

论如何做好房地产财务内控工作

陈忠云

(成都中梁置业有限公司,四川 成都 610000)

摘要:近些年来,国内房地产行业的发展,为我国GDP增长做出了较大的贡献。房地产行业带动了上下游百十多个行业,并且能够有效解决劳动力就业问题,可以说房地产行业已成为我国国民经济的支柱产业。然而,受到“房子只住不炒”宏观政策的影响、国内房地产市场的趋于饱和现状、银行业对于房地产行业信贷紧缩等因素的影响,使得房地产行业受到了一定的影响。未来房地产市场将进一步趋于严峻,对于房地产行业来说,除了加大营销投入、不断地提升房屋质量以外,更为重要的是要加强自身财务内控管理工作。只有这样,才能够使得房地产企业在较为低迷的市场行情下重获生机。本文将从房地产企业实施财务内控工作的必要性入手,进而提升房地产企业财务内控中所存在的问题,并最终提出房地产企业加强财务内控管理的完善措施。

关键词:房地产;财务内控;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.28.120

随着我国社会主义市场经济的不断发展,人们的生活水平日益提升,广大人民群众对于居住环境改善的要求颇高。同时,国人“恋房”情结的存在,使得房地产企业得以突飞猛进般的发展。然而,地产行业随着面临宏观政策的打压、金融政策的收紧、市场环境的饱和、购房者观望气氛的浓厚的情况,造成部分房地产企业有些“举步维艰”。因而,房地产企业应该加强内部管理,从而提升财务内部控制工作入手,建立相应的内部会计控制体系。从而,使得地产行业在整体市场环境不佳的情况下,能够渡过“寒冬”,迎来下一个春天。

1 房地产企业实施财务内控工作的必要性

众所周知,房地产行业属于资本密集型企业,一个地产项目的开发动辄几个亿、几十亿甚至更多。前些年,中国的房地产行业着实的火爆一阵,在这个过程中,大量资本涌入到房地产行业,很容易产生金融风险。鉴于此,我国开始尝试对地产行业进行调控。很多地产业内人士对于地产调控力度估计不足,对于房地产企业内部所存在的问题重视度也不够,从而使得房地产行业近些年来经济效益开始下滑,业内竞争随之加剧。对于房地产行业日前所面临的新问题,地产行业若想进一步的健康发展,应该加强对于自身的财务内控工作管理,从而有效的降低财务风险。同时,内部控制管理作为企业内部管理中的一个体系,能够布局到地产行业的许多方面。地产行业需要大量的资金做以支持,只有不断的加强财务内控管理,才能够对于房地产企业财务工作进行应用的规范,并能够达到规范预算的目的。

2 房地产企业财务内控存在问题

2.1 资金管理存在问题

资金犹如人的血脉,资金对于房地产企业来说尤为重要。房地产企业若放松资金管理,将影响其正常的运营。通过一些调研我们可以发现,日前地产企业中,对于资金的筹集及使用的制度不很明确。尤以资金筹集中,对于资金的使用及资金预算管理没有做到位,使得投资人在项目投资中,对资金使用缺乏详细了解,从而产生一定的疑虑甚至是恐慌,最终导致资金的筹集陷入困境。尤其是近几年来,房地产行业投资趋于理性化,投资人对于房地产行业投资较为谨慎,对于房地产预算规划重视度不断提升,对于房地产项目未来将面临的各类风险十分关注。而从现实情况来看,地产企业的财务部门对于资金的使用缺乏一个较为完整的预算管理计划,将影响投资人对于项目资金使用的预判,投资人自然也不愿意拿出资金投身于房地项目。而商业银行等金融机构,出于国家金融政策的考量,

对于房地产企业融资的兴趣也是在不断的降低。由此可见,日前房地产企业所面临的重大问题来自于资金压力,若项目预售出现问题、按揭款无法及时到账,将导致其资金链产生问题,影响项目的后续开发及整体项目竣工验收。

2.2 财务内控管理意识问题

财务内控管理意识不足,是当前房地产企业开展财务内控管理中普及存在的一个问题。究其原因,由于日前地产行情不很乐观,房地产项目投资人、管理者将目光聚焦于营销、工程、采购、按揭回款等,而无暇顾及财务内部控制工作。致使房地产企业的财务内控开展不力。

首先,公司的决策层、管理层等高层管理者,对于财务内控工作认识不够,认为其应该是财务部门的职责范围,而忽视将财务内控工作推广至全公司上下。

其次,从中层管理层来看,其将日常全部精力放在了本职工作之上,如营销、工程、预算、采购、物业等,仅是将完成自己部门工作为着眼点,而对于内部控制认识不足,从而使得财务部门在开展内部控制过程中,在需要相关职能部门给予配合时,无法得到相应的工作支撑。

另外,企业内部员工对于内部控制基本上不很了解,更谈不上认识是否到位,导致内控制度在实施过程中,无法得以有效的遵循。上述因素的综合,使得财务部门在执行内部控制过程中,由于其得不到高层的支持、职能部门的配合、公司员工的理解,从而面临权限不足问题,导致其内部控制管理无法得以落实。

2.3 财务风险评估不到位

内部控制管理中,风险评估是较为重要的一个环节,从日前来看,房地产企业所面临的主要风险来自于行业本身。这是因为,房地产企业如果按照现有行情来出售商品房,有可能出现微利甚至是亏损的情况;反之,如果企业继续持有商品房,待市场行情企稳后销售,有可能要承担相应高额的贷款利息,更为重要的是资金放在项目中无法得以有效流动将丧失一部分机会成本。探究其原因,可以得出结论是,地产企业对于日前的市场行情变化缺少较为合理的判断,同时也影响到风险的评估方面。日前房地产行业,许多企业有时显得较为艰难,与财务内控管理中的风险评估没有到位有着直接的关系。房地产企业的风险管控工作应该与财务部门密切配合,加强对于财务问题的分析,结合企业自身的发展情况与所处的市场环境、宏观大环境,制定出一个较为有效的措施。但是,客观地讲,日前

财务部门中,对于风险没有足够的评估,同时针对风险也没有足够相对的手段。

2.4 缺乏有效的监督机制

房地产企业的实力来自于资金数量,换句话说房地产项目的开发进度如何,与项目自身的资金有着极大关系。一个房地产项目,其资金往来金额是巨大的,这给房地产企业资金监管增添了难度。在实际中,房地产企业少数员工,在工作中出现不认真的情况,资金管理态度不严肃、不端正。另外,由于企业内部不重视监督机制的建立,部门及员工的奖惩机制缺乏,使得员工工作积极性下降。上述问题的存在,是造成日前房地产企业内部管理效率低下,经济效益下滑的一个因素。这其中,财务部门本应具有对于其他部门实施财务监督及监管的责任,同时财务部门本身也应该受到监督。但是,实际工作中,许多房地产企业的财务部门监管没有做到位,同时对财务部门本身的监督也缺少监督,造成财务部门对外监管不力及财务部门本身的监督也没有,这样一来使得内控制度难以发挥应有的作用。

3 房地产企业财务内控完善措施

3.1 加强资金管理

资金对于房地产企业来说,较其他行业更为重要,许多房地产项目因为资金问题,最终成为“烂尾楼”已是很多。房地产企业财务内控过程中,将加强资金管理放在首位还是十分的必要的。首先,项目筹建过程中,在企业对外寻求投资、融资过程中,应该对于相关材料给予细化,本着对投资人及债权人负责任的原则,对于资金的使用、预算支出情况、未来项目预期收益等方面做出明确披露,从而让投资人及债权人放心;其次,项目执行过程,对于预算的使用方面,应增强财务人员的预算管理能力和确保预算能够使用到位。这就要求财务人员不仅要懂得财务知识还要了解其他开发业务,做到业财融合,从而有的放矢的节约预算成本,降低资金使用。最后,财务计划实施结束以后,要及时收集信息,对于资金管理过程中存在的不足地方给予应有的改善,从而使得企业的财务内控管理逐步得以落实。

3.2 提升内控管理意识

客观地讲,管理工作对于企业来说是一个“润物细无声”的过程,财务内控工作的实施有可能在短期内未必能有所成效,但是从长久来看,其对于企业的发展还是十分的有利的。首先,企业的高层管理者应该重视财务内控管理工作,高层管理者可以从树立财务部门工作地位,制定相关的财务内控制度角度出发来提升管理意识,只有高层管理者认识到财务内控工作的重要程度,才能使得企业的内控工作得以开展;其次,各职能部门要打消财务内控仅是财务部门自己工作的理念,职能部门应该积极配合财务部门做好内控工作,对于出现的风险问题应该给予相应的提示,确保财务部门做好该项工作;最后,财务人员自身应该加强综合业务素质培养,将一部分工作精力投放到财务内控中来,从而使得财务内控工作得以开展。

3.3 增强财务风险评估手段

地产项目开发离不开资金的支持,对于房地产企业来说应该增强风险评估手段。一方面,项目开发之时,要对于市场及项目所在地给予相应的分析,考核项目的可行性;另一方面,加强企业内部信息的交流,这样能够使得风控部门能够及时了解企业情况,对于存在的风险问题给予有效的应对;最后,还要制定相应的风险防控手段,

在风险出现之前给予提前的规避,确保房地产企业利益不受侵害。

3.4 加强监督管理手段及考评机制

房地产企业的资金从项目开始到结束,整体处于一个大出大进的过程。因而,若企业一旦出现对于资金的使用不当,甚至是财务舞弊问题,将会使得企业造成较大损失。首先,加强内部监督。对于资金的管理,建议企业设立专门的资金管理部门,对于资金的进出给予核对与监督,并控制资金的流向问题,避免员工利用职务之便搞以权谋私;其次,建立内审部门。内部审计是内部监督最为重要的手段,也是防止出现财务舞弊的最后关卡。企业可以聘请业务能力强、责任心强的人员担任该岗位;最后,加强对于财务人员的管理,设立相应的奖惩措施,对于财务人员的工作积极性给予考核,从而起到提升财务严谨性,有效提高财务工作效率的作用。

结束语

新时期下,房地产企业所面临的困境还是较大的,致使许多中小房地产企业或是被兼并、重组,或者就直接被市场所淘汰。鉴于此,房地产企业应该加强自身的管理,也所谓“打铁须得自身硬”。面对存在的外部市场相对不利的环境,对于房地产企业来说,只有从加强自身做起,踏踏实实地从抓好财务内控入手,以提升管理水平。结合前述部分地产企业财务内控过程中所存在的问题,应该从加强资金管理、提升内控管理意识、增强财务风险评估手段及加强监督管理手段及考评机制等四个方面入手进行。也只有这样,才能使得地产行业在宏观环境不利,市场不很景气的时候能够度过这个地产行业的“寒冬”。

参考文献

- [1]马传琴.新常态下房地产企业财务风险及防范策略探讨[J].企业改革与管理,2021(13):162-163.
- [2]陈慧杰.新形势下国有房地产企业面临的财务风险与内控措施[J].商讯,2021(05):59-60.
- [3]孙莹.浅谈房地产企业财务管理内控建设及风险防范[J].现代商业,2020(18):181-182.
- [4]贾晋鸿.新形势下房地产企业面临的财务风险与内控防范对策[J].中国总会计师,2020(04):128-129.
- [5]赵月辉.浅析房地产企业财务内部控制存在的问题及对策[J].现代商业,2020(08):32-33.

作者简介:陈忠云(1979,7,4-),男,籍贯:四川省成都市,中级会计师(职称),本科(学历),研究方向:财务管理、房地产项目投资。