

# 探讨新背景下如何加强物业企业财务管控

张纯海

(深圳市核电物业有限公司,广东 深圳 518000)

**摘要:**我国的物业行业由于其起步较晚,因此财务管控能力和水平与行业发展不相匹配,相对而言业务和财务的融合度不高,在资金管理方面存在一些问题,与其它行业企业相比存在一定的差距。物业行业的整体薪酬水平低、职业发展路径具有较大局限,在人员吸引力方面尤为不足,财务队伍整体素质不高,其财务人员专业技能与综合素质也难以满足企业发展的现实需求,最终导致企业内部的财务风险较大。所以本文以物业企业财务管控为切入点,探讨了目前物业企业在财务管控方面所存在的问题,结合自己的思考提出了相对应的优化策略,希望能帮助物业企业更好地优化和完善财务管理制度,从而推动物业企业在新背景下实现长远发展。

**关键词:**新背景;物业企业;财务管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.28.100

## 引言

物业行业在我国属于新兴领域,近年来随着房地产企业的快速发展,也推动着物业企业的崛起,在此背景下涌现出了大量的新兴物业企业,可是由于相关的管理经验欠缺和发展模式不够优化,难以在竞争日益激烈的市场环境下全面提升自身的综合能力和市场竞争力。所以在新背景下,对物业企业来说为了有效地营造和谐、文明、智能的新型社区环境,就必须要对原有的管理模式进行优化升级,全面提升现有的管理能力和水平,借助于新的技术和方法,融合互联网与物业管理,以此来切实有效的提升物业企业在新背景下的发展水平和服务质量。对物业企业来说,积极推动传统与现代化的有效结合,不断优化和完善自身的运营和管理机制,有助于更好的防范在运营管理过程中所出现的风险。因此,高质量的财务管控对物业企业的长远发展来说,具有十分积极的现实意义,需要物业企业领导与管理者对此予以高度重视。

## 1 物业企业财务管控概述

在新背景下,物业企业所开展的财务管控主要指的是企业结合财务管理过程中的具体问题,按照相关的职权划分,来对企业资金予以科学合理的分配,最大程度上保证企业实现既定的经营计划,从而完成战略目标。对物业企业来说,高质量的财务管控不只是局限于增强企业各项经济业务活动过程中的有效性和合法性。与此同时,也需要采取一系列科学、先进和现代化的方式和手段,来积极有效地推动财务管控工作的落地执行,并且在此过程中全面考虑风险与收益的关系,通过实现企业内部资源科学合理的配置,来发挥其最大价值,优化企业运营管理模式。在此过程中,帮助企业全面提升其综合实力和市场竞争力。在日益激烈的市场竞争环境下,高质量的财务管控是企业实现长远发展的基础和保障,需要物业企业在新背景下对财务管理模式和策略予以不断的梳理和优化,以更好的应对

日益复杂多变的市场环境,帮助物业企业实现更大的经济效益。

## 2 物业企业财务管控的重要意义

对物业企业来说,财务管控是企业发展的稳定器,具有非常重要的作用,它贯穿于企业运营管理的方方面面,具有极强的综合性和覆盖性,财务管控的效率和水平也会对企业的经营方向和管理水平产生直接影响,因此必须要对此予以高度重视,需要物业企业在新背景下对现金流入和流出予以高度关注。物业企业要想实现对内部资源的科学合理分配,增强筹资和投资的高效性,都离不开行之有效的财务管控工作,所以高质量的财务管控对物业企业来说意义重大,它可以帮助企业对日常运营和管理过程中所存在的各种问题予以全面分析和综合考量,找出问题出现的根源,再结合企业现阶段运营管理的具体状况和外部发展环境,拟定出行之有效的应对策略,以便于当财务风险来临的时候可以有效应对,在最大程度上将风险带来的影响和损失降到最低,从而帮助企业实现更大的经济效益。此外,从企业的可持续发展和战略规划来看,高质量的财务控制有助于企业实现长远战略目标,增强财务核算和财务内部控制的实际效果,也有助于为全面预算管理打下坚实基础,这些都与财务管控息息相关。所以在新背景下,物业企业只有切实有效地提升财务管控的能力和水平,对财务管理过程中存在的问题予以全面的分析和深入的思考,找到有针对性的措施加以妥善解决,才能帮助物业企业不断优化和完善其运营和发展模式,从而在竞争日益激烈的市场环境下推动物业企业实现更加长远健康的发展。

## 3 新背景下物业企业财务管控过程中的问题

正因为物业企业在我国依然属于新兴行业,相关经验还需进一步积累,导致其在具体的财务管控过程中依旧存在一些问题,主要表现在以下几个方面:

### 3.1 缺乏对资金的有力管控

现阶段,一些物业企业处在其发展的前期阶段,缺乏对资金的高效管控,企业内部的资源配置效率和使用效率并不高,主要是因为对资金管理形成正确、清晰和全面的认识,对其理解不到位,导致内部不少资金被闲置,增加了企业资金的占用成本,从而造成了一定程度的浪费。另外一些物业企业在新的发展环境下,对其经营策略予以了调整,其更加侧重于业主满意度上面,所以为了树立企业良好的形象,就会提高满意度的奖金比例,这就导致相关业务部门降低催收工作力度,导致物业企业在竞争日益激烈的环境下资金成本处于不断上涨的趋势,对企业的资金利用率产生了严重影响。

### 3.2 财务管理人员的专业技能与综合素质有待加强

现阶段,一些物业企业财务工作者的专业技能与综合素质难以适应新背景下企业财务管控工作的实际需求,没有对自身固有的知识结构和框架予以不断梳理和优化,导致财务人员与业务的融合度不高,难以切实有效的推动财务管控工作的有效开展。一些物业企业在聘用财务人员的时候,没有对其业务能力和素质予以高度重视,加之行业对人才的吸引力不足,导致所聘用的财务人员难以为企业的财务管控工作注入新鲜的血液和强大动力,具体表现在一些财务工作者缺乏全面的财务分析能力,没有对企业现阶段运营管理的具体问题加以深入思考和总结,难以提出相对应的优化策略,相关措施和办法难以有效落到实处,相关财务管控的措施和制度流于形式,长此以往难以起到预期的财务管控效果,难以为企业领导与管理者提供更加准确、全面的经营管理状况报告;一些物业企业内部的人员配置存在一些问题,其财务人员是从收费员或者其他物业管理人中选出来的,没有对其加以科学、全面和正规的培训,导致其缺乏财务管控方面的专业技能,并且其职业素质不高,容易在财务管控过程中出现一些徇私舞弊的现象,不仅难以有效实现财务管控的预期效果,同时也为企业带来了一定损失,因此需要对此予以高度重视。

### 3.3 物业企业内部潜藏着财务风险问题

现阶段一些物业企业在运营发展过程中,并没有对自身的财务风险予以高度的重视和全面的管控,主要是因为其风险防范意识比较薄弱,并且不少物业企业也缺乏健全完善的财务风险预警机制,导致其在日常运营和管理过程中企业内部潜藏着或多或少的财务风险问题。长此以往,不仅难以实现预期的财务管控效果,还会给企业的可持续发展埋下不小的隐患,主要表现在以下几个方面:

一是企业领导与管理者对财务风险缺乏全面的关注和重视,由于物业企业在我国依然处于新兴企业,企业发展的历程比较短,所以缺乏相关经验的积累,也缺乏科学和先进的财务管理理念,并没有对财务风险防范的重要性予以重视和全面的认知,并没有意识到高质量的财务风险防控对企业生存和发展的重要意义,往往也只是迫于企业自身的经营压力来对运营管理的办法和相关的结果进行了

总结和反思,并不具备强烈的风险管控意识,导致对其内外部风险缺乏足够的警觉,所以当风险来临的时候往往难以及时有效的应对和防范;二是财务工作者风险防范意识比较薄弱,对物业企业来说,它的就业门槛相对而言比较低,并且不少企业的运营和管理模式比较简单粗放,企业基层员工的学历、专业技能及其综合素质都普遍较低,风险防范意识比较薄弱,导致企业财务风险防控缺乏良好基础,同时也加大了企业出现财务风险的隐患。

### 3.4 企业内部缺乏健全完善的财务管理体制和办法

在新背景下,物业企业面临着更加激烈的市场竞争,并且外部市场环境也愈加复杂多变,企业领导与管理者必须对此予以高度重视,结合外部市场的变化对自身的发展战略进行不断的优化和调整,积极完善企业的财务架构和财务管理制度,只有如此才能切实有效地增强财务管控能力和水平,与外部环境同步,与企业自身的发展相协调。可现实情况却是不少物业企业内部依然缺乏健全完善的财务管理体制,并且相关管理措施和办法也依然传统滞后,主要表现在以下几个方面:首先是物业企业内部财务管理的信息化建设比较滞后,并且缺乏统一的组织架构。尽管在新环境下催生出了大量物业企业,导致物业管理发展迅猛,但是不少物业企业依然处于发展初级阶段,其内部财务岗位的职责和权限设置依然不够清晰明确,财务信息和数据的沟通渠道不够顺畅,并且各部门也缺乏高效交流,导致彼此之间的信息传递比较滞后,难以实现对相关财务和业务的统一管理;另外就是物业企业的业务管理活动相对而言比较简单繁琐,市场竞争力比较低,人员比较密集,可是大多数专业性不强,这不仅导致企业的基层员工面对着大量繁琐单调的工作,而且效率比较低,容易造成企业员工的流失,导致员工缺乏对企业的安全感和归属感,难以有效增强企业内部的凝聚力,自然也就难以形成合力,推动企业长远发展;还有就是财务管理制度不够科学和完善。现阶段一些物业企业在新的发展环境下,依然没有紧随外部环境的变化,来对财务管理制度和办法加以梳理、优化和完善,导致难以切实有效地发挥资金管控和预算管理的实际作用,不少物业企业在构建财务管理制度和办法的时候只是凭借主观想象,甚至照搬其他企业的成熟经验,并没有与企业自身的具体情况相结合,也没有考虑在执行过程中有可能面对的困难,这就容易导致制度在落地执行过程中相关标准不够统一,甚至出现业务执行和财务管理制度相互矛盾的情况;最后就是缺乏对财务管理的有力监督和管控,导致财务管理制度和办法流于形式,难以被有效贯彻执行,或者执行之后的结果也缺乏足够的参考价值,难以为企业领导和管理者提供科学准确的财务信息和数据支撑,职能部门和业务部门也难以实现彼此之间的相互制衡和有效制约,导致企业在财务管控过程中面临着不小的难度。

### 4 新背景下物业企业财务管控现存问题的优化策略

针对上文所述的物业企业在财务管控过程中所存在问题,笔者结合自己的思考提出了相对应的优化策略,主要从以下几个方面开展:

#### 4.1 切实有效的增强企业对资金的管控能力和水平

##### 4.1.1 提高企业资金的使用效率

针对物业企业现金流动性比较强的特点,需要加快构建并完善货币集中管理制度,只有这样才能切实有效的提升企业资金的使用效率,需要企业在提升业主满意度的同时加大催收力度,以此来提升物业费的收缴率,并且在此过程中需要匹配与之相对应的奖惩机制,对表现优异的员工予以适时奖励,从而起到表彰先进、鞭策落后的作用,只有这样才能切实有效的激发和调动企业员工的积极性和主动性,帮助企业提高多种经营收入,同时需要对现金进行科学合理的调配和规划,在保证相关业务顺利进行的同时,可以适当延长应付账款周期,从而增强企业资金周转的能力。

##### 4.1.2 对成本予以严格管控

对物业企业领导与管理者来说,对企业现阶段发展情况进行全面的思考,从管理企业的角度可以通过兼并或者收购其他经营能力较弱、规模较小的物业服务企业,从而提升规模效益,实现一体化经营,这样有助于实现资源配置的效果,充分实现资源共享,推动资源合理配置,同时可以帮助企业降低运营管理成本,打造品牌特色。

#### 4.2 全面提升财务人员的专业技能和综合素质

现阶段企业之间日渐激烈的竞争本质上是人才的竞争,所以对物业企业财务管控工作来说不能只是纸上谈兵,要结合企业业务开展的具体情况,加快引进和培养高素质的复合型财务人才,对其加大教育和培训的力度,全面提升其专业技能和综合素质,并且增强同业务部门的沟通与交流,对企业具体业务开展过程中的问题进行深入思考,以财务视角对业务执行加以指导,只有把理论和实践相结合,才能切实有效的推动企业内部各部门之间的沟通与交流,为业财融合打下坚实基础,有效推动物业企业财务管控能力和水平的提升。

#### 4.3 对企业内部风险予以高度重视和有效防控

物业企业会出现大量的现金收入,在信息化背景下,推动着全国电子化信息时代的到来,所以物业企业可以大力推广非现金支付,比如 app 线上缴费、微信小程序以及手机银行支付、支付宝缴费等等,这样不仅可以帮助企业减少人力成本,同时也可以方便业主,从某种层面上来说也可以减少企业员工直接接触现金的机会,从而降低出现徇私舞弊的可能性。另外就是还需要加强对内部的风险检查,以季度、月度甚至周度为单位,对检查过程中的问题进行通报,同时采取强力措施加以有效整顿,并且要实行收费员定期轮换换岗制度。在此过程中需要提升员工的财务风险防范意识,要让其意识到财务风险防控对企业长远发展的重要意义,并且建立相对应的奖励激励机制,将其与

员工的切身利益紧密挂钩,只有如此才能切实有效地增强其责任感和对企业的认同感和归属感,从而规范自身行为,为企业内部风险防范贡献自己的力量,在企业内部形成合力推动企业实现长远发展。

#### 4.4 加快构建并不断优化和完善企业财务管理体制

首先需要构建财务共享中心,突破原有财务管理模式的束缚和局限,对财务组织架构进行梳理、优化和完善,从而降低人力成本,提升财务管理效率和水平,并且也需要结合企业现阶段发展的实际情况和特点,通过财务共享中心来实现对企业资金核算以及报表等基础性工作的集中化管理和控制。通过高质量的预算管理、税务管理、内控管理等措施,来增强财务管控的实际效果,对财务组织架构进行梳理和优化,对相关职责和权限进行明确的划分和界定,借助于信息化的技术和手段来不断更新财务管控办法,最终形成一套全方位、多角度、立体化的财务管理体制,从而形成对企业各项财务活动的动态化管控,并予以强有力的监督和执行,只有如此才能切实有效的实现财务管控的预期效果,为物业企业的长远发展打下坚实基础。

## 5 结束语

综上所述,在新背景下物业企业财务管控的重要性愈加凸显,尽管现阶段不少物业企业依旧在财务管控过程中存在或多或少的问题,但只要对此进行全面分析和深入思考,找出问题的成因并且结合企业现阶段运营管理的具体状况和外部发展环境,寻找与之相对应的优化策略加以妥善解决,就可以切实有效的增强物业企业财务管控的效率和水平,从而推动企业实现长远发展。

## 参考文献

- [1] 许国胜,宋永超,谢巧丽,李启发.咨询设计企业集团财务管控体系建设探讨[J].财会通讯,2021(24):112-115.
- [2] 朱昱琳.基于价值链的企业财务管控创效——以建筑施工企业为例[J].中国乡镇企业会计,2021(12):77-78.
- [3] 叶晨芳.城投类企业财务管控要点探究[J].商业会计,2021(20):91-93.
- [4] 杨华军.试论新时期的企业财务共享财务管控模式及运用[J].财经界,2021(29):136-137.
- [5] 李桃.建筑企业财务管控中常见问题分析[J].纳税,2021,15(26):123-124.
- [6] 夏盈.业财融合背景下的企业财务管控与成本管理探究[J].财经界,2021(25):147-148.
- [7] 颜培东.强化财务管控提升管控效果[J].审计与理财,2021(08):25-26.

作者简介:张纯海(1983.08.19-),男,民族:汉,籍贯:吉林辽源,学历:本科,职称:会计师,研究方向:企业中财务工作价值创造研究。