

Discussion on the Current Situation and Ways of Financial Management in Real Estate Industry

Ying Wang

Beijing Tianhong Baowei Land Development Co., Ltd., Beijing, 100062, China

Abstract

At present, the country implements more and more relevant regulatory policies on the real estate industry. In the face of these challenges, real estate companies need to continuously strengthen their financial management capabilities, pay attention to financial management, deal with various problems in financial management, and provide timely guidance to ensure that problems can be prevented before they occur and promote the real estate industry to achieve better development.

Keywords

real estate; financial aspects; financial management

浅谈房地产行业财务管理现状与途径

王莹

北京天鸿宝威土地开发有限责任公司，中国·北京 100062

摘要

现时国家对房地产行业实行的相关调控政策变得越来越多。面对这些挑战，房地产企业需要不断加强自身财务方面的管理能力，重视财务管理工作，并且对财务管理工作中出现的各种问题及时给予指导，保证能防患于未然，促进房地产行业实现更好的发展。

关键词

房地产；财务方面；财务管理

1 引言

财务管理是房地产企业的关键工作内容之一，其核心内容就是可以对企业各项资金相关工作给予适当的指导，保证房地产开发项目能顺利进行。因此，需要完善管理相关制度、加强工作人员素质，以此有效保障房地产行业中的各个企业能够实现稳定、健康的发展。

2 房地产企业财务管理的内容和基本原则

企业财务工作需要根据企业资金的动向决定工作内容和方向，资金的动向包括获取资金、分配资金等多个方面。因此，当前财务管理需要重点关注的内容就是开发项目专项资金的筹集、运用、成本核算、利益分配等多个方面。

企业在进行财务管理的时候，具有比较明显的特征，并且需要遵守一定的原则，所以在具体的财务管理中需要做到以下几点：首先，由于房地产工程是一项长期、复杂的工作，

并且需要投入大量的资金，而利润实现却需要更长的时间，同时具备一些风险和不确定外部因素。因此，在项目开发的前期，最重要的就是需要对项目的各个方面进行深入研究，保证工程切实可行再进行投资，不能盲目或者随意。其次，在项目开发中，也许会出现由于资金不够及时而产生的资金短缺现象，导致后续的各项无法跟上计划中的进度。因此，在财务管理的时候，要预防一些意外情况出现，保证资金都能被充分利用在需要的步骤中。最后，需要强化对工程成本的分析、研究，保证在整个开发过程中，减少一些不必要的费用，将所有的资金都用在实处，节省成本，提升企业利润。

3 房地产行业财务管理重要性

3.1 帮助房地产行业有效进行资金风险控制以及利润风险控制

房地产行业具有资金投入大、施工周期长、利润回收慢等特点。在项目开发的时候，使用土地、项目预售、建造成

本等流程以及前期需要垫付的一些资金,都造成了资金的大量流出,对企业的资金统筹提出了非常高的要求。所以企业在项目开发过程中,要对使用的资金进行合理规划和管理,避免出现资金缺口以及资源浪费的现象发生,保证资金能真正的用于实处,为企业实现最大化收益、避免资金风险提供良好的帮助和支持。同时,由于现时市场竞争非常激烈,想要保证企业在市场中占有一席之地,最重要的就是利用财务管理帮助企业创造利润,提升企业自身的价值,为企业具有良好竞争力提供奠定基础。

3.2 在项目开发期内起到驱动运营的作用

房地产市场现时竞争非常激烈,企业在开发项目的时候,不能依然持有“有地就可以赚钱”的思想,要保证企业项目开发工作是从量变再到质变。因此,需要在最开始的项目投资阶段,对投资工作实施有效的财务管理,根据不同的方案预测出财务指标以及经济指标,保证能为企业投资决策者提供一下参考数据。在整个项目开发过程中,财务管理也可以通过预测避免产生资金缺口以及实际利益不符合计划利润情况的出现,以此保证企业能合理的安排资金用途,促使企业能健康、长远的发展,为企业创造更多的利润。

4 房地产行业财务管理现状

4.1 企业财务相关制度不够完善

由于房地产日常的财务工作比较复杂,并且经常会产生一些变化,具有很强的随意性,因此虽然很多企业制定了相关的财务管理制度,但是由于条件限制,一般无法将制度严格的执行到工作中,导致制度没有发挥出应有的效果。同时,一些企业由于管理层文化素质一般,缺少基础的财务知识,不重视财务管理工作,导致企业财务管理无法有效进行。除此之外,也有一些企业由于内部机构设置的不够科学合理,财务人员分工不明确,各种财务制度缺失等,导致财务管理没有起到促进企业发展的积极作用,阻碍了企业实现长远、健康的发展。

4.2 企业管理人员不重视财务风险

房地产项目在开发的过程中会涉及很多方面,不管是最初的融资阶段、销售中的纳税阶段等,每个方面都会涉及财务工作。这些复杂的工作往往会导致管理人员没有精力进行风险防范和控制,加大了企业财务方面的风险系数,不利于

企业的健康发展。在房地产企业中,企业管理者除了不够重视财务风险外,其具有的管理理念和模式也比较单一。大部分管理者都只关注资金是否正确流入以及流出,不重视对资金进行预算、管理、分析等工作,导致企业没有形成有效的内部监督体系,降低了财务管理的工作效率。

4.3 财务人员素质参差不齐

当前房地产企业中普遍存在缺少专业财务管理人才的现象,企业管理者由于对员工没有信任感,几乎需要负责企业的一切财务业务,即使是设立专人负责财务工作,一般情况下也是内部调动的形式。这些人员具备的管理水平非常有限,财务管理意识不足,导致无法有效的承担财务管理工作,造成财务部门出现工作混乱的情况。另外,一些财务人员缺少专业的财务精神和职业操守,在工作中没有专业的财务知识,也不乐于提升自己,导致一些比较先进、有效的财务工作方法无法在企业中进行实践。

5 房地产行业财务管理存在问题的解决方法

5.1 建立完整的财务管理体系

要想有效解决现有财务管理工作中出现的各种问题,需要做的就是建立科学、合理的管理体系,创造出比较专业的财务管理氛围,对财务管理的工作进行规范,保证财务管理可以真正发挥出应有的作用。例如,对核算的内容进行统一规定、设置会计科目的时候要尽量清楚详细等。同时,有效的管理制度是需要实践中体现的,因此可以在实际的制度中,设立详细的岗位职责,将工作变得更加细致。也可以建立合理的考核制度,保证通过考核可以督促工作人员更加认真的开展财务工作。除此之外,还需要加强对财务信息系统的管理,利用信息系统中的各个模块,逐渐将人工核算替代掉,形成统一的信息化管理。这样可以保证信息系统在工作中及时发现财务工作中的各种问题,并且通过及时调整,保证财务工作能有序进行。

5.2 加强预算控制工作

财务预算是财务管理中非常重要的一个部分,其能有效将资源实现最合理的配置,保证财务业务变得更加流程化,同时企业制定一些长期经营计划、预测可以完成的业务目标、制定年度目标等工作中,都起着非常关键的促进作用。加强预算控制可以从以下几个方面开展:首先,将原有的预算管

理系统进行完善、健全相关的制度；其次，企业管理者需要加大财务执行力度，按照预算中的内容实施工作，保证预算体系能有效形成；最后，需要加强预算的审核工作，避免因预算不够严谨产生的资源浪费现象发生。除此之外，还需要做好前期预算、过程控制以及事后分析工作，只有实现全过程控制，才能更好地保证预算工作有效落实到实际中，帮助企业实现经营目标^[1]。

5.3 提升全面成本管理工作效率

对企业实行全面化的成本管理，主要是指在房地产的整个工程过程中，进行全方位的成本管理工作。其涉及了项目开发的每一个步骤，如报批、施工、销售等环节，成本管理的最终目的就是对这些内容进行成本上的控制，保证企业可以实现利益的最大化。在这个过程中，需要树立比较正确的成本管理观念，改变传统的“成本管理就是节约成本、减少费用”的思想，将重点放在经济效益评估工作上，使成本管理与企业利益有效结合在一起。

5.4 提高财务部门的整体素质

财务人员素质水平的高低，直接影响财务管理能否顺利进行，以及管理效率和质量，因此一定要在日常重视加强财务部门中人员的综合素质。第一，需要让财务部门负责人意识到提升财务人员素质的重要性，然后通过一些培训，加强财务人员的专业素质和水平^[2]。例如，对于一些全新的税务政策，可以开展一次专门的培训活动，使财务人员能了解到

最新的财务相关内容。第二，需要将绩效考核有效融入到财务工作人员的日常工作中，保证能对其起到一定督促作用，这样才能真正促使财务人员积极的提升自身专业素质和水平，从而提升财务管理的整体工作水平和质量。

5.5 加强业财融合的力度

想要提升业财融合力度，就需要财务人员进入到实际项目中对项目内容进行了解，多参加项目进度会议，并且加强与工程相关人员的沟通。同时，财务人员需要定期参与工程沟通会，对投标计划、合同履行情况等了解，根据实际情况制定相关的财务计划，保证项目中的各项资金流动情况符合实际要求，为项目的顺利实施提供一些帮助。

6 结语

房地产行业的迅猛发展，为房地产财务人员工作带来一定挑战，要想保证企业能持续、稳定的发展，需要通过完善管理体制、加强成本管理和预算控制、提高财务部门的素质、加强业财融合力度等方式展开财务管理工作，以此帮助企业获利。

参考文献

- [1] 常俊强. 浅谈房地产行业财务管理现状与途径 [J]. 经贸实践, 2018(08):289+291.
- [2] 朱艳芳. 房地产企业财务管理风险与防范 [J]. 中国市场, 2020(18):157-158.