

# 房地产财务成本管理问题及完善对策探讨

郭珍珍

陕西地建房地产开发集团有限责任公司

DOI:10.32629/ej.v2i6.271

**[摘要]** 房地产在国民经济建设和发展中发挥着十分重要的作用,同时其也是我国经济发展的支柱型产业,在推动经济建设和发展等方面发挥着极为关键的作用。房地产行业的需求量较大,开发的周期较长,因此,房地产对信贷和资本市场的依赖程度逐渐提高。但是房地产企业在发展中也出现了诸多财务成本管理的问题,且对房地产行业的健康发展产生了较大的阻碍作用。因此,有必要正确认识房地产财务成本管理问题,并提出科学合理的应对策略。

**[关键词]** 房地产; 财务成本管理; 完善对策

随着市场竞争的加剧以及限价令的颁布,房地产盈利空间逐渐缩小。为了保证企业的长久发展,就需要加强房地产财务成本的管理,及时发现财务成本管理中的不足,并制定合理的解决措施,以推动房地产企业经济管理的转型。

## 1 房地产财务成本管理作用

房地产企业若要获取更高的经济效益,提升自身的市场竞争力,就应该采取有效措施不断增强经营与管理能力。而提升企业财务成本管理水平也成为了业内的重难点内容。房地产企业财务成本管理工作的执行者是企业财务管理部门,管理的主要目的是以较低的成本获得较大的经济效益,提高企业的管理效率。财务成本管理直接关系到企业未来的发展进程。其一方面影响着企业的各项管理,另一方面也关系到企业的可持续发展。为此,房地产企业在发展的过程中应切实做好房地产财务成本管理工作,以高质量的财务成本管理为企业创造更高的经济效益。

## 2 房地产财务成本管理中的问题

### 2.1 管理意识淡薄

现阶段,房地产企业的管理人员将工作重心放在提高经济效益上,希望能够占有更多的市场份额,推动企业经济发展,但却忽略了财务成本管理的重要性,在财务成本管理上的投入也相对较低,财务管理人员很难有所作为,进而导致财务成本管理较为落后,资金使用出现问题。即使有部分房地产企业加强了对财务成本的管理,但却将财务成本管理的重心放在了施工阶段的成本管理上,其他阶段财务成本管理落实度较差,很难有效发挥财务成本管理的作用。

### 2.2 管理较差,增加房地产企业资金使用的危险性

务人员应积极深入到企业业务前端,参与企业重大项目决策,将风险管控从业务末端向业务前端和业务过程延伸,当风险事项出现时要进行风险预警,将风险事项及时向企业管理层和业务部门进行传递,并根据管理层要求采取应对措施,将风险带来的影响严格控制在管理层可以接受的程度。

## 6 加强财务队伍建设

企业财务人员的整体素质决定着企业财务管理的水平,是企业财务工作质量的优劣。在现代企业的发展中,需充分认识到财务队伍建设重要性,加强财会队伍建设来提升财会工作质量与水平,保证企业的可持续发展。

一要依据企业发展战略,规划财务队伍建设。企业应结合实际,合理设置财务管理岗位或人员,明确职责,配备合格财会人员。会计人员岗位设置和职责分工要符合规定,按照健全财务内部控制体系、防范和控制财务风险的原则,明确岗位及人员职责权限和工作流程,形成权责分明、相互监督、相互制约的工作机制。企业应根据未来发展战略,提前适时配备财务

财务成本管理的重要内容,房地产企业在对其实行管理时存在的问题有:其一,预结算定额的更新速率较慢,利用传统核算方法很难保证预结算计算的准确性和真实性,且传统计算方式对于工程效率也存在着较大影响。其二,各部门之间缺少及时有效的沟通,再加上管理方法和标准的不统一,使得管理工作受到诸多因素的影响,加大了资金消耗率,降低了资金使用的安全性。

### 2.3 管理流程制定不合理,成本控制无法有效落实

#### 2.3.1 目标制定的不合理

房地产企业中财务成本管理目标的制定应结合企业及员工的实际情况实行合理规划,但目前很多房地产企业财务成本控制目标的确定并未考虑到上述条件,这使得目标确定缺乏合理性、可行性。另外,在财务成本管理目标制定中,未根据项目等级进行合理划分,进而导致管理目标在落实上存在诸多阻碍,与实际操作背道而驰。再加上监管和协调效果不佳,财务成本管理内容不健全,这也降低了财务成本管理效率,阻碍了房地产企业相关工作的开展。

#### 2.3.2 流程的不合理性

项目建设流程的设定需结合工程具体情况实行适当删减和优化,但是很多房地产企业在项目建设流程制定中,缺乏科学有效的参考依据,进而导致流程规划存在程序化水平不高、约束性不强等情况,这不仅影响了财务成本管理的落实,也阻碍了成本节约及能源节约目标的实现。此外,由于互动体系构建的不合理,使得财务成本管理落实中,不能进行有效的监督和管控,存在的问题无法得到及时解决,财务成本控制与实际要求不符。再者,财务成本管理体系的不完善,也在一定程度上阻碍了财务成本管理工

队伍,有计划、有步骤地选拔和培养一批懂业务、责任心强的业务骨干,充实到财务管理人员队伍中。

二要创新企业财会培训,提高岗位履职能力。企业应每年结合国家和省新发布的法律法规、财经政策,有针对性的进行1-2次财务人员业务培训,提升财务人员专业素质和管理水平。同时有计划定期对财务人员进行岗位进行轮换,互相对各岗位之间工作内容进行培训,激活财务队伍工作热情。

## [参考文献]

- [1]袁春丽.企业集团加强财务管理与控制研究[J].中国管理信息化,2019,22(19):8-9.
- [2]柴丽艳.新形势下加强企业财务管理的相关分析[J].科技经济导刊,2019,(27):209+212.
- [3]卢桂霞.浅析新时期加强财务管理与内部控制的思考[J].全国流通经济,2019,(22):48-49.

作的开展,增加了房地产企业资金使用的危险性。

### 2.3.3 财务成本管理体系缺失,管理方法滞后

一是房地产企业自身管理体系的不完善,战略政策制定与管理存在分歧,导致财务成本管理工作的开展缺少助推力,降低了管理水平。即使部分房地产企业建立了较为完善的管理体系,但是在具体落实上也存在诸多的问题,如人员意识不强、表面化现象严重等,管理制度的构建形同虚设,无法发挥实际作用和功效。

二是权责划分不明、奖惩制度不完善,大大削弱了工作人员工作的积极性和热情,阻碍财务成本管理工作的开展。同时,房地产企业财务成本管理方法缺乏创新性,仍然以传统方法为主,造成企业财务成本管理水平的降低。

## 3 房地产财务成本管理的完善措施

### 3.1 树立正确的房地产财务成本管理意识

随着房地产行业竞争的日益加剧,企业要想在激烈的市场竞争中占有一席之地,就必须树立正确的财务成本管理意识,不断提高财务成本管理能力,解决企业日常工作中存在的财务成本管理问题。这就要求房地产企业加强内部员工的培训和教育,加深领导层及管理人员的财务成本管理意识,合理规划财务成本管理机制,并充分发挥自身的带头作用,加大宣传力度,深化员工的财务成本管理意识,使其认识到财务成本管理的重要性,从而积极主动的配合财务成本管理工作,优化管理水平。

另外,房地产企业还需加强企业内部各部门之间的交流和沟通,促进部门之间的协作,调动员工工作积极性,及时提出财务成本管理中存在的问题,以此推动财务成本管理体系的完善,促进企业的可持续发展。

### 3.2 强化财务成本控制,规避发展风险

在建设资金规划和管理中,应结合资金成本及税务成本的相关要求,对财务成本管理进行合理规划及完善。并在可行性报告书的编制中,对现今流量的相关资料数据予以全面细致的分析和掌握,了解各环节资金投放情况,明确最终的收益效果,并在此基础上,实现资金合理配置和管控,从而减少资金浪费等问题的产生,增大项目资金的利用率,达到财务成本管理目标。此外,企业可结合税务成本,在了解与研究一系列税务法规下,加强各大税务部门之间的协调、交流。根据项目成本合理筹划税收,并降低税率、规避风险,真正达到节税的预期目标。

### 3.3 合理规划财务成本管理流程,保证其科学性、合理性

首先,加大施工过程及流程的管理力度,注重设计和开发阶段的费用投入,从而保证设计开发合理性,减少施工中成本浪费的产生。

其次,做好成本核算工作,加大制度控制力度。同时在财务成本管理中,加强精细化管理,对各环节使用资金实行综合考量,加强资金配置的合理性,成本核算的准确性,为房地产企业创造更多的经济效益。

再次,在财务成本控制中,需加大对工程成本管控的重视力度,根据项

目建设要求及配套成本,合理开展工程成本的管控工作。同时要对企业经济成本进行分级处理,并有针对性的制定相应管理措施和方案,完善财务成本管理体系,以强化财务成本的管控效果和。另外,在细化控制指标下,将财务成本管理高效落实到各管理流程中,注重工程建设进度,确保企业的经济利润。

最后,在施工中,要总结工程流程不完善之处,有针对性的加以解决,以制度管理方式,将具体责任落实到个人身上,一旦出现问题及时找到相应的负责人,实现权责的明确,节省不必要的支出。

### 3.4 完善资金管理体系,明确收支情况

房地产企业财务成本管理体系的建立和完善,需要强大的资金管理体系作为支撑方能实现。所以在实际管理工作中,应加大对资金管理体系构建的重视力度,提高财务成本管理质量,确保资金合理利用。另外,在当地企业预算资金管理,财务管理人员还需对企业资金的收支情况予以详细了解和掌握,明确每日的现金流量,保证各项财务管理计划落实的有效性。在科学技术的快速发展下,房地产企业财务管理也要融入信息技术,借助财务核算体系,构建一个与本企业发展实际情况相符的资金管理体系,以此来实现全程预警管理房地产企业财务成本。

### 3.5 健全监督机制,加强监督预算成本

房地产企业在项目开发和建设中,需明确核算对象,加强对其监督管理,且构建完善的监督体系,以增强核算的准确性、有效性。监督体系构建完成后,要将其落实到实际工作中来,加大资金成本的管控力度。与此同时,在房地产项目核算中,要注重监督工程的预算成本,掌握决算工作的具体内容,从而为财务成本管理工作的落实奠定基础。此外,应按照财务成本管理目标及相关制度要求开展监管工作,并针对内外部工作事项制定选用合理的监管措施,避免问题的产生,以保证房地产企业财务账目的清晰性、准确性和真实性。

## 4 结束语

经济全球化的快速发展,我国市场经济领域中各行业的竞争也在不断加剧,房地产领域尤为明显。房地产企业要想获得更好的发展机遇,就需要树立正确的财务成本管理意识,构建完善的管理体系和制度,加强自身的预算评估能力及监管能力,以此增大企业资金利用率,提高企业的竞争实力,以此推动企业自身的稳定长久发展。

### [参考文献]

[1] 张亚卫. 房地产企业财务成本管理中存在的问题及管控措施[J]. 纳税, 2018(19): 81.

[2] 张燕燕. 房地产财务成本管理问题与应对策略研究[J]. 现代经济信息, 2018(08): 297.

[3] 杜克禹. 房地产企业财务成本管理中存在的问题及管控措施[J]. 中国总会计师, 2018(02): 120-121.