

房地产企业内部审计的难点及优化路径

李香玲

(河南光辉伟业房地产开发有限公司 河南郑州 450000)

摘要：在社会经济与城市化发展不断加快的情况下，房地产企业的发展迎来了一个较好的态势，其所面临的市场竞争日益激烈，而想要更好提高企业的核心竞争力与生产经营效益，做好内部审计工作是十分重要的。对于房地产企业来说内部审计工作可以加强内控，改善内部管理，更好应对经营风险，在这样的情况下就要了解内部控制难点并实现具体优化路径分析。

关键词：房地产企业；内部审计；难点；优化路径

引言：房地产企业与其他企业不同，其具有自己的特点，最突出的体现就是资金密集、项目开发多需要的周期长、涉及面广且资金消耗较大、资金回收慢。从房地产企业的特点进行分析后发现，其经营活动相对较为特殊，在各项管理工作开展的过程中管理要求也更高，这在一定的程度上决定了房地产企业内部审计工作的高难度，也就是说在实际房地产企业内部控制的过程中可能会遇到一些问题与难点，给内部控制工作的更好开展造成了一定的影响。下面本文就从内部审计概述与房地产企业内部审计的难点出发，进一步分析房地产企业内部审计的优化路径。

一、内部审计概述

内部审计属于咨询活动的一种，具体来说就是对客观事实的确定，其具有一定的客观性与独立性，在实际审计工作的开展过程中具有审计对象多的特点。对于房地产企业来说内部审计工作的开展可以了解企业的经营与发展擒故康，及时发现了实际工作中存在的不足，为企业相关管理策略、方法的调整提供了基础，准确的识别与预防风险，有助于房地产企业经营管理目标的实现。也就是说对于房地产企业来说内部审计是对整个工作流程的一个监督与评价活动，属于企业管理中必不可少的一个内容。对于房地产企业来说内部审计工作的开展是十分重要的，不仅仅是增加企业价值的一个重要途径，同时也促进了管理的完善，为高质量管理工作的开展奠定了基础^[1]。

二、房地产企业内部审计的难点

(一) 内部审计的环境不理想

内部审计环境属于内部审计过程中一个非常关键的内容，具体就是指管理层对于内部审计工作的关心程度以及对于在相关政策上的支持，同时也包括企业管理人员以及相关工作人员对于内部审计工作重要性的认知。但是，在目前房地产企业内部审计工作的开展过程中环境并不理想，企业管理层对于这一工作的关心、重视程度明显不足，并没有形成内部审计的理念，缺少制度与政策上的支持，不利于内部审计工作的更好开展。

(二) 内部审计手段相对落后

内部审计工作虽然需要具有一定的独立性，但是从本质上来说其服务与企业，也就是说想要更好满足企业发展与管理需求，内部审计工作在开展的过程中需要紧跟企业的发展步伐，不断的进行创新与完善。但是，对于目前的房地产企业来说其在实施内部审计的过程中相关的手段与方法比较单一，并没有认识到信息技术、大数据等对于更好内部审计的重要性，对于新型技术、手

段的应用有限，难以更好实现内部审计工作的目的。

(三) 内部审计中沟通不流畅

房地产企业实施内部审计工作的主要目的就是及时发现其经营管理中所存在的各种问题，在这一过程中就要实现不同部门、机构之间的沟通与交流。但是在实际内部审计中这种沟通并不流畅，部分部门的员工在审计过程中与审计人员出现对立的情绪，各个部门很难为审计工作人员能提供全面和详实的资料，甚至一些数据是不真实的，对审计工作的效果有着一定的影响，不利于审计工作高效开展。

(四) 内部审计人才素质较低

对于我国目前的房地产企业来说其内部控制工作开展的时间有限，对于其重要性的认识也明显不足，虽然部分企业已经认识到了内部控制的重要性，但是在实际工作开展的过程中人员配置尚不合理。房地产企业内部审计工作人员的能力、素质有限，大多都是从其他岗位转岗而来的，并不是专门招聘的专业型人才，其并不能适应现代企业内部审计工作的实际需要，限制了房地产企业内部审计工作的更好开展。

三、房地产企业内部审计的优化路径

(一) 提高房地产企业内部审计工作的地位

在房地产企业内部审计的过程中想要营造更好的内部审计环境首先要做的就是提高房地产企业相关领导以及工作人员对于内部审计工作重要性的认知，提升内部审计工作的地位。在具体工作开展的过程中可以通过培训、宣传等让管理者认识到内部审计对于企业更好管理、发展的重要性。企业管理者在认可内部审计工作地位之后会高度重视这一工作的开展，为各项内部控制工作的实施提供一定的支持，为建设独立的内部审计部门提供了基础，保证内部审计部门独立于公司管理层之外，进而更好实现对房地产企业各项活动进行全面的事前、事中以及事后监督。

(二) 建立完善房地产企业的内部审计机制

在优化房地产企业内部审计工作的过程中建立一个完善的内部审计机制是至关重要的，其可以促进内部审计工作随时企业的发展与变化进行改革，及时实现审计工作方法创新。在实际内部审计工作中需要健全内部控制制度，并根据各个部门的不同职能特点制定出具体的监督与控制制度，并在具体实施过程中推动各项制度的有机结合，进而形成完善的内部设计控制体系。在建立起内部控制机制后各个部门的工作均需要将其作为依据和标准，实现对于各个部门工作人员的约束与监督，实现各项工作的

全面、客观评估。同时，内部审计机制也需要包括审计方法创新机制，保证在时代发展下可以更好运用先进信息技术、大数据等实现审计方法的创新，保证内部审计可以满足现代化房地产企业管理的实际需求。

（三）强化企业内部审计过程中的信息支持

在信息技术高速发展的今天，房地产企业对于内部审计工作的要求越来越高，需要可以快速、高效且准确的完成审计工作，因此针对内部沟通不流畅且存在信息失真的情况就要加强信息支持。企业在内部审计中可以建立信息化系统，将这一系统覆盖与房地产企业的各个部门与分支机构，保证可以及时、有效的实现各种信息的传输。同时，在具体审计工作开展的过程中也要加强各个部门与机构的大力支持，改变各个部门工作人员对于内部审计工作的错误认知，保证其可以积极、主动为审计人员提供数据等多方面的信息。

（四）提高内部审计人员的综合素质与能力

想要更好完成一项工作是不离开高能力、高素质工作人员的，对于房地产企业的内部控制工作亦是如此，想要高效开展这一工作就需要提高内部审计人员的综合素质、能力。首先，要加强对于现有内部审计工作人员的培训工作，主要的培训内容包括专业知识、能力，并提高其创新能力，保证每一位工作人员均可以将培训内容应用于实践，进而保证审计工作的质量。其次，也要加强内部审计人员的配置，从各个高校以及社会上吸取这方面的专业人才，在具体招聘中要保证人才的专业素质、能力，保证其具有内部审计所需要的慎独精神，进而更好实现房地产企业内部审计工作^[2]。

（五）强化企业内部审计中的绩效考核工作

在实施房地产企业内部审计工作的过程中想要保证其效果与质量离不开全面的监督与绩效考核。因此，房地产企业就要建立一个健全的内部审计考核机制，定期考核内部审计工作的开展情况，对于一些在内部审计中做出突出贡献的工作人员要给予精神与物质上的奖励，而将审计工作流于形式的工作人员则进行相应的批评与惩罚，一些不能满足内部审计工作，经常出现失误的工作人员则需要进行再次培训或者是转岗，进而提高绩效考核工作的积极性与有效性。

结语：总而言之，对于房地产企业来说内部审计工作是一项至关重要的内容，其不仅仅可以发现企业中存在的各种问题，避免各种问题出现给企业实际经营管理造成的影响，同时也帮助企业降低了其所要面临的各种风险，对于提高企业的核心竞争力以及经济效益有着不可替代的作用与价值，需要引起企业管理者的高度重视。在目前实施房地产企业内部管理的过程中存在着一定的难点，在实际工作中需要提高房地产企业内部审计工作的地位、建立完善房地产企业的内部审计系统、强化企业内部审计过程中的信息支持，并提高内部审计人员的综合素质与能力与强化企业内部审计中的绩效考核工作，为房地产企业的长远发展奠定基础

参考文献：

- [1]韩茂美.房地产企业内部审计的难点及优化路径[J].住宅与房地产,2020(21):16.
- [2]谢兰英.房地产企业内部审计的问题及优化[J].现代企业,2021(12):178-179.