

物业服务企业经济管理现存问题与优化策略研究

何德朝

(宜居物业管理有限公司,安徽 芜湖 241000)

摘要:我国的物业管理企业的兴起,其发展和房地产发展需求是一致的,物业服务管理的企业随着房地产企业的发展,逐渐形成了一系列的服务管理模式,而随着社会经济的发展,服务管理模式很难满足人们的实际需求,各种问题也变得更多,根据物业服务管理企业发展的时间不难发现,目前该类企业的发展仍然处于自我发展的初级阶段,存在一定的问题。

关键词:物业服务;企业;经济管理;问题;优化策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.21.037

随着市场经济的快速发展,带来了物业服务行业的快速增长,同时也让物业服务企业面临更强的市场竞争环境及经营压力。要想在复杂多变的市场竞争环境中生存并取得一席之地,物业服务企业就得具备较强的经营管理能力。财务分析作为物业服务企业重要的经营管理内容之一,对于高层管理者做出科学合理的决策提供了重要依据,也为物业服务企业提高管理水平发挥了重要作用。因此,物业服务企业需要重视财务分析,提高财务分析水平,从而提高企业的市场竞争能力。

1 物业服务企业经济分析的重要意义

物业服务企业要想在日趋激励的市场环境中取得优势,就得充分关注国内外市场经济环境,了解行业政策与导向,制定好企业愿景与发展战略、合理配置并优化资源、提高自我竞争力,而要想取得这些成果,就得依靠系统有效的财务分析作为支撑。

目前越来越多物业服务企业已经意识到财务分析的重要性。财务分析是物业服务企业经济核算的工具,亦是给经营管理者提供经营决策的重要依据之一。财务数据是一切管控动作的起点,也是终点,通过改进后的财务管理报表数据不仅可以体现一个物业服务企业的盈利能力、偿债能力、资产运营能力,细致的过程管理数据还可以体现一个物业服务企业的风险掌控能力以及业务运行的质量;通过这些数据结合专业的分析可以得出高质量的财务分析报告,这不仅能够帮助经营管理者提高工作效率,识别业务风险,挖掘可发展潜力,还可以帮助经营者提高决策的准确性,为物业服务企业稳定发展提供保障。

2 我国物业服务企业经济管理中存在的问题

2.1 物业服务管理的主体不明确

物业服务管理企业在管理过程当中,最核心的任务就是维护业主利益。在物业管理的过程当中,业主是唯一的主体,而任何工作都必须维护业主利益以及需求。根据目前我国物业服务管理企业的发展,不难发现,业主主体地位的明确度不足,而且物业服务管理企业往往会出现问题,这也

让业主的合法权益以及合法需求受到侵犯,对我国物业服务管理发展也会造成一定的限制。而且,我国物业管理的条例当中,有一些条例是业主所委托的相关物业服务企业代为管理的方法,这也让人们对于物业管理有着错误的认知,使得物业管理的问题一再的被拖延以及掩盖。在这样的情况下,物业管理的工作往往难以落到实处,而业主的权益很难被维护。

2.2 财务分析体系不完善,分析方法及指标单一

目前很多物业服务企业的关注点还停留在传统财务指标上,对于财务业绩考核的设定也更多地停留在传统财务指标上,对于财务分析也是停留在收入、利润、费用的同比、环比增减率上,且只在此基础上做简单的分析。这些传统的指标有时候并不能真正地体现物业服务企业的真实经营能力和经营状况,这种分析只考虑了相对应数据的比对,无法体现当年的实际经营情况。如果不进行深入分析,就不能通过数据表象深入到业务实质,无法深挖业务矛盾点与提升点,更不能引起经营管理者的高度重视,从而上升到经营管理层去进行商讨研究,就失去了分析的意义和价值,也无法为经营决策者及时预警及提供正确的导向。

2.3 核算制度存在问题

目前,物业服务企业管理人员开始认识到成本控制的重要性,并采取了相应的推测来推动成本控制管理工作,希望能为自身带来更大的利润空间,但在实际控制过程中仍存在着很多问题,其中核算制度方面的问题比较突出,本身成本核算所涉及的内容就比较多,需要设立完善的成本核算制度,确保企业拥有充沛的资金运用空间,进而为其它经济活动发展带来便利。但是实际上一些管理人员并没有结合实际状况完善成本核算制度,制度内容上往往存在着一些问题,难以为其它管理者的工作提供参考依据。其次,鉴于成本核算制度缺失,也会致使原始记录或者是凭证缺乏完整性,成为了制约成本控制工作效率提高的一大因素。

2.4 物业服务管理与政府公共服务管理混淆不清

目前我国物业服务管理模式当中,有很多政府性公共

服务也在其中有所包含,这也让物业服务管理以及政府公共服务管理二者之间混淆不清,有很多本来应该是由政府所负责的项目,都由物业服务管理公司所负责,时间长了,相关公司就会把公共服务项目作为管理的职责之一,甚至将其作为主要职责,而物业服务管理当中保障建筑安全等相关核心任务被忽略,这不但直接损害政府公信力,甚至对业主的合法权益产生损害,对物业服务管理的发展会造成妨碍。

3 提高物业服务企业经济管理的策略

3.1 提高各级人员成本控制意识

为了进一步促进物业服务企业健康可持续发展,在实际成本控制过程中还应提高内部各级人员成本控制意识,这直接关乎成本控制工作的效率和质量,具体我们要做好以下工作。首先,作为领导人员应发挥自身职能作用,要充分的认识到加强成本控制对企业未来发展的重要性,进一步发挥出一个领导者应发挥出的作用,且调动其它工作人员工作积极性。同时,也要确保企业生产成本与实际经济效益相匹配,这样才能够紧跟时代发展的步伐,为自身蓬勃发展注入生机与活力。其次,作为一名优秀的成本管理人员也要提高自身的成本控制意识,这有助于规避成本管理较为混乱,或者是组织结构不严密等问题的出现,推动成本控制工作能够顺利有序的展开,并为后续经营活动的顺利进行奠定夯实基础。除此之外,在提高各级人员成本控制意识的同时,也要结合实际经营状况优化组织结构,要真正意义上的让每一个人员都认识到成本控制工作的重要性,进而自觉参与到成本控制过程中,当然,对于会影响到成本控制的因素也要分析和预防,从而促进我国物业服务企业健康、稳固发展。

3.2 全面改进成本控制方式方法

成本控制作为物业服务企业经济活动中的重要内容,要想获得良好的成本控制效果,我们还要全面改进成本控制方式方法,因为落后单一的方式已不能满足现代行业经济活动需求,反而会影响到成本控制时效性,所以,只有创新成本控制方式方法,才能够紧跟时代发展的步伐,并朝着国际化、现代化方向健康发展。第一点,应确保成本控制理论和内容的新颖性,这样才能够做到与时俱进,为自身成本控制能力的提升带来便利,当然,企业在实际经营过程中,也要做好事前、事中以及事后的成本控制管理,这也有助于提高自身经济利润,最重要的是既要关注成本核算,也要重视产品的销售、推广以及后续的其他活动形式,并运用先进的手段或者是制定一定的策略,来弥补以往成本核算上的不足之处。第二点,企业管理人员也要善于借助信息技术手段来展开成本控制管理,这不仅能够减轻工作人员的工作压力,提高工作效率和质量,也能够弥补传统人工核算上的不足,进一步推动成本控制工作能够顺利有序的展开。必要的前提下,企业也要将绩效指标与实际绩效进行对比,并找出二者之间存在差异。其中,常用的成本控制方法有以下几

种,比如:价值链分析法、成本动因分析法,或者是产品生命周期成本法,不同的方法也发挥着不同的作用。例如,价值链分析法它主要是指以价值链为中心,进一步强调内部各个环节之间的协作,这能够为企业经济活动带来更大的利润空间,进而全方位提高成本控制管理水平和效率。

3.3 完善财务分析体系,建立多维度、多方法指标分析理念

财务分析体系的建立应该是一个自上而下的过程,物业服务企业的管理理念和关注点决定了整个企业的财务导向,财务导向也就决定了整个财务分析的方向。目前物业服务企业的财务导向还停留在传统意义指标上,对于现代的管理会计理念运用不深,整体财务分析的基调相对而言较普通,要想在根本上解决这个问题,就得完善财务业绩指标管理,结合现代财务管理理念,建立多维度财务分析体系。

物业服务企业内部业务管理复杂,涉及内容多,单一的指标分析并不能动态的展现实际经营过程,而大多物业服务企业运用的分析方法较单一,更多运用的是环比、同比分析法,当业务环境发生变化时,这些分析方法就会显得很无力,应该在实际运用中多加强驱动因素分析法、作业成本分析法等,而不是站在数据角度上分析数据,需站在数据源头上看数据,只有这样才能深挖业务实质,找到具体的原因与可进一步支持发展的点,并提出合理科学的解决建议,也只有这样财务数据才能更好地被经营管理者运用,为经营管理出谋划策。

3.4 提高财务人员专业度,真正做到业务分析、财务分析融为一体

财务人员的专业能力决定了一个企业的财务管理能力,一个企业的财务管理能力又撑起了一个企业整体管理的半边天。由于物业服务行业中整体财务管理理念相对滞后,优秀财务人员不多,一个优秀的财务人员最基本的素养就是专业知识丰富,而优秀的财务分析是建立在深厚的专业背景之下。随着时代的发展,财务管理理念及财务管理方法与手段也在不断地更新,那么就需要财务人员的专业能力也随之提高,物业服务企业一方面可以通过内部培训加强财务人员的专业知识,另一方面鼓励财务人员积极参加国家财务专业等级考试,并提供相应的激励政策,将财务人员的晋升调薪与之专业能力等级挂钩,以考促学,多方面促进财务人员专业知识与技能的提升。只有不断地更新专业知识体系,财务人员才能更好地运用财务理念与财务分析方法服务于企业。

只有专业度而不了解业务的财务也不是一个合格的财务,做出来的财务分析报告也算不上是合格的分析报告,对于经营管理者也毫无用处。业财融合是当下的管理热门,业财融合的目的是为了将财务曲线与业务曲线找到契合点,能够更好地助力于企业战略目标的实现。只有加强财务人员对于业务知识的培训,让财务人员积极地参与各项业务活动,加强多部门联动,充分了解业务运转的流程以及关键

节点,财务人员才能明白业务部门对于数据的诉求,才能站在业务的角度去分析数据,从源头分析原因,找到问题的症结所在,提出合理性建议,助力业务成功。

3.5 完善业主大会登记制度

根据目前物业发展的具体形式不难发现,业主大会并没有被赋予民事方面的行为能力,而业主大会也很难行使权利,这也让物业服务水准的提升受到了一定的阻碍。通过调查不难发现,我国很多发达城市利用业主大会登记制度的方法可以实现自身权利,并且在业务服务管理的过程当中发挥着很大的作用。而且业主大会在实现了登记之后,也可以利用银行设立业主大会账户的方式,解决管理过程当中所产生的资金问题。

3.6 完善物业服务管理企业市场环境

如果想要让物业服务管理企业获得良性发展,就必须建立一个更加规范的市场环境,首先,物业服务管理公司应通过更加开放的姿态来接受社会当中各界的监督以及意见,让自身服务意识有所提升,同时也要让服务质量更加完善,使物业管理区域安全稳定性有所保障,从而充分地实现物业服务管理方面的增值以及保值的作用。其次就是要让物业服务管理招投标的制度更加完善,使其可以充分的加入到市场化运营的过程当中,充分的完成市场化运营,防止暗箱操作,要建立一个更加公平的物业服务管理的行业制度,利用公平竞争的方式提升物业服务管理企业整体的服务水准以及市场竞争力,从而促使我国的物业服务管理企业获得健康发展。

3.7 加大信息化运用,提升财务分析背景

随着市场经济的发展,物业服务行业也得到了快速增长,随着行业的快速增长,伴随而来的是物业服务企业对于信息化管理的迫切需求。信息化管理能够提高工作效率,也能够有效、准确的抓取数据。物业服务企业可以将财务业务系统充分糅和在一起,形成收支两条线,一条是建立前端基础业务信息系统并植入自动收费系统,将此系统与后端的财务系统进行关联,自动生成财务信息及账务处理,另外一条是业务审批及费用报销出账流也自动关联财务系统并自动生成财务信息及账务处理,如此下来,财务数据会随着业务活动的变化而自动更新变化,账务处理依赖于手工录入的程度大大地降低,财务数据的形成原则和账务处理会根据既定的设定逻辑结合实际业务一气呵成。如果信息化下业务财务处理逻辑设计科学合理,关键节点数据抓取准确有效,那么对于财务分析来说,无疑是如虎添翼,即能够快速准确的抓取数据,也能够快速的抓取到数据对应的业务点,在财务分析中对于业务的分析也更透彻,实证性更强,导向性、可用性也就更强。

3.8 完善物业企业成本核算制度

任何行业要想在变幻莫测的市场行业竞争中占据一席之地,都需要建立相应的制度来约束各级人员行为举止,这也是成本控制工作中的重要内容,需要予以高度重视。为

此,新时期对物业服务企业管理人员提出了更高的要求,要想推动成本控制工作有序展开,还应完善内部成本核算制度,而制度的确立需要结合实际状况来,这样才能够发挥成本核算制度的最大化作用和价值。而要想发挥成本核算制度的价值,我们还需要做好以下环节的工作。第一点,应合理制定消耗定额,这有助于为后续成本管理工作提供便利,同时也要充分落实资金定额,这十分有助于规避不良问题的出现。其中资金作为行业发展中的重要组成部分,只有加大对资金的管理力度,才能够确保自身拥有充分的资金运用空间,确保其它经济活动能够顺利有序展开。其次,资金往往有很多方面,比如:储备资金、成本资金,或者是流动资金等等,故而,企业管理领导人员要发挥自身职能作用,应确保原始记录和凭证的完整性,最后,在提高物业服务企业成本控制水平的同时,也能够为其可持续发展带来数据支持。

3.9 成立业主大会,确保业主的主体地位

按照物业服务管理的具体法律法规的规定不难发现,业主大会的主导权力是毋庸置疑的,而作为业务服务管理当中的买方,业主大会是市场当中的主体,也是市场不可以缺少的一部分,成立业主大会可以有效的监督监管物业服务,管理企业的业务水平以及服务质量,同时也可以保障业主权利,提升物业管理的整体水准,促使物业服务管理企业获得更多发展。而且政府需要让相关规定更加完善,使业主大会权利、责任都足够明确,建立比较科学的管理制度,让业主大会可以在物业管理的过程当中发挥价值。

4 结束语

综上所述,随着我国的经济的不断发展,物业服务管理的企业在我国社会经济的过程当中,作为新生力量,其发展前景是非常显著的,虽然目前并没有形成物业服务管理的相关市场,但是只要更加正确的面对问题并且解决问题,及时发现业主的需求,并且让物业服务管理的水准有所提升,那么物业服务管理的企业将在市场当中获得更加全面的发展。

参考文献

- [1]左文进,刘丽君,彭红霞.小城镇住宅物业服务满意度及其影响因素研究[J].小城镇建设,2019(6):12-15.
- [2]张弛.探索物业管理专业改革发展的新途径[J].现代营销(经营版),2019(8):25-27.
- [3]史海威,刘艺.城市住宅小区物业管理改革的有益探索[J].新湘评论,2019(7):35-36.
- [4]章月萍.和谐视域下的物业管理风险应对[J].嘉应学院学报,2019(9):63-65.

作者简介:何德朝(1983-),汉族,安徽天长人,本科,中级经济师,研究方向:金融方向。