

物业公司内部控制的改进对策研究

王利娟

(西安博水商务有限公司, 陕西 西安 710000)

摘要:当前社会经济高速发展的背景下,城市化、区域化发展进程也在不断加速,一系列房地产项目在各地得以广泛开展,在此发展趋势下,诞生了新兴的服务行业——物业管理服务行业,随着市场同类企业数量的激增,行业内部的竞争也更为激烈,残酷发展现实面前,物业公司要想赢得发展的主动权,就需要从自身管理着眼,重视内部控制工作的不断优化,以进一步提升管理能力,实现长效发展。尽管现阶段许多物业公司对于内部控制工作的重要性有了一定的关注,但是由于行业内整体管理工作的开展起步较晚,管理经验较为有限,内部控制体制机制还不够健全,在管理中还存在不同程度的问题。基于此,本文通过深刻剖析物业公司内部控制过程中存在的相关问题,进行了相应改进对策的深入探析,希望能够对物业公司的发展有所帮助。

关键词:物业公司;内部控制;改进对策

[DOI]10.12231/j.issn.1000-8772.2022.24.044

1 引言

当前社会经济发展进入新常态,国民生活水平得到了显著提升,为物业公司的发展提供了广阔的发展空间,推动其在近几年的探索发展中取得了显著成效。但同时,在系统梳理行业内物业公司的发展现状后发现,当前行业内大多数物业公司对于内控管理的认识还存在误区,管理手段缺乏创新,造成企业整体发展进程缓慢。物业公司在发展中既要应对内部突发事件,又要承担外部激烈竞争环境的冲击,给公司发展造成了巨大的压力,因此需要立足公司基本实际,进一步优化内部控制工作,完善管理体系的有效构建,以全面提升内控管理效能,切实探索科学的发展路径。

2 相关理论概述

2.1 内部控制

随着企业所处市场环境的不断改变,内部控制工作也要及时作出调整完善,以进一步丰富其基本内涵。内部控制作为现代企业优化管理的重要内容,是由管理者基于企业实际的发展需求,进一步强化财务报告的准确性与科学性,确保各项工作能够合法合规的基础上,进行内部管理工作的全面优化与完善,以确保战略管理与经营管理目标得以充分实现的一系列活动的统称。但是近年来随着市场企业发展模式的多元化拓展及市场环境的复杂多变,国家对于内部控制的要求也进行了明确规范,进一步丰富了其具体内涵,内部控制是立足于实现企业科学管控的基本目标,要求内部人员全员参与的重要管理活动,要通过内控要点的切实把握,进一步规范经营管理各个环节的操作流程,强化资金安全完整的同时,要进一

步细化财务报表内容,提升财务数据信息的安全性、完整性,以指导企业进一步优化战略发展规划。内部控制主要包括对管理环境的优化、风险因素的科学评估、管控活动的不断完善及信息共享与沟通的优化与动态监管等多项内容,在内部控制中要坚持全面、协调、统一及其与成本效益科学匹配的基本原则,强化对会计信息披露的及时性,全面整合数据资料,营造良好的内控管理环境,以开展各项经营管理活动,为财务审计工作的深入拓展创造良好的内部环境。

2.2 物业公司的内部控制

物业公司内部控制对于公司的稳定发展意义深远,其主要包含以下几方面内容:一是资金的科学管控。内部控制工作的实施可以保障公司资金的完整,强化经营收入的规范管理,同时内部控制工作的管理水平也事关资金安全性的实现程度;二是库存物资的科学管控。内部控制工作的实施要进一步完善物业公司的库存管理体系,规范制度内容的完善,确保可以在实际管理中充分梳理库存情况,明确分管责任,实现权责一体化管理;三是材料的科学管控。物业公司内部控制在该层面的管理主要是针对物资的采购行为进行规范管理,以全面优化采购工作流程,规范操作行为,实现采购工作的透明化、公开化管理,并择优选取价格实惠、质量优质的供应商进行合作,提升物业服务质量;四是运行损耗的科学管控。对于物业公司而言,其日常开支中水电费用占据较大比重,同时居住楼的电梯设备、强弱电、公共区域的运行维护等也占据相当的比重,迫切需要通过内部控制的有效实施强化对相关工作的认真核查,严格审批管理,实现成本支出

的科学管控,规避资源浪费问题。同时,内部控制工作的有效实施,也可以进一步推动公司资金的有效运转,科学规划资金的使用和分配,提升财务管理对资金科学管控的渗透力度。物业公司要想保障内部控制工作的切实落地,需要强化对配套基础工作的有效完善,建立健全相应的制度体系,促进内部人员综合能力得以全面提升的同时,还要重视对服务对象需求的跟踪反馈。通过全面收集与整理各类信息资源,及时梳理服务对象对公司服务的意见建议,明确管理中存在的具体问题,以探索进一步的优化对策,助力公司物业服务迈上新台阶。因此,要针对此管理需求,强化对信息反馈的及时跟踪,拓宽信息共享渠道,构建与服务对象的良好沟通体系。

3 物业公司强化内部控制管理的必要性分析

物业公司要想实现持续稳定发展,需要重视内部控制工作的不断完善,为公司持续发展注入生机活力的同时,进一步夯实公司成本管理的重要基础,指导公司更好规划经营管理的战略布局,探索多元化的发展策略。

3.1 全面提升物业公司财务管理实效的重要基础

物业公司财务管理工作包括日常台账、票据等资产管理、费用收缴、应收账款、账目催缴等多项内容,现阶段随着企业业务内容的进一步丰富,物业公司要想提升服务质量,探索更广阔的发展空间首先就要从财务管理能力上加以完善。全面协调内部控制工作的有序推进,可以帮助物业公司进一步全面了解内部的财务状况,科学管控所服务对象的大修基金与公共收益,以内控手段提升财务管理效益。同时,财务核算与动态监管的相关工作开展中,也需要有内部控制工作的有效配合,以构建物业公司内部完善的内控管理体系,进一步奠定良好的财务核算管理基础,切实挖掘内部控制的创造价值,使其可以更好地为物业公司服务。

3.2 实现物业公司对行业发展趋势科学预测的必要手段

通过内部控制工作的不断优化,一方面可以帮助物业公司立足行业发展实际更好地预测未来的发展动态,另一方面可以确保财务计划得以有效制定,进一步规范内部经营行为,提升综合管理效能。现阶段,随着市场同类企业数量的不断增加,物业公司面临的市场竞争压力激增,对于其来说首当其冲的重要任务是强化自身竞争实力,实现在市场环境下的良性发展。因此,需要通过内部控制工作的有效实施,提升财务计划的可行性分析,帮助企业透过复杂多变的发展环境,洞悉适合自己的发展方向,实现物业公司未来高质量发展的转型目标。

3.3 优化物业公司内部资金使用效能的必要路径

通过内部控制工作的持续强化,可以全面提升资金的管理效率,深入挖掘资金的使用效能,提升资金使用的安全性、规范性和科学性,减少不必要的资源浪费,保障经营管理目标的有效实现。同时,要明确资金管理对物业公司发展的重要价值,在全面保障资金切实得以充分应用的基础上,进一步规范物业公司的管理活动,以切实可行的内部控制手段,科学指导物业公司管理者全面把握公司的资金情况,系统分析公司的资金管理过程中存在的主要问题,以明确具体的资金动向,合理进行资金分配,结合相关决策的实施提升资金使用的科学性。

4 物业公司内部控制过程中存在的主要问题

4.1 缺乏良好的内控管理环境

结合现阶段行业发展的基本走势,分析物业公司战略发展基本是与社会经济发展需求相适应的,但内控工作的重点还是局限于盲目地拓展业务方面,却忽视了内部控制工作的有效实施上,因此就造成物业公司对内部各个业务部门的科学管控不到位,内部控制工作过于僵化。同时,部分物业公司内部组织管理体系还不够完善,特别是在机构评审工作中,完全是由管理层进行单方面评定,基层员工的参与较少,员工在评审环节中所占的比重更是微乎其微。在物业公司企业文化的构建方面,也缺乏应有的重视,员工在文化建设方面参与积极性不高,也未形成配套的奖惩激励机制,难以与内控管理相融合,切实推进内控文化内涵的不断丰富和完善。

4.2 监督管理机制缺位

内部控制工作得以全面实施的一个关键就在于要切实发挥动态监管作用,因此需要进一步完善与之配套的监督管理体系。但是现阶段在实践应用中,大多数物业公司在制度及体系建设环节并未进行深入研究,尽管大多数公司已经成立专门的审计部门,但是审计职责却并不明晰,审计工作进展较为缓慢。从内部管理体制的建设来看,部门建设与岗位设置并不合理,内部责任界限不能予以有效明确,加之物业公司内部业务较为繁琐,监管制度难以切实执行,导致审计工作容易受各方面因素的干扰推进缓慢,严重制约了物业公司内控工作效率的有效提升。

4.3 缺乏专业的管理型人才

现阶段企业之间的竞争根本在于人力资源的竞争,因此物业公司在日益激烈的市场竞争环境下要想求得更好生存和发展,就需要重视内部人才队伍的建设。但是由于行业的特殊性,决定其对于人才的要求并不是很高,准入门槛较低,整体从业人员的文化水平一般,主要是一些中年人从事相关工作,且由于社会普遍对物业行业在认

知上存在一定的误解,认为其只是进行清洁、护理等琐碎事件的处理,没有多少技术含量,因此不能吸引年轻人员参与,造成整体行业的从业人员结构单一,且人才短缺。实际上物业管理并不只是涉及单一琐碎工作的处理,是需要充分学习相关的专业知识,明确人力资源、财务管理等相关工作要点,以更好地与内部及客户进行沟通交流,了解下一步的优化服务内容,但是实际情况是当前绝大多数物业公司正是缺少这些管理人才,为物业公司的整体发展造成不便。

5 物业公司内部控制的相关改进对策

5.1 营造良好的内控管理环境

要想保障物业公司内部控制工作得以全面展开,关键是要有良好的内控管理环境,更好的优化物业公司的内控管理,以立足内外部发展环境结合物业公司的业务内容做好相应管理制度的进一步完善,提升客户满意度及认可度,实现业务空间的进一步拓展。首先,全面构建新型客户服务关系,以服务对象的所需所想为服务导向,保障服务质量,赢得服务对象的认可。物业公司作为连接服务对象与服务企业的重要纽带,需要在日常管理中有效协调利益关系,聚焦住宅小区的日常管理进行不断完善,为服务对象提供优越的居住环境。其次,要持续推动物业公司内部管理的进一步优化,完善内部组织管理体系,优化组织管理结构,搭建全面、协调的信息共享平台,并落实专人负责进行跟踪反馈,实施精细化服务管理,切实强化内控工作实效的全面挖掘。最后,要将内控工作与员工的业绩考核相挂钩,切实提升绩效考核的针对性、有效性,落实奖惩措施,有效调动员工参与内部控制工作的积极性和主动性,确保内控管理可以全面渗透到物业公司日常管理的方方面面。

5.2 建立健全内部监督审计体系

物业公司内部监督管理的有序开展,核心在于有科学的内部审计管理机制予以保障,特别是针对规模达到一定条件的物业公司,在内部审计体系的完善方面,既要注重从总部进行人才培养,又要重视对外吸纳专业人才到公司指导培训,切实提升物业公司审计工作的规范性、全面性和科学性,让专业人士带领企业走向专业化发展之路。而对于一些中小物业公司来说,则可以跳过专业人才派遣管理环节,着重突出审计人才的科学招聘,弥补专业人才空缺的问题,强化内部权力的有效制衡,既要推动审计部门的有效监管,也要开展各部门的方向监督,形成内部相互联系、相互制约的监督管理格局。

5.3 强化物业公司管理层的专业提升

物业公司要想在复杂市场环境下站稳脚跟,就需要

重视管理人才的有效培养,把准人才管理的基本导向。因此,结合现阶段物业公司发展中存在的基本难题,公司需要从人才综合能力的提升着眼,有效培养专业化团队,进一步净化内部管理风气,引导全员树立科学的内控管理意识,辅之以专题培训,提升员工的综合能力,使其可以更好地理解物业公司的内控管理目标。同时,要针对各业务部门开展定期的业务培训,将内控知识穿插其中,帮助员工切实掌握业务操作技能的同时,还可以进一步深化对内控工作的理解,提升参与公司管理的责任感和使命感。

6 结束语

综上所述,时代在进步,理念在创新,物业公司也要适应市场经济深化改革的发展需求,明确当前公司发展中的主要问题,切实用好内部控制这一有效工具,强化对内部各项工作的科学管控,探索有效的发展路径,助力物业公司在新时期实现更好发展。

参考文献

- [1]孙鹏,何书源.物业管理企业内部控制探析[J].辽宁师专学报(社会科学版),2021,22(5):7-8+30.
- [2]赫贺.物业管理企业内部控制建设探究[J].时代金融(中旬),2021,20(11):301-303.
- [3]赵会娟.如何做好物业管理公司的内部控制[J].会计师,2021,30(18):47-48.
- [4]李春枝.物业管理企业财务内部控制探究[J].会计师,2021,17(18):48-49.
- [5]崔婧.基于内部控制的物业管理公司财务管理[J].财会学习,2021,33(1):41+43.
- [6]于亚柳.物业公司财务内控与财务风险防范[J].中国国际财经(中英文),2021,16(15):129-130.
- [7]刘芳.物业公司内部控制存在的问题及改进措施[J].中外企业家,2021,17(34):107-108.
- [8]李金铭.对物业公司财务内控工作的分析思考——以KT物业公司为例[J].企业改革与管理,2021,16(08):44-46.
- [9]李玉燕.关于物业公司财务管理及内部控制问题的若干探究[J].现代经济信息,2021,30(04):272-275.

作者简介:王利娟(1985-),女,汉族,籍贯:陕西省西安市,本科,财务负责人,会计师。