

新常态下新时代房地产财务管理风险防范与控制

吴瑞雪

(大连市国有房屋经营集团有限公司,辽宁 大连 116000)

摘要:针对房地产企业的发展而言,在社会经济改革和新常态背景的影响下,需要房地产企业积极对传统的财务管理方法进行升级,提高财务管理的效率和质量,使财务工作具有先进性满足企业当前和长期的发展需要。不过当前部分房地产企业未能积极对财务管理工作进行优化,存在较多的财务管理风险,制约了企业的健康发展,如何有效对财务管理风险进行防范和控制也成为很多企业需要考虑的问题。为此,首先阐述房地产企业的财务风险管理概念,然后对管理防范的意义进行分析,最后在讨论实际的财务风险后,提出一些风险防范与控制的策略,以期可以提高房地产企业的综合实力,在持续发展下更好地服务社会。

关键词:新常态新时代;房地产企业;财务管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.10.136

房地产行业作为促进我国社会稳定发展的关键行业,需要在新常态新时代下,结合企业行业的需求做好财务管理工作的改进,在不断降低财务管理风险后,促进自身实现良好的发展。目前个别房地产企业在财务工作中容易出现筹资活动风险、营运活动风险、投资活动风险和资金回收风险,制约了房地产企业的发展。因此有必要结合新常态下新时代的背景,对房地产财务管理风险的防范与控制措施进行研究,通过有效的管理措施,降低财务管理风险的发生概率,满足企业发展需要。

1 房地产企业财务风险管理的概述

对于房地产企业而言,房地产包括房屋土地是一种土地和其衍生物的财产权利,具有地理位置固定和价值高的特点。房地产企业是一种经营经济组织,负责房地产的开发和管理,在业务范围上具有建筑安装物业管理、规划拆迁和征地拆迁等多个方面,结合房地产的业务范围,因此在经营特点上还具有行业关联性、对象固定性和高风险性等特点。

对于财务风险而言是企业的经营生产中的风险集中体现,狭义上讲财务风险是一种筹融资的风险,在企业因为资金借入过多下会出现偿债能力低的问题,结合企业在资金组成上位债务资本和投资者,因此企业发展中会出现负债经营在很多不确定因素下会导致狭义的财务管理风险。

对于房地产企业的财务风险而言是企业负债经营中出现的无法偿债风险,当房地产企业出现债务类的风险时,企业便无法更好的落实经营和规划工作。广义上看房地产企业的财务风险为活动产生的风险,具体可以细分为筹资、投资等方面风险,容易受到外界因素的干扰。

结合以上阐述,新常态新时代下房地产企业的财务管理风险还存在以下特点:第一,财务管理风险具有不确

定性、客观性和可控性,需要在进行财务管理中关注以上特征因素;第二,在房地产企业控制财务管理风险的发生概率时,需要把握好成本与效率的关系,结合风险动态性对财务风险管理动态的影响,需要结合财务风险情况对风险管理措施进行优化和完善;第三房地产企业的财务管理容易受到内外部的影响,外部因素有市场经济波动、政策变化和竞争等方面,内部因素有公司管理、市场辨识度和产品质量等。

2 房地产企业财务管理风险防范的意义

对于房地产企业的发展而言,在新常态新时代下积极进行财务风险的管理,有利于降低财务风险,更好地提高房地产企业的核心竞争力,实现可持续发展。具体而言有着以下几方面价值:

第一,通过有效的财务管理可以提高财务管理相关人员的财务意识,在有效的事前、事中和事后管理中,促进房地产企业更好的预防风险和控制风险,同时良好的管理工作落实下,也能优化企业财务管理模式和企业文化,具体在借助新技术、新知识对财务管理模式进行创新后,对企业文化的内容进行完善后,可以满足企业的发展需要。

第二,通过积极可靠的财务管理,可以在加强财务相关管理制度的落实下,规范财务人员的工作行为、提高财务人员的工作积极性,进而增强财务管理的质量,最终促进企业内部管理水平的提高,能使企业做好项目规划和施工上的工作,实现质量与效率的提高,不断提高企业核心竞争力。

第三,有效的财务管理既可以满足企业本身在财务风险控制上的需要,也能促进房地产行业的发展,在保证房地产在社会中有着较高的声誉和房屋质量下,可以避免行业陷入不被消费者信任的危机中,促使行业在新时代下实现可持续发展。

第四,当房地产企业通过有效的财务管理降低财务风险发生概率和促进企业发展后,作为社会稳定发展的核心产业,可以提高人民的生活质量和促进社会的稳定发展,具体在提高房屋居住质量、促进与房地产行业相关的企业发展后,能满足人民、社会的生活和稳定发展的需要。因此进行财务管理、风险防范便具有较高的价值。

3 新常态新时代房地产财务管理的风险分析

3.1 筹资活动风险

对于企业发展而言,筹资工作是企业发展的核心,房地产企业需要借助资金筹集工作为企业的发展提供资金支持,从某一方面来讲,资金的筹集水平高低可以直接影响房地产企业的发展和偿债能力。具体在筹资方面的风险而言,有以下几个方面:第一,主要体现在资产负债率方面,在其工作波动大和企业净利润低的影响下,存在着债务偿还的问题;第二,随着市场环境的变化,近年来房地产行业发展缓慢,部分房地产企业在业务上的现金收益逐渐降低,大部分收入体现为应收账款,进而在房地产通过银行贷款而获取现金支持下,便容易存在筹资风险。

3.2 营运活动风险

结合房地产企业所具有的营运特殊性,一般在营运过程中会面临以下几个方面的风险:第一,存在企业业务收入不确定的风险;第二,房地产的各项业务开展都需要一定资金支持。因此在受到社会经济改革和市场竞争逐渐激烈下,部分房地产企业便缺乏足够的资金进行发展周转,容易存在营业收入、流动负债和周转的问题。在恶性循环下,不断降低房地产企业的营运活动风险。

3.3 投资活动风险

房地产企业在手中资金较为充足时,便会将多余资金进行投资,一般房地产所投资的活动主要为土地获取。具体在投资拿地中,需要做好以下几点:第一,需要对国家政策进行考虑,同时对土地费用的成本进行评估,避免出现投资失误的问题;第二,在对投资报告进行分析时,一些人为了更好地实现地皮获取和土拍奖励金,会出现前端投资人员故意对土地缩小造价和费用,不仅破坏了市场的行情,也容易拉大市场行情成本和预测成本之间的差距,此外资金时间价值的比率测算差距也会使房地产的成本测算出现差距;第三,随着时代的变化,需要可以关注投资张紧力、投资成本测算和预测售价等方面工作,确保房地产企业可以实现健康持续发展。

3.4 资金回收风险

随着市场竞争压力的逐渐提高,房地产既在城市化不断推进下有着良好的发展机遇,同时也有着较大的竞争挑战,为了更好地实现发展,提高行业竞争力,很多房地产企业会通过分期付款的赊销模式进行楼房外售,不过这样会使房地产企业有着大量的应收账款。不过在缺

乏应收账款管理制度时,实际工作中便无法做好应收账款方面的工作,不断出现坏账和呆账问题,使房地产企业出现资金链断裂现象。结合预售按揭而言,作为当前房产销售的重要模式,能避免房地产企业在运行初夏赊销的问题,确保资金可以快速回笼,提高企业资金供应的可靠性。不过,结合目前国家对房地产项目预售的限制,一定程度会影响资金的回笼时间,存在资金回收风险较大。

4 房地产财务管理风险防范与控制的策略

4.1 完善财务管理制度

良好的制度是提高财务管理风险防范工作质量的基础,结合财务管理制度而言,在不断进行完善优化下,可以更好地规范财务管理人员的工作,进而提高管理的效率和效率,降低财务风险的出现率。同时财务管理制度也能对员工的行为进行引导,在对具体岗位进行权责义务的明确后,可以有效控制财务管理风险。具体需要做好以下工作:第一,需要结合实际的财务管理问题进行制度的完善,要关注资金的使用情况,及时对资金审批流程进行完善;第二,需要通过财务管理制度完成岗位责任制的建设,对不同岗位的职责和业务进行梳理,避免管理问题出现后员工在责任划分中互相推诿,提高相关管理人员的责任意识。通过对财务管理制度进行完善,可以更好地提高资金的管理水平,满足企业的财务管理风险防范需要,提高资金高效利用和资金链的稳定灵活性。

4.2 做好财务管理人员的培训工作

为了提高在新常态下提高房地产的财务管理效果,有效避免财务风险,需要提高对应财务管理人员的风险防范意识跟能力,一般需要做好培训、招聘和活动的工作开展,提高财务管理人员的综合能力。具体而言,第一,在进行培训工作中,需要房地产企业关注培训内容、方式和辅助手段的明确。首先,在培训内容的确定中,既需要结合当前财务管理风险防范出现的问题进行培训内容的补充,也需要结合房地产企业对财务管理人员的要求进行培训内容的完善,进而提高培训内容的合理性、全面性和有效性。其次,在培训手段的明确中,可以通过聘请专业的财务管理专家进行专题讲座,进而提高财务管理人员的专业能力和素养,提高培训工作的效果。最后在辅助手段的明确中,需要落实一定的奖惩制度,既可以提高培训人员的积极性,也能规范一些错误、形式化的培训工作,提高培训的效果。第二,在进行招聘工作中,需要房地产企业积极对招聘计划进行制订,要结合企业的财务管理需要进行对应人才的招聘。需要注意的是,在招聘中需要对人才的专业能力和综合素养进行考核工作,提高人才招聘的有效性。第三,在进行活动开展中,需要将活动和员工能力、素养方面的相连,通过活动帮助员工加深对自身综合能力的了解,进而开展自主学习。同时企业也可

以将财务管理风险积极融入企业文化中,在不断对企业文化的宣传下,提高财务管理人员的风险防范意识,更好地规避企业财务管理风险,促进企业发展。

4.3 建立健全财务风险管理体系

结合新时代下的房地产企业财务管理工作看,需要积极做好财务风险的有效防范,具体要通过建立并健全财务风险管理体系来实现,通过良好的风险控制体系,更好地预见风险、定位风险和解决风险,满足房地产企业的发展需要。具体需要做好以下几点:第一,房地产企业可以设置一定的风险转移机制,在结合企业特点后选择更合理的转移手段,使一些不可控的财务风险得到处理和预防;第二,房地产企业可以设立专门的风险管理委员会,在结合企业的战略发展目标后,对财务风险的阶段性目标进行确定,进而在了解财务风险管理的阶段性目标后,提高信息的披露程度和真实度,满足财务风险管理的需求;第三,还需要积极建立风险预警机制,通过信息技术对企业发展的内外部环境进行分析,同时还要明确房地产的风险控制重心,通过预警边界的设置对风险进行预警,在提高管理人员对风险的注意力后,避免风险带给企业较大的损失。

4.4 筹资渠道扩宽并控制负债规模

结合新常态、新时代下的房地产企业发展,在行业竞争压力激增下制约了企业的发展,需要企业积极做好财务管理的风险控制工作,避免出现较大的风险隐患,具体要求企业扩宽筹资渠道并对企业负债规模进行控制,要求做好以下几点:第一,房地产企业需要先结合自身的发展情况,对融资方式和渠道进行确定并优化,在降低资金的筹集成本后,满足企业的发展需要。例如,银行贷款虽然可以提供大量的资金,不过存在资金流动性低和负债率高的问题,因此在有目的提高资金流动性下,需要使用多元的融资方式,不能局限于银行贷款一方面,具体在债券融资、股权融资和供应链融资等方式的使用后,既可以提高资金的流动性,也能降低融资的风险,更好地控制负债规模,促进企业的发展。第二,企业在进行筹资渠道的扩宽中,还需要结合行业中其他企业的经营发展情况,在参考成功案例后,吸取并开发新的融资方式,通过财务杠杆的调节作用,降低融资成本,提高融资效率。例如,房地产企业可以考虑房地产信托融资、海外融资等方式,在过度地依赖金融机构下,更好地改善企业财务状况降低财务风险。

4.5 完善预算管理制度

针对房地产企业的财务管理风险而言,具体的防范工作既需要在事中、事后的处理,也需要进行事前的预防工作,积极进行预算管理制度的完善,可以提高房地产企业的事前风险控制效果,具体需要做好以下几点:第一,

加强预算绩效方面的考核工作,通过针对性的考核指标明确,同时将考核结果跟绩效挂钩,可以提高财务管理人员的工作积极性,加强预算中的风险控制效果;第二,需要在房地产开发项目的规化中,落实好精细化的原则,同时结合企业的产品定位,进行合理的投资预算,降低财务风险的波动范围,缩小风险的影响;第三,需要对预算中的执行过程加强监督,在制度方面进行完善,同时结合信息时代的发展通过新技术、设备的应用,确保对财务预算的执行过程进行有效跟踪,提高预算制度的应用效果;第四,需要在进行财务预算编制中,联系各部门进行联合制定,一般由财务部门、预算部门进行牵头,在联系各部门的资金需要下,提高预算编制的合理性跟科学性,避免出现财务管理风险。

5 结束语

综上所述,结合新常态新时期下财务管理风险防范工作对房地产企业的价值,需要房地产企业积极做好风险的防范工作,在结合国家政策和社会行情后,提高内部的资金管理效果,实现持续健康的发展。结合新常态新时代房地产财务管理的风险而言,存在着筹资活动风险、营运活动风险、投资活动风险和资金回收风险,因此需要房地产企业关注财务管理制度的完善和财务管理人员的培训工作,同时也要积极建立健全财务风险管理体系和扩宽筹资渠道,在完善预算管理制度的基础上,满足房地产企业的可持续发展需要。

参考文献

- [1]邱瑞宏.新常态背景下房地产企业财务管理转型策略探讨[J].今日财富(中国知识产权),2021(10):139-141.
- [2]刘真真.新时代房地产财务管理风险防范与控制[J].投资与创业,2021,32(18):70-72.
- [3]杨文玥.浅析房地产财务管理风险防范与控制[J].经济管理文摘,2021(10):138-140.
- [4]田磊.房地产财务管理风险及其防范[J].现代审计与会计,2021(5):23-24.
- [5]唐晓丹.新常态下房地产企业财务管理转型策略探讨[J].时代经贸,2020(13):24-25.
- [6]高仙君.新常态下房地产企业加强财务管理研究[J].财经界,2017(24):74-75.

作者简介:吴瑞雪(1986-),女,汉族,辽宁大连人,本科,会计中级,研究方向:房地产财务与税务。