展现。房地产公司项目营运资金的管理密切关系到房地产企业开发建设。对于资金的管理和控制,必须联系起业务运营的节奏相联系,否则很容易出现阶段性资金缺口或者盈余的风险。在这一背景下,企业若要获得更高的经济效益,并且未能做好有效的协调与平衡,我们将会无形中增添企业内部财务管理上的风险<sup>[2-4]</sup>。

## 2 房地产企业财务管理过程中风险因素的产生诱因

第一,未能建立完善的预算管理体系。房地产行业在我国经济发展过程中处于重要地位,而房地产企业在行业中的长远立足,必须以获得较高经济效益为前提条件,保证项目投资利润,但房地产事业的飞速发展,无形中增添了房地产企业的运营压力,具体表现在建筑造价的提升以及地价的提升,这要求房地产企业内部财务管理必须基于行业的发展形势,实施有效的财务管理,从而确保财务管理方案与房地产企业的发展需求严密契合,尽可能做到资金的有效配置,确保资金分配的合理性,从而最大程度的降低财务管理环

节的风险,若非如此将会直接影响房地产企业的内部运营,导致资金分配不科学、不合理、不符合实际的情况,从而增添了企业运营的阻力。

第二,财务流程设计不符合现状。房地产财务管理涉及各个业务流程和部门。是否有一套健全的财务流程至关重要。房地产的财务流程的有的时候只考虑自身财务的特点,未考虑到业务的特点。这样的财务的流程就不能很好的和业务相融合,无法很好的确保财务和业务的数据的口径的一致性和数据的准确性。

第三,不具备合理的资本结构,在拿地为王的时代,企业为了快速拿地快速开发,往往先拿地后考虑资本结构是否合理和科学。资金结构的科学合理与否是影响房地产企业发展的重要因素,而很多时候房地产企业在项目开发环节,由于未能建立完善的资本结构,而导致企业的偿债能力缺失,很难按照事先所设定的发展规划,甚至会使负债率得到相应的提高,过高的负债和不理的预期,往往导致资金链崩盘的风险,这将严重阻碍房地产企业的运营与发展。

第四,道德风险转化为财务管理风险。房地产企业身处趋于变化的市场大环境中,面临着极大的经营管理压力,为了获取更高的经济效益,部分企业员工做出非常规行为,与道德底线相背离,这对于社会环境的营造十分不利,同时也会给企业内部经营与管理增添诸多阻碍,长此以往,也会转化为财务管理环节的风险。比如,房地产企业在与其他企业建立合作关系时,未能将财务管理数据全面共享,或是无法全方位履行法定协议,这样使得相关管理和数据处于失控的状态。这将严重影响房地产企业的信誉,导致其外在形象受损,甚至还会流失资金,使得存货率提升,无形中诱发了财务管理的风险,这对于房地产企业的发展来讲将是巨大的阻碍。

### 3 房地产企业财务风险管理及防范措施

正如以上分析,房地产企业在内部经营过程中常面临各类风险,其中财务管理风险是值得关注的重点,因此必须针对以上所提及的财务管理风险加强防范与控制,从而将问题扼杀在摇篮中,避免形成恶性循环,从而带来巨额经济损失,针对房地产企业财务管理风险的防范与控制,本文重点提出以下几点建议。

第一,业务财务融合做预测。房地产项目的财务管理必须基于业务进行合理管控和建立。在投入之前,必须注重市场调研,做好深层次数据分析,在此基础上,制定完善的财务管理方案,尽可能确保财务管理模式与市场变化动向严密契合。除此之外,全方位的市场调研,有助于房地产企业管理层掌握一手财务管理风险,在明确风险的前提下,参考企业的发展现状,然后对各类资源加以整合,尤其是重点突出财务管理方面的风险控制效应,进而做出积极的、正向的、财务管理措施,要突出对资金安排、成本效益、税收筹划的预先设定和安排。因为一旦设定了相关突出财务管理在风险防范中的价值,为房地产企业的发展增添动力<sup>[6-7]</sup>。

第二,建立合理的资本结构。资本结构的合理性是推进房地产企业稳步发展的关键,房地产企业一方面需要重大资金,另一方面又具有重资产的特征方便举债。因此房地产公司要建立科学的资本结构预期,根据市场和企业的运营情况,合理设定负债上限,同时预计资金峰值和不同项目间资金转化运用的情况,要给自己留有安全垫资金。简而言之,房地产企业合理的资本结构是财务管理风险防范

的重要前提,也是确保房地产企业稳步前行的基础。

第三,强化预算管理。房地产企业内部财务管理面临诸多不可控因素,因此在项目开发与实施环节,必须有针对性的开展财务预算管理,以此来保证房地产企业保证财务的核算和资金准确可靠。要求财务管理人员基于自身专业优势,强化经营预算,确保资本预算的精度与准度,明确活动资金的支出范围,并规划预算管理工作,规避财务风险。

### 结束语

综上所述,文章主要针对房地产财务管理风险防范与控制相关内容作出分析,给出了相应的建议,希望能够引起房地产企业财务管理人员的重视,在明确财务管理价值的基础上,归类管理风险类型,并明确财务管理的常见风险,以此为前提制定有效的管理与防范措施。

### 参考文献

- [1] 刘玲. 民营房地产企业财务风险管理问题浅析 [J]. 财会学习, 2021,14(6):36-37.
- [2] 唐建标. 房地产财务管理风险及其防范机制[J]. 财会学习, 2021,25(4):64-65.
- [3] 唐涛. 房地产财务管理风险及其防范[J]. 财讯, 2021,16(19):133-134.
- [4] 张丽娟. 房地产企业财务风险管理框架研究[J]. 砖瓦世界, 2021,26(3):268.
- [5] 吴雅俊. 房地产企业财务管理风险防范与控制策略研究[J]. 当代会计, 2021,14(3):60-61.
- [6] 何兴华. 房地产财务管理风险防范与控制 [J]. 现代经济信息, 2021,26(2):99-100.
- [7] 梁领球. 房地产企业财务管理内控建设及风险探讨[J]. 全国流通经济, 2021,10(9):38-40.