

商业房地产经营租赁企业财务管理的实践分析

罗丹

湖北光谷天地商业投资运营有限公司, 中国·湖北 武汉 430070

【摘要】商业房地产经营租赁企业近年来在行业扩张与转型过程中, 面临复杂的资金管理和严峻的税务挑战。市场的快速变化、监管政策的收紧, 以及运营模式的多样化, 促使企业在财务管理上亟需更精细化、动态化的策略调整。如何在激烈的市场环境中平衡收益与风险、优化财务资源配置, 已成为企业保持竞争力和实现稳健发展的关键课题。商业房地产经营租赁企业由于资产规模庞大、业务类型复杂, 财务管理成为保障企业稳健运营的核心。财务管理加强了企业资产的监督与优化配置, 还提升了决策的科学性与预见性, 有助于企业在激烈的市场竞争中保持竞争力。针对这些企业面临的风险管理、信息技术应用、税收筹划及管理人员素质提升等问题, 本文提出了一系列实用的财务管理策略, 以支持企业实现持续增长和市场地位的提升。

【关键词】商业房地产; 经营租赁; 财务管理; 实践措施

引言

在当前全球经济环境中, 商业房地产经营租赁企业面临着日益增长的竞争压力和市场不确定性, 财务管理的重要性日益突显。特别是在经济波动和监管要求增加的背景下, 商业房地产经营租赁企业财务管理的实践已成为保持企业竞争力和持续增长的关键。推动高效的财务管理成为这些企业保持市场地位的必然选择。近年来的调研显示, 我国的商业房地产经营租赁行业在迅猛发展的同时, 也面临资金管理、税务压力及风险控制等多方面的巨大挑战。这些挑战关乎企业的财务健康, 也关系到整个行业的可持续发展和市场稳定。然而, 与这一行业的发展热潮相比, 针对性的理论研究和实践指导却相对较少, 这对于企业制定有效的财务战略和管理措施带来了不小的困难。在此现实背景下, 本文对商业房地产经营租赁企业财务管理的实践进行深入分析, 从提升财务管理风险意识、利用信息技术优化管理工作、加强企业税收管理以及注重提升财务管理人员素质四个视角探究其有效实践策略。旨在为商业房地产经营租赁企业提供一套实用的财务管理策略框架, 以应对市场挑战, 确保企业财务活动的高效与合规, 从而推动整体业务的成功和可持续发展。

1 商业房地产经营租赁企业财务管理的重要意义

在商业房地产经营租赁行业中, 财务管理是保障企业稳健运营的基础, 更是推动企业持续成长和竞争力提升的关键因素。由于商业房地产经营租赁企业涉及的资产规模庞大、业务类型复杂, 这要求企业在日常运营中必须实施精

确而高效的财务管理策略。

首先, 财务管理有助于加强对企业资产的管理和监督。商业房地产企业在其运营过程中, 要管理众多的房产资产, 还涉及复杂的租赁、运营与管理活动, 其中涉及的资金流向和流动频率异常高。这就要求财务管理要跟上市场的发展步伐, 能够精准地应对市场变化, 捕捉商机。有效的财务管理能够确保企业在资金使用和资产管理上的透明度和合规性, 同时, 通过对市场动态的敏感捕捉, 及时调整策略, 增强企业的市场应对能力和竞争力。

其次, 科学的财务管理对优化企业资源配置具有重要作用。商业房地产经营租赁企业通常面临客户众多, 资金和市场资源丰富的情形。然而, 在激烈的市场竞争和经营压力下, 企业可能会出现资源配置不合理的问题, 如过度扩张或资源浪费。通过实施系统的财务管理, 企业能够对其资源进行合理地配置和优化, 确保各种资源的有效利用。这包括对资金流的管理, 还包括人力和物力资源的合理分配。通过全面的财务分析, 企业可以更好地理解自身的成本结构和盈利模式, 根据市场和自身发展的实际情况做出相应的调整, 从而提高运营效率和财务健康。

最后, 高效的财务管理还能提升企业决策的科学性和预见性。在商业房地产经营租赁业务中, 投资决策的时效性和准确性直接关系到企业的盈利能力和市场地位。财务管理提供的数据分析和财务预测帮助决策者理解过去和当前的财务状况, 预测未来趋势, 从而做出更有信息支持的决策。

2 商业房地产经营租赁企业财务管理的实践策略

2.1 提升财务管理风险意识

有效的财务管理首先要求企业对现有的财务流程和策略进行全面审视，这包括对收入来源、成本结构以及资金流动的细致分析。通过这种方式，企业能够准确识别存在的潜在风险点，如现金流短缺、债务过高以及资产流动性不足等。审视过程中应特别注意检查内部控制系统的有效性，包括财务报告的准确性和及时性，以及监控系统的完整性和可靠性。为了进一步加强风险管理，商业房地产经营租赁企业需要建立一个全面的财务风险评估框架。这个框架应该能够覆盖所有重要的财务领域，包括资产评估、负债管理、收益预测和税务规划等。通过定期进行风险评估，企业能够及时发现问题，而且能够对照行业标准和最佳实践进行自我修正。这种主动的风险管理策略有助于企业在变化莫测的市场环境中保持灵活和敏捷。此外，企业还需关注外部环境对财务管理的影响。例如，监管政策的变动、市场利率的波动以及宏观经济条件的变化都可能对企业的财务状况产生重大影响。因此，企业应建立起对外部环境敏感的监控机制，定期评估外部变化对企业财务的潜在影响，并制定相应的应对策略。

2.2 利用信息技术优化管理工作

在当前信息技术迅速发展的背景下，商业房地产经营租赁企业正面临着变革机遇。特别是在财务管理领域，信息技术的引入和应用为提高管理效率、优化资源配置、加强风险控制提供了强有力的技术支持。因此，构建一个以信息技术为基础的现代化财务管理系统，符合时代的发展趋势，是推动企业可持续发展的关键所在。

首要的策略是建立一个集成的财务信息系统。这种系统通过自动化处理大量的财务数据，能显著提高数据处理的速度和准确性，降低人为错误。例如，使用ERP系统（企业资源计划系统）可以帮助企业实现财务信息的实时更新和监控，使得管理者能够及时获取资金流动、成本控制和收益情况等关键财务指标。这种系统的实施，可以优化财务报告的生成过程，也增强对财务性能的监控能力，为企业战略决策提供了科学的数据支撑。

互联网和信息技术的利用还体现在财务透明度和内部控制的增强上。通过构建一个开放的信息共享平台，企业可以实现财务信息的广泛传递和共享，确保所有管理层和相

关部门对企业的财务状况有全面而深入地了解。这有助于内部决策的一致性和效率，还能增强各部门之间的协调和合作，尤其是在预算审批、资金分配和成本控制等方面。

信息技术还能够提升企业对市场变化的响应速度和财务灵活性。企业可以通过部署先进的数据分析工具和算法，对市场趋势进行预测分析，及时调整财务策略和投资决策。这种基于数据驱动的决策制定过程，能够提升企业应对市场不确定性的能力，减少财务风险。进一步地，随着移动互联网技术的发展，移动财务管理逐渐成为可能。企业可以通过部署移动应用，实现随时随地的财务监控和管理，同时通过移动设备进行远程审批和即时沟通，提高工作效率和管理的灵活性。

2.3 加强企业税收管理

在商业房地产经营租赁行业，税收管理是影响企业财务健康与利润最大化的重要因素。随着税法不断变化及政策的更新，企业需要采取高效的策略来应对，确保在合法的前提下优化税务负担，提升经济效益。

商业房地产经营租赁企业在日常运作中涉及大量的资金流和复杂的税收政策，合理的税务筹划成为不可或缺的一环。企业应深入理解相关税收法规，并将税务筹划纳入到企业的长远发展战略中。例如，企业利用国家对某些地区或行业的税收优惠政策，通过设立分支机构或子公司来享受这些优惠，从而减少整体税负。同时，通过精确的财务预测和预算管理，规划每一笔支出和投资的税务影响，确保所有财务活动都能达到最优的税收效果。

企业还可以利用先进的软件和系统来管理和预测税务负担，提升税务处理的精确性和时效性。例如，财务软件可以自动计算税款、生成税务报告并实时更新税率变动，帮助企业减少人力成本，避免人为错误，并实时掌握税务信息。在税收筹划的过程中，企业需要关注税收政策的变动，以便及时调整策略。这包括国家税法的变更，地方税收的调整。同时企业应建立起一套快速响应机制，确保在税法有变动时，能迅速做出反应，重新评估现有的税务筹划方案，并调整以符合新的税法要求。此外，企业在进行税务筹划时应保持高度的透明度和合规性。这需要企业税务部门与其他部门如法务、财务等紧密合作，共同监控税收筹划的实施过程，确保所有操作都在法律允许的范围内进行。这种跨部门的合作可以提高筹划的效率和有效性，

帮助企业构建良好的税务合规形象，避免因税务问题引发的法律风险。

2.4 注重提升财务管理人员素质

商业房地产经营租赁企业的财务管理成效在很大程度上依赖于财务管理人员的专业素质与综合能力。随着行业的多元化发展和财务管理复杂性的增加，财务人员需要掌握扎实的财务知识和技术能力，更要具备风险意识、数据分析能力以及对行业动态的敏锐洞察力。高素质的财务管理人员是企业应对市场不确定性、优化资源配置、提高决策科学性的重要保障。因此，提升财务管理人员素质已成为企业构建高效财务管理体系、实现战略目标的关键措施。

在实践中，企业可以通过系统的培训和实践机会，全面提升财务人员的专业能力与素质。企业应建立定期的内部培训机制，通过邀请行业专家、资深财务顾问或学术机构的教授讲授财务最新动态、行业法规和政策变化，帮助财务人员保持知识更新，深入理解市场环境与管理的新挑战。例如，通过案例分析与模拟演练，财务人员可以更直观地了解复杂财务问题的解决思路，如在资产评估中的不确定性管理或税务规划中的政策调整应对。

当前财务管理高度依赖数字化与自动化系统，企业还可以通过ERP系统、财务机器人及数据分析工具的使用，提升财务人员的数据处理和分析能力。具体实施上，企业可以为财务人员提供实际操作先进财务软件的机会，通过项目合作的方式，如让财务人员参与到企业财务系统的优化和再造过程中，增强其对信息化工具的理解和应用能力。这种参与式学习能提升技术能力，培养财务人员对企业整体运营的把控力和协作意识。其次，企业应注重建立财务人员的风 险意识和应变能力。通过参与行业内的财务风险评估、内部控制审计等实战项目，财务人员能够更好地掌握风险识别、评估与应对的方法。企业可以设立内部“风险识别竞赛”或“财务应急处理案例研讨”等活动，鼓励财务人员日常管理中可能出现的财务风险进行分析，并提出改进建议，从而提高其独立判断与解决问题的能力。另外，企业应关注财务人员的职业发展规划，通过制度化的绩效考核与激励机制，促使财务人员不断提升自身能力。

例如，企业可根据个人绩效和团队贡献设立专项奖项，激励员工在财务报表分析、资金管理、预算控制等方面取得突出成绩。针对表现优异的财务人员，企业可以提供外派学习和国内外先进企业交流的机会，帮助他们拓宽视野，学习领先的财务管理经验，进一步提升管理素质与战略眼光。在团队建设上，企业应鼓励跨部门协作，通过轮岗或项目化管理模式，使财务人员深入了解企业其他业务部门的运营状况，培养全局思维。这种多元化的学习模式能够帮助财务人员从更广阔的视角看待财务数据，提升数据的解读能力与战略规划能力。在日常管理中，企业还可以通过设立“财务智库”或“创新小组”，让财务人员参与到企业的战略决策中，从财务视角提出具有前瞻性的建议和解决方案。

3 结束语

在本文中，我们深入探讨了在当前市场环境下，商业房地产经营租赁企业如何通过有效的财务管理实践来应对挑战并抓住机遇。通过本文的分析，我们提出了一系列实用的策略，旨在增强这些企业的财务稳定性和市场竞争力。文章依次论述了商业房地产经营租赁企业财务管理的意义，阐释了四大实践策略：提升财务管理风险意识、利用信息技术优化管理工作、加强企业税收管理，以及注重提升财务管理人员素质，每一策略都针对实际操作提供了深入见解。通过实施这些策略，商业房地产经营租赁企业可以有效应对当前的经济挑战，还能在未来市场中把握成长和扩展的机会。我们希望本文能为行业同仁提供启示，帮助他们构建更稳固、更高效的财务管理系统，支持他们在不断变化的商业环境中稳健成长。

参考文献：

- [1] 王强. 新租赁准则对建筑企业财务管理影响的探讨[J]. 首席财务官, 2023, 19(3): 70-72.
- [2] 顾焯. 新租赁会计准则对企业财务管理影响分析——以A有限公司为例[J]. 新会计, 2022(6): 28-30.

作者简介：

罗丹（1985.7-），女，汉族，湖北武汉人，本科，研究方向：财务管理。