

逐步消化现有库存,使市场走向更加均衡的状态。而对于稳定房价,策略的核心在于均衡供给与需求,避免市场出现大起大落的波动,为实现这一目标,政府往往需要精准调控土地市场,合理规划新房供应量,同时密切监控房价走势,及时调整政策应对市场变化。还需构建和完善房地产市场长效管理机制如强化房地产金融监管、促进房地产市场透明化等有效防范价格波动带来的风险。

4 销售策略及防范措施建议

4.1 优化销售渠道与客户服务

在现代房地产产业中,随着消费者需求的快速变化与技术革新的驱动,销售渠道变得更加多样和复杂。销售团队不仅限于传统的展销厅或实地推广,还可以扩展到数字平台、社交媒体和直播销售等新兴领域。这一转变要求房地产公司必须具备跨平台运营的能力,并在这些渠道中保持一致而高效的客户沟通模式^[4]。为此很多企业投入资源建立全面的CRM系统,通过数据分析来了解客户的购买行为和偏好,从而提供更个性化的服务,在提供实时响应、处理顾客咨询和后续服务方面,这种技术还能提高客户满意度和忠诚度。同时房地产公司越来越侧重于创建教育型内容,帮助潜在买家理解市场趋势、财务筹划以及购房流程,这种透明度能增强客户的信任感,促进销售过程的顺畅进行,如通过在线咨询服务和AI聊天机器人,可以即时解答客户疑问,同时收集反馈用于服务优化。而且房地产公司还可以实施定期的客户满意度调查,确保服务质量的持续改进。在为客户提供持续支持的过程中,这种对细节与客户需求的深度理解使得销售团队能够更精准地定位市场,形成有效的销售策略。

4.2 风险管理与市场预警系统构建

在房地产行业,构建一个全面的风险管理和市场预警系统的核心目标在于早期识别可能对销售和市场稳定性造成威胁的因素,确保企业能够对潜在风险做出快速而有效的响应,如在金融危机或经济衰退期间,这种系统可以帮助企业评估与房产销量降低、价格波动或投资者信心减弱相关的风险。通过对历史数据、经济指标及市场动态的持续监控和分析,风险管理团队能够预测特定因素如利率变化、新政策实施或竞争加剧等对房地产市场的具体影响。而引入高级分析工具和算法,如机器学习和大数据技术可以进一步增强预测的准确性,使企业能够基于数据驱动的见解制定战略决策,如调整定价策略、优化营销活动或重新配置资源等。除此之外,可以定期发布企业的市场分析报告和投资者通讯,提高企业透明度,帮助投资者和客户更好地理解市场发展趋

势与潜在风险,从而在购房决策中作出更为理性的选择。甚至可以通过线上研讨会、知识分享会甚至一对一的顾问服务来有效地强化客户关系管理,并将这种互动转化为防范市场波动的抓手。此类策略有助于稳定企业的销售周期,在市场不可预见变动时坚固企业与客户之间的信任关系,共同应对各种市场挑战。

4.3 创新销售模式与产品差异化

当前市场的竞争要求企业在产品本身上进行创新,更需要在销售策略上实现突破,以吸引和保持客户的兴趣,例如一些房地产公司已经开始采用虚拟现实(VR)技术,让潜在买家可以在真正参观样板间之前,通过虚拟环境中的3D导览体验项目的内外布局和设计概念。此举能提升用户体验,增强购房者对项目的感知价值。同时个性化定制服务能够让购房者根据自己的生活习惯和审美偏好参与到房屋的设计和改造过程中,这种参与感和定制化的产品可以提供更深层次的客户满意度,提高销售的成功率。

随着科技的不断进步和消费者期待的升级,房地产产品的差异化策略需要不断细化与创新,设施智能化已成为新建住宅的标配,包括智能家居系统、能效高的建材使用等,这些都是新一代消费者考量的重点^[5]。

5 结语

综上所述,面对房地产市场未来的种种不确定性,销售角度的实时调整和灵活应对策略显得尤为关键。通过潜心研究市场变动和技术创新,并结合精确的政策分析,房地产公司可以设计出更具前瞻性和适应性强的销售策略。这不只是关于单一的销售技巧改进,更是一个涵盖了市场预警、风险管理以及销售模式创新的综合性战略框架。在未来,只有那些能够迅速适应市场变化、敏感把握政策导向并持续创新其销售模式与产品的房地产企业,才能在竞争激烈的市场中稳健前行,实现可持续发展。

参考文献

- [1] 王占武.房地产投资结构与销售总额的回归预测研究——以汝州市为例[J].统计理论与实践,2023(3):56-62.
- [2] 涂远宏.融资性房地产销售业务非法集资风险防控研究[J].中国房地产,2022(31):67-72.
- [3] 高泉都.新政“降本增需”,房地产销售能否复苏?[J].城市开发,2022(10):74-75.
- [4] 胡刚,吴婷.房地产销售人员情绪智力与工作绩效的关系研究[J].房地产世界,2022(13):21-24.
- [5] 周行.疫情对房地产产品需求的影响和市场销售应对策略[J].住宅与房地产,2022(9):26-29.

Analysis of the Relationship between the Construction of Central Enterprise Treasury Management System and the Improvement of Financial Efficiency

Weiwei Zheng

China Chemical Engineering 16th Construction Co., Ltd., Yichang, Hubei, 443000, China

Abstract

The management system of the central enterprise treasurer is an important tool and means for the capital operation and management and financial efficiency of central enterprises. This paper from the function of the central enterprise, financial management function, the goal of building first-class financial management system, based on the central enterprise financial efficiency, management efficiency, macro efficiency indicators, to explore the relationship between the central enterprise the treasurer management system construction and financial efficiency improvement, and based on the treasurer management system construction points, and a central enterprise as an example, from the enterprise financial efficiency problem, treasurer management system construction path, capital management system and treasurer management platform construction, financial efficiency promotion strategy in detail.

Keywords

central enterprise; construction of treasurer management system; financial efficiency improvement; relationship analysis

中央企业司库管理体系构建与财务效率提升的关系分析

郑苇苇

中国化学工程第十六建设有限公司, 中国·湖北 宜昌 443000

摘要

中央企业司库管理体系是央企资金运营管理以及财务效率提升的重要工具和手段。论文从中央企业的功能特点、财务管理职能、建设一流财务管理系统的目标出发,基于中央企业财务效率的经营效率、治理效率、宏观效率等指标,探究中央企业司库管理体系构建与财务效率提升之间的关系,以及基于财务效率提升的司库管理体系建设要点,并以某中央企业为例,从企业财务效率问题、司库管理体系建设路径、资金管理体系与司库管理平台建设、财务效率提升策略进行详细阐述。

关键词

中央企业; 司库管理体系构建; 财务效率提升; 关系分析

1 引言

司库作为企业的资金运营中心,通过对企业资金的集中管理、统筹调度和风险防控等,不断提升企业的财务效率。基于中央企业财务效率提升在企业运营发展、财务治理以及对宏观经济的支撑与主导作用,中央企业司库管理体系构建需要以资金运营为基础,为企业经营效率提升、财务管理效率提升、支撑和促进经济新发展服务。

2 中央企业及其财务管理职能概述

2.1 中央企业的功能特点

中央企业以国家核心金融、实业、文化等相关产业为基础,直接由国资委、国务院、财政部、农业部、工信部等

中央政府部门进行控制和管理。中央企业规模、资产、效益宏大,产业和责任重大,肩负着主导国有经济发展、支撑国家战略发展等重要作用。

2.2 中央企业财务管理职能

中央企业作为大型的企业集团,其资金作用是多方面的。除维持企业经营需要,更多需要支持企业的技术研发、资本运作等,支持国家战略,利用金融工具盘活企业资产,促进企业资产的保值增值,并推动国家经济的高质量发展。

2.3 中央企业建设世界一流的财务管理系统的目标

从国资委财评规〔2022〕23号文件可以了解到,国有资本、财务管理以质量与效率、统筹发展与安全为基础,需充分发挥其“支撑战略、服务业务、创造价值、防控风险”等功能作用,通过数字技术与财务管理的深度融合,更为完善的全面预算管理、风险控制、财务数智、财务管理能力评价、财务人才队伍建设等五大体系建设,增强在核算报告的

【作者简介】郑苇苇(1988-),女,中国湖北枝江人,本科,中级会计师,从事建筑央企财务管理相关研究。

合规精准、资金管理的安全高效、成本管控的精益科学、税务管理的规范高效、资本运作的动态优化等方面的管理，实现建构“规范、精益、集约、稳健、高效、智慧”的世界一流的财务管理体系目标。

3 中央企业的三种财务效率指标

效率是给定投入和技术等条件下，在一定时间内，最有效使用资源以满足设定愿望和需要的评价方式。企业较高的效率意味着企业可以利用较少的资源投入，在较短的时间内获得更大的资源利用收益，为企业运营与管理提供支持。

反映财务效率的指标有很多，如资金使用效率、盈利能力效率、成本控制效率、融资效率、投资效率、财务风险管理效率、财务决策效率等。企业财务效率与企业功能密不可分。基于中央企业在企业自身发展、国家经济建设中的重要作用，中央企业财务效率不但需要反映企业财务经营效率、财务治理效率，还需反映出财务的经济新发展效率。

3.1 财务的经营效率

企业财务活动围绕企业价值、利润、经济效益、股东权益等资本增值目标，选择分配方式、筹资方式、投资方向以及有效经营资源，通过企业财务信息可以分析和解释企业的盈利能力、营运能力、偿债能力和增长能力。在以PVC-BQ（利润、量、持续性——商业智能）为指标体系建构的商业思维模型下，企业财务信息通过与企业、行业、商业环境相关的指标进行组合，可全面而系统地解释企业的商业功能效率。

3.2 财务的治理效率

企业财务治理基于企业及其利益相关者之间的财务关系、财务权力、契约精神、所有权关系、委托代理关系、公司治理需要等，从财务管理权限划分制度、财权人事安排制度、财务监督体制、财务激励机制、财务信息反馈制度等角度，寻求团体理性、公平、公正的分配机制，以促进资本要素所有者相互合作并创造出合作剩余。财务治理注重财务决策权、财务收支决定权、财务监督权、财务管理人员配置等制衡机制的建立，注重财务决策、执行、人员安排、财务监督等的权责的划分，以及基于货币价值形式的薪酬、股权或期股激励和约束。

基于企业财务的多元性以及经济价值等特点，企业财务管理在向外促进企业商业经营效率提升的同时，也需要向内不断提升企业财务的治理效率。中央企业财务效率首先需要从财务治理角度出发，关注财务管理自身的效率提升。通过有效的财务治理措施，提升财务管理效能，发挥财务管理的最大作用，为企业资金、运营提供有效支持。

3.3 财务的宏观效率

中央企业的经济支撑与主导地位等作用的发挥，关乎我国新时期经济建设与发展战略。当下，中央企业财务效率需要从微观企业层面、中观行业层面和宏观区域层面，有效

反映出企业、行业运行与管理效率等为我国经济新发展做出的贡献。

4 以新发展指数来评估和指导中国经济的新发展质量状态

新发展指数正从新发展理念的五个方向出发，逆向以相关统计大数据为基础，建构起系统化、层级化的新发展质量评估指标体系，并跟踪高质量发展指数。其中，狭义的企业财务效率在企业高效发展评估中发挥重要作用；广义的财务效率利用财务相关指标，与企业、行业以及区域经济的创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展和共享发展等有着一定的关联效应。中央企业司库管理体系建设与财务效率提升关系

司库作为企业财务资金的管理者、业务资源的统筹者以及金融资本的操盘者，司库管理体系一般包含模式、价值、能力与支撑等内容。中央企业司库管理体系建设一般以资金管理为核心，积极打破传统的财务管理职能，从资金的流动安全与价值出发进行动态的资金管理；利用资金的累积、流动过程，提升资金的业务服务效率、资金的有效管理以及资金的利用效率，进而提升财务的综合效率。基于中央企业财务效率指标，中央企业司库管理体系构建需要极大地提升中央企业的财务经营、治理以及宏观效率。

其一，利用司库管理体系强大的资金管理能力，有效降低中央企业的资金筹集和使用成本，提升资金的利用效能；利用数字化司库体系加强财务综合管理能力，提高各类财务信息的透明度和准确性，提升业务处理效率，简化资金审批流程，规范资金的收付流程，促进业务的协同处理等，进而优化资金业务处理效率和提升资金资源的配置效能，积极提升中央企业的财务经营效率。

其二，利用数字化司库体系建设，通过先进的信息化和大数据技术等，更为实时、高效、科学地监控资金运营相关的汇率风险、利率风险、信用风险等，为资金风险识别与预警、资金风险分散与决策控制等提供高质量的监测数据；通过深入的大数据挖掘以及科学的决策研究分析等，提升财务的管理与治理效率。

其三，通过对庞大资金资源的集中管控和全面的资金风险监控等，增强中央企业的资金调控与金融风险监测能力，为央企发挥经济支撑与主导作用、为我国新时期经济发展建设、宏观经济调控等提供高质量、大额度、安全稳固的资金支持，提升宏观经济的抗风险能力，提升中央企业的财务宏观效率。

5 中央企业司库管理体系建设要求及其建设要点

5.1 中央企业司库管理体系建设要求

从国资委2022年1号红头文件可知，基于建构世界一流财务管理体系的发展目标，中央企业司库体系建设要求：