

浅析房地产企业资金管理的难点及应对策略

刘雨薇 张 桐

北京工商大学商学院, 中国·北京 102488

【摘要】近年来,随着我国实体经济的快速发展,市场环境发生了巨大的变化。房地产业作为经济实体的重要组成部分,不仅面临着新的发展机遇,而且行业竞争更加激烈。本文通过探讨和分析房地产企业资本管理的重点和难点,提出房地产企业资本管理发展的重要措施,为房地产企业的可持续发展做出贡献。

【关键词】房地产; 管理; 措施

1 序言

作为我国经济发展的支柱产业之一,资金的顺利流通和管理是房地产企业延续的重中之重。因此,房地产企业在经营发展过程中,应高度重视资金管理,通过加强资金管理,提高资金利用率,使企业经济效益最大化。从现阶段我国房地产企业资金管理的实际情况来看,仍有一些问题有待解决。这些问题不仅影响房地产企业资本管理的顺利实施,而且在一定程度上阻碍了房地产企业的长期发展。因此,有必要研究房地产企业资金管理的重点和问题。

2 房地产企业资本管理中的问题

2.1 对资金管理的认识不足

随着税制改革的逐步落实,房地产企业的发展也正拉动着地方政府的税收收入,这也使得地方政府对于房地产企业的发展问题十分重视。地方政府通过联合银行等金融机构的方式,为房地产企业的发展前景提供强而有力的支持。因此,对于房地产企业来说,无论是在政策上还是在资金上,都对企业的发展非常有利。宽松的资本环境使得许多房地产企业的资金管理意识薄弱,不重视资金管理的发展。随着政府宏观调控政策的实施和市场竞争的加剧,这些企业可能会面临财务困难。

2.2 缺乏完善的资金管理制度

由于房地产企业的资金管理意识薄弱,这些房地产企业的资金管理体系不健全。房地产企业虽然不断发展并逐步建立内部管理制度和资金管理制度,但其运行并不完善。一方面,一些房地产企业的资金管理人员综合素质不高,甚至有些企业缺乏专业的财务管理人员;另一方面,缺乏健全的资金预算体系,实施明显不足。土地开发,项目投资和营销活动没有预算管理,导致这些环节的资金实际使用严重超出预算,容易导致财务风险和资金流风险。

2.3 缺乏合理的资金管理

对于规模经济的外部房地产开发商而言,合理实施资产管理方法对公司的运营和发展趋势具有关键的现实意义。众所周知,从我国目前房地产开发商资金分配的实施情况来看,一些房地产开发商还没有建立专业的资金使用与管理专业部门,这使企业难以实现统一的资金管理方式。例如,房地产开发商开张时,通常会根据贷款银行获得原始流动性,抵押品通常是公司收购的固定资产。众所周知,由于房地产开发商缺乏专业的资金配置单位,许多资产被闲置,资产资源的关键使用价值无法灵活利用,导致资源过度消耗,也导致了资本成本的增加和企业利益空间的明显减少。

2.4 缺乏严格的内部监督

一些房地产开发企业的内部监督工作一般是由内部控制审计部门进行的,但是对危机的认识相对缺乏。甚至一些房地产开发企业都根本没有建立内部控制审计部门。尽管一些房地产开发商已经开设了内审部门,但该部门的建立缺乏自我意识与独立

性,难以明确划分内部审计部门和财务部门的职责。换句话说,一些房地产开发商的内部审计师由财务部门兼任。内部控制审计工作虽然正规化但是流于表面,其监督效果尚未得到充分利用。

3 加强房地产企业资本管理的措施

3.1 加强房地产企业的资本管理意识

房地产业不仅关系到民生,而且与经济发展密切相关。随着房地产业的发展,其企业的经济链已经形成。由于房地产需求对于大众群体来说是刚性需求,所以其保持风险相对较低。然而,随着政府宏观调控政策的实施和市场竞争的加剧,房地产企业面临的风险也越来越大。企业在经营发展过程中,必须有强烈的资金管理意识,并大力实施资金管理工作,以备不时之需,最大限度地避免资金管理风险的发生,确保房地产企业健康稳定发展。

3.2 加强资金管理信息化建设

房地产企业在实施资金管理过程中,应尽量避免人为因素对资金管理准确性和效率的影响。一方面,房地产企业应加强先进资金管理软件的引进,更新相关人员的工作理念,定期组织相关人员学习先进资金管理软件的操作技能,形成统一的资金管理系统和统一的资金管理平台,实现资金的综合管理。另一方面,房地产企业应增加资金,管理信息化建设所需的设施设备投资,在企业内部建立局域网,为及时收集财务会计信息和随时查询资金流提供更完善的基础设施和设备基础,最大限度地避免人为操作造成的填写错误,保证资金管理的效率和质量,为企业决策提供准确的信息。

4 结论

随着中国市场经济的快速发展,政府也为房地产行业制定了许多政策导向。企业应当提出自己的长远发展,在实体经济中拓宽自己的发展视野。对于现阶段房地产业的发展,要努力找到转型的方式,实行多种产品的统筹开发,以满足不同消费者的不同需求,促进房地产业的持续发展。

综上所述,资本管理的有效发展对房地产企业的经营和发展具有重要意义。房地产企业应增强全体员工的资金管理意识,构建完善的资金管理体系,使资金管理工作更加规范合理。同时,房地产企业也应注重内部监督机制的优化,以确保资金管理的全面实施。

参考文献:

- [1]何颖. 浅析房地产企业资金管理现状及措施[J]. 财会学习, 2019(24): 193-194.
- [2]潘亚华. 房地产资金链风险管理及发展方向论述[J]. 现代企业, 2020(06): 30-31.
- [3]许晓峰. 房地产资金链风险管理及发展趋势探索[J]. 财经界(学术版), 2014(05): 50+52.