

房地产企业财务成本管理存在的问题及其对策探讨

吴杏利

石家庄裕腾房地产开发有限公司, 中国·河北 石家庄 050000

【摘要】随着经济的发展带动了社会的全面进步,同时也促进房地产行业的发展。当前房地产企业在开发过程中,较好的财务成本管理是企业发展的基础工作。只有能对房地产企业财务成本进行良好地管理,才能提高房地产企业的经济效益,这对于房地产公司来说是极具现实意义的。财务人员在解决房地产财务成本管理问题的过程中,要结合实际来掌握并控制企业中资金的流动问题。本文就房地产企业财务成本管理存在的问题及其对策展开探讨。

【关键词】房地产; 财务成本; 成本管理

1 房地产财务成本管理中存在的问题

1.1 房地产财务成本管理意识不到位

在当前市场发展模式下,房地产公司往往会出现财务成本管理意识不到位的问题。很多房地产公司因为财务人员业务能力不足且缺乏相关管理意识,导致因自身缺乏对成本的预测能力与决策能力使房地产企业在发展期间受到影响,这对房地产企业来说极为不利。

1.2 开展成本核算控制手段效果差

很多从事财务成本核算与控制的工作人员大都不是财务相关专业毕业,或者专业知识不够扎实,不具有创新思维,因此工作无法得到进一步突破。在房地产开发行业,有相当一部分企业并没有配备专业的财务成本核算控制岗位人员,会计工作人员同时兼任财务成本核算,虽然在一定程度上能够取得财务成本核算与控制应有的效果,但是会计岗位本来业务也不轻松,在本职工作的影响下,能够投入到成本核算与控制中的精力也是有限的,必然会影响到财务成本核算的效果。

1.3 缺乏专业的成本管控人才

部分房地产企业由于自身条件限制无法配备具备专业能力并经过专门培训学习的成本管控人员。一部分企业让财务人员实施成本内控,由于财务人员缺乏造价、设计、施工等专业知识,只能简单地对比目标成本与实际成本的差距,对于节约或超支的原因无法在第一时间做出专业的分析并提出应对措施,存在很大的滞后性。而如果让工程造价人员去负责成本管控工作,由于其缺乏专业的财务知识也是不能够兼顾彼此,同样不能达到管理层要求的管控效果。企业在成本管理中既没有专门人才进行控制管理,又不能使得工程专业人员和财务人员相结合,导致成本管控的效果不佳。

2 房地产财务成本管理中存在问题的解决措施

2.1 提升房地产财务工作人员的成本管理意识

房地产企业的财务人员进行财务成本管理的过程中,房地产企业的领导层需要对其进行充分的掌握与了解,不断提升房地产财务人员对于成本管理的意识,充分保证财务人员对成本管理的合理性、规范性与实际性。房地产企业应在正常运行的基础上制订房地产成本管理方式与方法。此外,要积极地提升房地产企业效益当作根本的基础,在进行成本管理的过程中,对企业的资金流向进行详细的分析并掌握。随着国家城镇化的快速推进,房地产企业中财务成本管理工作显得愈发重要,因此财务人员需要基于此充分的加强自身的成本管理意识与成本管理水平,为房地产未来良好的发展打下坚实的基础。

2.2 进一步健全预算管理

房地产企业要在全面理解企业战略发展规划的基础上制定全面预算,借助财务预算工作的开展在企业开展预算管理,提升企业经营管理能力,加强企业财务控制力度,确保资金能够得到充分合理的运用,并提升资金使用效率。房地产企业预算管理工作的开展最终还是为企业战略发展目标服务,需要契合企业经营发

展理念,全面覆盖企业各个部门,涉及每个项目的各个环节,重点加强招投标、工程款支付、签证管理等重点事项,及时发现可能存在的各种漏洞,避免出现不必要的损失,降低房地产企业财务管理成本。通过分析调查,以达到防止漏洞及避免损失,从而降低财务管理成本。

2.3 加强财务的网络化管理

房地产企业需要使用计算机技术以及网络技术等开展财务管理工作,对企业自身财务管理水平进行有效提升。与此同时,计算机技术的有效应用拓展了互联网的应用范围,由此产生了很多网络问题,从而给企业的财务管理工作带来的较大的影响,阻碍了企业各项工作的顺利开展。为解决这个问题,房地产企业需要针对自身发展现状和财务管理现状,构架一个完整的、符合企业发展方向的网络化财务管理平台。财务管理人员合理使用该平台,能够有效提升财务管理工作质量,推动企业日常经营管理各项工作的顺利、高效进行。通过这种方式,企业的财务管理水平将得到明显提升,经济发展水平也会随之得到快速提升。

2.4 财务战略实施的整合性增强

为了有效增强企业财务战略实施的整合性,使管理效率和水平不断提高,房地产企业首先应对财务战略制定与企业整体发展战略目标的统一性加强重视,与整体战略管理相适应,同时制定和调整企业整体战略时,应使财务战略的重要性有效凸显,使企业全体员工能够对财务战略在企业发展中的重要意义提高认识,使财务战略与整体战略协调统一的同时,使其中可能存在的冲突尽可能减少。另外需要对事前、事中和事后的战略控制加强重视,加强事前的可行性分析,并对相应的预案进行合理制定,在财务战略实施过程中,一旦出现问题,应及时进行分析和调整,并对实施过程中的实时内部反馈和外部反馈保持密切关注,对实施过程中的细节问题进行及时纠正,并结合市场环境变化,对财务战略决策进行及时调整和跟进,对解决方案进行合理制定,从而使财务风险和经营风险得以合理规避。

3 结语

总而言之,房地产因为自身的行业特殊性,并不能与其他类型的行业相提并论。房地产行业因为自身开发投入大、时间长等特点导致了财务成本管理具有一定的风险与问题。为了更好地解决房地产企业中财务成本管理问题,就需要我们财务人员根据房地产企业的实际发展情况和实际开发情况进行合理的财务成本管理。利用科学合理的管理模式与管理方法对其进行管理,真正意义上解决房地产中财务成本管理中出现的各类问题,为房地产企业的良好发展提供一个坚实的基础。

参考文献

- [1] 刘天英. 房地产企业财务成本管理中存在的问题及管控措施[J]. 财会学习, 2017, 000(007): 77-77.
- [2] 刘红梅. 房地产财务成本管理问题分析及其对策研究[J]. 消费导刊, 2019, 000(006): 184.