

# 小型民营房地产企业财务管理现状分析及对策

郭龙生

(宝丰县大地聚德实业有限公司,河南 平顶山 467400)

**摘要:**小型民营房地产企业财务管理工作呈现多样化、复杂化的内容,财务管理水平直接影响到最终的经营效益。一方面财务管理需要依靠科学高效的体制来加强房地产经营项目各环节的有效管控,另一方面财务管理需要切实满足企业决策目标才能有效规避或降低风险因素,避免给房地产企业经营活动带来不利影响。面对现今行业市场的激烈竞争趋势以及与日俱增的资金压力,房地产企业若想实现经济效益最大化,必然要通过加强财务管控效果来提升房地产企业经营管理水准,从而实现长远可持续发展目标。本文主要阐述小型民营房地产企业优化财务管理的必要性,并分析现今民营房地产企业的财务管理问题现状,有针对性地探讨有效的管理策略,希望能给企业管理者带来一些启发。

**关键词:**小型民营房地产企业;财务管理;分析及对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2023.11.061

## 1 引言

随着房地产行业的不断发展,国家经济建设实力逐步增强,房地产行业凸显出高风险、广涉及面、长产业链、长周期的特性,加强小型民营房地产企业财务管理水准,优化财务管理工作对小型民营房地产企业的未来战略目标发展具有积极的推进意义。面对如今财务管理融资渠道、投资决策、风险防控、管理制度等问题现状,需要针对性采取有效策略才能处理好财务管理问题,从而改进房地产企业财务管理中的不足,促进房地产企业财务管理发挥应有的职能价值,推动房地产企业健康运营与发展。

## 2 小型民营房地产企业优化财务管理的必要性

优化小型民营房地产企业财务管理可加强企业资金最大化利用。财务管理工作的优化可以使企业资金统一获得统筹安排,实现科学规划,合理调配发展需求,使资金在企业经营活动全过程实现合理利用,促进企业可以制订科学的战略规划,使企业获得长远发展。

优化小型民营房地产企业财务管理可提升企业在行业市场竞争力。面对行业市场激烈竞争趋势,企业财务管理的科学性、规范性可以有效降低房地产企业项目运用成本,有效规避项目经营过程中的风险因素,使财务管理切合企业实际经营情况优化工作流程,避免企业因追求眼前短期利益而忽略长远规划发展的现状,使民营房地产企业保持资金高效安全流动,确保资金链实现稳定合理运作,从而增加小型民营房地产在行业市场的认可度,保持在市场中的竞争优势<sup>①</sup>。

## 3 小型民营房地产企业财务管理现状

### 3.1 融资渠道较为狭窄

融资渠道较为狭窄是现今小型民营房地产企业财务管理存在的问题现状之一。究其原因,其一,银行融资问

题。民营企业尤其小型房地产企业受财务管理及资金自有比例限制,低偿债能力高负债率的情况无法满足银行信贷相关标准,导致资金难以贷到。如若选择抵押物来贷款,又因为小型民营企业资信问题难以办理。其二,机构缺乏。民营企业缺乏具备专门贷款服务的相关中介及担保机构,加上不完善的市场体系原因导致民营企业更加难以开展贷款程序。

作为资金高度密集型产业,房地产企业为了解决燃眉之急,多数会选择民间高息借贷形式,这样做会引发很多弊端问题。一方面会增加房地产企业的经营业务成本,导致企业虽然短期内取得资金但所获取的成本远远超出经营利润,项目开发毫无利润可言;另一方面会增加财务相关层面的费用,导致企业支付能力不足,容易造成资金链过于紧张甚至可能出现断裂问题。对于需要大量投入资金,且有较长建设周期,较慢回笼资金项目的房地产企业来说,资金链弊端容易造成企业的过重负担,不利于长远可持续性发展。

### 3.2 投资决策不够科学

投资决策不够科学是现今小型民营房地产企业财务管理存在的问题现状之一。个别企业如若依然保持过往粗放管理与盲目自信的思维模式,会导致投资决策缺乏一定的科学性。房地产存在周期建设较长的问题,如若对行业市场缺乏科学的项目开发论证与调查,欠缺整体资金成本预算的统筹意识,缺乏科学合理资金计划与成本预算管理,一方面可能会导致项目出现资金短缺的状况,影响最终的项目工程进度;另一方面可能会造成资金无法实现最大化利用,资金的大量浪费会造成项目开发与资金成本的过高问题,导致项目最终微利或无利润。盲目跟风市场或脱离行业市场需求,会导致楼盘滞销或烂

尾风险问题出现<sup>21</sup>。

### 3.3 风险防控存在不足

风险防控存在不足是现今小型民营房地产企业财务管理存在的问题之一。现今小型民营房地产企业财管人员常在风险出现时才去处理账面损失问题,这种风险滞后现象不利于风险化解的及时处理。且财管人员对风险因素及影响意识不足,不能做好事前测算的有效工作,导致无法事中采取解决措施,事后进行分析评价,不利于小型民营房地产企业实现项目经营与开发过程中的风险管控,无法保障房地产企业的经营健康发展。

第一,投资风险层面。小型民营房地产企业面对行业市场激烈的竞争趋势,需要科学制定投资决策。如若欠缺对行业市场项目开发详细调研会导致投资欠缺理性,投资风险无法达成有效管控。

第二,还贷风险层面。小型民营房地产企业融资渠道较少,项目开发需要匹配相应的资金进度。如若企业没有做好资金统筹管理,会导致企业资金出现缺口面临还贷风险带来的压力。

第三,财务风险层面。行业市场环境较为复杂,小型民营房地产企业财管人员面对较大的压力。如若财管人员对风险意识不够重视,无法采取有效的风险规避方法,自然也无法去做好财务管理的有效控制工作。

第四,利润风险层面。企业的最终价值体现在利润最大化层面。如若企业对利润风险管控不够全面,会导致风险管控无法发挥结果导向价值,致使小型民营房地产企业无法达成有效的风险管控目标。

### 3.4 管理制度不够全面

管理制度不够全面是现今小型民营房地产企业财务管理存在的问题之一。财务管理在房地产企业中应当体现灵活性与高效性。但现今部分民营房地产企业忽视财务管理新兴意识,采用单一的管理模式。对企业项目的成本与资金支出层面可以严格把控,却对预算管理、资产管理、财务分析层面欠缺重视程度。此外内部监督机制不健全也会导致民营企业存在人情行事等问题,导致财务管理出现混乱局面,给财务管理工作增加了较大难度<sup>22</sup>。

## 4 小型民营房地产企业财务管理对策

### 4.1 拓展合适的融资渠道

针对融资渠道较为狭窄的问题现状,小型民营房地产企业应当拓展合适的融资渠道。小型民营房地产企业应当加强融资环境的改善措施。现今受市场环境影响,融资困难、成本高的企业容易受到影响与冲击,银行融资是低成本的最佳路径选择。作为高风险的信贷企业,贷款额度、期限、归还、担保等银行限制条件更为严格,因此一方面小型民营房地产企业要加强信用观念意识,坚持合法经营,重视企业信用等级的积累。只有提升良好信用才能

在激烈市场竞争中优先获取资源,提升银行融资的信誉度,进而获取可支配资金;另一方面小型民营房地产企业可加强与大企业之间的合作,通过大企业信用担保来获得银行贷款支持,或与实力企业进行项目联合开发,通过大企业资金优势来带动小型民营房地产企业资金与管理水平,从而实现双方共赢合作。此外,小型民营房地产企业可以在银行贷款政策紧张的情况下,选择融资信托与封闭性项目资金形式,通过跨行业融资等多形式来开拓多元化小型民营房地产企业的融资渠道,将非银行融资渠道作为企业融资的有益补充,从而增加资金筹措力度,解决融资难的困境。

### 4.2 构建科学的决策体系

针对投资决策不够科学的问题,小型民营房地产企业应当构建科学的决策体系。一方面要遵循国家调控政策,顺应经济规律;另一方面要坚持以市场为导向,加强对房地产市场需求的调研,避免盲目跟风现象,从而构建完善科学的决策体系,充分体现小型民营房地产企业的价值。

第一,小型民营房地产企业要加强投资的规范化流程。从购买土地、批复项目、方案设计、开发预售的长周期环节中要规范项目投资程序,做好投资监理的落实工作,确保各环节财务的顺畅运行,强化财务活动的有效管理。

第二,小型民营房地产企业要加强全面预算管理。在房地产项目决策制定前要加强对接市场需求及成本预算的调研,确保房地产项目资源开发决策的科学性与合理性。在项目执行过程中,要加强对资金流的分析与监测,确保资源达成最大调配率、资金达成最大化利用率,并通过执行情况的反馈与分析来适度调整投资方案额度,减少投资项目的盲目性,保障项目资金的有效流动管理,确保投资决策达成合理优化,促进小型民营房地产企业的高效发展<sup>23</sup>。

### 4.3 完善风险防控体系

针对风险防控存在不足的问题现状,小型民营房地产企业应当完善风险防控体系。

第一,投资风险层面。房地产企业具备投资大、周期长、回收慢的特质,在项目前期要做好市场投资测算工作,加强对前期费用投入、资金投入、项目收益率等方案决策的可行性、科学性预测,分析项目开发的潜在风险因素,加强对项目整体测算与预算全面性,做好投资期间的风险评估工作,加强对资金成本的管理意识,确保投资决策的科学性、可行性。

第二,还贷风险层面。小型民营房地产企业融资渠道较为狭窄,因此企业要加强规范合法经营,依据项目开发来合理调配资金,避免资金不合理使用造成大量缺口问题,对资金管理要加强统筹意识,强化资金收回与支出的

有效管控,加强资金成本与风险防范,有效提升资金安全高效流动。只有增强企业资金偿还贷款能力才能避免资金链断裂面临的还贷风险问题。

第三,财务风险层面。由于小型民营房地产企业属于灵活性管理模式,管理者可以设定风险预警体系。在健全的财务信息化系统基础上,加强对房地产企业经营活动全过程的风险预警及管理,通过合理的规划方案加强对运用环节的资金利用、项目盈利、资金周转等层面的预警值合理预设,使企业管理者可以提升风险管理意识,重视系统预警值提供的风险信息数据,促进企业发展可以得到更精准合理的规划,降低经营活动的财务风险概率。

第四,利润风险层面。小型民营房地产企业在激烈竞争的行业市场形势下若想实现利润最大化目标,需要加强利润风险管理的实效性。对项目价值、开发销售、税务筹划层面都要加强财务利润风险的管控措施,使企业项目全过程利润的风险因素实现有效管控,充分发挥结果导向价值,促进房地产企业的资金风险和利润风险得到有效规避与防范。

#### 4.4 健全财务的管理制度

针对管理制度不够全面的问题,小型民营房地产企业应当健全财务的管理制度。

第一,企业管理层要提升财务管理意识,重视财务管理在房地产企业经营价值的发挥,从而根据民营房地产企业经营实际情况制定完善的财务管理制度,加强后续制度执行落实效果。企业管理者要明确财务管理制度对企业未来发展及生存的导向价值,改变传统财务理念,突出财管在企业管理的战略地位。

第二,企业财务要采用信息化管理模式,完善财务信息化管理系统。一方面企业要定期组织财务培训,以新兴信息资讯、信息化系统操作、财务管理素养为主题,提升财务管理人员信息化意识,加强财务人员专业素质及能力水平,从而强化财务信息化管理在企业经营管理中的价值,有效运用精准的财务信息数据开展收集与分析工作并做出有效的财务分析报告,真正实现事前、事中、事后企业运营全过程财务有效管理目标。

第三,企业要健全精细化财务管理。健全的财务管理制度应当包含企业预算、成本、资产、风险等层面,强调岗位职责的明确分工,加强财务管理的精细化效果。企业财务管理制度要明确经营活动各环节层面的流程与标准制定,提升企业财务管理工作的规范化与制度化,杜绝财务管理混乱及无序的局面,使工作流程及思路可以得到有效指导,从而降低企业运营风险。企业财务管理制度应当与其他制度达成有效整合与配合,比如人力资源制度可以配合财务制度发挥约束作用,有效提升制度执行力,确保企业资源在经营过程中达成优化配置。企业管理制度

要强化职能作用,建立全面预算及财务核算制度,加强企业经营活动资金运作的全方位跟进与反馈,进而完善资金管理体系,保障资金的高效安全运作,为企业风险防范及经营决策提供有力的数据支持。财务精细化管理可以提升企业的财务管理流程优化效果,加强对运营资金流向及使用的监管情况把控,从而有效规避风险,提升财务管理水准。

第四,企业应当加强内部监督机制。设立独立性、权威性的内部审计部门,加强资金收入支出的审核,确保财务会计信息的真实性、可靠性、有效性,提升财务管理人员的专业素质,执行不相容岗位分离制度,避免任人唯亲导致管理混乱等现象,加强对财务管理专业队伍建设,从而提升财务管理监控力度,发挥会计财务信息的价值,促进企业有序健康发展<sup>[9]</sup>。

#### 5 结束语

作为高风险资金密集行业,小型民营房地产企业应当重视财务管理工作的成效,明确优化财务管理工作的必要性。面对现今财务管理融资渠道、投资决策、风险防控、管理制度等问题的不足,应当采取拓展合适的融资渠道,构建科学的决策体系,完善风险防控体系,健全财务的管理制度解决措施。只有全面优化企业财务管理工作,才能依靠科学高效的机制来达成房地产经营活动各环节的有效管控,有效规避或降低风险因素,推动房地产企业健康长远发展。

#### 参考文献

- [1]区逊.房地产企业加强财务管理研究[J].财会学习,2022(04):31-33.
- [2]杨云.房地产行业财务管理的现状、问题及对策分析[J].财经界,2021(28):146-147.
- [3]江红辉.新形势下房地产企业财务风险问题的探讨[J].中国乡镇企业会计,2022(04):55-57.
- [4]刘成玉.A 民营房地产企业内部控制研究[D].山东财经大学,2021.
- [5]孔晓,金文燕,范乐乐.小型民营房地产企业存在的财务管理问题及其对策分析[J].现代商业,2020(13):149-150.

作者简介:郭龙生(1988-),男,汉族,山西孝义人,本科,中级会计师,研究方向:财务管理。