

Analysis of Strengthening Strategy of Financial Budget Management in Real Estate Development Enterprises

Zihao Li

Shandong Iron and Steel Group Real Estate Co., Ltd., Qingdao, Shandong, 266000, China

Abstract

This paper first briefly analyzes the important role of financial budget management in real estate development enterprises, then studies the matters needing attention in the application of financial budget management in real estate development enterprises, and finally explores the effective methods of strengthening financial budget management in real estate development enterprises, so as to provide reference for professionals.

Keywords

real estate development enterprise; financial budget management; strengthening; strategy

房地产开发企业财务预算管理的强化策略分析

李子豪

山东钢铁集团房地产有限公司, 中国·山东 青岛 266000

摘要

论文首先在房地产开发企业应用财务预算管理的重要作用进行了简要分析, 随后研究了在房地产开发企业中应用财务预算管理的注意事项, 最后探究了房地产开发企业强化财务预算管理的有效方法, 以供专业人士参考。

关键词

房地产开发企业; 财务预算管理; 强化; 策略

1 引言

房地产开发企业的财务预算是对企业资金收支、财务状况或经营成果等有关的预算, 包括预计资产负债表、预计利润表、预计现金流量表等。为了提高房地产开发企业的运营效率, 适应时代发展的要求, 需要加强预算管理, 尤其是对财务预算管理进行强化, 提高财务管理效率、控制成本、防范经营风险。

2 房地产开发企业及其财务预算管理的特点

房地产开发企业具有项目主导、资金投资大、项目周转期长等特点。房地产开发企业全面预算管理具有全过程性、全方位性、全员性等特点, 而其财务预算管理具有预算周期长短结合、资金预算与项目预算结合、固定预算与弹性预算

结合的特性^[1]。这都决定了强化房地产开发企业财务预算管理的重要性。

3 在房地产开发企业应用财务预算管理的重要作用

3.1 有利于企业控制成本

在开展财务预算管理的初级阶段对成本项目进行细化, 构建预算开销的管理体系, 能够帮助房地产开发企业控制经营成本。企业想要更加规范地控制成本, 就必须确保预算管理工作得到落实。构建预算开销的管理体系能够帮助企业提升成本控制的规范性^[2]。另外, 在房地产开发企业中应用财务预算管理还能够帮助企业更好地利用项目的结余资金, 提高资金利用效率, 降低企业资金周转风险。

3.2 有利于企业防控经营风险

房地产开发企业想要在下达决策时对经营风险进行防控, 就必须参考财务预算管理工作的完成效果, 因为财务预

【作者简介】李子豪(1992-), 男, 中国山东蓬莱人, 本科, 任职于山东钢铁集团房地产有限公司, 从事会计学研究。

算管理工作中包含着预算评估、预算剖析、预算监控等基础性工作。企业控制经营风险的前期条件就是对预算开支进行管理,所以企业需要利用财务预算管理工作来防控经营风险。不过,在具体的实践时,房地产开发企业还需要保证风险管理工作和预算管理工作的相互协调,比如,在财务预算管理工作的相关信息中也要包含经营风险的具体信息。

3.3 有利于企业完成战略管理工作

房地产开发企业战略管理工作中包含利用现代化服务平台来和供应商、客户签订合同,并根据合同内容履行义务,房地产开发企业需要对工程项目的全过程进行统一的战略规划,而财务预算管理工作的执行意义是由这种一致性的战略规划所决定的。新时期的房地产开发企业需要将市场经济作为导向,在市场上通过竞争取得资源和地位,而强化财务预算管理工作能够帮助企业在市场竞争的过程中制定出更加科学的决策。另外,财务预算管理工作和战略管理工作之间的关系也取决于房地产开发企业自身的经营特征^[3]。

3.4 有利于企业进行绩效管理

在房地产开发企业中应用财务预算管理能够促进企业各个部门、各个岗位之间的良好互动,从而更好地发挥共同力量来推动企业的发展,这就代表着财务预算管理工作能够覆盖整个企业的部位系统,以便于管理人员对企业进行全方位管理,进而对企业绩效管理工作的执行效果进行优化。同时,应用财务预算管理还能够帮助房地产开发企业实现绩效管理的最终目标。因为在执行财务预算管理工作的同时,企业内部的营销部门和工程部门都能够构建完善的绩效管理机制,而房地产开发企业主要是依靠营销部门和工程部门来作为业务导向的,而进行财务预算管理工作能够帮助企业实时监督和管理企业的绩效。

3.5 有利于企业优化资源配置

在房地产开发企业中应用财务预算管理能够帮助企业实现对于资源的优化配置,而更加全面科学的资源配置也能够推动财务预算管理体系的健全。同时,执行预算管理工作的必要条件是企业内部资源具有可配置性,而企业也会制定出更加合理的支出开销方案和资源配置规划^[4]。企业还会在资源配置方案中增加有关于预算管理的相关内容,以此来规划企业资源的分配程序。另外,财务预算管理工作还能够帮助

房地产开发企业对工程的收支项目进行细化,优化资源配置的规划,进而为财务预算管理工作提供保障。

4 在房地产开发企业中应用财务预算管理的注意事项

4.1 建立完善的考核与激励体系

如今房地产开发企业的相关部门在以目标效益为基础进行预算考核时,总会随意下调本部门设立的预算考核标准,这就导致企业各个部门的主观能动性在控制预算方面得不到有效发挥。当前房地产行业中普遍存在预算考核和预算实践的执行力不高,软化的考核体系会影响财务预算管理工作的效率,这会使得企业的精力成本逐渐增加,从而影响企业对于财务预算管理方案的落实。如今很多房地产开发企业的考核与激励体系中都存在着问题,具体体现为企业需要在考核与激励方面花费大量的时间成本。为此,企业必须建立完善的考核与激励体系,从而保证财务预算管理方案得到有效落实^[5]。

4.2 加强全体职工的财务预算管理意识

房地产企业预算管理具有全员性,公司领导、各部门负责人、项目公司负责人、各岗位员工必须全员参与。对于财务预算管理来说,决策和方案的落实是重点,但是想要实现这一目标就必须发挥房地产开发企业职工群体的共同力量。为此,房地产开发企业需要加强全体职工财务预算管理的意识,让职工全体都意识到落实财务预算管理的重要性并参与到具体实践中去。房地产开发企业需要将执行人员分配到各个部门当中,发挥执行人员的优势作用,推动财务预算管理目标的顺利实现。

4.3 制定科学的财务预算管理执行方案

在财务预算管理中,预算编制流程和预算目标都是重要部分,能够在预算管理方案的执行过程中发挥指导功能,所以在执行具体工作时,房地产开发企业必须重视预算编制流程和预算目标的有效落实,从而改善企业财务预算管理工作的完成状况。为此,房地产开发企业需要按照自身的实际情况来制定科学合理的财务预算管理执行方案,将预算编制流程和预算目标作为方案的重点内容。在制定执行方案之后,管理者需要监督执行方案的具体实践过程,并且激励每一位职工都在方案的实践过程中发挥自身的职能作用。

5 房地产开发企业强化财务预算管理的有效方法

5.1 明确成本部门的职能

想要改善财务预算管理的现状,房地产开发企业需要对成本部门的职能进行明确,分配成本的费用,这是成本中心的重要职能。成本职能部门必须和预算管理人员和项目公司共同完成对于成本经费分配项目的制定,同时在设立成本经费分配的规范标准时需要考虑成本支出项目的浮动比例,从而积极探索审核结余费用的制度,提升成本开销的合理性^[6]。成本中心还要明确项目申报阶段和完成阶段的时间,并针对结余资金制定相应的管理制度,从而降低出现成本虚报情况的可能性。另外,房地产开发企业还要规划成本中心的工作任务时,将预算编制作为重点任务,还需要在规划预算编制流程时对市场关系进行分析和调研。

5.2 构建奖惩体系

房地产开发企业需要构建内部的惩罚体系,以此来激发全体职工积极参与到财务预算管理的实践过程中。同时,房地产开发企业还要构建完善的配套绩效考核机制,并对所有职工的考核结果进行及时记录,加强考核结果和职工经济利益之间的关系,根据考核结果制定职工绩效,以此来强化职工的职责意识,激发职工的工作热情,从而利用职工的能力来推动房地产开发企业的未来发展。不过,在构建奖惩体系的过程中,房地产开发企业需要按照专家学者的指示来制定奖惩方案,进而利用更加科学合理的奖惩措施和绩效考核机制来提升房地产开发企业的生命力。

5.3 明确投资部门的职能

房地产开发企业需要明确投资部门的工作任务,企业项

目定价的经营方案会受到投资部门决策和市场环境情况的影响。从房地产市场的分析结果中可以得知,当前的供求关系是供大于求。在现阶段的市场环境中,企业要想在市场中占据竞争优势,就必须对投资部门的职能进行明确落实。房地产开发企业要第一时间处理投资管理岗位汇总的数据,并在这个过程中保证处理工作的准确性和真实性,以此来发挥投资部门的职能作用。

6 结语

综上所述,在当今竞争激烈的现代化经济市场当中,强化房地产开发企业的财务预算管理是必然要求。因此,为了保证房地产开发企业的经济利益和可持续发展,企业要严格进行财务预算管理工作,并通过明确成本部门的职能、构建奖惩体系、明确投资部门的职能等措施来强化该项工作。

参考文献

- [1] 王宗萍. 房地产项目全面预算管理 [M]. 昆明: 云南大学出版社, 2012.
- [2] 张立军. 试析如何做好房地产开发企业的财务预算管理工作 [J]. 现代企业文化, 2018(5):221.
- [3] 陈星星. 新形势下企业财务预算管理的作用及其具体策略研究 [J]. 全国流通经济, 2019(18):80-81.
- [4] 徐霞则. 探究房地产开发经营中的财务预算管理 [J]. 现代营销: 创富信息版, 2019(5):26.
- [5] 邱绪霞. 新形势下房地产企业财务管理运作机制的构建与优化 [J]. 企业改革与管理, 2020(19):157-158.
- [6] 陈渊博. 加强房地产企业会计基础工作 提高财务管理水平 [J]. 中国集体经济, 2019(19):132-133.