

新形势下房地产企业财务管理改进的措施探讨

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: 房地产企业与其他企业有着一定的区别,其属于资金密集型行业,在确定项目后需要较长一段时间施工,到正式进入销售环节需要经历很长的一段时间,而这一过程中房地产企业需要投入大量的人力、物理以及财力,如果某一个环节出现问题就可能产生蝴蝶效应,给企业带来无法弥补的损失,也就是说房地产企业在新形势下做好财务管理工作是十分重要的。

关键词: 新形势; 房地产企业; 财务管理; 改进措施

引言: 在我国社会经济高速发展新形势下,各个企业所要面对的市场竞争压力越来越多,其生产经营的过程中需要不断提高综合实力,以获得最高的经济效益。也就是说对于目前的企业来说做好财务管理是十分重要的,尤其是对于房地产企业来说,其资金投入较大,所需要周转的时间很长,需要较长的一段时间才能获得收益,而企业的正常周转也需要大量的资金,也就是说房地产企业想要更好的生存与发展,做好财务管理工作至关重要。基于此,本文就以做好企业财务管理工作的意义、房地产企业财务管理工作的特点作为基础,在分析新形势下房地产企业财务管理现状的基础上,针对性找到新形势下房地产企业财务管理的改进措施。

一、做好企业财务管理工作的意义

对于房地产企业来说做好财务管理工作是至关重要的,不仅仅可以有效的提升资金的合理利用率,对房地产企业的相关行为进行有效规范,同时也促进了经济效益最大化,避免了各种财务风险出现可能给房地产企业造成的影响,在促进房地产企业长期、稳定与健康发展的过程中发挥着至关重要的作用。

二、房地产企业财务管理工作的特点

房地产企业所销售的产品具有一定的特殊性,在一定的程度上决定了其财务管理工作具有自己的特点。首先,房地产企业从工程项目确定、建筑完工一直到销售需要较长的时间,也就是说其资金周转时间较长,可能会降低资金周转率。其次,房地产企业的产业链相对较长,需要耗费大量的资金、人力以及物力,中间环节相对较多,财务管理工作相对较为复杂,且难度较高。最后,房地产企业财务管理中相关风险较多,风险性相对较高,需要做好风险预测与防范^[1]。

三、新形势下房地产企业财务管理现状

在新形势下,我国房地产企业财务管理存在着一定的不足,具体表现在财务管理工作模式相对较为落后、不重视财务管理细节问题、财务管理行为没有得到有效规范与约束以及内部会计控制制度、财务管理工作过于死板,缺少动态性和资金来源渠道有限、相关财务管理工作人员素质与能力无法满足实际工作需求等各个方面,为了保证财务管理质量需要进行改进与完善。

四、新形势下房地产企业财务管理的改进措施

(一) 完善财务管理工作的模式

房地产企业在实施财务管理的过程中需要强化对于资金的管理工作,科学、合理的安排资金,实现资金利用率的提高。第一,要强化内部资金管理,做好新形势的分析,进而实现现有资金的统筹管理和规划,将资金进行集中管理,实现资金利用率的提高。第二,要重视对于成本的科学预算,实现财务管理工作的信息化建设,实现各种财务资源的合理和优化配置。第三,要重视企业的筹资工作,保证其筹资的金额和满足新形势下企业实际发展的需求,保证资金结构可以保证运营的安全性。第四,在财务管理中要坚持谨慎性原则,做好前期预测与管理,做好最佳方案的执行。

(二) 优化财务管理的细节问题

房地产企业的资金流量相对较大,这也就意味着其在实施财务管理的过程中相关内容比较复杂,可能涉及的领域相对较大。因此,在实施房地产企业财务管理的过程中就要做好各个细节问题的优化。首先,实现施工进度管理,了解工程项目的具体进度,合理实现施工周期安排,及时发现其中存在的安全隐患,并保证项目可以按照预期期限完成。其次,要根据新形势要求和企业实际情况建立科学、合理的资金管理制度,财务管理部门要全面了解资金的使用和流向,并做好使用情况记录。最后,要完善企业资本结构,避免在投资过程中出现过度负债的情况,做好借贷比例的科学控制,避免财务风险给企业造成的影响^[2]。

(三) 规范财务管理的相关行为

在实施房地产企业财务管理的过程中规范财务管理相关行为是至关重要的,在具体工作开展的过程中需要做好以下内容。首先,在实现房地产企业业务开发的过程中要避免盲目跟风,而是要充分的考虑新形势下的市场需求,以及本企业的实际情况和开发能力。其次,对于一些相对较为重要的投资项目要在事先进行详细的分析与研究,保证相关决定的科学性与可行性。最后,房地产企业财务管理部门在各项财务行为中均要以相关行为规范与标准最为基础,保证有章可循,避免不良行为出现给财务管理工作带来负面干扰。

(四) 健全内部会计控制制度

首先,要完善会计核算基本工作,不仅仅要提高会计信息的质量,同时也要保证内部控制过程中的执行力度,严格财务核算的具体流程,明确相关财务人员的具体岗位职责,避免相互推诿情况的出现。其次,也要建立预算管理指标,根据当前人工、材料的相关价格制定出消耗的定额,并在会

议上讨论通过后做出公示,从事前、事中与事后出发更好实现全面的预算监督与管理,保证预算执行与考核的公平与公正性。最后,要建立完善的内部风险控制系统,保证可以及时识别可能会出现的财务风险,通过相关措施的干预与应用将风险最小化,避免给企业造成不必要的财务损失。

(五) 实现动态性财务管理工作

在新形势下,想要更好实现房地产企业的财务管理工作运用传统的管理模式与方法是不行,在具体工作开展的过程中需要采用动态性的财务管理工作。因此,房地产企业就要建立一个动态性的财务管理机制,在深入对企业的实际经营、发展情况进行分析的基础上找到企业的财务管理动态需求,不仅仅要实现财务管理信息化,同时也要做好财务管理系统的单元规划与设计,实现高效的成本分析、动态追踪、审核与评价,在此基础上,也要实现相关信息、数据的传递与共享,保证财务管理工作的规范与合理性。

(六) 丰富企业的资金来源渠道

房地产企业在相关经济活动以及项目建设的过程中所需要的资金量相对较大,再加上其资金周转时间长等相关因素的影响大部分企业可能长期处于负债的状态,如果不能及时获得收益那么就可能陷入一个恶性循环。对于目前大多数房地产企业来说其资金来源除了项目、投资收益外就是银行借款,如果出现政策变化则可能导致银行借款数额明显减少,无法满足企业在新形势下的发展需求。因此,企业就要丰富资金来源渠道,可以向其他金融机构借款,与一些资金雄厚的企业建立合作关系,也可以利用互联网融资,进行合法众筹,进而获得足够资金。

(七) 提升财务管理人员的素质

对于房地产企业的财务管理工作来说有高素质、高能力的人才才是至关重要的,尤其是在新形势下,管理内容更加庞杂,财务管理工作越来越困难,如果无法提高相关工作人员的能力,那么工作很难开展。因此,房地产企业管理人员就要重视对于财务管理人员的培训,不仅仅要让其掌握更多的知识与技能,同时也要实现其思想上的转变,更加积极、高效的完成各项工作。同时,也要建立绩效考核机制,通过科学、合理绩效指标的制定来激发工作人员的工作热情与积极性。在此基础上,也要加强对于高素质、高能力财务管理人员的招聘,不断为企业注入新鲜的血液与力量。

结语:总而言之,对于目前新形势下的房地产企业来说想要获得更加稳定、健康且长期的发展做好财务管理工作是至关重要的。但是,目前很多房地产企业在实际生产与经营的过程中存在着各种各样的财务管理问题,不能满足新形势下房地产企业更好财务管理的实际需求,在这样的情况下房地产企业领导者就要重视改进与创新,从完善财务管理工作的模式、优化财务管理的细节问题、规范财务管理的相关行为以及健全企业内部控制的制度、实现动态性财务管理工作和丰富企业的资金来源渠道、提升财务管理人员的素质等角度出发促进其财务管理工作的更好实现,促进房地产企业更好发展。

参考文献:

[1]南芳.新形势下房地产企业财务管理改进的措施探讨[J].财会学习,2021(36):13-15.

[2]陆芳.论新形势下房地产企业财务管理改进的措施[J].中国市场,2021(23):158-159.