

房地产企业内部控制存在的问题与对策研究

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:近些年来,我国社会经济发展速度与水平均有着较大幅度的提高,大多数行业均迎来了一个较好的发展机遇与前景,其中房地产企业的发展相对较为迅速,成为了我国国民经济支持。在房地产企业高速发展的过程中做好内部控制工作就显得尤为重要,有助于房地产企业的健康、稳定发展,需要做好内部控制中具体方法与对策的分析。

关键词:房地产企业;内部控制;存在问题;对策

引言:在社会经济发展以及城市化建设过程中房地产企业发挥着至关重要的作用,如果无法保证房地产企业的健康、良性发展那么整个市场经济体系的运作就可能受到影响。在房地产企业发展的过程中一个关键性的内容就是内部控制,做好这一工作不仅可以提升房地产企业的市场竞争力,同时也可以让其更好面对经济、形式变化,应对经营中存在的各种风险,逐渐成为房地产企业管理中一个非常重要的内容。但是从目前大多数房地产企业内部控制的情况进行分析后发现还存在着一些问题与不足,无法满足房地产企业更好发展的实际需求,基于此本文就从房地产企业内部控制概述出发,在分析房地产企业内部控制存在的问题的基础上找到针对性的房地产企业内部控制存在问题的解决对策。

一、房地产企业内部控制概述

房地产企业内部控制指的企业在特定环境下,以提升经营管理效果作为目标,通过加充分获取、运用各种资源而实现的更好挂你,具体指的是企业内部所实施的制约、调整的规划管理方法。对于房地产企业来说其内部控制实施的主要目的就是增强企业竞争优势、优化组织管理机构以及促进会计质量水平的提升,以促进企业长期、稳定和可持续发展。对于房地产企业来说其内部控制的开展可以实现其价值的最大化,保证了企业内部相关部门、机构的明确分工,保证其更好实现相互之间的互动、交流与配合,有助于内部管理工作的优化,为房地产企业的稳定、健康发展奠定了基础。

二、房地产企业内部控制存在的问题

(一) 重视的程度明显不足

近年来,我国越来越多的企业已经认识到了做好内部控制的重要性,但是我国内部控制的开展时间有限,相关的基础相对较为薄弱,在实际的管理过程中大部分房地产企业的管理层人员对内部控制的重要程度明显不足,将主要精力集中于房地产产品开发与销售等环节,对于内部控制的认识相对较为片面,甚至认为这一工作会限制很多部门能力、作用的发挥,容易导致内部矛盾出现。

(二) 内部控制制度不健全

对于目前大多数房地产企业来说其虽然可以认识到内部控制的重要性,但是在实际工作开展的过程中缺少健全的内部控制体系与制度。一些企业为了降低生产与人力资源管理成本往往采用一人多职的工作模式,这样可能会导致部分工作人员的权利较为集中,对各项制度的更好制定与落实有着一定的影响,不利于日常管理工作的更好开展,最终可能导致内部控制工作流于形

式。

(三) 执行力存在一定缺失

房地产企业日常经营的投资较大,期限较长,可能会受到国家相关政策的影响,也就是说房地产企业的风险与利润均相对较高,在实际日常管理工作中相关管理人员往往更不重视对于各个环节的设计,往往以经验开展工作,这样的模式不利于内部控制的更好开展。在混乱生产与管理模式之下内部控制工作的执行力难以得到更好发挥,可能会出现一定的缺失^[1]。

(四) 缺少对内部控制监督

无论是任何一项工作的开展做好监督都是非常重要的,只有保证监督工作的效果与质量才能保证这一工作按照预计的方向发展与执行。在实施企业内部控制监督与管理的过程中主要的执行者就是内部审计部门,而从目前实际情况来看我国仅仅有一部门房地产企业的内部审计部门设置合理,具有一定的独立性,隶属于董事会或者是审计委员会,灵异部门的内部审计部门则隶属于企业经营管理层,这样的情况明显导致其独立性不够,无法更好实现对于内部控制工作的监督。

(五) 风险的控制意识不强

在社会经济高速发展的今天,各个企业所面临的风险种类均越来越多,也就是说在房地产企业内部控制中做好风险控制是非常重要的。但是,目前大多数房地产企业过于重视经济效益的获得,对于相关风险的重视程度明显不够,不能及时调查和了解市场实际情况,风险评估工作做得并不到位,风险控制漏洞百出,这样风险控制意识不强的情况不利于内部控制工作高效开展。

三、房地产企业内部控制存在问题的解决对策

(一) 更新思想,提高内部控制重视程度

对于房地产企业来说其想要得到更加稳定、健康的发展做好内部控制工作是十分重要的,而在具体实施的过程中更新管理层的思想,提高其对于内部控制的重视程度是十分重要的。也就是说只有管理层认为一项工作重要,那么这一项工作才能高效、顺利的完成,因此就要加强房地产企业管理层管理思想的更新,做好内部控制重要性的宣传工作,保证其将更多的注意力放在内部控制与管理上,进而保证各项内部控制工作的更好完成,保证内部控制效果。

(二) 建立完善房地产企业内部控制制度

在实施房地产企业内部控制工作的过程中构建一个科学且严谨的内部控制体系,健全内部控制制度是非常重要的,有助于房地产企业管理水平的提升。因首先,要通过多种方法与手段的应用提高每一位工作人员对于内部控制的重视程度,让其养成内

部控制意识,保证全体员工均可以参与到内部控制之中。其次,要对原有的内部控制制度进行梳理,通过国家相关政策、行业规范以及社会发展实际情况来明确岗位的责任、权限与义务,形成相互监督、牵制和分析的内部管理体系。

(三) 加大企业内部控制工作的执行力度

房地产企业在实施内部控制的过程中加大执行力度是一个非常重要的内容,而从实际工作进行分析可以发现房地产企业内部执行力度的加强主要集中于资金管理这一方面。因此,房地产企业就要针对其特点建立资金综合管理中心,做好企业内部相关资金的更好管理与控制。同时房地产企业也要将内部管理的各项工作内容进行合理的划分,保证在实施内部控制的过程中可以更加有效和针对性的进行,提高内部控制工作的执行力度。

(四) 建立完善的内部控制监督管理机制

实施房地产企业内部控制的过程中由内部审计部门来监督与管理是非常重要的,可以及时发现其中存在的问题,并进行完善。因此,在实际内部控制工作开展的过程中要充分发挥内部审计的监督与管理职能,保证其直接由审计委员会或者是董事会领导,提高其独立性,让其与其他的一些部门相互制约和牵制,保证内部控制工作的有效性。同时,在实施内部控制监督的过程中也要充分发挥外部监督的作用,由审计、财政、税务等相关部门执行,对企业起到良好的监督与制约作用,在此基础上也可以更好的运用社会监督,促进内部控制工作高效开展。

(五) 提高风险控制意识并加强风险管理

在目前经济形势下房地产企业面对着更多的不确定风险,因

此为了更好地实现内部管理就要提高房地产企业的风险控制意识,帮助其树立正确的风险管理理念,让企业管理层人员认识到风险要以预防为主,做好相关环节的内部控制可以及时发现潜在的风险,并合理的进行回避与转移,减少相关风险出现的可能。同时,也要将风险控制与管理落实于房地产企业内部控制的各个环节,构建一个风险管理框架,及时发现其中存在的问题与薄弱环节,完善内部控制^[1]。

结语:总而言之,在经济高速发展以及经济形式不断发生变革的今天,内部控制工作已经成为各个企业管理过程中一个非常重要的内容,有助于现代企业内部治理结构的优化。对于房地产企业来说其具有自身的特点,做好内部控制工作对于其更好发展有着重要的价值与意义,但是不难看出一些内部控制问题的存在影响着各项工作的更好开展,做好其完善与优化是至关重要的,因此就需要通过更新思想,提高内部控制重视程度;建立完善房地产企业内部控制制度;加大企业内部控制工作的执行力度;建立完善的内部控制监督管理机制以及提高风险控制意识并加强风险管理等方法与措施的应用更好实现房地产企业的内部控制工作。

参考文献:

- [1]王牛群.中小房地产企业内部控制存在的问题及对策研究[J].中国市场,2021(32):149-150.
- [2]燕琰.谈房地产企业内部控制存在的问题及对策[J].大众投资指南,2021(13):77-78.