

大数据时代全面预算管理在房地产企业中的应用

崔娜

(陕西固联建设工程有限公司,陕西 西安 710000)

摘要:现阶段,房地产行业的市场竞争形势更加严峻,国家对该行业的管控措施更加严厉,给房地产企业的发展带来了更大的冲击,企业利润空间持续缩减,在此环境下,企业要想实现持续稳定发展,就需要重视全面预算管理工作的不断完善。其作为企业运营管理的重要内容,也是必不可少的基本环节,事关企业的持续稳定发展,因此本文在明确大数据时代全面预算管理在房地产企业中的应用价值的基础上,系统梳理了其存在的主要问题,提出了进一步的改进对策,希望能够对企业的持续稳定发展有所帮助。

关键词:大数据时代;房地产企业;全面预算管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.26.133

1 引言

近年来,随着市场房价的不断抬高,市场房产供给的不平衡矛盾不断凸显,在此环境下国家为了进一步缓解市场压力,化解泡沫经济危机,相继制定了一系列规范措施,并开始不断收紧市场管控,在此背景下,房地产企业要想实现经济利润的有效提升,在市场竞争中站稳脚跟,就需要重视自身管理效能的不断提升。全面预算管理作为现代企业优化管理的重要手段,在提升企业经济效益、强化竞争优势培育方面发挥着重要作用,因此房地产企业需要聚焦当前企业发展面临的各类难题,深刻剖析全面预算管理中存在的主要不足,以探索有效的改进策略,助推企业实现持续健康发展。

2 大数据时代全面预算管理在房地产企业中的应用价值

大数据时代房地产企业应用全面预算管理的根本目标在于保障企业经济效益的最大化实现,基于此,企业需要进一步优化内部资源的有效整合,系统把握市场经济的基本规律,不断创新财务管理模式,强化运营成本的科学管控,以确保经济效益目标得以充分实现。全面预算管理的全过程实施需要以财务管理为关键要素,针对房地产企业运营管理的事前谋划、事中管控与事后监测进行全面渗透,完美契合企业的战略发展目标,最大化实现资源的合理分配,确保资源效能得以充分挖掘,切实提升企业沟通与执行水平的同时,有效凝聚内部发展合力,降低运营管理成本,助推企业工作效率得以全面提升。全面预算管理模式的有效应用,可以综合企业发展面临的内外部风险因素进行全面把控,科学分析风险动因,降低企业运营管理风险,提升整体的运营管控水平。房地产企业运营管理包括项目开发、日常运营、售后服务等多个环节,

需要对业务流程的优化、动态监管、现金流的把控、成本管控、工程建设进度等进行全面了解,以基于全局发展的视角进行科学统筹,因此在当前背景下对于房地产企业而言,实施全面预算管理有着其必要性,必须加以重点关注。

3 大数据时代全面预算管理在房地产企业中的应用问题

当前,由于国家对房地产行业的管理政策不断收紧,市场经济发展复杂多变,房地产企业对资金的需求量较大,项目成本内容复杂,整体的开发周期也较长,造成房地产企业全面预算管理存在诸多阻力,尽管其在大中型房地产企业中基本得到了推广应用,但是在实际操作中还存在以下问题:

3.1 缺乏完善的预算管理机制

现阶段,虽然国内许多房地产企业在日常管理中已经形成了相应的预算管理制度,但是面对当前日益复杂多变的市场环境及企业自身发展需求的调整,原有制度已难以适应现代企业的发展,预算管理机制的问题不断凸显。一些房地产企业在管理中一味强调预算制度的简单编制,但是对于具体责任的划分却有所忽视,造成在实际执行中不能及时对接相关责任人,责任难以落实到位,容易发生相互推诿等问题,造成预算制度的实效性得不到保障。

3.2 配套管理体系构建缺位

当下虽然大多数房地产企业的预算管理制度基本形成,但是与之配套的其他管理体系缺十分欠缺,造成具体管理与执行中存在的问题得不到及时纠正。特别是大数据时代企业面临的内外部发展环境更加复杂多变,预算制度一成不变的问题必然需要调整,在具体管理中欠缺

配套的财务分析、动态监管、跟踪反馈等机制保障,就容易造成制度形式化问题的出现,制约企业的正常发展。同时,配套机制的欠缺,也会导致预算执行的进度把控不畅,无法对其实施科学的评价与监管,需要将绩效考核与预算执行工作相挂钩,确保执行可以切实落地,但是现阶段房地产企业的预算考核水平普遍不高,指标设计、流程操作、效果评价等各个环节都存在不同程度的问题,影响最终的实施成效,不能科学指导预算编制工作的同时,也不利于预算编制报告完整性的实现。

3.3 全员参与意识不足

一直以来,许多房地产企业在传统管理模式的框架下,对于全面预算管理工作存在观念上的误解,认为只是财务部门的本职工作,因此在实际操作中只是注重财务预算的把控,财务指标是主要内容。在全面预算方案的设计中,一味追求企业利润的最大化,过分关注经营利润指标的实现,聚焦重点局限于资金收支的把控。财务部门作为管理主体,缺乏对全员参与重要性的科学认识,实际管理中还是按照上级下拨任务,财务部门照章遵循的方式进行具体预算计划的制定,其他部门只是复杂制表认领,整个管理过程中的全员参与得不到保障,不能及时将涉及的影响企业生产运营的相关因素,纳入预算体系中进行科学统筹,难以充分挖掘预算管理的效能,只是在局限的范围内进行,不利于企业整体效益的切实把控。

3.4 全预算管理脱离企业实际

由于国内房地产企业对于全面预算管理的应用时间较短,主要是参照其他行业的应用案例进行摸索的,尚未形成符合本行业发展需求的理论体系,且不同企业的经营发展情况有所不同,即使是同一套理论也要根据具体企业的实际情况进行调整,因此,不能将全面预算管理作为一种格式化的模板进行生搬硬套。但现阶段大多数房地产企业恰恰不能立足本企业的发展实际与经营管理需求,进行预算管理科学的构建,不能立足战略发展的视角进行企业管理目标的科学制定,实施中面临的困难较多,制约了企业战略规划的有效部署。

3.5 全面预算管理与房地产项目开发的契合度不高

房地产企业的工程项目较多,在全面预算管理工作开展中,企业只是针对整体的预算目标进行了系统设计,但是对于开发的具体项目管理目标却未进行深入调查研究,对于一些项目的开发进度、管理流程等都缺乏足够的了解,预算制度的执行不力。同时,各个项目为了保障自身建设目标的充分实现,在操作中会加快进度,抢抓工期,完全抛开预算指标的约束,造成最终实施结果与预算

目标相差甚远,影响企业整体管理目标的有序推进。

4 大数据时代全面预算管理在房地产企业中应用的优化对策

4.1 不断建立健全全面预算管理体系

大数据时代企业面临的市场环境更加多元,需要结合企业不同阶段的发展需求,进行全面预算管理体系的不断完善,要严格遵循企业的战略目标,进行全面预算管理制度的经历健全,科学划分预算管理责任,强化财务部门成本管控与计划科学制定的同时,也要进一步细化参与人员的具体职责,科学分配部门间的职责权限,确保预算责任与相关工作能够落实到具体的岗位和个人,要进一步优化生产经营的管理流程,及时根据存在的问题进行科学防范,切实激发内部人员的工作积极性与职责使命感,确保各项工作能够有规可循、有章可查。同时,要进一步细化制度规范的资源分配内容,强化内部资源的科学整合,充分挖掘资源使用效能,科学量化企业的经营管理目标,进一步明确企业的经营发展指向,立足企业的长远发展需求进行战略规划的科学设计。

4.2 全面构建配套管理体系

要想实现全面预算管理工作的科学规范,就需要首先在完善预算管理基础制度的前提下,进一步构建起配套的管理体系,帮助企业更好地针对自我运营管理中存在的主要问题进行深入剖析、系统调整与科学管控,精准识别可能存在的风险隐患及管理盲点,提升制度规范的刚性约束,以进一步推动全面预算管理工作协调发展,实现企业运营管理决策与预算管理目标的有机统一。其次,要建立健全相应的审计管理机制,实施覆盖全面预算管理各个环节的动态监管,有效整合信息资源,及时根据实际需求对不适应的指标体系与相关内容进行完善,科学分析执行进度与实际结果,以进一步提升预算制度的规范性、客观性与准确性。最后,要明确预算管理体系的根本目标在于全面保障企业经济效益的不断强化,确保企业经济效益的最大化,统一管理规范标准。要保障财务指标有效设计的同时,进一步完善非财务指标的基本内容,科学制定考核目标,充分了解各项目实施情况、推进进度、流程把控等相关内容的细化分解,并及时进行分层分级的任务下达,确保绩效考核指标可以切实得以分解到具体的部门及岗位,并建立对应的激励机制,有效激发房地产企业内部全员的工作积极性和主动性。

4.3 营造良好的全员预算管理环境

首先,要明确全面预算管理工作对于房地产企业而言,绝不是管理层的简单决策或财务部门的一家之事,需

要内部全员积极配合与参与,只有这样,才能确保各项工作能够切实得以落实到位,充分整合资源优势,提升整体的使用效能,缩减成本支出。在具体工作实施中,要在内部全员中积极引导,树立科学的全面预算管理意识,让内部人员可以真正了解到全面预算管理的深刻内涵,全面了解企业不同阶段的发展目标与战略规划。其次,要尽快组建由房地产企业中高层管理人员及相关基层员工积极参与的预算工作领导小组,夯实部门及岗位的责任落实,推动其切实融入目标界定、决策、指标设计、实施进度等各个环节中去,实现全过程的系统管控。最后,要积极开展专门的培训学习活动,及时给员工普及预算管理的相关知识,提升其综合能力,帮助其更好地理解自身与全面预算管理工作的基本关系,及时转变思维,将全面预算管理意识切实转为自己的自觉行动,积极主动配合财务部门的工作。

4.4 立足企业实际进行全面预算管理工作的科学规划

房地产企业由于其自己密集性的行业属性,决定了其必须要有良好的现金流予以保障,以为企业发展注入有效活力,保障企业经济效益目标的基本实现,因此房地产企业必须注重此行业属性的基本把握,以此为前提,做好各类开发项目的科学研判。首先,要立足不同项目的具体实际做好资金使用、项目进度把控及收支明细等的全面监管,系统把握前期立项、楼盘开发、项目验收等各个环节的时间节点,以科学设计中短期预算管理目标。其次,要科学分配财务指标与非财务指标的比重,切实提升现金流的使用效率,确保其能够得以充分发挥作用。最后,要明确成本管控对于房地产企业而言至关重要,其事关企业利润的实施成效,由于房地产企业的全面预算管理工作是一项系统工程涉及项目建设、楼盘销售等多项内容,覆盖市场、人员、材料、营销等各个环节的管理,需要对其特点进行科学分析,系统规划,确保成本支出在可控范围内浮动。

4.5 基于项目管理的基本视角进行全面预算管理工作的不断优化

预算管理目标的科学设计需要结合项目实施的具体进度进行科学规划,进一步细化、量化管理范围,提升全面预算管理工作的切实可行性,助推企业各类目标得以有序推进。因此,房地产企业完全有必要推动项目管理与全面预算管理工作的全面契合。预算管理部门需要在前期做好科学准备,强化预算编制的科学性,提升动态监管的管理水平,进一步完善跟踪反馈的成效,全面整理数据信息,保障预算目标的科学合理。同时,要明确项目的期

间费用是房地产企业项目管理费用支出的一项大的支出,涉及到预算、管理、财务等多类内容,不能将其纳入营业成本的计算范围,因此需要结合项目管理的基本情况重点加强对此类费用的科学管控,全面提升成本管控的整体效能。

5 结束语

综上所述,全面预算管理作为现阶段现代企业推动企业转型升级的科学管理手段,在企业持续稳定发展中发挥着越来越重要的作用,在具体工作开展中,房地产企业需要进一步建立健全全面预算管理制度体系,强化配套体系的协调管理功能,积极推动企业内部全体员工切实参与到企业的预算管理工作中,是预算管理指标任务能够落地生效。同时,在具体的体系构建过程中,要立足企业长远的战略发展需求,结合项目管理的基本实际,进行具体管理方案的优化,确保预算管理目标得以充分实现,在深刻剖析企业全面预算管理工作应用中存在的主要问题的基础上,探索进一步的改进对策,切实强化全面预算管理工作的制度刚性约束,全面优化内部资源配置,缩减资金支出,拓展利润空间,确保企业能够在激烈的市场竞争中始终保持增长势头,实现未来更好发展。

参考文献

- [1]张桃.房地产企业全面预算管理问题与应对措施[J].现代营销(下旬刊),2020,17(12):134-135.
- [2]徐小燕.房地产建设项目全过程成本管理探析[J].四川建筑,2021,41(02):263-264+268.
- [3]顾永威.加强房地产企业预算管理分析[J].中国集体经济,2021(14):37-38.
- [4]刘懿.中小型房地产企业全面预算管理问题与对策[J].当代会计,2020,16(22):141-142.
- [5]毕胜.房地产企业内部控制存在的问题和优化策略[J].商讯,2021,33(13):99-100.
- [6]黄建梅.房地产企业全面预算管理实施的困境与对策[J].财会学习,2020,30(35):77-78.
- [7]肖翠花.房地产企业全面预算管理实施中的困境及应对措施[J].会计师,2021,19(23):74-75.
- [8]林增梅.房地产企业全面预算管理存在的问题及对策探讨[J].财会学习,2021,22(34):62-63.
- [9]张山.全面预算管理在房地产企业中的应用探究[J].财经界(学术版),2021,41(4):118-119.

作者简介:崔娜(1986-),女,汉,籍贯:河南省温州市,大专,财务经理,会计师。