

# 房地产企业财务内控制度的思考研究

郭海滨

(山西建投城市运营集团有限公司,山西 太原 030013)

**摘要:**在新时期,房地产行业需要应对较为白热化的市场竞争,想要在竞争中占据优势,就必须要做好财务内部控制相关工作,并将财务内控制度落实到位,从而展现出财务内控价值。本篇文章简要介绍了房地产企业财务内控制度作用,分析了房地产企业财务内控制度存在的问题,并提出了优化措施,希望能够为房地产企业的进一步发展提供条件。

**关键词:**房地产企业;财务;内控制度;思考

**【DOI】**10.12231/j.issn.1000-8772.2023.06.064

房地产行业对资金需求量较大,并且资金回收需要花费较长的时间,在经营运转过程中很可能会由于一些因素的影响出现风险。因此,房地产企业必须要对财务内控制度予以充分关注,有针对性地进行改善,从而解决当前房地产企业所出现的诸多财务问题,推动房地产企业的健康、稳定发展。

## 1 房地产企业财务内控制度

房地产企业财务内控主要是指对当前房地产企业财务管理和业务活动存在的不足进行改善的措施。房地产企业财务内控制度的落实,可以使房地产企业经营管理能力得到增强,提高房地产企业财务管理规范程度。通常情况下,房地产企业财务内控的开展需要确保所用的内部控制措施是合法的,在法律允许的条件下进行一系列工作。在这个过程中,还需要考虑到房地产企业发展情况和市场趋势,构建适宜房地产企业发展的财务内控制度。需要注意的是,在构建房地产企业财务内控制度时,要确保其可以被持续地应用,并随着时代的变化,作出调整。从而为房地产企业的可持续发展提供条件<sup>[1]</sup>。较为常见的财务风险有以下几点:第一,投资风险。因为房地产项目比较特殊,在开展投资时需要花费的资金巨大、所处环境复杂多变,如果并不具备健全的内控制度,则很难获得预期收益。第二,筹资风险。考虑到房地产企业运营情况,通常是房地产企业的债务问题。如果房地产企业的经济收益不符预期,没有足够的能力偿还债务,会阻碍企业的发展,甚至会产生资金链中断破产的情况。第三,资金回笼风险。主要是指项目施工结束之后,项目并未及时回笼,会对企业后续发展造成阻碍。

## 2 房地产企业财务内控制度作用

房地产企业财务内控制度有着非常关键的作用,能够为房地产企业的发展提供支持。可以将房地产企业财务内控制度的作用总结为以下几点内容:

### 2.1 使房地产企业资金处在安全状态下

房地产企业需要在项目施工前期提供充足的资金,

项目工序联系较为密切,所用工艺复杂,需要花费较长的时间,在这一情况下,如果财务工作某一个环节出现问题,就会导致资金链中断,提高出现安全问题的概率。

在对财务内控制度进行完善时,要严格遵循相关规章制度,按照要求进行各项财务工作,确保财务管理系统处在稳定状态下。并且,财务内控制度还能够为资金应用、资金控制等工作的开展提供适宜的环境,从而防止资金应用不科学、不规范的情况,确保资金处在安全状态下。

### 2.2 规避房地产市场风险

在新时期,房地产企业需要应对较为白热化的市场竞争,并且市场条件较为多变,想要达成健康、长远发展目标,就必须要做好风险管控。构建完善的财务内控制度可以对房地产企业项目、财务情况形成全面认识,并从现实出发统筹规划,避免由于资金链断裂所引发的风险。

在这个过程中,财务内控制度的应用还能够增强企业财务能力,更新财务思维,使企业获得更多利润,增强企业整体实力,从而确保企业有足够的应对市场风险<sup>[2]</sup>。

### 2.3 增强财务人员整体实力

房地产企业需要投入较多资金,可能会由于一些因素的影响出现较大风险。这就导致企业所进行的内部管理较为随意,出现较为严重的经济亏损。借助于财务内控制度,可以从内部角度出发制定新标准要求财务人员,财务人员不但需要有较为丰富的知识储备,还需要具备端正的职业态度,及时更新财务内控观念。

## 3 房地产企业财务内控制度存在的问题

当前,房地产企业财务内控工作的开展已经取得了一些成效。但是,由于一些因素的影响,房地产企业财务内控制度难以展现出最大化作用,这在一定程度上,阻碍了房地产企业财务内控制度的落实。可以将房地产企业财务内控制度存在的问题总结为以下几点内容:

### 3.1 尚未形成健全的财务内控制度

健全的财务内控制度对企业财务工作、业务工作的开展有着非常关键的作用,能够使相关工作较为规范的

开展,并约束员工的言行。较大的投资规模是房地产企业的显著特征,房地产项目开发、施工、再销售,最主要的目标就是获得较多经济收益。随着市场经济的进一步发展,房地产行业发生了一些变化,部分企业存在着融资难这一问题,这在一定程度上阻碍了企业资金筹集和财务管理工作的开展。此外,一些房地产企业并不是非常关注财务内控体系,很可能出现难以进行内部沟通、人员行为并不规范、财务管理系统安全程度较低等问题。

### 3.2 财务内控活动存在风险

部分房地产企业所开展的财务内控活动较为多元化,但是财务内控制度并不完善,很可能引发一些风险。比如说,房地产企业在进行投资时,部分企业很可能会由于过度关注眼前收益,未从长远角度出发分析这一项目是否可行,财务内控并不精准,难以展现出财务内控的价值<sup>[3]</sup>。再比如说,房地产企业在开展资金管控时,并没有考虑到企业实际对资金链进行管理,导致资金链在应用过程中存在风险。并且,相关人员并没有分析会对风险产生影响的因素,即使加大力度进行了资金管控,也难以解决存在的问题,导致财务风险控制缺乏科学性。

### 3.3 内部监督体系不够完善

房地产企业资金密集,进行项目研发需要有充足的资金作为保障。个别管理者很可能会为了获取更多经济收益以权谋私,这从某种角度来说,阻碍了企业财务内控工作的顺利开展。企业监管通常由内部审计人员负责,但是当前监管部门独立性不足,难以在第一时间发现财务报表、财务分析不实之处,如果对存在纰漏的财务报表进行使用,很可能会增加企业出现安全风险的概率。这是当前财务内控较为突出的问题,需要相关人员及时地制定措施进行改善。

### 3.4 缺乏财务内控观念

当前,我国房地产行业获得了较为迅速的发展,但是一般会将开发和销售作为工作重点,很可能导致财务内控得不到应有关注<sup>[4]</sup>。之所以会出现这一情况,主要是因为部分企业没有认识到财务内控工作的关键作用,企业领导层和员工对财务内控工作缺乏全面认识,企业并没有将财务内控制度落实到位的条件。

## 4 完善房地产企业财务内控制度措施

房地产企业想要获得长期稳定的发展,就必须要对财务内控制度予以充分关注,加大力度分析财务内控制度存在的不足,并有针对性地作出改善,从而将财务内控制度落实到位,提高房地产企业财务内控水平。相关人员可以从以下几点出发完善房地产企业财务内控制度:

### 4.1 对财务内控制度进行补充

构建财务内控制度可以为企业经营活动的顺利开展提供支持,保障项目质量。因此,房地产企业需要立足于现实,对当前的财务内控制度进行补充,使其包含更加全面的内容。

第一,要对财务预警制度进行完善。财务预警制度可以对资金的应用情况进行动态监督、把控,明确会对资金产生影响因素,并在第一时间进行预警,从而确保财务人员可以在出现风险之前制定适宜的措施进行处理,降低风险造成的不利影响。第二,要打造完善的财务管理制度,考虑到企业预算、核算、资产多个方面的内容,对成本进行把控,并将制度作为立足点,达成精细化管理、创造较多经济收益这一目标。第三,要做好绩效考核制度的建设。需要考虑到企业财务内控现状,将绩效考核和奖惩机制相联系,对各部门进行引导,充分展现出财务内控的价值,可以使各项工作更加有序、高效开展。

### 4.2 规范进行财务内控活动

内控活动是企业内部控制的前提。对于房地产企业来说,内控活动类型不一,想要对财务内控制度进行补充,就必须要从企业现实出发,规范地进行财务内控活动,并严格地按照要求进行审查,有针对性地改善内控活动出现风险概率。

第一,要加大力度对资金进行管控。考虑到房地产企业资金分布较为集中的情况,需要打造资金集中结算平台,将信息技术作为立足点,在信息系统中构建预算、财务报账等模块,加强各模块的联系,从而达成信息资源共享目标,高效地利用资金。在这个过程中,房地产企业还需要开展全面预算管理,由预算中心统一地对资金进行分配,明确各项权限,从源头上避免资金超出预算的情况。第二,要做好成本控制工作,考虑到房地产企业各阶段成本控制要求,可以将目标成本法作为核心,并引入双轨制度,科学合理地进行项目规划,从而在成本控制责任制度的支持下,提高工作人员的责任感,达成成本控制这一目标。第三,要重视税收筹划工作的开展,对合同所得税、增值税等进行管理。并分开计算不同税项,有效降低了企业税务负担,缓解了企业资金压力。房地产企业从拿地到销售需要花费较长的时间,并且不同环节的税种也存在一定差异。因此必须要做好税收筹划,明确税收筹划观念,要在遵循相关法律法规的基础上降低需要缴纳的资金,为企业创造较多经济收益。

### 4.3 构建完善的监督管理制度

房地产企业可以获得较多经济收益也需要承担较大风险,通过对财务内控制度进行补充,可以将出现风险的概率降到最低。因此,企业需要从财务内控视角进行探究,打造完善的监督管理制度,从而充分展现出财务监管价值,有效规避风险<sup>[5]</sup>。

第一,企业要建立专门的部门负责进行监管,并做好人才选拔,确保管理人员具有较强的专业性,对工作认真负责。在这个过程中,还应该给予监管部门一定权限,达成全员监管这一形式。此外,相关人员还需要推动财务数据的透明化发展,明确企业进一步发展情况,加大力度进行监管。第二,要构建明确的财务内控目标,使财务监管

各环节更加规范开展,从而将财务内控制度落实到位,展现出监管的价值。第三,要成立完善的内部审计机构,使内部审计工作更具权威性,可以独立开展,从而展现出内部审计的地位,对房地产企业项目开发、资金应用等情况进行全过程监管。

#### 4.4 做好内部沟通

在新时期,房地产企业需要主动地对信息资源进行应用,这要求财务内控人员意识到内部沟通交流的重要性。通过构建完善的业财一体化信息系统,可以有效达成信息资源共享目标,并借助于信息化技术,及时地对财务信息进行处理。

除此之外,房地产企业还应该召开财务内控交流会议,并构建线上网站,打破企业各部门信息封闭的情况,在第一时间解决存在的问题,将出现风险的概率降到最低,为企业的可持续发展提供条件。

#### 4.5 更新财务内控思想观念

更新思想观念是落实财务内控制度的前提。房地产企业需要认识到,财务内控工作作为系统性工程,需要考虑到企业中全部的财务工作和业务。想要展现出财务内控在房地产企业最大化作用,需要企业领导层对财务内控的重要性形成充分认识,明确财务内控工作包含的内容,并积极加入到财务内控制度的落实中,达成全过程财务内控目标。但是,在进行现实工作时,需要认识到思想作为一种主观内容,缺乏足够的约束力。因此,在结束思想建设之后,企业需要考虑到自身财务内控水平和房地产市场发展情况,了解最新的财务内控思维、制度和方式,将财务内控制度落实到位。企业还需要运用恰当的措施营造适宜的财务内控氛围,使内控工作变为搜集相关信息、提供增值服务的重要手段,提高财务报表的精准程度,为后续工作的开展提供支持。

#### 4.6 确保财务信息是精准的

企业领导层在进行决策时,需要将财务信息作为依据。因此,财务管理人员要确保所提供的财务信息是精准的。在企业经营运转过程中,财务监理人员需要明确资金的流动情况,并对资金结果和项目经营情况进行优化,改善资金使用较为随意的情况,并追究相关人员的责任。如果存在违规操作,就必须公平地进行惩处,并起到警示作用,确保其他员工可以更加规范地开展各项工作,提高财务内控管理水平。总之,财务信息的精准程度和企业资金安全程度关联密切。

#### 4.7 要保证授权是适度合理的

企业在进行内控工作时,需要多个部门协调处理。因此,加大力度构建企业内部控制制度有着非常关键的作用。企业领导人在进行分权时,需要合理、适度。在保证经营符合法律法规,具有一定权威性后,从整体角度出发分析经济行为。并考虑到经济行为所创造的效益,打造出明确内部管理目标,确保企业可以稳定运转。要坚持适度分

权原则,可以从以下几点出发进行工作:第一,企业在开展管理工作时,需要制定明确的管理规划,对自身的工作形成充分认识,精准地进行定位。如果管理人员的职权比较大或者较小,都会阻碍内部控制制度的建设。第二,企业内部执行者在授权时也需要遵循合理分权这一原则,并根据层次和权利不同,科学地进行授权,确保授权工作可以有序开展。第三,为了将内部控制制度落实到位,在进行工作时,企业法人需要慎重开展授权工作,并在对情况形成大致了解之后,制定权力制衡目标,这能够将企业管理环节出现问题的概率降到最低。

#### 5 结束语

根据上文来进行分析,房地产行业是我国经济发展重要驱动力,房地产行业是否稳定能够在一定程度上决定经济是否稳定。因此,相关人员要对房地产行业予以充分关注,而房地产企业的稳定运行需要有完善的财务内控制度作为保障,这需要房地产财务内控人员加大力度分析现有的财务内控制度,并有针对性地作出改善,增强房地产企业整体实力,从而为房地产行业的可持续发展提供条件。

#### 参考文献

- [1]石晓宏.企业财务内控制度的建设与风险防范[J].中国集体经济,2020(05).
- [2]王靖涵.A企业的内控制度及其重构研究[D].长春工业大学,2021.
- [3]陈慧杰.新形势下国有房地产企业面临的财务风险与内控措施[J].商讯,2021(05).
- [4]余磊.浅析房地产企业财务管理存在的问题与对策[J].现代商业,2019(21).
- [5]李品.企业会计内部控制中的不足及改进策略探析[J].中国集体经济,2019(26).

作者简介:郭海滨(1985-),男,汉族,山西阳泉人,中级职称,研究方向:财务内控管理。