

房地产开发企业会计规范体系的构建研究

黎 瑾

(广西贵港市骏宝房地产开发有限公司, 广西 贵港 537100)

摘 要:房地产开发企业在进行经营建设工作时,需要先结合市场价格和供需关系的变化情况来拟定工作计划。为了满足经济发展需求,需要关注国家对房地产开发工作提出了哪些新的要求。在遵守法律管理规定的基礎上,完善内部的管理机制。本文主要以会计规范体系的构建工作为例,从信息披露问题、信息滞后性问题以及会计人才的工作能力这三个方面,对可能会影响会计处理工作效果的因素展开分析,希望从中找出构建会计体系的基本准则。尤其要从收入核定和会计核算两个角度分析问题,研究如何优化管理方案,提高会计工作质量,以便于推动企业经济的可持续发展。

关键词:房地产开发;会计规范体系;风险防范;成本核算

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.18.068

房屋建设工作主要分为两大类,一类是住宅类建筑物,一类是商用建筑物。房地产开发企业在进行土地资源的开发利用,拟定房屋建设计划时,需要根据城市基础设施建设情况及人们对不同类型房屋的使用需求,拟定项目经营计划。基于各个房地产开发企业的核心发展目标就是为了提升自身经济效益,因此,如何在经营建设过程中做好会计信息处理工作,防范经营风险,就成为了企业新时期要解决的主要问题之一。应结合新会计准则及时构建会计规范体系,让经济建设过程具有合理合法的特点。

1 房地产开发企业会计体系构建工作的实际现状

1.1 信息披露体系

房地产开发企业要落实会计核算工作,必须要建立全过程管理体系,从资金预算、风险防控等角度来处理工作问题,规避经济运行风险,发挥资金的最大使用价值。这要求企业先根据自身经营方向和实际情况,找到会计体系构建工作中存在的实际问题。由于房地产开发建设工作前期成本投入量大,比较容易出现资金链断裂的情况。所以,会计人员必须要从经济管理的角度出发,做好基础的风险防范工作。以信息披露环节为例,房地产开发企业需要公开进行招投标工作,吸引投资商为项目投资,并选择合适的施工企业展开施工建设任务。如果信息披露工作不规范,没有按照规定的流程将工作信息以报告的形式在社会公开,就会拖慢招投标进程,错过最佳的项目启动时机,进而影响经济稳步发展状态,还容易诱发经济运行风险。应要求企业及时完善相应的信息管理体系,这是会计体系构建阶段的一项关键任务。

1.2 信息传递问题

会计处理工作应当以管理会计的模式为基础,做好风险评估、资金预算、合理分配和资金的流通管理。一般要依靠会计体系确定工作流程,给出工作指标。比如,应

规范收入确认规则,完善相应的管理体系。基于新会计准则中的内容会不断更新,在企业内部拟定会计管理制度时,需要及时结合国家法律管理条例来更新工作内容,让管理工作能够真正落到实处。但是,由于部分房地产开发企业和注册会计师工作人员之间存在信息不对称的问题,注册会计师对企业实际业务情况缺乏全面客观的了解,因此两者在收入确认环节存在较大分歧。此外,如果内部的组织结构不完善,员工之间无法及时沟通,导致信息滞后性,就无法第一时间发现问题,会造成严重的经济损失。基于此,如何在构建会计体系时做好信息传递工作,并提高管理制度的全面性和权威性,已经成为了房地产企业新时期的核心工作任务。

1.3 人员工作能力

会计人员主要通过设定经济指标和非经济指标,观察项目进程中数据的变化情况,从而完成风险评估管理工作,给出有针对性的管理意见。因此,必须要保证信息处理工作的及时性、准确性和完整性。在房地产开发企业经营规模逐渐扩大的前提下,会计信息成倍增加。如果员工仍然在使用人工手动计算数据的方式,没有掌握电算化、信息化技术的操作方法,不具备对管理会计工具的操作能力,就会增加会计规范体系的构建难度,进而影响会计处理工作的质量及效率,无法助力企业经济的稳步发展。

2 明确企业会计规范体系的构建准则

会计规范体系主要用于约束会计人员的工作行为,其中包括会计理论知识、职业道德规范和法律管理规定等多个方面的内容。应要求房地产开发企业结合战略发展目标,明确会计规范体系构建工作中应遵守的基本原则。

2.1 收入核定标准

房地产开发企业经济利润主要来源于房屋出租出售

工作,在构建会计规范体系时,应根据收入来源明确收入核定标准。以房屋销售工作为例,客户在一次性支付资金购买房屋时,企业会与客户签订购房合同,表明房屋使用年限、房屋占地面积和具体位置。并在合同中标注房屋的售价,会计人员会从前期建筑施工成本的角度出发,进行纯利润的核算工作。由于合同签订后仍然会出现一些因素引发本次交易失败的情况,比如,工程验收质量、产权纠纷问题,都会影响最终的房屋成交率。所以,签订合同的环节不能作为收入核定的标准。一般要以产权过户为准,当客户已经在该处房产署上名字,获得房屋的使用权后,房地产开发企业就可以进行收入核定处理工作。但过户的环节复杂,时间周期长,也会受到许多不确定因素的影响。基于此,对于收入核定工作而言,还应遵循适应性原则,及时结合实际情况进行灵活调整,应保证会计人员具备专业的工作能力。

2.2 会计核算准则

会计核算工作主要以进行成本投入量核算、材料及设备使用量核算、实际盈利情况核算为首要任务。通过核算报表可以计算盈亏,还能直观的判断出是否存在资金重复投入的情况,为资金使用过程的合理性提供基础保障。以房屋配套工程的会计核算工作为例,核算工作要严格按照会计准则中规定的内容来完成。这是优化核算流程,规范核算行为的关键前提。一般核算方式有两种,第一种是将配套工程建设阶段的成本支出算入总成本当中,等到工程完工后再转入可售物业的成本中。第二,提前将配套工程支出计入到总建设成本中。这两种方法都有一定的优缺点,在具体完善内部的会计规范体系时,应当实时关注国家在会计核算方面出台的管理规定,及时更新管理体系中的内容,统一管理标准,以此来为基础会计处理工作提供制度保障。

3 优化企业会计规范体系的有效方法

3.1 健全信息披露体系

针对信息披露工作行为不规范会给房地产开发企业带来经济运行风险的问题,在落实企业的会计处理工作时,要优化会计规范体系,必须先完成信息披露体系的建设工作。房地产企业在进行房屋建设时,要完善信息管理体系,确定工作中需要采集哪些会计信息。比如,预提公共性配套设施费用,就是会计人员要关注的重点内容之一。应当提升会计人员的风险防范意识,要求员工结合以往的工作经验,找到项目经营过程中可能存在的经济运行风险,实时统计信息,并在内部公开项目经营过程,让每一个与本项目相关的人员都能第一时间了解工作进度,方便全面展开风险管理工作,减轻会计人员的工作压力。这需要完善企业的组织结构建设,科学找出各部门与会计处理工作之间的关系,让员工共同为信息披露工作贡献力量。除此之外,应对土地使用情况进行真实、及时的披露,在满足国家用地管理需求的前提下,方便会计人

员进行土地成本的分析 and 管控工作。应在会计报表中尝试增设资金流通过程的数据记录环节,在规范化展开会计核算工作的基础上,找到经济运行风险问题,提高企业的风险防范水平。

3.2 会计信息化工作平台

在会计规范体系的构建工作中,由于数据内容比较多,全面管理工作任务量大。企业应当在普及电算化技术的基础上,完善计算机基础设施,进行会计信息化工作平台的构建工作,让会计处理工作具有智能化的特点。这也是保证工作人员之间可以有效传递工作信息的一种方法,能解决信息滞后性的问题,最大限度的保证经济运行安全。以建账工作为例,将线下信息处理和记录工作转移到线上平台上,使用现代化技术进行信息的实时传递,并按照内控制度的要求分清每位员工的工作职责,健全信息审核流程,可以在计算机系统上使用电子签名技术来完成审批操作。在这种工作模式下,会计处理工作难度降低,信息处理准确度和效率提升。不仅能够进一步优化工作流程,让工作具有程序化的特点,达到优化内部会计管理体系的目标;还能降低经济安全风险的发生几率,避免了账目造假的问题。新时期,企业的经营方向是进行业财融合管理,这就对会计规范体系的构建工作提出了新的要求。借助信息技术后,可以引进专业财务管理软件,降低企业的经济建设难度,减轻会计人员工作压力。

3.3 人力资源管理制度

房地产开发企业要优化会计规范体系的构建工作,就必须依靠人才的力量。应当在内部组建一支专业的会计团队,保证会计人员具备管理学、经济学的知识,具有职业道德,能够热爱本职岗位,并能主动积极的展开创新研究工作。基于此,企业应当在内部管理工作中落实好人力资源管理制度,设置专门的人事部门对人才进行统一、公平的管理。还要及时做好人才招聘、培训、考核管理等工作。要了解每位会计人员的个人工作优势,根据工作需求科学设定不同的工作岗位。比如,预算岗位、审计岗位、核算岗位等。根据岗位职责进行分工管理,让会计管理工作真正落到实处。另外,企业应着重关注人才的职业素养是否达标,将素质问题作为考核人才是否能够胜任本岗位的关键指标,打造高素质的人才队伍,为构建会计规范体系提供人力支持。

4 会计规范体系构建工作中的关键着力点

要规范会计体系,完成管理结构的构建工作,需要找到会影响企业经济发展状态的因素,确定工作的出发点及落脚点。

4.1 设施费用

会计信息会集中反映出一段时间内的企业经济运行情况,而且,会计规范具有普遍性、约束性、持续性的特点。在构建相应的管理体系时,应当先关注资金使用情况。上文当中提到了关于配套设施的管理规定,在进行会

会计核算和风险管理工作时,可以进行费用转让。通常要先保证经营过程中所产生的费用能够公开、透明的展示出来。同时,要根据费用转让规则,让会计处理工作具有合法性的特征。为了实现对设施费用的专项管理,明确资金投入和产出情况,在构建会计规范体系时,很多会计人员开始尝试在盈亏报表中专门设置设施费用这一栏,标记费用数额。

4.2 销售策略

为了加速资金回笼,缓解房地产开发建设阶段资金支出压力过大的问题,企业应当优化销售策略。比如,目前比较常见的方法就是让客户认购房屋,在建筑物还没有建设完成时,提前销售期房,让客户先支付费用,用这笔资金维持后续各项工作的稳步开展。在这项工作中,通常要从经济角度出发,在保证企业营销利益的基础上,为客户提供一些福利。比如,一次性支付房屋购买费用可以享受折扣,以此来刺激客户消费。但是,这种策略会导致房地产开发建设的风险被分摊到客户身上。为了保证客户的知情权,在会计规范体系的构建任务中,应严格按照管理规定完成信息公开披露处理操作,全面介绍营销策略,并真实的介绍现阶段的销售状况。

4.3 土地信息

进行房地产开发工作需要使用土地资源,土地资源的质量、地块所处位置,都将直接决定最终的项目开发成本。因此,大部分房地产开发企业都会提前储备土地资源,在合适的时机启动房屋建设项目及销售项目。另外,在土地管理工作中,还会涉及到征用成本的问题。这个环节所花费的成本越少,后续可以获得的经济利益就越高。针对这个特点,企业需要展开会计规范体系的构建工作。传统成本核算报表当中只有土地使用权总额,没有细化征用环节、储备管理环节的数据信息。这就要求会计人员在新时期的工作中注重做好细节处理工作,在报表当中以备注、附录的方式,详细介绍与土地相关的成本消耗情况,为企业管理层进行项目决策提供经济数据作为参考。

4.4 现金流管理

新时期,房地产开发企业的会计管理工作,需要将工作重心放在现金流的管理环节中。企业经营建设环节可流动的现金量决定着企业能够承担的风险情况,如果可用现金少,在使用资金之前要考虑的内容就比较多,需要在不同工作阶段做好资金分配管理,避免前期投入量过多,导致后续资金不足的情况,这比较容易造成工程烂尾的问题。一般与现金流量变化相关的因素有:房屋预售金额、材料采买金额、员工每月的工资费用等。会计人员要统一、及时的对这些数据进行整理。在此基础上使用管理会计工具进行现金流管理工作时,可以构建风险防范模型,研究全面优化管理体系的方法。这项工作需要完善的管理机制作为支持,目标是保证会计信息真实、完整,最终通过会计数据信息来集中体现企业的经营发展情况,

为企业管理者找到下一步的工作方向。

4.5 风险管理

在会计规范体系的构建任务中,必须先完善风险管理体系,要按照规定的流程完成风险评估和管理工作,常用于处理风险问题的方法分为转移风险、规避风险、消除风险等。应要求会计人员做好风险信息的处理工作,关注风险因素的变化情况。一般要从企业内部风险和市場外部风险两个角度来分析问题,当房地产开发企业吸引到投资后,还要为投资伙伴考虑风险问题,拓宽风险防范管理工作的范围。为了避免会计管理工作流于形式,在处理风险问题时,应当安排会计人员参与到项目经营的全过程当中,深入基层工作环节,密切关注项目开发建设和营销情况。结合安全管理和质量管理的基本要求来分析,可以引进质量保证金制度,真正降低风险发生率,解决房地产开发企业的经济发展难题。

5 结束语

在落实企业的会计规范体系构建工作时,要找到房地产开发企业与其他类型企业之间的差异,确定会计管理工作的侧重点。通常可以从配套设施的费用、销售策略优化、土地信息管理、现金流管理和经济风险管理等角度出发,找到提升会计管理水平的可行对策。关键要实时关注新会计准则的更新情况,做好信息披露体系的构建工作,尝试将电算化工作模式转变成信息化模式,引进财务信息系统,为自动化、程序化的完成会计信息处理工作奠定基础。最后,应当完善人力资源管理制度,保障人员工作行为规范、态度端正,以便于依靠人才的力量顺利完成会计规范体系的构建任务。

参考文献

- [1]王丽艳.企业财务会计核算体系规范化探析[J].今日财富,2020(3):124-125.
- [2]张丹玲.探讨如何加强企业会计规范体系建设[J].现代商业,2020(19):2.
- [3]吴镇.论房地产开发企业会计规范体系的构建与完善[J].时代经贸,2020(22):2.
- [4]代香珍.企业会计核算体系的规范化[J].中国周刊,2020(10):1.
- [5]杜建英.如何提升企业财务会计核算体系规范化[J].纳税,2021,15(8):2.

作者简介:黎瑾(1988-),女,汉族,籍贯:广西省贵港市,本科,财务经理,研究方向:房地产财务成本管理。