

# 房地产财务动态管理模式分析

张雪琴

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.32629/ej.v2i3.154

**[摘要]** 随着房地产行业的快速发展,传统的项目财务管理模式已无法满足项目管理需要,动态财务管理模式是房地产开发项目优化财务管理的必然趋势。基于此,文章对房地产财务动态管理模式进行分析,以供参考。

**[关键词]** 房地产; 财务管理; 动态管理模式

## 引言

现如今,面对竞争日益激烈的市场环境,企业只有不断深化创新意识,才能提高企业自身核心竞争力,财务管理作为企业发展的核心部门,采取动态财务管理方式有助于增强企业经营稳定性,实现可持续发展目标。

### 1 财务动态管理的概述

动态财务管理一方面是结合企业的现状以及日常工作情况,对企业未来的发展进行合理的预测和模拟,从而制定合理的管控目标,提升企业发展水平;另一方面是利用现代技术和设备,如计算机技术、财务分析方法等,对企业财务管理目标予以分析,并找出其存在的制约因素,帮助企业实行合理的管控;同时,动态财务管理还可以预测企业可能存在的风险,并通过对比的方式来缩小预测目标与实际目标之间存在的差异,强化整体管控效果。财务动态管理模式的应用,可以降低企业运行中的财务风险,为我国企业的进一步发展以及利润的最大化奠定基础。再者,财务动态化管理的应用可以弥补原有管理模式中存在的不足,保证企业长远发展。

### 2 房地产中财务动态管理的可行性分析

#### 2.1 意图上的可行性

房地产行业在日常运营中会涉及较大的资金投放,如不加强成本控制,很容易造成企业运营中因资金调度不合理、资金短缺等问题的出现,让企业面临着较大的风险,严重时还会使企业面临倒闭。而财务动态管理的应用,能够对企业运营资金进行实时管控,保证资金支出的合理性,减少风险的产生。

#### 2.2 条件上的实时可行性

随着信息技术的发展,信息化管理也成为企业发展中较常应用的一种形式,这为财务动态管理提供了更多空间和机遇。通过信息平台的构建,信息技术和设备的应用,实现了数据资料的高效收集和传输,为管理工作的开展提供了助力,改善了财务动态管理的效率和质量。

### 3 房地产企业财务动态管理现状

针对现阶段房地产行业的发展情况来看,财务动态管理的应用效率并不高,再加上管理体系的不完善,管理内容落实的不全面,使得财务动态管理工作只能停留在表面,无法发挥出其实际功效,这在一定程度上阻碍了财务动态管理的

发展,影响了整体管理效果。具体来说,房地产行业中财务动态管理存在的问题有:

#### 3.1 内部治理结构不完善

我国的房地产企业普遍存在着股权不合理情况,很多企业大股东的持股率较高,具有一定的话语权,再加上家族性的管理模式,使得房地产企业的整体管理漏洞较多,如管理理念老旧、管理团队专业性较低、财务动态管理意识缺失等,这导致企业发展中盲目的追求经济效益,忽略了自身内部管理的重要性,企业发展与实际不符,这样在危机到来时,企业很难有效对其进行控制和管理,增大了企业面临的风险系数,对企业长久发展带来了较大阻碍。

#### 3.2 监管力度不足

一些房地产企业虽然意识到了动态财务管理的重要性,并制定了相关的管理制度,以确保动态财务管理的有效落实实施,但是在实际工作中,由于未安排专业人员进行严格的监督和管理,导致管理中存在很多违法违规行为,制约了财务动态管理作用的发挥。另外,由于监管机制的缺失,导致管理部门在工作中缺少合理的规章制度作为扶持,而且员工自身的职责意识薄弱,管理力度不够,使得财务动态管理工作存在较多问题,影响了内部管理效果。

#### 3.3 管理模式老旧

一些房地产企业在财务动态管理模式的选择上存在问题,使得管理工作的开展只停留在表面,无法真正落实到具体工作中,进而影响了管理功效的发挥。为此,企业有必要对财务动态管理的内容和流程实行明确划分,提升管理效果,避免违规现象的出现。在市场竞争较为激烈的今天,房地产企业面临的风险问题越来越多,合理控制风险,降低运营成本也是财务动态管理中的重要内容,必须加大关注力度。

#### 3.4 管理人员素质水平不高

财务管理人员综合素质能力不足也是制约财务动态管理落实的主要因素。财务动态管理作为新型的管理模式,其对于财务管理人员的信息化技术水平要求也在逐渐提高,而我国许多房地产企业不够重视财务工作人员的培训,这导致财务人员的动态管理意识薄弱、缺乏财务动态管理所具备的技能,这些因素均不利于企业核心竞争力的打造。

### 4 房地产企业财务动态管理模式的构建

财务动态管理模式涉及到企业管理的多个方面,对于企业发展有着重要影响。在该管理模式下,能够为企业打造一个完善的动态管理平台,通过对相关数据信息的收集、整理、处理、对比、分析和反馈,帮助管理人员及时了解企业的基本状况和资金利用情况。管理层能够将企业内部的财务信息变化与市场环境的变化相对应,并制定恰当的计划与政策,以降低企业风险,提高企业应对市场风险的能力。

通过财务动态化管理模式的应用,企业能够对每个工作环节的成本进行合理控制,优化企业财务管理水平,保证企业的经济效益,最终为企业发展提供更多可供利用的空间和资源,实现长远发展目标。在具体的房地产财务动态管理模式的构建中,应该主要注意以下几点内容:

#### 4.1 需求分析

在设定财务动态管理系统体系上,管理人员应先对企业的发展需求实行详细分析和了解,并结合企业发展中存在的问题制定合理的管理模块,做好相应的准备工作,以提高财务动态管理的质量。同时在财务动态管理系统构建上,应注重信息化技术的应用,在保证传统财务管理工作顺利进行的同时,改进房地产具体的资金动态和使用情况的反馈、统计、评估等工作,通过合理的规划,完善管理工作的综合水平。

#### 4.2 模块设计

在了解房地产企业财务动态管理需求后,即可根据需求合理设计相应的管理模块,如可行性分析、基础信息收集、企业评估模块等。让整个系统在不同模块的分工协作下,更好的实现财务的高效管理,及时掌握企业的运营状况。另外,成本控制模块也是财务动态管理中所不可或缺的重要组成部分,其对于管控资金使用动向,调控资金利用情况有着显著效果。而绩效评估模块的建立主要是对企业的经营情况以及资金使用率实行准确的评估,为后续项目的开展提供数据支持。这三大模块贯穿企业财务活动的始终,实现了事前、事中、事后控制,为企业财务动态管理模式的实现提供了技术层面的保证。

#### 4.3 拓展应用动态财务管理系统

随着计算机系统的优化普及与现代信息技术的快速发展,各类创新型财务管理软件层出不穷,并在实践拓展应用中取得了良好的成效。故此,如何高效应用财务动态管理系统,成为新时期背景下企业寻求可持续发展致力研讨的关键问题。动态财务管理系统的实践应用主要包括前期准备工作、财务成本分析、成本动态跟踪管理、绩效考核与阶段性

评测等环节。由于各环节存在着紧密的内部联系,且各环节的动态系统运用水平直接决定了整体管理效果,为此,相关人员要加大对整个应用过程的全方位管控投入力度,确保各个环节的有序运转。在实际的运用中,主要包括前期准备工作、分解财务成本、跟踪成本管理、考核绩效、动态反馈等环节,每一个环节对正确的运用动态系统都至关重要,各个环节均需合理的配合与衔接,充分发挥出财务动态系统的优势价值,以提升房地产企业的综合管理水平,合理压缩运营成本,保证经济效益的最大化,最终促进企业的快速前行。

### 5 财务动态管理模式的实施步骤

#### 5.1 前期准备工作

财务动态管理需及时的将相关信息进行反馈和收集,并通过对这些反馈信息的处理来得到较为可靠的数据,帮助企业更好的进行计划调整,保证工作任务落实的有效性。由于房地产企业的资金流量相对较大,所以在管理前,要做好相应的准备工作,财务部门的工作人员应该联合其他部门的工作人员实行详细的预算,细致的分析公司当前的信息,分析项目执行的可行性,为后期的工作作出充分的准备。

#### 5.2 成本控制

房地产企业中各项目的开展都需要加大的资金作为支持,所以应加大对资金成本的控制力度,保证资金使用的合理性。另外,由于房地产项目资金在使用中是被分割成不同小块,所以需加强对各小块的管理,且通过与初期预算的对比,来掌握资金使用情况,一旦发现问题要及时予以解决和处理,提高成本控制效果。

### 6 结语

总之,房地产是我国市场经济发展的重要产业,随着房地产行业竞争的日益激烈,加强房地产综合实力成为企业发展的关键。为此,贯彻和落实财务动态管理,是当前企业创新和改革的主要内容。希望通过本文的论述,能够为房地产企业的管理有所帮助,进而为我国房地产企业的可持续发展提供助力。

#### [参考文献]

- [1]李绚绚.动态管理模式在房地产企业财务管理中的实践研究[J].现代经济信息,2018(11):192-193.
- [2]瞿曜.房地产财务动态管理模式探讨[J].科技经济市场,2015(03):79-80.
- [3]王文娟.试析房地产财务动态管理模式[J].财会学习,2017(21):48-49.