

DOI:10.12361/2661-3263-05-08-115544

物业公司财务管理及会计核算问题分析

李阳玉¹ 冯帆²

1. 中国华油集团有限公司西北分公司, 中国·甘肃 兰州 730070
2. 中国石油集团共享运营有限公司西安中心, 中国·陕西 西安 710000

【摘要】随着我国经济发展的不断发展,我国人民生活水平也不断提高,对于物业管理的要求也在不断的更新。物业公司是一个具有服务性质的公司,其财务管理及会计核算的水平高低直接影响了物业公司的服务质量和未来发展,因此,物业公司应高度重视财务管理及会计核算,才能提高物业公司自身的核心竞争力,推动物业公司长期稳定的发展。

【关键词】物业公司; 财务管理; 会计核算

Analysis on Financial Management and Accounting of Property Management Company

Li Yangyu¹, Feng Fan²

1. Northwest Branch of China China Oil Group Co, LTD, Lanzhou, Gansu 730070, China
2. Xi'an Center of CNPC Shared Operation Co, Ltd, 710000, Xi'an, Shaanxi, China

[Abstract] With the continuous development of China's economic development, the living standard of our people is also constantly improving, and the requirements for property management are also constantly updated. The property management company is a service company, and the level of its financial management and accounting directly affects the service quality and future development of the property management company. Therefore, the property management company should attach great importance to financial management and accounting in order to improve its core competitiveness and promote the long-term and stable development of the property management company.

[Keywords] Property company; Financial management; Accounting

对于物业公司来说,其发展核心就是要给客户提供专业的、满意的服务。随着我国的经济不断发展,物业行业也在迅速崛起,物业公司虽然是一个独立的行业,但是很难将其在各行各业中剥离出来,形成了物业公司具有公共性、综合性的盈利方式,其财务管理和会计核算都十分的复杂。下面本文根据物业公司的运营特点进行探究,对物业公司财务管理及会计核算存在的问题进行详细分析,并针对问题提出相应的对策,以期为同行业提供一定的理论参考。

1 物业公司的运营特点

物业公司具备以下特点:

1.1 特殊性

物业公司管理业务主要是受某个企业的委托,对相关的企业建筑、房屋、环境等方面的内容进行长期连续性服务并对其进行系统化管理。物业公司在服务过程中,除了需要对特定的管理内容进行服务和管理之外,还需要对建筑周围的基础设施、停车管理、绿化环境等方面进行服务和管理,涉及的服务领域比较广泛,管理内容也比较复杂,服务对象也具有特殊性。因此,在物业公司进行经营管理过程中,其运营情况不涉及任何商品、物品,而是以提供针对性服务为主要盈利,因而物业公司的收入支出情况比较简单明了,但是由于物业公司所涉及行业比较多样,服务对象比较特殊,因此会计核算工作比较复杂。

1.2 复杂性

在物业公司的服务管理过程中,其运营方式就是对特定的对象和内容提供服务,它需要物业公司提供全面、无遗漏、长期性、多方面、全天候的服务管理,还要保证服务管理的质量、态度和效率,对于物业管理来说是一个复杂的大工程。而

在服务管理过程中,涉及到的人力、物力十分多样,因此,形成了物业公司在日常运营过程中的复杂性,这种复杂性也让物业公司的财务管理和会计核算变得复杂起来。

2 物业公司财务管理及会计核算的重要性

2.1 物业公司的财务管理及会计核算具有特殊地位

物业公司的财务管理和会计核算具有一定的特殊地位。一方面,物业公司在财务管理和会计核算方面与其他公司相比有着很大的不同,其中最明显的就是公共收益方面。在物业公司实际运营期间,物业公司会根据相关收益建立单独的账目,并单独开设银行账户,将银行账户流水整理成财务报表,并定期进行公示,确保财务信息的公开透明。在公共收益的归属问题上,该部分财产属于企业或者业主,物业公司只起到保管的作用,方便企业或者业主使用,因此,单独开设银行账户才能保证财务管理清晰有序。另一方面,物业公司的实际运行业务中,不会接触到商品的问题,其运营主体和普通公司的运营主体不同,物业公司依靠基础的物业服务来赚取营业额,运营成本的投入基本上都在人工层面,因此,物业公司的资金链比较单一,在进行财务管理和会计核算时也不会出现复杂的收支核算,但是其中包含了很多事项,因此必须定期进行财务数据的汇总,物业公司的管理层必须要掌握整体的运营情况。

2.2 物业公司的财务管理及会计核算不可或缺

在物业公司财务工作过程中,财务管理和会计核算不可或缺的一部分内容,一方面,财务管理的工作覆盖到物业公司所有涉及的资金运转内容,如果财务管理过程中出现任何问题,那么物业公司的资金链就无法正常运行,物业公司的财务管理工作还涉及到物业公司相关决策、发展战略以及在整个物业行业内的

竞争,因此,财务管理对于物业公司来说是十分重要的。另一方面,会计核算是在物业公司管理经营过程中对其产生的财务变动和收支情况进行核算,大概包括四项会计核算内容,分别为代管资金、经营资金、成本资金和代收资金。这四项资金核算内容都十分重要,一旦出现核算纰漏就会影响到物业公司在其企业之中的运转,还会降低企业管理对物业公司的信任程度,因此会计核算也十分重要。由此可见,物业公司在运营过程中离不开财务管理和会计核算,二者缺一不可。

3 物业公司财务管理及会计核算存在的问题

3.1 物业公司对财务管理和会计核算缺少重视

对于我国物业公司来说,发展起步比较晚,大多数物业公司还处在初级摸索阶段,这让很多物业公司对于财务管理和会计核算工作缺乏重视。一方面,物业公司管理层面没有对财务管理和会计核算工作进行详细了解,只注重服务管理工作,从而在财务管理和会计核算工作层面没有投入足够的资金成本,导致财务管理和会计核算工作无法顺利进行。另一方面,物业公司管理层对财务管理和会计核算工作缺少重视程度,使得财务工作者没有相应的管理意识,也没有意识到财务管理和会计核算对于公司发展的重要地位,从而让财务工作人员忽略了物业公司在发展过程中存在的财务风险,对物业公司的长远发展造成了十分不利的影

3.2 没有对应的财务管理和会计核算管理机制

在物业公司进行财务管理和会计核算工作过程中,没有建立相应的内部管理机制,导致物业公司存在很多财务问题,影响了物业公司的正常运营,一方面,物业公司缺少财务管理机制,对于物业公司运营过程中所涉及的财务资金链缺乏一定的管理,导致物业公司在签订合同时不够规范,让物业公司在后续进行物业服务时存在了一定的财务风险,严重的会导致公司财务严重亏损。另一方面,物业公司在会计核算工作总没有建立完善的管理机制,导致相关核算人员没有相关管理机制约束,在会计核算工作时存在不仔细、核算漏项、徇私舞弊、挪用公款等现象发生,让物业公司的财务报表存在许多漏洞,造成财务数据不明确、收支账目无法对应,严重影响了物业公司的未来发展。

3.3 对于财务管理和会计核算没有先进的管理方式

随着社会主义市场经济的快速发展,物业公司的建设规模也在不断的扩大,经营范围也在不断增加,因此,物业公司的管理也需要不断的更新完善。但是在当前,很多物业公司在财务管理和会计核算工作的管理方式还很落后。一方面,一些物业公司还延续这传统管理方式,采用大量人工进行财务数据采集,浪费了时间和精力同时还无法保证数据的完整性和有效性,从而导致财务数据存在失真的问题。另一方面,随着物业公司的业务范围变得广泛,其财务所涉及的内容也变得复杂,但是部分物业公司在进行财务管理和会计核算工作时还保留着单一的管理方式,没有将财务科目进行细化分类,让物业公司的精细化发展收到了严重的阻碍。

4 物业公司财务管理及会计核算策略

4.1 提高物业公司对财务管理及会计核算的重视程度

做好物业公司财务管理和会计核算工作最首要的任务就是提高对财务管理和会计核算的重视程度。一方面,物业公司要提高管理层面对于财务管理和会计核算的重视,要让管理层充分意识到财务管理和会计核算工作在物业公司长远发展过程中的重要地位,加强对财务管理和会计核算工作的正确认知,从而加大对财务管理和会计核算工作的投入力度,为财务管理和会计核算工作提供人力、物力、财力的支持,保障财务管理和会计核算工作能够顺利开展。另一方面,物业公司要大力宣传和推广财务管理和会计核算工作的内涵,让财务工作人员充分认识到财务管理和

会计核算的重要性,物业公司管理层面也要做好表率作用,规范相关财务流程,做到上行下效,营造良好管理氛围,有效加强财务管理和会计核算工作效率。

4.2 建立完善的内部财务管理及会计核算管理机制

在物业公司进行财务管理和会计核算工作过程中,要建立完善的内部财务管理及会计核算管理机制,保障财务管理和会计核算工作规范、科学、有序,减少财务风险的发生。一方面,物业公司应该结合自身实际情况,细化财务管理工作内容,对物业公司的运营收支情况进行严格的控制和管理,对物业公司签订的合同要进行详细的检查,确保合同具有规范性。另一方面,物业公司要严格按照相关法规政策,对相关成本费用进行详细核算,确保每一项工作都能有对应的财务数据支持,保证会计核算工作的准确性和完整性。

4.3 建立现代化财务管理和会计核算数字管理平台

物业公司要顺应时代发展,借助现代化网络科学技术,建立现代化财务管理和会计核算数字管理平台。一方面,相关财务工作人员要转变管理理念,意识到财务管理和会计核算信息化发展对于物业公司未来发展的重要性,对物业公司的资金链进行信息化管理,有利于物业公司可以减少运营成本的投入,保证财务数据能够准确、完整。另一方面,财务管理和会计核算信息化数字管理平台可以不断优化管理方式,依托现代网络科学技术,提高财务管理和会计核算的工作效率,减少在财务管理和会计核算工作过程中存在的错误数据,推动物业公司的快速发展。

4.4 提高财务人员的整体综合素质

财务管理人员在物业公司进行财务管理和会计核算工作过程中发挥了十分重要的作用,随着物业公司的信息化、精细化发展,物业公司对于财务管理人员的要求也会不断增加,因此,物业公司要提高财务工作人员的整体综合素质。在进行招聘时,要提高财务工作人员的招聘标准,提高财务工作人员的专业能力水平。对于已经工作的财务工作人员,要定期进行专业培训,加强对于相关财务法规政策的掌握程度,从而提高财务工作人员的业务能力。建立相关的考核机制和奖励价值,对于财务工作人员的工作效率、工作作风、工作态度和工作质量等方面进行全面考核,对于优秀员工给予物质奖励,提高工作人员的工作积极性。

结束语:

综上所述,物业公司的发展对我国社会经济影响重大,因此,物业公司的管理水平十分重要。提高物业公司的财务管理和会计核算工作水平,就要提高管理层对其的重视程度,建立完善的内部管理机制,建立现代化信息管理平台,提高财务工作人员整体综合素质,建立完善财务管理和会计核算监督机制,减少财务风险的发生,促进物业公司长期、稳定的发展。

参考文献:

- [1]曹智.产业园区物业财务管理问题研究——以GT物业公司为例[J].中国中小企业,2022(06):113-115.
- [2]肖冠群.房地产集团旗下专业物业公司财务内控及财务风险防范[J].纳税,2020,14(01):99-100.
- [3]王秀梅.对物业公司会计核算与财务管理的分析思考——以KT物业公司为例[J].企业改革与管理,2019(08):44-46.
- [4]马静.对多元经营企业财务管理的思考——以五矿邯邢物业公司为例[J].冶金财会,2015(02):26-27.
- [5]杜明.关于物业公司财务管理及会计核算问题的若干探究[J].中国乡镇企业会计,2014(08):92-93.
- [6]刘庆如.浅论物业公司财务内控体系建设及完善[J].现代经济信息,2018(18):175-177.

作者简介:

李阳玉(1986.9-),女,汉族,甘肃本科,中级会计师。