

# 物业管理公司全面预算管理的优化策略

廖秀珍

(广东省东方进出口有限公司,广东 深圳 518000)

**摘要:**近些年社会的不断发展加速了物业管理行业的进步,也让物业管理公司进入了新的发展阶段,获得了更多的发展机会,而企业之间的竞争激烈化也对物业管理公司提出了更严格的要求。全面预算管理是企业管理中一种特殊管理方式,能帮助企业更好地配置资源,将其应用在物业管理企业中有着良好的效果,发挥至关重要的作用,有助于物业管理公司在市场竞争中占据稳固地位。但目前物业管理公司中的全面预算管理实施时间较少,受到人员思想局限等多方面因素的影响,导致其价值难以得到充分发挥,无法为企业开展全面管理控制工作提供参考指导的依据,因此有必要结合实际,探索物业管理公司全面预算管理的优化策略和途径,帮助物业管理公司走上更稳定的发展道路。

**关键词:**物业管理公司;全面预算管理;策略

**[DOI]**10.12231/j.issn.1000-8772.2023.11.136

## 1 引言

社会经济的深入改革以及市场经营形势的变化,已经对当前的社会环境造成了极大影响,也让物业管理公司面临的社会环境产生了极大变化,对物业管理公司提出了更加严格的要求。在物业管理公司中开展精细化的管理工作是帮助企业进一步发展的有效途径,不但能让企业占据更高的市场地位,强化管理效果,提高企业的服务品质和服务能力,还可以促进企业经济和竞争实力的提升。而在物业管理公司内部管理环节加强全面预算管理体系建设,使之和公司发展脚步相互融合,就能让企业对发展的现状做出更加充分地了解和判断,制订出和企业现状相对来说更加匹配的决策和方案,最终促进物业管理公司持续稳定发展目标的实现。

## 2 全面预算管理概述

物业管理公司主要是结合物业服务的合同内容,对自身所负责区域内的各种房屋以及房屋配套的设施来做好严格的管理工作,维护负责区域内治安环境、卫生环境以及满足该区域中业主的服务需求。物业管理公司本身有经营管理的独特性,管理的内容丰富,涉及的范围广泛,因此必须要投入大量的人力资源和精力以及资金,为管理工作的开展创造优势。相比之下,部分物业管理公司发展时间较短,在管理时采取的粗放型管理模式会导致管理中应用的资源优势无法充分发挥,人员的价值也较难得到充分体现,管理的价值还有待挖掘。而通过开展全面预算管理,则能实现物业管理公司全过程的项目规划,包括内部环境的控制以及风险评估等方面都是其中的重要内容,也能加强物业管理公司内部管理中的信息沟通,强化内部监督效果,提升资源的使用价值,保障物业管理公司的管理效率。

正是在当前物业管理公司全面预算管理工作的推进背景下,提高了各项服务的品质,同时也可以防止物业管理的过程中由于服务的产品太过于类似而对企业自身发展造成影响,帮助物业管理公司占据更稳定的市场地位,满足物业管理公司所服务的区域中业主的各方面需求,以达到针对性的管理要求。

现如今,有一些物业管理公司对全面预算管理工作的重要意义产生了认知,也逐步将全面预算管理渗透到内部控制管理环节,优化了物业管理公司工作的过程,简化了工作的流程,采取了一些先进而独特的方式。但当前部分物业管理公司开展全面预算管理工作的效果仍无法得到保障,其中存在的问题较多。由于全面预算管理的实施更多涉及和影响到的是宏观方面的内容,一些细微层次的问题难以得到解决,这也就导致物业管理公司开展全面预算工作时形式化问题存在,更难以将全面预算管理和实际管理规划之间建立紧密的结合,无法准确识别物业管理公司的风险管理目标,也难以强化风险管理效果。例如,管理区域中出现停电等突发问题时,会发现物业管理公司的应对措施不足,对物业管理公司的正常、稳定、顺利运行造成了极大的影响和限制。对此,物业管理公司有必要正确认识目前在管理工作中存在的缺陷性,对其进行进一步优化,让管理过程中的问题得到更顺利的解决,也能对全面管理预算管理人员的行为进行规范,使之在管理过程中发挥更大的作用,作出更多的贡献。

## 3 物业管理公司全面预算管理现状分析

### 3.1 全面预算管理意识不足

物业管理公司开展全面预算管理工作效果会受到管理人员以及员工思想认知方面的影响,实际中有部分物业管理公司的人员,他们对全面管理的重要作用没有进

行深入地探索和理解。具体来说,一方面是管理者不够重视全面预算管理工作,可能简单地将企业中的预计利润表示为公司年度预算利润目标,甚至将预算的收入以及费用的数据作为执行预算控制管理时最为重要的参考依据和信息。另外,企业中日常管理工作难度较高,任务相对比较复杂,企业中的管理人员没有对预算编制的重要性产生充分了解,基本上都是配合财务部门提供各项数据信息,而最终获得的数据结果准确性又难以保障,因此导致物业管理公司中的全面预算管理工作过于表面化;另一方面则是企业中负责预算编制以及执行的员工是全面预算管理工作开展的主体,但是当前物业管理公司本身设置的层级并不是十分丰富,可能会有一部分员工认为公司的效益和自身的发展之间存在的关联性不够明显,对物业管理公司中的全面预算管理工作漠不关心,甚至在提供未来阶段内的预算数据和相关的需求时,担心数据不合理或者是影响到部门的效益而在数据方面做出虚假处理,这就会导致企业的全面预算管理成效受到限制和影响<sup>[1]</sup>。

### 3.2 全面预算管理体系不足

物业管理公司的全面预算管理体系组成成分复杂,包括全面预算管理的权力机构、具体的工作机构、执行机构以及监督机构等,这些机构各自负责不同的工作内容,形成了一套相对完整的物业管理公司全面预算管理的模式,从而实现预算的编制、执行、核算、考评等各个环节的目标。近些年即便有些物业管理公司成立了预算管理的小组,也为其设置了专业的办公部门,但是关于全面预算管理组织体系的考核以及监督工作仍然没有得到重视,相应的预算管理体系也没有得到健全完善。同时,在物业管理公司中,各职能部门对自身承担的职责范围明确性不高,在开展全面预算管理环节对自身的职责尚未进行清晰的划分,因此导致物业管理公司的全面预算管理效果不够明显<sup>[2]</sup>。

### 3.3 与企业实际发展不相符

有一些物业管理公司编制全面预算指标和规划之前可能没有综合考虑到公司自身当前所处的情况以及面临的市场环境,更没有结合公司战略目标来制定清晰合理、有可行性的生产经营目标,因此而导致物业管理公司中全面预算管理的目标以及战略发展目标相互脱节,全面预算管理的流程和企业的现状完全不匹配。对物业管理企业来说,制定的战略发展目标必须要从整体的企业利益出发,而各部门的经营性目标则需要结合部门当前的情况,综合分析部门的利益,因此导致企业中整体的战略目标以及各部门的生产经营性目标之间出现了差异性,甚至两者完全背离。另外是在物业管理公司中制定出的

战略发展目标以及全面预算目标之间的整合效果不够明显,尤其是企业中的年度经营目标可能欠缺执行力,这种目标实际执行效果不够理想,因此导致物业管理公司的部门预算方案存在问题<sup>[3]</sup>。

### 3.4 成本预算管理不够全面

物业管理公司开展全面预算管理工作,实施全面预算管理的时间仍然比较短,在全面预算管理中必然会受到不同方面因素的影响,导致最终编制所获得的预算结果和实际情况之间存在差异,其中的问题比较多。另外在物业管理公司的日常生产经营管理中,发生的成本费用可能无法精准评估,又会导致预算编制的难度增加。更重要的是当前物业管理公司中普遍存在预算编制不够全面、预算管理的方法不够合理以及预算的收集不够准确等情况,最终获得的预算编制结果准确性不足,甚至还会出现预算结果无效的问题,对物业管理公司的持续稳定发展造成限制和阻碍<sup>[4]</sup>。

## 4 物业管理公司全面预算管理优化策略

物业管理公司在全面预算管理过程中问题客观存在,而要帮助物业管理公司进一步适应当前社会发展的现状,进入时代发展的潮流,就需要在了解全面预算管理中存在问题的基础上,根据物业管理公司的发展规划制定相对应的优化策略和方案,使物业管理公司的未来发展思路更加清晰,也能从真正意义上实现全面预算管理工作的严格落实,保障企业发展目标的实现。

### 4.1 提高全面预算管理意识

物业管理公司应当通过定向的宣传教育工作,督促整个企业每一个部门以及人员转变传统落后的思维和理念,提高人员的重视,为物业管理公司顺利有序开展全面预算管理工作夯实基础。首先,要求物业管理公司中的高层管理负责人员对全面预算管理流程以及管理过程中涉及的内容和不同的管理环节加强重视,学习有关的基础知识,完善全面预算管理的顶层设计,为有关工作的开展创造良好条件。另外还要求物业管理公司中负责财务管理工作的部门人员做好沟通工作,确保物业管理公司中各个级别的工作人员对全面预算管理的重要性产生正确的认识,为全面预算管理流程的实施提供方便,甚至也可以邀请第三方的机构和人员对物业管理公司中的员工加以培训,确保全员参与到全面预算管理的编制和执行过程中,最终保障物业管理公司的预算管理成效<sup>[5]</sup>。

### 4.2 健全全面预算管理体系

物业管理公司要组织建立形成负责开展全面预算管理的团队。尤其是要重视全面预算考核小组的成立,要安排专业的工作人员来负责在企业发展的不同时期对预算的执行情况进行全面的考核以及分析,同时对预算执行

情况完成较好的部门和员工进行奖励,而对有关的责任主体则进行惩罚,发挥预算考核监督小组的效力。此外,物业管理企业应实行二级预算管理模式,在企业中各部门以及物业管理处成立二级预算责任机构,细致划分最初制定的预算指标,将其严格分解到每一个部门中基层员工身上,进而保证全员参与的效果,真正意义上做到物业管理企业中每一个员工都能主动参与全面预算管理,提升全面预算管理的效力,对物业管理企业中每一个部门的职责范围加以明确,也能对预算中出现的业务权责进行合理详细的划分<sup>6</sup>。

#### 4.3 结合企业实际发展战略

物业管理公司全面预算管理的实施,要针对具体的目标进行细化分解,确保物业管理公司制定的全面预算管理目标和自身的发展战略目标之间紧密关联。首先,要求物业管理公司根据企业的发展战略目标和生产经营管理的方案对年度预算目标加以明确,之后再结合企业的不同生产环节以及流程,对制定的年度预算目标进行细化分配,将其安排到不同的部门中。也就是说需要将每一个项目作为基础对其进行分解,让项目的分解组成情况更加符合物业管理公司的年度预算执行规划,制定出更细小的考核指标,对部门和工作人员的工作业绩成效加以考核。另外,在针对当前物业管理公司中部门预算管理目标以及单个项目都加以了解的基础上,对预算管理的目标进行不同方向的分解,其中将年度管理的目标作为预算分解的前提和基础,让不同阶段内的预算目标更具动态变化,也更具合理性,真正意义上实现预算目标设置以及预算考核的统一融合,让全面预算管理的时效性得到保障<sup>7</sup>。

#### 4.4 全面落实预算管理

在物业管理公司的发展过程中,关于预算的编制具有极其重要的作用,要真正意义上提升全面预算管理的全面性,就要从预算内容的编制、预算审查的环节以及预算方法的使用三个方面来思考,保证全面预算管理的全面落实。首先,要考虑物业管理公司中预算内容编制的全面性,编制时要尽量融入物业管理公司的全过程内容,确保企业中上下不同级别的所有员工都参与预算编制环节,优化预算编制流程,保障预算管理模式的效果,实现物业管理公司全方面内容的覆盖。其次,是在全面预算审查方面的全面性,这就要求物业管理公司财务部门的工作人员严格按照当前公司的发展状况以及内部责任单位对全面预算的模板进行合理控制,同时要求各部门之间加强沟通联系,由业务部门提供预算数据信息,并安排财务部门的工作人员对相关的信息数据进行全面的整合和处理优化,审核各部门提供的预算草案,确保预算的草案

和当前物业管理公司全年的发展目标保持一致,实现全面预算管理可控性的要求。另外则是预算方法的全面性。主要是需要物业管理公司能够根据单位中编制好的年度预算报告和方案去选择合适的处理方法,达到预算管理的要求,也能保证预算管理的方向正确,实践中可以通过零基预算的方式来开展预算管理使预算管理成效得到进一步提升,最终达到全面预算管理目标<sup>8</sup>。

#### 5 结束语

总而言之,物业管理公司是为管理区域的业主提供服务的企业,在物业管理公司中组织开展实施全面预算管理,有利于规范企业人员的行为,提升企业管理成果,优化企业管理结构。本文主要针对当前物业管理公司开展全面预算管理时面对的困境以及其中存在的问题进行深入的探讨和了解,对这些细节上的问题提出可行的优化策略和方式,希望可以为物业管理公司顺利开展全面预算管理工作提供必要的参考信息和依据,同时物业管理公司要在发展和建设环节加强重视优化预算管理模式,确保预算管理工作的作用得到充分发挥,协调企业中各项工作的开展,帮助物业管理公司实现发展战略目标,提高其在激烈的市场竞争中所占据的地位。

#### 参考文献

- [1]张海波.物业公司基于全面预算管理的内控体系[J].财会学习,2019(35):91-92.
- [2]肖志勇.论物业管理集团全面预算管理存在的困惑及应对策略[J].当代会计,2019(14):136-137.
- [3]王作娟.物业管理公司全面预算管理的优化实施[J].中国集体经济,2020(29):61-62.
- [4]刘芳.基于全面预算管理的企业内部控制分析——以物业管理企业为例[J].纳税,2019,13(04):261+263.
- [5]张勇.物业管理企业全面预算管理中存在的问题及建议[J].纳税,2019,13(09):228-229+232.
- [6]陈美玲.物业管理公司全面预算管理模式的构建研究[J].住宅与房地产,2019(21):16.
- [7]吴月娥.物业服务企业全面预算管理的困境及对策研究[J].中国乡镇企业会计,2022(03):39-41.
- [8]陈小镇.物业公司基于全面预算管理的内控体系[J].财经界,2021(08):69-70.

作者简介:廖秀珍(1979-),女,汉族,广东深圳人,本科,中级会计师,研究方向:财务信息化。