

# 房地产开发企业会计内部控制的有效策略分析

马云啸

(河南省机场集团有限公司,河南 郑州 451162)

**摘要:**随着我国经济的飞速发展,房地产行业的不断成熟,房地产开发企业会计内部控制之间的竞争越来越激烈。为了提高自身的竞争力和应对市场的变化和挑战,房地产开发企业会计内部控制制度的建立与完善成为了必然的发展趋势。但是在实际的实施过程中,由于缺乏有效的监督机制,会计信息失真现象时有发生,对此应该加强会计法律法规的建设与完善,还要加强内部审计制度。主要研究分析房地产开发企业会计内部控制系统的有效策略。

**关键词:**房地产开发企业会计内部控制;会计内部控制;有效策略;分析

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.04.106

房地产开发企业会计内部控制的财务管理工作主要由会计人员监督、实施和控制,比如会计内部控制运营资金管理、财务审批、成本控制、资产管理等。房地产开发企业会计了解内部各项财务数据,能够发现漏洞和风险,运用财务管理减少房地产开发企业会计内部控制损失,使房地产开发企业会计内部控制资金高效合理利用,提出应对问题的合理方案,为房地产开发企业会计内部控制做出最佳的财务计划,贯穿房地产开发企业会计内部控制各个部门,并监督房地产开发企业会计内部控制项目的盈亏情况。在经济全球化的过程中,国内市场环境也呈现出更加复杂的局面,房地产开发企业会计内部控制对自身内部控制的认识也进一步加深。通过内部控制提高房地产开发企业会计内部控制会计财务管理的深度和广度,有利于促进房地产开发企业会计内部控制管理的良性发展,实现房地产开发企业会计内部控制管理的转型,促进国民经济的健康发展。

## 1 房地产开发企业会计内部控制及会计财务管理内部控制

房地产开发企业会计内部控制发展的关键立足点在于经营效益,如果房地产开发企业会计内部控制不能在市场活动中获得利益,房地产开发企业会计内部控制的发展就没有任何价值。房地产开发企业会计内部控制会计财务管理的内部控制重点在于提高财务管理的有效性,实现房地产开发企业会计内部控制资金的高效利用,充分发挥资金的价值,为房地产开发企业会计内部控制创造更大的利益,从而实现房地产开发企业会计内部控制的良性发展。因此,房地产开发企业会计内部控制财务管理的内部控制需要形成一个完善的体系,包括财务管理的收集和规划、科学合理的财务报表和自我评价。通过这些工作形成的数据作为房地产开发企业会计内部控制的基础,完善现有的财务制度和形式,提高房地产开

发企业会计内部控制和财务管理的整体水平。虽然房地产开发企业会计内部控制是为房地产开发企业会计内部控制的会计和财务而进行的,但它所涵盖的范围非常广泛,需要对房地产开发企业会计内部控制的财务管理、财务评价、风险预控、财务制度和财务人员能力进行全面的控制和评价,从而实现对房地产开发企业会计内部控制会计和财务管理的有效制约。并且避免财务管理本身存在的漏洞,这会对房地产开发企业会计内部控制的发展产生负面影响。房地产开发企业会计要想做好内部控制,就需要保证房地产开发企业会计内部控制资金使用的合理性,对房地产开发企业会计内部控制财务进行全面的监督,确保房地产开发企业会计内部控制资金按计划使用,无资金损失。提前采取措施控制一些潜在的财务风险,形成符合房地产开发企业会计内部控制发展特点和需要的内部控制体系。

## 2 房地产开发企业会计内部控制的重要性

### 2.1 帮助房地产开发企业提高经济效益

房地产开发企业经济效益的提高离不开房地产开发企业管理层的每一项决策,这一决策的恰当与否在很大程度上影响着房地产开发企业自身的经济利益。因此,通过加强房地产开发企业会计和财务管理的内部控制,可以实现对各基金的实时调查和分析。一方面,通过调查,我们可以实时了解资金收入的来源,从而判断决策是否有效。另一方面,也可以加强资金安全,降低资金安全风险。总之,通过对资金的调查和分析,可以有效提高资金的使用效率,并根据具体情况减少不必要的支出,从而达到降低成本的目的。

### 2.2 有利于房地产开发企业信息化建设

随着科学技术和信息的发展,人类已经进入了信息社会,相应的信息技术产品层出不穷,其作用也越来越明显。加强财务管理的内部控制可以促进房地产开发企业

信息化的发展。具体来说,内部控制是一套房地产开发企业经营行为准则,该标准的具体操作离不开网络信息,通过信息互联,可以有效地保证房地产开发企业会计和财务管理内部控制的有效运行,最终促进房地产开发企业的发展。

### 2.3 保证房地产开发企业信息的真实可靠

控制环境、财务管理制度、会计稽核(账证、账账、账实相符)通过对会计资料进行科学合理的整理和分析,能够准确地反映出房地产开发企业的经营状况,为决策者提供有效的数据依据,从而做出正确的投资策略,实现降低风险的目标。

### 2.4 确保房地产开发企业资金的安全与完整

资金预算,销售回款计划与支出计划;在对其的管理过程中,要严格按照国家相关法律法规的要求来执行,防止出现违规违纪的情况发生,保障资产的完整性和真实性,并及时处理各种突发事件,以备不时之需。同时要建立健全的财务制度,以提高会计人员的工作效率,避免不必要的损失。

### 2.5 加强对房地产开发成本的控制与监督

项目投资预算(工程节点与倒排工期),招标投标程序,合理成本分摊在项目施工的整个周期中,都会产生大量的费用支出,这些开支的存在是由于开发商的不合理规划而造成的。此外,还可能会导致工程质量的下降、工期的延长以及财产的流失等。因此必须做好事前的预测及事中的监控活动,以减少因不可抗力因素所带来的影响及经济损失。

## 3 房地产开发企业会计内部控制的目标

会计内部控制的目标是指房地产开发企业为了实现其经营管理的目标而制定的具体要求,是房地产开发企业会计内部控制的核心内容:(1)确保国家相关法律法规的贯彻执行;(2)保证房地产开发企业的财务报告和信息的真实性、完整性;(3)保障房地产开发企业资产的安全性、流动性和收益性;(4)促进房地产开发项目的经济效益提高。在房地产开发过程中,由于土地的价格不断上涨,导致房价也随之升高,这就需要会计人员对成本进行合理的预算与规划,使其达到预期的目标。在项目的实施阶段,会计部门要对各项费用的支出情况以及资金的使用状况等做出相应的记录与评价,并及时地反馈到相关机构,为决策者提供真实可靠的数据资料,同时还要加强对工程的造价审核,防止出现烂尾楼的现象发生。另外还应做好前期的市场调研工作,掌握最新的政策方向,避免盲目投资,降低风险。

## 4 房地产开发企业会计内部控制现状分析

### 4.1 房地产开发企业会计内部控制不够重视

加强财务管理的内部控制不仅可以提高房地产开发企业的竞争力,而且还可以有效地提高管理效率,使管理人员能够发挥更大的作用,加强财务管理的内部控制不仅可以提高房地产开发企业的竞争力,还可以有效地提高管理效率,使管理人员能够做出更有效、正确的决策,从而促进房地产开发企业的发展。然而,在当前的许多房地产开发企业中,普遍存在着对房地产开发企业会计和财务管理的内部控制不够重视的现象。基于目前内部控制理论发展得不成熟和内部控制理论在实际应用中的巨大困难,管理层对财务管理的内部控制缺乏认识,甚至忽视了房地产开发企业会计和财务管理的内部控制,从而直接影响房地产开发企业的发展。

### 4.2 缺乏完善的管理制度

目前,大多数房地产开发企业的管理制度还处于不完善的阶段,完善的财务管理内部控制制度很少,这对我国房地产开发企业的财务管理产生了严重的影响。此外,房地产开发企业管理者在治理中缺乏对内部控制制度的认识,导致房地产开发企业财务管理的随机性。企业缺乏规范的内部控制制度的约束,员工工作积极性不高,缺乏自制力,往往为了自身的利益损害企业的利益,给房地产开发企业造成了严重的损失,增加了房地产开发企业内部的矛盾,阻碍了房地产开发企业以后的发展。

### 4.3 人员职业素质不高

在人员方面,大多数房地产开发企业不重视人员的专业素质,也没有进行统一的培训,对内部控制和管理效果产生了一定的影响。财务管理的质量与房地产开发企业的发展息息相关,会计和财务管理是复杂的,涉及房地产开发企业的方方面面。因此,会计人员需要充分掌握会计相关知识和技能,对管理有一定的了解,有效掌握新的制度和标准,确保会计相关工作的效率。然而,目前大多数房地产开发企业会计人员缺乏综合的专业素质,不利于房地产开发企业预算管理和内部控制的有效开展。

### 4.4 缺乏相关意识

新时期,各大房地产开发企业之间的竞争越来越激烈,再加上我国部分房地产开发企业内部控制制度不完善,导致房地产开发企业财务控制混乱,利益受损。如果会计人员在财务管理中没有实施有效的内部控制,就会降低房地产开发企业财务管理的效果,阻碍房地产开发企业的工作效率,使房地产开发企业无法走上可持续发展的道路。

## 5 加强房地产开发企业财务会计内部控制的方法和策略

### 5.1 优化内部控制结构,提高内部控制的独立性

独立性是保证房地产开发企业会计与财务管理内部

控制公平、科学、有效的关键。通过优化内部控制体系结构,提高内部控制的独立性,可以避免由于不利因素导致会计和财务管理内部控制质量下降。内控部门需要形成独立的组织结构,只与房地产开发企业其他部门有工作关系,避免其他因素的参与,影响内控部门的工作执行。内部控制人员要明确岗位职能,提高职业道德和素质,以内部控制目标和任务为基础,开展会计和财务管理监督,提高内部控制水平。

### 5.2 完善财务内部控制制度

随着市场环境的变化,房地产开发企业必须对自身进行改革和优化,以适应市场发展的大趋势。房地产开发企业的制度建设也是如此,需要根据市场环境和房地产开发企业的实际发展情况进行完善。内部控制制度作为房地产开发企业发展和生存的重要保障,随着市场和房地产开发企业发展的变化,必然会暴露出一些漏洞,为了保证房地产开发企业会计与财务管理工作的有效开展,完善内部控制制度是十分必要的。首先我们需要分析漏洞的形式和危害,其次进行有针对性的改革,加强内部控制制度建设,通过制度的完善,可以为内部控制的发展提供依据,避免过分依赖管理经验而缺乏内部控制的规范化和标准化。

### 5.3 强化管理控制力度

在房地产开发企业中,有效的财务管理和内部控制对房地产开发企业的发展具有重要的意义。因此,只有不断加强财务管理的内部控制,房地产开发企业才能更好地发展,房地产开发企业必须运用先进的财务理念和方法对相关工作进行管理和控制。此外,房地产开发企业还需要制定相关的规章制度来支持自身的发展,确保在竞争激烈的市场中获得更大的影响力。房地产开发企业要实现内部控制的需求,就需要完善财务管理房地产开发企业要实现内部控制的需要,需要结合自身的市场价值,完善财务管理制度,规范各项财务管理工作,加强培训,提高人员的工作效率和专业素质。将内部控制需求纳入房地产开发企业管理体系,使财务管理者能够更好地控制内部控制工作,既能增加房地产开发企业在市场上的影响力,又能促进房地产开发企业的可持续发展。

### 5.4 强化人才培养

国家的发展离不开优质的房地产开发企业,房地产开发企业的发展离不开高素质的人才。因此,房地产开发企业人才的选择对于房地产开发企业的发展是非常重要的,在房地产开发企业中,资金既是支撑,又是命脉。因此,房地产开发企业应该严格选择财务管理者,房地产开发企业财务管理者专业技能和综合素质直接影响房地产开发企业内部控制的发展。因此,房地产开

发企业需要加强对财务管理者的培训,提高管理者的职业素质,提高财务管理者的积极性,通过科学有效的方法促进房地产开发企业的发展。不同的财务经理有着不同的个性、职业素质。因此,房地产开发企业需要结合财务经理的实际情况进行针对性的培训,通过专业讲座进一步提高财务经理内部控制的专业能力。此外,房地产开发企业还可以结合自身情况制定合理的人才选拔制度,让员工自主竞争,最终选拔出业绩优秀、专业素质高、专业技能强的财务管理人才,公平合理的选拔制度能有效激发员工的竞争意识,发掘潜在人才,建立一支高素质的财务管理人才队伍。

### 5.5 完善内部审计制度

增强内部控制的有效性和权威性。在实际的房地产开发过程中,由于各种因素的影响以及外部环境的变化等,导致了房地产开发企业的财务状况出现了很大的不确定性,因此要对相关的项目进行严格的审查与评估,以保证各项资金的安全与完整,同时还要不断完善内部的监控机制,及时发现问题并解决问题,防止发生重大的经济损失及声誉的损失等。此外还可以通过设立独立的稽核机构,来实现对整个房地产开发企业的有效监管。

## 6 结束语

综上所述,新时期社会经济的快速发展,使大部分房地产开发企业都开始高度重视自身发展,且有了更多的发展机会,相反,市场竞争压力增强,导致房地产开发企业也面临种种挑战。在房地产开发企业中会计财务管理内部控制是影响房地产开发企业发展的关键,要想房地产开发企业得到更好的发展,就必须重视会计财务管理内部控制制度,根据新时期的要求来不断完善内部控制制度,扩大房地产开发企业在市场上的影响力,进而使房地产开发企业实现可持续发展的目标。

### 参考文献

- [1]邵晓翠.房地产开发企业会计内部控制的有效策略分析[J].房地产开发企业改革与管理,2019(4):163-164.
- [2]周学正.房地产开发企业会计内部控制的有效策略分析[J].财经界,2014(9):169.
- [3]苏婕.房地产开发企业内部控制策略的研究与分析[J].中国国际财经(中英文),2017(18):94.

作者简介:马云啸(1991-),男,汉族,河南郑州人,硕士,中级会计,研究方向:房地产经济。