

讨论风险控制在物业管理企业中的应用

朱辉宁

合肥鸿鹤物业管理有限公司芜湖分公司 安徽 芜湖 241000

【摘要】物业管理企业的经济发展对于我国社会经济水平的提升有较大的作用，特别是在市场化发展逐渐深入的过程中，物业企业的发展模式逐渐发生了改变。在传统的物业企业管理当中，大多以政府补贴型发展模式为主，近几年，民营物业管理企业的发展逐渐加快，很多企业都开始以自主运营的管理模式为主，导致其中的风险有所增加。文章主要通过分析物业管理企业中存在的主要风险，对风险控制在其中的应用进行简要的探讨。

【关键词】风险控制；物业管理企业

物业管理企业的经营发展的过程中面临的风险会给企业的综合发展产生一定程度的滞后性，甚至关乎企业的生死存亡，造成巨大的经济损失。在应对物业管理企业中风险时，就需要以有效的风险控制方式减少企业在经营发展当中产生的损失，促使企业的综合形象不受影响。所以，要重视风险控制措施的应用，合理把控物业管理企业经营发展的各项工作内容，促进企业的健康、稳定发展。

1 物业管理企业存在的主要风险

1.1 投资决策风险

物业企业在经营发展的过程中首先需要做好决策工作才能够满足各项工作的需求，促使企业投资更加准确。因此，很多物业管理企业都会面临投资决策风险，在开展物业管理开发设计工作时需要投入大量资金，并且物业开发时间较长，在作出每一个决策时都会面临一定程度的风险。在投资决策的过程中一旦没有达到工作要求，就难以获得预期利润，导致企业的定位不明确，难以掌握良好的时机开展运营工作。很多投资决策者在应对风险的过程中无法体现专业的实践能力，岗位工作者难以承担企业经营管理的责任，导致风险逐渐扩大，甚至存在违章的情况，影响物业管理企业的综合运营发展。

1.2 人为风险

人为风险在很多企业发展的过程中都会产生，其属于可控风险，但是在物业管理企业当中的存在会在很大程度上影响最终的管理效果。物业管理企业当中人为风险的产生主要与业主及员工自身的服务相关。物业管理企业主要需要服务业主，对业主在生活当中产生的问题予以解决。业主和房屋使用者在装饰装修的过程中一旦违规就会给物业公用位置产生影响从而造成破损，促使

企业整体管理产生安全问题。物业企业员工在提供服务工作的过程中也可能产生操作违规的现象，但是这一现象在法律层面会讲责任归给雇主，另外物业管理单位还是需要承担相应的责任，对其中产生的赔偿问题进行分析。

1.3 经营风险

经营风险是很多企业在发展的过程中都会产生的一种风险，对于物业管理企业来说，会在较大程度上影响经营效益。在实施物业管理工作的过程中，很多管理人员都没有重视日常经营管理工作的开展，其具备的物业经营理念不符合实际情况，导致企业的经营管理受到较大的影响，从而产生经济损失。在这种情况下，企业经营风险就会随之产生，促使物业管理企业各项工作难以顺利开展。

2 风险控制在物业管理企业中的应用

2.1 健全风险制度体系

在对风险控制措施进行应用时，首先需要健全风险制度体系，让物业管理企业能够明确有关工作流程，并且可以按照要求提高操作的规范性，把握工作职责减少物业管理当中产生的问题。在健全风险制度体系时，物业管理企业负责人需要对员工的职责进行划分，制定工作细则，让物业管理企业能够落实各项工作要求。对于物业管理企业的工作来说，最重要的就是需要做好物业收费管理工作，企业要对员工的行为进行有效的指导和约束，让其可以按照制度要求体现自身的职责。风险制度体系当中需要包括岗位分离制度，让不相容的岗位相互分开，还要实施钱账分离管理方法，以减少物业管理企业在经营当中产生的风险。企业需要对物业管理企业的操作权限进行限制，做好系统数据核查工作，最大程

度地降低企业财务风险。

2.2 提高风险管理水平

对风险管理水平进行提升主要是对物业管理人员的工作能力进行强化,使其在财务风险防范意识、管理团队素养等方面都得到强化。物业管理企业存在的风险与财务管理存在较大的关系,在利用风险控制方法对其进行管理时,就需要提高物业管理人员的财务风险防范意识,让其在工作当中可以正确认识到其中存在的财务风险。企业需要对员工开展专项教育培训,还要以有效的绩效考核作为基础,提高企业员工的责任意识,促使其在工作当中更加积极。物业管理企业工作人员还要具备较强的专业素养,尤其是财务人员需要掌握职能权限,发挥风险控制功能。财务管理企业工作人员不仅需要做好基础的业务工作,还要加强实践,为企业及业主提供相对应的服务。

2.3 妥善处理主体间的关系

物业管理企业的最终服务对象是业主,企业在发展的过程中就需要对管理人员提出具体的要求,让其妥善处理主体间的关系,加强业主的满意度。在实施风险控制工作时,企业就需要通过业主公约、管理手册宣传栏等方式向业主宣传物业管理的相关政策,还能够借助手机移动客户端帮助业主解决问题,提高物业管理的便利性,让业主能够树立正确的物业管理责任意识及消费意识等,保障业主的权利。很多小区业主都认为其只要交了物业费就可以让物业管理帮助其处理所有生活杂事,这属于一个管理误区。实际上,物业管理企业有权对增值服务是否需要收费进行合理规定,所以企业需要处理好主体间的关系,避免物业管理与业主之间产生纠纷、矛盾。

2.4 健全风险预警机制

在控制风险的过程中可以健全风险预警机制达到减小风险造成的损失的目的。物业管理企业在经营发展的过程中就可以通过健全风险预警机制加强对风险的控制效用,防止企业在发展当中产生难以解决的问题。在健全风险预警机制时,企业需要对以往的事例进行分析,让物业管理人员积累工作经验,科学处理其在工作当中遇到的问题。企业需要监理科学的事前预测机制,还要完善事中应急处理和事后妥善解决的风险防范机制,使

得物业管理当中的危机得到妥善解决。更重要的是,企业能够借助先进的管理经验引进风险管理技术,对其在发展当中产生的风险进行规避、转移和控制,针对紧急事件建立相关的应急预案防止风险扩散,为企业的可持续发展提供有效保障。

2.5 完善风险内控评价

风险内控评价工作的开展可以对物业管理人员的工作情况进行科学评估,还可以让物业管理企业在经营发展的过程中明确具体的业务经营情况。因此,在财务风险控制措施时,企业需要定期开展财务分析活动,对企业的资产负债状况进行分析,结合资金使用情况明确成本费用的消耗状况,同时要让财务管理对企业的经营利润进行全面分析,明确引发风险的因素。企业要以这些内容作为要点建立风险内控评价指标,对不同的风险进行等级划分,针对这些风险采取不同的控制措施,从而提高风险控制效用。这样一来,物业管理企业负责人就可以直观地了解企业的经营状况,防止风险的产生给企业的发展带来危机。

3 结束语

物业管理企业在控制风险时需要根据企业的实际经营发展情况制定风险控制机制,提高人员的风险控制能力及水平。物业管理人员要明确其与业主之间的关系,对主体间的关系进行妥善处理及协调,按照管理工作制度及要求落实每一项工作内容,为企业的长远发展提供推动力。

【参考文献】

- [1] 李英杰. 防范物业管理风险五策 [J]. 企业改革与管理, 2019(09):41-42.
- [2] 齐凤兰. 物业管理风险的有效防范 [J]. 城市开发, 2017(02):76-77.
- [3] 魏振清. 物业管理企业风险管控 [J]. 住宅与房地产, 201(08):42-45.
- [4] 常青. 物业管理风险防范处理 [J]. 中国物业管理, 2017(09):55-56.
- [5] 何蕾春. 物业管理风险的有效防范 [J]. 建材与装饰, 2017(07):201-202.