

房地产财务成本管理科学化路径选择

王光辉

(青岛青铁置业发展有限公司, 山东 青岛 266100)

摘要:近年来我国社会主义市场经济发展较快,各个行业发展都在不断创新,随着我国房地产改革进程的不断推进,房地产行业的创新势在必行。在相对复杂的房地产环境中,如何通过强化自身财务成本管理来完善内部控制体系,防范财务风险,提升财务管理水平是目前房地产企业管理发展的重要任务。基于此,在分析提升房地产财务成本管理重要性基础上,整合现阶段房地产发展中存有的一些问题,提出针对性改进措施。

关键词:房地产;财务;成本管理;科学路径

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.07.052

随着我国房地产领域的不断发展,监管要求日益严格,对房地产企业的成本管理要求也日渐提高。如何在当前社会经济压力不断增强背景下。房地产发展中存有诸多风险,为了能对此类现状集中优化,房地产企业要重点做好财务成本管理。房地产在积极各项问题具体分析之后,要提出相对应的应对措施来化解各项问题,全面掌握目前房地产发展中面对的各项挑战,提升房地产财务成本管理成效。

1 房地产财务成本管理的基本理论

第一,房地产企业的高速发展离不开财务成本管理手段,成本管理是保证房地产企业资产安全性与完整性的重要措施,需要凭借自身的发展经验将管理方针进一步落实,在房地产企业内部进行自我调节、自我约束,自我规划、自我评价。我国在改革开放初期,由于将关注点放在了经济体量、规模和扩张层面,而忽略了房地产企业的细化成本管理,在改革中各行各业的企业也收获了红利,但是还缺乏有效的财务成本管理制度,企业内控体系能够挖掘自身发展潜力,同时构建出长远性的发展规划。第二,财务成本管理是现代房地产企业发展的重要基础,如果管理层对于财务风险没有足够的认知,那么在很大程度上会造成财务风险。财务风险防范包含的内容较多,也与房地产企业的各个部门息息相关,但是长此以来财务成本管理工作都存在闭门造车的情况,没能与其他各部门进行深入联系,仅仅针对各项报表进行优化,存在着内控管理断档的问题,精细化的财务风险防范可以帮助企业降低风险、盘活资金使用效率,同时还能在正确的时间进行资金运作,因此需要相关工作部门必须从资金流动、经营管理、税务管理等多个方面进行系统化的优化,同时还要注重市场风险变化等外界因素。第三,房地产企业内控管理能让工作流程更加顺畅并减少不必要的程序性工作,内控管理与

财务风险防范具有紧密联系,二者相辅相成,能为其营造良好的工作秩序,同时也能对企业的资源进行高效利用,防止资源浪费对于提高企业竞争力、降低自身的运营成本等具有非常重要的价值。

2 房地产企业财务成本管理的问题分析

经济效益是房地产企业长效发展的重要基础,但是目前房地产企业的财务成本管理控制含义还不明确,大多数房地产企业都将自己的关注焦点放在了外部市场环节,缺少对内部管控工作的深入调查与分析。传统的房地产企业财务成本管理往往认为内控工作是财务部门的分内职责,只有做好财务风险控制就能满足企业的内控需求,这种想法片面且错误,缺乏对财务风险的防范正确认知,因此也导致了房地产企业的内控氛围不足,面对竞争日益激烈的外部市场环境,往往在财务成本管理制度的建立、责任划分以及监督程序的环节都没能得到有效保障。我国自改革开放以来取得了重要的经济发展成就,同时房地产企业也获得了改革红利,但是也进一步凸显出了问题,例如习惯性地使用经验主义进行企业管理,很多相关制度趋于形式化。近些年来,随着市场化经济快速发展,很多房地产企业也已经意识到了内控管理以及财务风险的重要性,但是在财务成本管理制度层面还缺乏长远规划,没能结合企业自身的发展特点以及短期目标进行完善,因此内部管控与财务风险防范缺乏契合度,整个预算过程也不够透明。财务部门应贯穿房地产企业发展的各个环节,并需要全过程参加企业工作计划,这样才能对整个企业的工作内容进行合理预算,但是在很多房地产企业中财务部门仅仅挂名,对于其他部门的工作内容并没有直接参与和详细测算,一般都是其他部门将自身的年度计划发给财务部门,然后由财务部门进行转换,这类工作情况在某种程度上就会产生职责划分不明朗、工

作流程不清楚、目标无法落实等诸多问题。

3 房地产企业财务成本管理的优化要素

第一, 房地产企业财务成本管理不能单独从某一个角度, 而是要注重动态观察的作用, 这也是研究财务成本动因的主要原因, 成本动因是导致对于资源消耗变化以及影响质量和周期之间的任何实践或市场波动, 因此财务成本的动因不止一项, 可分为执行动因、数量动因以及强度动因等三个主要方面。从定量角度而言, 财务成本动因可以通过各种经济增加原因以及成本之间的关系进行数据分析, 但是要关注主观角度和客观角度的分析不同之处, 一般而言成本管理由各个部门进行把控, 因此还要计算成本动因的成本, 以及降低动因的行为所产生的成本等, 财务成本的关联范围较大, 因此不能单独仅仅从源头进行考虑, 而是要注重后期对牵动性效应。第二, 执行动因是指在房地产企业运行过程当中所消耗的资源费用, 但是由于整个运行体系较为稳定或成熟, 因此资源费用的改变幅度较小, 但是也并非毫无降低空间而言, 作业成本除以作业执行次数是作业成本的动因率, 在设计执行动因成本系统时, 还要根据相关的历史资料进行综合分析, 并结合纵向、横向的企业发展进行自主优化, 但是要注重信息的真实性。第三, 房地产企业所运营的各个环节之间存在着密切关系, 如果在执行某项运营作业时, 所消耗的资源明显出现波动性, 需要查看波动原因, 如果是跟作业时间或者是作业数量有着正态比例关系, 就将其称为成本动因的数量动因。数量动因一般表现为作业时间、资源消耗密度以及作业成本等, 相较于执行动因具有了更高的精度, 需要观察不同作业之间的紧密联系, 只有确保各个环节的平衡性才能代表自己的经营规模处于成本优势状态, 要在平衡点中找到最佳的资源消耗效能, 可以从房地产产品多样化以及服务多元化角度考虑改善和优化。第四, 强度动因仅仅针对一些特殊性行业, 例如房地产企业在作业执行过程中的资源消耗, 需要对各作业过程进行跟踪记录, 并将作业成本归属于成本计算对象, 这种强度动因考察更需要符合整个企业的运营逻辑, 可以将一些执行过程中的细节性资源消耗全部纳入成本分析数据当中, 尤其对于一些无规律可行的作业成本具有更好的管控性。拓宽经济群体的手段, 就要根据市场规律进行战略调整。

4 提升房地产企业财务成本管理的优化路径

4.1 完善房地产财务成本核算管理制度

目前房地产在运行发展阶段面临较多风险, 各项风险问题主要是源于内部, 其中相对突出的就是人员风险

以及管理漏洞风险。当前房地产要注重不断完善财务成本管理体系, 从多方面入手, 强化财务成本管理力度。基于房地产企业自身发展现状, 制定完善的财务成本管理制度, 不断优化现有的财务岗位职能, 对内部控制集中管理, 这样能保障房地产企业内部人员可以基于已有的制度推动各项工作开展。要制定岗位授权管理制度, 最大程度预防各类问题产生。相关授权人员需要具备完备资质, 考取各类岗位证书。此外, 还要设定完善的奖惩措施, 便于强化授权人员责任意识, 对授权人员自身工作行为集中监督。适度设定岗位轮换制度, 基于岗位轮换调节各项监督职责, 保障财务成本管理工作有序进行, 全面控制房地产人员各项操作风险。还要结合互联网技术应用对各个网点展开全面监督, 强化财务成本管理远程监管力度, 对多项房地产风险问题合理控制。

4.2 严格落实财务成本管理工作职责

在房地产长期运行发展中, 各项工作开展重要任务就是全面做好成本管理, 对多项成本要素精细化管控。逐步确立相对完善的财务成本管理体系, 对各项成本支出有效管控。在精细化管理中要注重构建成本分摊系统, 基于此类管理应用工具有效对各项成本进行分析。这样便于管理部门全面优化与配置各项资源, 有效提升成本利润空间。在房地产成本预算活动中, 要设定完善的评价与监督机制, 强化监管实施力度。确保房地产各个业务环节均能得到有效管控, 做好资金定价、资本分配以及费用分摊等。找寻不同流程中各项关键要素, 对其进行规范化管控, 以此来提升房地产成本管控以及成本管理成效。在各项业务决策设定中, 要注重遵循会计人员各项意见, 对意见集中整合便于为各项决策活动执行提供基础依据。对房地产企业内多项收支业务活动要注重基于现有的法律法规以及行业规定展开综合审查。以此来提升财务合规性、稳定性, 不断完善现有的财务成本管理监督体系, 全面提升财务成本管理质量。

4.3 重视体现财务成本管理工作职能

当前房地产企业各项工作组织开展存有一定特殊性, 因此对房地产广大员工自身发展提出了更多更高的要求。内部员工要注重强化自身各项素质, 掌握房地产政策内容, 深入分析各项房地产业务, 对业务流程合理划分。由于房地产政策相关法律法规变动较为频繁, 各项业务操作流程变化速率较快。所以要注重对员工定期组织开展各项业务学习以及培训活动, 这样能保障员工更好地适应业务变化需要。房地产财务成本管理是会计部门内部事宜, 其关系到房地产企业业务整体运行。房地产企

业内部人员要结合自身发展处境以及各项职能差异性所在做好多项培训活动,便于为房地产财务成本管理提供充足的技术保障。

4.4 构建房地产企业财务成本管理系统

现阶段大多房地产企业都应用了财务成本管理系统,有助于提升各项业务发展效率。能全面提升财务成本管理成效,但是由于房地产各项业务在不断变化,信息管理在实时更新。房地产在长期发展中面临着诸多冲击要素影响,导致房地产企业财务成本管理系统运行风险性不断递增。目前在提升财务成本管理职能的同时,还要注重构建财务成本管理系统,全面提升多项资产、资金交易安全性,以此来提升会计核算管理质量,对内部各项业务活动集中监管。房地产企业财务成本管理系统构建中要注重基于会计核算与管理要务进行优化升级,将各类先进的理念融入系统中。保障管理系统、会计核算等相互融合,这样能实现系统与多项业务有效对接,全面强化各项风险监督、防控,以此来提升房地产企业财务成本管理质量^[11]。

4.5 加强房地产企业预算成本管控力度

房地产企业的财务成本管控必须结合相应的管控措施,才能有效地落实到各个部门当中,各个部门应对自身的资源使用情况以及预算执行情况,承担责任、加强预算管控,可以发挥约束作用,同时对于激发各部门的主观能动性也有着积极性意义。首先,财务管理部门制定考核指标时,需结合各部门以往的工作资源需求,秉承公正客观透明的方式,利用大数据系统对预算资源进行量计算,同时也要征得各部门的参考意见,但是意见需要客观合理。其次,对于完成绩效考核的部门应该对部门全体人员进行奖励,而非直接领导,这样可以促进整个部门的团结合作。最后,对于没有完成预算管控目标的部门要进行数据分析,结合市场动向以及客观影响因素进行合理评价,对于合理原因可以进行目标调整。

4.6 进一步强化房地产风险防御能力

由于房地产企业的资产管理内容众多,因此建议通过各科室分控进行整体控制。建议各个部门要配备专人与财务部门进行对接,包括部门资产、入账、现金流、清账以及固定资产保管、报废等一系列工作要全程跟踪,要是也可以成立相应的内控管理小组,进一步明确资产资金的使用范围,并且要对房地产企业的资产进行明确评估,要让企业的各项资产充分发挥自身的经济价值。房地产企业充分重视当前互联网经济发展浪潮下的数字管控效能,改变传统的财务成本管理模式,巧妙运用大数据云计

算等技术,建立自己的信息化财务体系,既能对企业的以往数据进行深化分析,为未来的发展提供数据支撑,同时也能为各部门之间的信息沟通提供高效平台。例如云端数据在数据分享、数据保存以及数据防传递方面更具优势,既能让各部门之间加强联系,同时也能对风险防范提出数据对比预警,可以将防范措施前置,杜绝了传统房地产企业财务成本管理模式下事后总结的弊端。

5 结束语

综上所述,近些年来随着市场竞争日益激烈,房地产企业的运营发展中会受到内部和外部多重因素影响,因此必须关注自身的财务成本因素,从财务成本管理控制角度进行风险防范,以前瞻性视角发现系统漏洞并进行科学合理的改造,提高自身管理意识、加强风险评估管控,从财务成本管理制度层面优化环境,以此推进房地产企业稳步发展。

参考文献

- [1]盛洁.房地产财务成本管理科学化路径选择[J].财会学习,2022(4):107-109.
- [2]李玲.房地产财务成本管理问题及应对策略探讨[J].财会学习,2021(7):117-118.
- [3]黄超.基于财务管理角度探索房地产企业的成本管控[J].知识经济,2022,598(4):56-57.
- [4]果鑫.项目成本控制的房地产施工财务风险管理探究[J].品牌研究,2022(8):191-193.
- [5]王彩霞.探究房地产企业财务管理与成本控制的协同管理[J].商业观察,2022(5):72-74.
- [6]刘园.大数据时代背景下房地产企业财务管理转型探讨[J].财讯,2022(8):145-147.
- [7]何芸.论财务信息化对房地产企业财务管理的影响及对策[J].品牌研究,2022(6):193-195.
- [8]王惠玲.税务筹划在房地产企业财务管理中的有效性[J].商业观察,2022(1):88-90.
- [9]楚昕.房地产投资风险在房地产企业财务管理中的应对措施[J].中国房地产业,2022(6):12-14.
- [10]杨艳.业财融合在房地产企业财务管理中的应用对策研究[J].新房地产世界,2022(1):95-96,99.
- [11]董影.房地产企业财务管理的转型探析[J].经济与社会发展研究,2022(3):49-51.

作者简介:王光辉(1990-),女,汉族,山东平度人,本科,中级会计,研究方向:税务与成本管控。