

房地产财务成本管理措施探讨

吕蕾

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.32629/ej.v2i3.153

[摘要] 房地产财务成本管理有利于房地产行业的健康发展,而且其还可显著提高市场经济的管理能力。本文主要分析了房地产财务成本管理工作中存在的问题,并提出了房地产财务成本管理的有效措施,以供参考。

[关键词] 房地产; 财务成本管理; 有效措施

引言

现如今,我国的国民经济发展水平显著提高,人们也越来越重视房地产行业的发展,尤其是房地产财务成本管理。如今,房地产领域的竞争日渐加剧,很多企业投入了大量的资金推动企业的建设与发展,其中,房地产行业的财务成本管理问题受到了企业管理者的高度重视。

1 房地产财务成本管理的意义

近年来,经济的发展为我国房地产业带来了更多的机遇和空间,并逐渐成为影响我国国民经济的重要组成部分。不过在经济的不断推动以及政策宏观调控的影响之下,房地产企业之间的竞争压力也日益增大,为了促进企业自身的发展、获取更大的经济效益,就有必要加大成本管理的力度,并制定明确的管理体系,明确相应的管理流程,以提高财务管理的质量,降低成本支出,为企业带来更大的经济效益。因此,企业在运营过程中,需要对财务成本管理的内容、状况以及相关政策进行明确的了解和掌握,然后结合自身发展需求,不断进行调整和完善,从而加强各项政策制定的合理性、有效性,推动财务管理工作的顺利开展。

可以说,财务成本管理工作将直接决定房地产企业的经营水平,其关系着各项运营工作的开展效率。企业只有不断的完善财务成本管理,才能有效的加强企业的生产力,推动自身的可持续发展。这里提到的财务成本管理,其主要包含了物资管理、劳动管理、生产管理、质量管理和技术管理等多方面内容,在工作开展过程中,相关人员应当根据企业的实际情况,有针对性的制定管理条例,确保财务成本管理的有序开展,进而促进企业的高效运营,让企业获得更高的经济效益,达到企业发展目标。

2 房地产财务成本管理中的问题

房地产财务成本管理的过程中存在着十分明显的问题,以下笔者就管理中的问题予以简要的阐述和分析。

2.1 房地产企业忽视财务成本管理

现阶段,我国部分地区的房地产企业高管人员将扩大市场占有率作为企业经营与发展的核心任务,财务成本管理并未受到管理人员的高度重视,而房地产企业不重视财务成本管理也直接导致企业不能积极采取多种有效措施提高企业财务成本管理水平。尽管部分房地产企业已经意识到财务成

本管理的重要性,但是调查显示,房地产行业的财务成本管理工作主要集中在了工程成本的管理环节,在项目开发中并未做好财务成本管理工作,这就无法保证财务成本管理的科学性和有效性。

2.2 房地产企业的财务成本管理制度有待完善

房地产企业财务成本管理过程中,其在制度建设方面存在着十分明显的不足,并使得房地产企业财务管理的内容与企业发展战略目标之间存在着明显的差异,若无法及时改变这一现状,就会对企业的经营与管理工作产生十分显著的不利影响,诸多经营与管理的措施均无法得到有效的贯彻和应用。

当前,很多企业依然采用粗放式的财务成本管理制度,财务成本管理的形式化现象较为严重,这导致企业的财务成本管理工作无法发挥出其作用和价值。再者,房地产企业岗位责任不明确,奖罚制度不完善,这也降低了工作的科学性和有效性。这些问题逐渐成为了房地产企业中,财务成本管理环节需要改进和完善的主要内容。

2.3 房地产建筑工程预算结算管理能力有待提高

房地产工程预算和结算的能力对房地产财务成本管理的影响尤为明显,如工程预结算管理水平较低,则房地产企业财务成本管理的能力也会不断下降。如我国某地区的房地产企业工程预结算定额依然采用传统的计算方法,且计算方法更新的速度相对较慢,工程预结算的流程也比较繁琐,这就降低了工程项目的效率。同时,房地产企业综合管理的能力有待提高,其导致建筑设计施工中协调和沟通工作存在明显的问题,管理效果也因此受到了极大的影响,阻碍了房地产企业未来的建设与发展。

3 房地产财务成本管理的有效措施

房地产财务成本管理在房地产企业发展中的作用越来越明显,但是房地产财务成本管理中的问题也越来越多,若要不断提高房地产财务与成本管理的质量,就必须针对现有问题采取有效的应对措施,充分发挥出房地产财务管理的作用与价值。

3.1 建立规范化的财务成本管理意识

当前,房地产行业的发展面临着十分复杂的环境,而且行业间的竞争也进入到了白热化的状态。房地产企业若要在

市场中占据更加优势的位置,就必须积极建立规范的房地产财务成本管理意识,不断提高财务成本管理的能力和水平,解决房地产企业在经营过程中出现的财务成本管理问题。

如我国的某些房地产企业在经营和发展的过程中,积极树立了财务成本管理意识,以便于企业员工更加全面和准确地了解财务成本管理内容。另外,房地产企业的经营者与管理者也需发挥出自身的积极作用,引导并鼓励全体员工参与到财务成本管理工作当中。不断增强员工的财务成本的管理意识,这种方式有利于促进部门的交流与合作,显著调动多个部门工作人员参与财务成本管理的积极性和主动性,增强了企业员工的财务成本管理观念,在日常工作中也能够充分落实财务成本管理的基本内容,进而为企业长期稳定发展创造有利条件。

3.2 建立完善的房地产财务成本管理制度

要想建立更为科学和完善的房地产财务成本管理制度,首先应采取有效措施不断加强房地产建筑工程的预算考核及分析能力。且高度重视建筑工程预算编制及执行能力的有效提升,从而建立更加科学和全面的预算管理机制,更好地推动建筑企业的建设和发展,最终站在全局的视角建立涉及面更广的全面预算管理体系,加强房地产规划管理工作。

我国部分房地产企业在企业内部建立了三级责任中心,协调了房地产企业经营与管理中的成本、投资和利润等要素。与此同时,房地产企业也要对企业经营与发展中的财务、资金和项目等方面进行科学的预算管理,明确季度成本管理和年度成本管理的预期目标,不断优化企业的财务成本管理水平。再者,房地产企业还需对已完成的工作采用分层管理的方式,以促进企业财务成本管理制度的细化和控制,为企业高层管理人员和基层员工交流搭建有效的平台。然后结合基层员工的工作经验制定科学合理的考核制度,从而不断提高企业财务成本管理制度的科学性与可行性。

3.3 增强房地产工程预算结算管理能力

房地产企业采取多种措施不断加强预算和结算管理能力,可完善房地产企业的财务成本管理工作,提高企业的财务成本控制能力。所以,房地产企业应当不断加强对工程项目预算和结算环节的控制和管理,积极安排专业人员科学估算工程项目的经济指标。在建筑工程施工阶段,严格控制工程项目的成本,保证工程项目的成本始终处在较为合理的范围。且防止工程施工中成本预算和结算存在明显的差

距。企业可采用对比分析的方式不断提高企业的预结算能力。在工程验收的过程中,采用对比方式明确工程预算和工程实际造价的差距,申请审批文件,进而有效避免工程施工建设的过程中出现违规操作的问题。

3.4 加强房地产财务成本管理和监督力度

在房地产企业经营和发展的过程中,采取有效措施不断增强企业财务成本管控能力,做好房地产财务成本管理的监督工作,能够有效加强房地产企业在市场中的竞争力,提高企业的软实力,从而更好地应对市场竞争,优化企业在经营与发展中的效益水平。此外,在企业发展中,要始终坚持以人为本的原则,以广大员工的积极配合为基础,不断增强房地产财务成本管理和监督能力,建立更为科学和完善的激励和奖惩机制,加大规章制度的执行和控制能力。

除此之外,我国很多房地产企业在发展中均建立了内部成本控制和监督机构,有效保证了房地产经营项目中,对多个环节涉及到的成本投入予以科学的监督和预测,同时加大控制预算的力度,加强企业的财务成本管理。然后以此为基础,企业可以采取项目资金集中式管理模式,在项目开发和建设中制定相对完善的执行计划,从而有效增大资金的利用率,减少资金浪费的问题,让企业长期处于收支平衡的状态。企业充分利用了财务杠杆的作用降低企业资金使用过程中的成本投入,企业采用这种方式可增强对资金的管控,提高企业的财务成本管理能力和最终为企业创造更高的经济效益。

4 结束语

现如今,经济全球化趋势明显加强,我国市场经济也随之发展,市场内部竞争愈演愈烈,该趋势在房地产领域尤其明显。房地产企业若要在相对激烈的市场竞争中始终守住自己的地位,就必须在经营与发展的过程中,不断深化房地产成本管理意识,建立更加完善的房地产财务成本管理制度,从而不断提高房地产工程预算和结算的能力,最终为企业的不断前行提供动力。

[参考文献]

- [1]那本召.房地产财务成本管理问题分析及其对策研究[J].全国流通经济,2017(17):80-81.
- [2]侯良芳.房地产财务成本管理问题及其对策[J].财会学习,2017(07):54+76.
- [3]席代政.房地产财务成本管理问题及对策[J].中国集体经济,2018(36):149-150.