

房地产企业财务管理的创新路径探索

杜玉贞

(高密市远大建设有限公司,山东 潍坊 261500)

摘要:随着经济的发展,人们的消费水平提高,房地产行业迅猛发展,规模体系逐渐成熟。房地产企业要想发展,必须进行财务管理工作的创新。然而,目前我国房地产市场存在着大量的“泡沫”,而我国个别房地产公司的财务管理创新能力不强,制约了房地产公司的发展。据此,本文提出房地产企业财务管理工作相关理论,阐述房地产企业财务管理创新可行性,对房地产企业财务管理存在的问题进行梳理,并在此基础上,从加强信息化建设、创新财务管理方法,实现财务管理动态化、抓住企业管理要点,推动业财融合、利用人工智能提升共享效率、利用预算完善共享模块、加强人才队伍建设这几点对房地产企业财务管理创新路径进行分析。希望本文研究内容能够为房地产企业有关部门及人员工作开展提供参考和指导。

关键词:房地产企业;财务管理;优化策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.09.058

1 引言

房地产行业在我国经济体系中占据重要作用。房地产企业财务管理工作的创新对其长远发展目标的实现以及经济水平的提升有直接影响。由此可知,对当前房地产企业财务管理存在的问题进行分析有重要意义。本文从财务管理信息化不足、财务管理缺乏动态性、财务部门与业务部门融合度较低、信息系统整合度不够、财务共享模块不完整、财务人员素养待提升这几点对当前房地产企业财务管理存在的问题进行讨论,并提出多样化地管理策略,详情如下,以供参考。

2 理论基础

2.1 规模经济理论

从规模经济理论的角度上来说,生产规模与经济效益之间存在着一定的函数关系,并且生产同样的产品,其成本会随产量的增长而下降,效率会随着大量的生产而逐步提高,人力资源的开发与利用也会随之增长。一般来说,规模经济效应主要有两种:一是企业技术规模经济;二是企业组织规模经济。目的是借助生产规模的不断扩大实现降低企业成本的目标;而组织规模经济是基于企业规模扩张的前提下,对组织的各项资源加以重新分配,实现生产成本的降低^[1]。可以说规模经济能够直接反映出生产的制约与扩大,促使单位成本出现下降的趋势,从而妥善地解决房地产企业所存在的问题,提高自身的经济效益与市场竞争力。

2.2 流程再造理论

流程再造的关键是以客户满意为导向,其核心理念是要突破以职能为单位的经营模式,以业务流程为中心,对企业的经营过程进行再设计,从总体上确定其运作流程,而非追求个体最佳。而流程合作是将业务流程看作一套离散任务,也就是多项资源之间的共享,以任务分配的形式在事前形成一致,并按照资源的能力及规则协作完成,同时流程合作还会涉及到反复的协商式业务流程的多方,所以从本质

上而言具备一定的关系性并非交易性^[2]。所以流程再造的目的就是对企业生产流程的精简和梳理,实现企业的流程化管理。

3 房地产企业财务管理创新的可行性分析

3.1 内涵分析

企业财务管理的创新主要体现在明显的财务管理工作当中,影响这些变化的因素包括财政管理工作的累积、国家政策的变化。而随着世界经济一体化的强劲发展,我国的经济状况发生了巨大的转变,在企业内部财务管理方面,不仅增强了企业本身的控制能力,还在一定程度上促进企业内部财务管理的积极调整与优化,促使其能够快速适应新的经济发展形势^[3]。也就是说重视并加强企业财务管理创新俨然已经成为了企业发展中的动力来源。

3.2 重要性分析

随着新经济的持续推动,企业的财务管理工作重点应该集中于创新和优化两个方面,具体而言:第一,对企业的财务管理工作展开全面的监督,并在新经济环境中,重视财务管理的创新管理,通过实施财务管理制度的方式不断强化企业的会计信息,在促进企业财务管理职能、企业财务管理有序实现的同时,确保企业财务信息的真实性与可靠性;第二,提高房地产企业的财务创新管理系统化水平,目前,企业的财务创新管理的顺利实施,与营销、人力资源等各个方面有着十分紧密的联系,从而使得企业的财务创新管理更具系统性;第三,合理有效地控制财务风险^[4]。在企业的财务管理中,如何有效地进行财务风险的控制是当务之急。所以,对企业的财务风险进行控制和预测,可以有效地防止经营过程中的风险,从而达到防范风险的目的。

3.3 财务管理创新应遵循的基本原则

3.3.1 系统性原则

基于我国财务管理理论的发展现状来看,目前我国学

者在财务管理创新方面的研究缺乏一定的系统性及全面性,并且在总结和分析财务管理体系影响因素时,并未关注各影响因素之间的内在关系,导致理论系统不够全面,所以在创新财务管理期间,需要遵循一定的系统性原则。

3.3.2 规范性原则

由于我国目前对于财务管理的定义尚未得到规范界定,并且不同学者对于此方面的研究有着不同的理解和认知,导致始终未能形成统一的观点,因概念及理论的不统一致使财务管理理论的研究及实践出现了错乱,从而影响到财务管理的创新,因此遵守规范性原则显得格外重要。

3.3.3 完整性原则

我国在创新财务管理的过程中不能照搬别国的理论或方法,而是需要结合我国的实际发展情况,有针对性地开展借鉴与参考,以此来提升通过财务管理理论的完整性。

4 当前房地产企业财务管理存在的问题

4.1 财务管理信息化不足

在房地产企业开展财务管理信息化建设期间,由于会涉及到公司管理各方面的变革与优化,致使大部分房地产企业所构建的财务管理信息化系统与企业财务管理水平之间都存在较大的差距。其中,最主要的影响因素就是企业领导者尚未意识到财务管理信息化重要性,甚至还有很多房地产企业并未完全实现财务管理信息化,导致企业财务人员的工作效率及质量较差,无法及时准确地将企业内部的财务数据传递给管理者作为决策依据。加上缺乏先进的信息化管理手段,所以房地产企业的财务管理水平一直偏低,并在无形当中增加了企业的财务风险,从而对企业的市场竞争力造成严重的负面影响。

4.2 财务管理缺乏动态性

从当前的状况来看,许多物业企业的财务管理缺少动态的成本管理和动态的资本控制,对于具体建筑项目的前期预算及施工期间的资金流程等重要环节的了解与掌握不够及时,同时事中预算与子公司的经营业绩难以展开合理的比较,从而导致事中控制工作流于形式,而对公司的成本控制及管理质量、管理水平的考核工作也形同虚设,没有任何的实际意义。虽然说事后分析基于年终考核的基础上可以取得一定的成效,并得到企业领导层的重视,但是由于控制效果不够显著,致使其有效性受到了一定的影响,无法很好弥补已经发生的成本或者已经流失的资金,这对于企业财务管理而言无疑是失败的。

4.3 财务部门与业务部门融合度较低

财会是一个企业的价值管理部门,是由会计人员按照严谨的业务程序,记录、控制和监督房地产公司的各种经营活动,并以分析企业财务管理数据的方式上线对于预算管理目标效果的检验,由此可知,财务部门的最终管理目标就是基于预算管理的前提下,合理有效地对企业的生产成本进行控制,促进企业经济效益的最大化。而业务部门的发展目标与财务部门之间有着极大的差异,业务部门的工作重

心应放在开源的增量上,持续拓展经营领域,以推动业务活动的高效运行,以达到最大的收益。所以,很多业务部门的负责人为了能够达成业绩,往往会在销售额、投资额以及利润等方面编造一些虚假的数字,不仅影响到公司的经营业绩,还使公司的经营和财务的经营活动发生冲突^①。而随着业务部门和财务部门间矛盾和冲突越来越严重,不仅影响了两个部门之间的协作与配合,还导致了房地产企业的财务信息出现失真现象,严重地阻碍了业财融合的有序发展。

4.4 财务共享模块不够完整

从当前房地产所使用的财务管理系统角度来说存在较为明显的落后现象,并且还有部分房地产企业的财务数据均缺少一定的共享力度,共享模块尚未建设完成,久而久之导致企业财务信息不对称现象越发严重。首先,企业和市场之间的信息不对称,导致企业无法及时把握市场的变化趋势,从而处于被动地位;其次,公司内部子公司之间的信息交流不够,导致各子公司之间无法及时了解彼此的情况,并且公司间的对账仍然以手工方式进行。由于在实际工作当中,房地产企业下属子公司的业务性质并非完全一致的,所以,在经营期间对财务信息的处理方式也存在的一定的差别,一旦在这个过程中出现财务信息化建设力度不足,或者是共享模块不完整的情况势必是会引起信息共享的缺失,从而因发生财务核算问题,增加人为操作的复杂性。另外,因财务共享模块的不完整,导致企业本身对子公司的指导性被削弱,从而影响到下属企业的有序发展。

4.5 财务人员素养有待提升

在市场经济持续发展的背景下,信息时代全面来临,并在一定程度上要求企业的各项经济活动要快、准且全面。目前大部分房地产企业的机构设置都是以金字塔形状为主,也就是中层阶级的人员数量相对较多,且综合素养有待进一步提升,致使企业的创新性与灵活性始终未得到有效地提升。同时企业财务人员的财务观念较为滞后,且尚未形成完善的财务知识体系,也没有定期更新财务体系,一直沿用传统的财务制度无法满足当前企业的发展需求,对于新知识和新技术的掌握过于被动,并存在与市场脱节的现象,严重地阻碍了企业的进步。

5 房地产企业财务管理创新路径

5.1 加强信息化建设

为了更好地促进房地产企业财务管理路径的创新,需要以保证企业基础信息精确性与完整性为基础展开财务信息化建设工作。其基础信息主要包括:公司楼盘基本信息、客户资料、销售人员管理、销售跟进情况以及各部门工作进展等。作为企业管理人员首先需要做的就是将这些过于碎片化的信息进行有效整合及分类,确保在使用过程中能够快速找到需要的信息,确保管理者可以随时随地对所需信息进行查询与存取。例如,公司管理者能够较为全面地对企业工程部的合同、造价、进度及成本等方面展开控制与掌握,或者对销售部的销售情况及销售合同等进行了解,以

整合企业基础信息的方式,促进财务管理信息化的有序建设,实现提升企业管理水平及管理质量的目标。

5.2 创新财务管理方法,实现财务管理动态化

基于房地产企业的角度而言,其需要构建起统一、规范、严格的财务管理体系,并对下属子公司的财务管理状况进行全面的监管,确保企业总部能够技术且全面地掌握下属单位的资金信息与经营状况,以此作为后续经营决策的重要依据。当作出相应的决策后还需要将相关的决策信息直接传达至下属单位要求其认真履行,以动态化管理手段掌握子公司的财务状况。但实际上房地产企业财务管理信息化系统的结构过于复杂,是一个纵横交错的体系,所以对于企业来说还需要构建一个科学的平台满足企业财务信息的及时传递⁹。房地产企业需要重视并加强集中统一财务核算管理平台及资金管理平台的构建,形成财务管理的运行框架。并且对于业务层面和资金层面来说,企业还需要构建一个全方位的实时监控体系,通过核算监督、资金监督、预算执行监督等措施保证财务管理创新的开展。

5.3 抓住企业管理要点,推动业财融合

在房地产企业财务管理创新过程中发现,业财融合模式的构建并非一蹴而就的,相反是一个缓慢且反复的过程中,所以房地产企业在实施业财融合期间需要重视内部控制要点,并合理地设计与规划业财融合模式。具体可以从以下几点入手:首先,借助全面预算管理促进业财融合,因为全面预算管理可以从多个维度对企业业务展开计划控制及协调评价。所以是促进业财融合的有效手段;其次,房地产企业需要重视并加强全面预算的编制及执行,结合预算管理目标促进业务的顺利开展,以财务手段对预算目标开展动态化评估,在业财融合过程中完成对预算的管理,促进和落实房地产开发项目;最后,充分利用项目的成本控制手段促进业务融合的实施,对于房地产企业而言成本控制是开发项目实现预期收益的关键,所以在业财融合期间,房地产企业需要基于具体项目的基础上,明确成本控制目标,并形成科学的定额标准,实现成本核算过程的完善,并通过成本分析形成更加精细化的管理流程,更好地实现业财融合。除此之外,还需要通过项目投资管理的方式促进业财融合地开展,因为站在房地产企业的角度来说,只有不断地扩大规模才能够加强自身的市场竞争力。但是,由于在投资过程中不可避免会涉及到业务管理与资金流动,所以企业需要借助投资管理,为业务的开展作为科学的财务分析,以此来实现对业务的有效支持和对投资管理过程的规范,促进业务与财务之间的有效融合。

5.4 建立资源共享数据库,提高数据效率

由于房地产企业的财务管理信息化存在信息共享力度不足、财务共享模块不完整的现象,所以企业方面需要重视并加强财务信息化的建设,以构建资源共享数据库的方式提高财务信息化系统的信息共享功能,从而促进企业各部门之间、企业与子公司之间的财务信息共享。另外,资源共享

数据库的建立与完善可以在很大程度上帮助企业更好地了解各个公司之间的财务状况,提高了子公司之间对账的及时性和准确性,最大限度地提高企业资金的合理分配及使用效率。一方面,房地产企业的管理者还可以结合信息共享平台深入地了解 and 掌握企业内各部门在发展过程中存在的问题,并提出有针对性的解决措施,避免或减少企业的损失;另一方面,通过建立信息共享平台,可以帮助企业更好地掌握市场信息,让各个部门之间互相了解,从而适时地制定企业发展战略。

5.5 加强人才队伍建设

从财务管理层面而言,财务人员的综合素质是影响企业财务管理工作的重要因素,所以加强对企业人才团队的培养与建设显得至关重要。在创新企业财务管理的同时,财务管理人员的知识储备及管理观念也需要随之进行更新与创新,实现与时俱进。同时,财务管理人员还应具备全面的分析能力,能够在洞悉当今市场经济发展趋势的同时,充分发挥自己的专长,为公司的财务管理提供充足的推动力。另外,公司应定期举办培训活动,更好地收集和掌握市场最新动态,并适当加大对员工的宣传力度,激发出财务人员参与培训活动的积极性,及时了解最新的财务动态,并在实践中加以应用,提高企业财务管理效率。

6 结束语

总而言之,企业发展得健康与否能够直接影响到市场经济的稳定性,所以在企业管理当中,财务管理的地位极高,一旦财务管理出现失误势必会给企业管理目标造成极大的威胁,甚至成为阻碍企业发展的“绊脚石”。因此,在新形势之下,房地产企业需要在面对挑战的同时牢牢抓住发展机遇,并通过加强信息化建设、创新财务管理方法,实现财务管理动态化、抓住企业管理要点,推动业财融合、建立资源共享数据库,提高数据效率、加强人才队伍建设等手段将财务管理的作用及价值充分发挥出来,推动企业经济与社会效益的稳步发展。

参考文献

- [1]石强.浅谈房地产企业财务管理问题及解决措施[J].纳税,2020(16):101-102.
- [2]李乐乐.新形势下房地产企业财务管理运作机制的构建与优化[J].大众投资指南,2020(8):118-119.
- [3]袁坤明.浅析新经济背景下房地产企业财务管理的创新管理路径[J].财经界,2020(5):62-63.
- [4]王文静.新经济背景下企业财务管理的创新管理路径探究[J].商讯,2020(13):52+54.
- [5]吴之伟.新经济背景下房地产企业财务管理的创新路径[J].财会学习,2021(17):31-32.
- [6]余梅.房地产企业财务管理存在的问题及对策探析[J].经营管理者,2021(03):98-99.

作者简介:杜玉贞(1972,3-),女,汉族,山东高密人,大专,中级会计师,研究方向:财务管理。