

# 房地产财务管理风险及其防范

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】**近年来我国综合国力的不断增强,房地产行业竞争加剧,项目收益挤出效益明显,行业风险增加,行业利润率缩减,房地产行业“暴利时代”正在消退。在这个阶段,成本管控就显得尤为重要。房价可能长期震荡,项目的风险性正在增加,成本线将会成为企业的“生死线”,房地产企业需要在提供具有吸引力的产品的基础上,进行更加精细化的管理,优化项目流程,强化管理体系,提升资源的利用效率,才能在激烈的竞争中站稳脚跟。本文就房地产财务管控方面的风险和预防进行论述。

**【关键词】**房地产; 财务风险; 问题; 措施

## 1 房地产公司实施风险管理的意义分析

如果想要让房地产公司在经营过程中保持稳定性,就需要在内部设置一套符合企业财务发展的风险管理和控制体系,有效预防多种不同类型的资金风险和资产管理风险,防止受到风险对其产生的负面影响。近几年,国家制定了非常严格的限购和限价以及限贷地产的调控政策,房地产公司应通过不断提升公司自身在运营和管控上的能力,来减少房地产项目在开发过程中需要付出的成本,争取占据激烈市场上的竞争优势,从而拓展利润空间,让资金能够快速回笼,同时保证资金链不出现断裂的情况。当前房地产行业的投资规模相对较大并且开发的过程十分复杂,期间涉及到了多种不同的税收,强化对于房地产项目建设过程中财务风险上的管理和控制,能够促进房地产公司在运行过程中保持一种高效稳定的运营发展态势。

## 2 当前房地产企业财务管控方面出现的主要风险

### 2.1 管控体制不健全以及运营成效不佳导致风险

要投资大规模的工程,房地产公司筹集相关经费常常要通过融资的手段进行,最经常运用的手段就是银行贷款。大额的借贷经费数量,会让公司面临很大的负债风险。然而由于利息方面的原因,还会让公司面临者很大的运营负担,造成公司在构建期间经常产生项目品质问题。与此同时,因为政府会从宏观方面调整与控制房地产业,这对企业经费周转是有局限性的,引起了较多烂尾项目的产生。正是由于企业的管控体制不健全,才造成一系列财务风险的产生,因而会在一定程度上妨碍房地产方面的进一步发展。

### 2.2 缺乏完善的合同管控体系

现阶段,国家对契约精神的重视也要求对合同进行严格的监管,不然会对企业造成较大的损失。在合同管理中,一是很多房地产企业不重视合同管理,在许多环节应当签合同的不签或者后补,合同条款没有认真地进行研究留下较多隐患等;二是很多房地产企业在合同的签订过程中没有严格执行成本管控的内容,处于事后被动执行状态,不能实现利益的最大化。

## 3 房地产财务管理风险防范与控制策略

### 3.1 建立健全的企业财务管控系统, 高效预防出现财务风险

房地产企业要提高自身的风险意识,意识到企业会面临的种种财务风险,所以,这对相关工作者提出了更加严格的要求,财务工作者一定要强化学习与实践,同时对于不一样的风险要编制出针对性强的举措,把风险的危害降到最低,进而高效避免出现风险,达到企业的最佳利润。加强企业财务管控系统的建设,规范管控企业的会计工作,才可以高效避免出现财务风险。而借助构建健全的财务管控风险预防系统,进而使企业财务风险降到最小。

### 3.2 制定合理财务管理目标

完善的财务管理政策是企业财务管理工作顺利运行的基础,因此,为提升财务管理水平,房地产企业需要结合企业发展情况和财务管理工作情况,建立科学的财务管理政策。制定财务

政策的时候,企业财务管理部门工作人员要对企业运行过程中可能存在的各项风险进行分析,并制定具体的应对措施,避免风险的发生给企业造成巨大的损失。另外,房地产企业要建立长远的财务管理目标,从客户的实际需求出发,积极研制并推出相关先进的产品,以满足客户的各种需求,推动企业管理水平的进一步提升,促进企业经济的快速发展。

### 3.3 缩减企业经费, 提升预算管控能力

对房地产企业来说,借助科学的预算工程,可以缩减企业的生产经营费,同时达到最佳的企业工程经济利益。因此,当前房地产企业面对的重要问题,就是科学预算工程。财务工作者要全面意识到预算工作的必要性,深度掌握预算方面的专业知识,同时在预算期间的,可以合理配置与科学安排企业的经费,进而持续提升整个房地产企业的品质,使得预算能力提到最高。对于房地产企业的管控工作来说,健全的财务管控体制有着引导的作用,科学布置与运用企业经费,可以高效规避出现经费浪费的信息,最大程度地节省经费。

### 3.4 加强单位内部的融资风险管控

房地产公司需要投入较多的现金去为房地产项目的运作提供支持,也不是在对开发房地产项目进行控制上,项目之前所需要的投资较多,例如购买土地消耗的资金会占据了整体房地产项目开发资金的一半,这种情况就会低房地产公司的资金造成挤压。所以,单位中的融资人员就要求进行外部投资活动,可是房地产公司当前的投资渠道较多,例如从商业银行借款,并且采取垫资和销售回款等多种形式,去得到发展资金,单位要按照具体的经营情况,完成制定融资方案的制定,尽可能地把融资成本控制在最低,并且合理的控制风险。

### 3.5 搭建风险控制体系

房地产公司在当前的经营过程中经常会受到来自外界因素的影响,例如政策和市场因以及竞争对手与建材价格等,都会导致单位在经营过程中存在财务风险。另外,要求在单位中设置一个健全的风险管理与控制体系,对于公司中经营活动包含的多种潜在风险进行分析和评级,通过这样的方式去掌握对单位关键经营活动产生影响的危险。

## 4 结语

作用在房地产企业成长的一种关键要素,是企业财务管控工作风险的预防与调控。房地产业是一种综合性很强的产业,只有全面思虑影响房地产业的种种要素,科学制定出项目预算与结算,才可以有效运用与科学配置经费。不仅可以减少企业的损失,还可以逐步提升经费的运用成效,进而更好地推动房地产企业的进一步发展。

## 参考文献:

- [1] 南晓刚. 新时期背景下房地产财务管理中的问题与对策探析[J]. 经贸实践, 2019(21).
- [2] 陈述. 关于房地产企业财务管理风险及防范措施探究[J]. 投资与创业, 2019(04): 230, 233.