

物业管理公司财务内部管控存在的问题与对策探讨

王雪梅

(山东力诺智慧园科技有限公司, 山东 济南 250016)

摘要:在当前的社会发展中,物业管理公司与人民的生活息息相关,提高物业管理公司的财务内部控制水平,可以有效提高物业管理公司的服务能力,提高人民的生活质量。不过结合当前部分物业管理公司的发展情况来看,在财务管理方面存在的一些问题,制约了物业管理公司的发展,如何有效提高财务内部控制的效果,便成为当前很多物业管理公司需要考虑的问题。为此,本文会先阐述物业管理公司财务内部控制的相关概念,然后具体分析当前在内部控制上出现的问题,并提出解决措施,以期可以促进物业管理公司的健康发展。

关键词:物业管理;财务内控;问题策略

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.08.058

在当前的时代发展中,虽然信息化技术促进了物业管理公司的健康发展,不过物业管理公司也面临着市场竞争压力大和客户服务要求高的挑战,需要物业管理公司积极结合财务内部管理的问题,不断提高财务内控的水平。所以有必要针对当前物业管理公司财务内部管控存在的问题进行分析,以期可以在分析财务管控问题和提出具体的解决措施后,既可以提高公司内部资金的使用效率,也能通过财务管理为各种决策提供数据支持,满足物业管理公司的发展需要。

1 物业管理公司财务内部管控的相关概念

1.1 物业管理的概念

如今的物业是物业管理中的载体,同时也是物业管理相关法律主体间连接的介质,一般得先有物业,才会有物业管理。从狭义上讲物业是具有使用价值和特定价值的建筑物或者附属设施跟场地,而物业管理则是业主通过某种渠道利用选聘的方式选择的服务公司,需要物业服务单位签订服务合同,保障小区中的环境卫生和安全,另外也需要对相关设备和场地进行维修工作。简单来说,物业管理就是房地产行业下的一个衍生行业,帮助小区业主提高生活的质量和水平,在小区业主提供一定的资金后,完成物业服务的购买消费,是生活服务业的一部分。

1.2 内部控制的概念

对于各行业的发展而言,进行有效的内部控制可以提高发展中的资金安全性,进而在满足相关的法律法规要求下,提高在行业中的竞争力,实现良好的发展。具体需要通过一定的控制方法制定和落实来提高内部控制的效果。一般而言,公司积极进行内部控制有着以下几方面价值,分别为内部流程管理的强化、职能管理的强化、公司行为和公司规章制度的整合、公司发展风险的降低和

服务公司战略发展等方面。

2 物业管理公司进行财务内部管控时存在的问题

2.1 物业管理公司财务内控基础不扎实

针对当前物业管理公司的财务内部管控工作而言,部分公司会出现财务内部控制基础差的问题,具体体现在以下几个方面。

首先,公司缺乏较为完善和合理的内部文化。部分物业管理公司属于房地产集团的子公司,虽然在发展上可以得到总公司的支持,不过在缺乏内部文化的情况下会出现一些问题。第一,长期的内部文化缺乏会降低公司管理者的工作积极性,影响公司在行业中的竞争力。第二,文化缺失会导致公司在管理规范和奖惩制度确定上缺乏合理性,使财务人员进行的工作无法得到约束和鼓励。第三,在表彰活动、文化娱乐等方面不够重视,无法落实和宣传公司的发展价值观。

其次,公司的管理者缺乏正确的发展理念。结合当前部分物业管理公司的发展来看,一些公司管理者缺乏主动寻求发展的心态,只是习惯性依赖房地产集团总公司的支持,在接受总公司的物业管理项目后进行发展,在这样的背景下物业管理公司就会缺乏竞争意识,不利于提高物业服务的品质,同时在不重视主动寻求发展下,也会逐渐出现经营亏损的局面,无法实现有效的发展。

最后,物业管理公司不够注重内部审计的作用。对当前一些物业管理公司的财务部门进行调查发现,财务管理部门往往由一名总会计师和多名财务员工构成,其中每名财务员工都有着自已分内的工作,有的负责报表的编制,有的负责会计核算,在分工上各有不同,不过却缺乏了内部审计岗位的安排,既没有专门的岗位,也没有专门的审计部门,所以在物业管理公司中不能做好财务内

部管控的相关工作,在缺乏内部控制环境和基础的情况下,无法满足物业管理公司的发展需要。

2.2 物业管理公司风险评估基础薄弱

目前部分物业管理公司在风险评估方面的基础较为薄弱,在缺乏风险评估的情况下不利于物业管理公司提高内部财务管控的质量和效率。首先,在财务内部管控人才方面缺乏评估工作。当前物业管理公司在发展中,通常需要通过人才的招聘来提高自身员工队伍中高素质人才的比例,进而更好地促进自身的发展,不过在物业管理公司项目、规模的不断增加下,对于人才的数量要求也逐渐增加。如果在进行人才的招聘时,并未对人才进行有效的评估工作,容易存在技能不足和综合素养缺失风险,制约了管理公司人力资源方面的发展。其次,在安全经营方面存在评估风险。物业管理公司需要为人民提供居住方面的服务,如果缺乏在安全方面的风险评估,容易出现一些安全问题,也不利于保障物业管理公司进行有效的财务内部控制工作。最后,在信息系统的使用方面存在问题。目前很多物业管理公司会结合时代的发展使用新型软件进行财务处理,不过不同的软件系统之间存在隔阂,不利于满足物业管理公司的高效发展。同时在物业管理公司对新系统缺乏风险评估下,也会使系统不能满足公司发展的实际需要,进而难以提高财务内部管控的效果。

2.3 物业管理公司不注重内部控制活动

目前在一些物业管理公司中,并不会强调内部控制活动的重要性,所以在缺乏内部控制活动时,就会影响公司财务的管控效果,无法满足公司的发展需要,具体有以下几方面问题。

首先,物业管理公司没有对资金活动进行严格控制。针对物业管理中的物业费而言,是物业管理公司的主要收入,不过在各个分公司的人员素质、人员专业能力不同的影响下,难以对资金进行有效管控,会出现各种问题。例如,物业费存在银行储存滞后性、费用收缴无登记和物业费漏收等问题,无法满足物业管理公司的发展需要。

其次,物业管理公司没有对固定资产进行管理。针对当前的物业管理公司而言,内部有着较多的固定资产,一般包括电脑、桌椅和一些办公设备等,不过在种类和数量上较少,所以部分财务人员一般不会注重对这部分固定资产进行管理,仅仅通过资产台账对固定资产进行登记统计,不能定期进行有效的固定资产核对工作。

最后,物业管理公司在职务上没有将不相融岗位进行分离。结合上文物业管理公司的财务管理部门中往往由不同人员负责不同的工作,不过在分公司缺乏专业的

财务人员下,会有很多工作得不到及时完成,需要总公司负责对分公司的财务工作进行处理,既增加了总部财务人员的工作量,也降低了总部处理财务工作的效率。所以总公司在负责出纳工作的同时负责分公司的资金登记,这就违背了不相容职务分离的要求。

2.4 物业管理公司信息沟通不到位

目前在限制物业管理公司财务内部控制工作质量提高的因素中,不仅有内控活动和风险评估方面的问题,在信息沟通不到位时,也会制约物业管理公司的健康发展。在当前部分物业管理公司的信息汇总中,并没有实现内部信息传递的常态化,所以很难将经营管理等信息及时进行高效的传递,降低了指标体系的价值。

2.5 物业管理公司未建立和完善内部监督制度

一些物业管理公司在日常经营中没有针对内部审计岗位、内部审计人员和内部审计部门进行监督制度的建立,既体现了物业管理公司对内部审计的不重视,也体现了物业管理公司缺乏发展的积极性,否则在积极发展中一定会注意到财务内部审计对公司发展的价值。部分公司虽然进行了监督机制的建立,不过容易呈现出形式化和表面化的特点,不能对内部财务的控制起到有效作用。在这样的背景下,很多审计员工便得不到监督和规范,制约了物业管理公司的健康发展。

3 物业管理公司加强财务内部管控的对策

3.1 注重物业管理公司内部控制基础的提高

结合以上对物业管理公司内部控制基础差的问题研究,为了有效提高公司的财务内部管控基础,需要做好以下几点工作。首先,要注重公司文化的创建,只有良好的公司文化才能更好地营造公司氛围,具体需要在落实核心价值观的基础上,提高财务人员对财务内部控制的重视程度,然后通过宣传和先进模范人物的评选,提高公司全体员工在财务内部控制上的积极性,在有效的配合和沟通下,提升物业管理公司在财务内部控制上的工作质量和效率。其次,提高物业管理公司管理者的竞争意识,需要结合时代的发展趋势,摒弃传统的管理方式和发展模式,要杜绝只依靠总公司进行发展的现象,要积极主动地寻求商机,完成市场的开拓。在有效落实和执行内部控制管理体系后,提高物业服务的质量,提高在行业中的发展竞争力。最后,要落实审计岗位或者审计部门的建立,要通过重视审计人员的工作来加强财务内部控制的效果,在及时避免各类财务风险后,促进物业公司治理结构的完善和组织目标的实现。

3.2 物业公司加强风险评估机制的优化

对于物业公司的内部财务管控而言,通过对各类风险进行有效的评估,可以有效提高财务内部管控的效果,具体需要做好以下几点工作。

第一,在物业管理公司中要做好对人才的风险评估工作。人才对于各行业而言都有着重要价值,对于物业管理公司的内部财务管理而言,会经常进行人才的招聘和培训工作,所以需要人才进行风险评估,既要求人才有着财务内控方面的专业知识,也要求有较高的职业素养,可以在财务内部控制岗位上发挥重要的价值。对于财务内部管控员工的培训而言,通过有效的培训方式和专业全面的培训内容,可以有效提高财务内控人员的综合能力,不过需要进行一定的考核,在考核中对员工的能力风险进行评估,也确保了培训工作的积极有效性。

第二,及时对物业管理公司的经营安全风险进行评估。具体需要物业管理公司结合实际的经营情况,定期对经营风险进行评估,同时为了降低各类风险对公司发展的影响,需要及时建设安全经营的管理体系,并且对应急预案进行制定。并且要建立责任追究机制,这可以在很大程度上提高物业管理公司的经营安全性,确保财务内部控制的有效性。最后,对信息系统的使用风险进行评估。信息时代的发展促进了各种技术的优化和应用,当前很多物业管理公司会使用EPR信息系统,不过在使用时需要进行风险评估工作,具体需要专业的机构进行评估,确保公司的发展可以得到信息系统的支持。

3.3 物业公司提升内部控制的执行力

物业公司要重视内部控制的作用,并且加强控制工作的落实,可以有效促进财务内部控制质量的提高。为了提高内部控制的执行力,具体需要做好以下几点。首先,要加强对资金方面的管控。物业管理公司在发展中要认识到资金管控的意义,杜绝资金使用的随意性,提高资金的利用效率。同时需要总公司对分公司的项目资金进行监督,具体可以通过先进的管理软件对分公司的项目资金情况进行监督,并对物业费的收缴工作进行登记。其次,加强对固定资产的管理工作。尽管物业管理公司中的固定资产不多,不过为了提高公司财务的内部控制效果,需要进行固定资产目录的制作,确保在对固定资产进行检查时有着丰富的历史检查数据,这样可以及时发现财务问题,并及时做出应对措施。

3.4 物业公司需要提高财务控制中的沟通能力

物业管理公司既要提高沟通方面的全面性,也要提高沟通的准确性,具体需要通过沟通制度的建立和完善实现良好的沟通局面。可以不定期地举行一些会议,以提

高物业管理沟通为主题,对目前的沟通问题进行研究,在群策群力下提出解决沟通问题的策略,进而形成平等交流的局面,不仅可以提高财务内控的工作质量和效率,也能满足物业管理公司的发展要求。

3.5 加强物业管理公司的内部监督力度

随着社会的发展,物业管理公司想要获得良好的发展必须通过内部财务管控来实现,不过结合以上对财务内部控制问题的分析,针对内部审计监督缺乏的问题,需要物业管理公司及时建立内部审计的机构,并且结合公司的需要对内部监督力度进行强化。对于审计人员而言,需要站在客观公正的立场上,确保财务相关问题可以及时发现、上报和解决,具体的内部审计工作要从业务方面入手,在积极制订审计计划和风险处理措施后,可以有效促进物业管理公司的健康发展。

4 结束语

综上所述,在目前的物业管理公司发展,受到财务内部控制基础弱的影响,存在一定的财务管理问题,制约了物业管理公司的健康发展。针对物业管理公司而言,财务管理是其中的重要工作,既可以满足公司的日常经营,也有利于提高财务决策的准确性和合理性。为此,需要物业管理公司在寻求发展的过程中注重内部控制基础的提高和风险评估机制的优化,同时提升内部控制执行力,加强信息沟通交流,最后还需要提高物业管理公司的内部监督力度,进而促进物业管理公司的健康发展。

参考文献

- [1]秦燕宁.试分析物业管理公司财务管理的优化策略[J].财经界,2021(17):70-71.
- [2]唐燕芳.探究物业管理公司财务内部管控存在的问题及对策[J].中国集体经济,2019(27):120-122.
- [3]许慧灵.物业管理企业财务内部控制分析[J].管理观察,2019(11):16-18.
- [4]赵菊红.公司财务内部管控措施优化研究[J].中外企业家,2018(19):28.
- [5]汪晓平.民营企业集团财务内部管控体系研究[J].中国乡镇企业会计,2018(05):245-246.
- [6]向茂琳.浅探物业管理公司的财务内部控制[J].新经济,2015(05):108-109.

作者简介:王雪梅(1990-),女,汉族,山东肥城人,本科,中级会计,研究方向:财务管理。