

据了解大部分企业单位已基本实现了工会经费独立核算的管理的模式，也有少部分企业还存在经费代管情况。实现独立经费核算的企业虽然配备了专兼职财务人员，但财务人员根本没有学过相关业务，业务能力和管理水平与专业人员相差甚远，更无法提及管理水平；不仅如此，有些单位还存在一人多岗，将相互牵制的两个岗位集于一身，比如：出纳兼会计、采购兼保管等等，严重违反了财务管理的内控制度，这也是多年来容易在管理上出现漏洞的主要原因之一，所以，我们要把提升财务人员业务素质工作，规范岗位设置，作为加强经费管理的首要任务来抓好、抓实、抓出成效。

2.建立有效的财务制度和内控制度并进行不断完善。

建立和完善管理制度是一个企业单位开展工作、提升管理的基本保证，一套合理有效的财务管理制度和内部控制制度，是加强企业各项管理，提升企业效益、防止资产流失的重要保障。对于工会经费管理，首先要有一套科学、合理、严密的管理制度。制度的建立和完善是一个制度从理论与实践相结合逐步走向成熟的过程，也许开始建立的制度不一定能够起到预想的效果，但在一段时间的运营过程中就会发现某些方面的不足，有什么弊端，及时对制度进行修订，每年都要对所有制度进行修订，使之更加科学合理并要认真执行下去，防止管理环节上出现漏洞，使经费管理和使用更加规范、合理和科学，起到很好的控制和预防的作用。

3.取消经费审批“一支笔”，充分发挥经费审查委员会的监督控制职能。

经费管理的漏洞常常出现在制度的缺失和管理的环节上，在人们长期以来制度里遗留下来的“一支笔”经费审批制度，也是导致工会经费使用不当的重要原因之一，它使经费支配权力过分集中，经费使用个人意愿化、管理随意化，一个人就能决定它使用和流出，使经费的使用流向失去了控制。即使使用不合理，工会组织最高领导签署的东西谁又敢反驳呢，不合理的支出也就看视合情合理、无可非议了。其实不然，在这个问题上，也许人们早已发现了这个问题，但只是不想提出来，主要是从思想上存有钻空子的想法，取消“一支笔”制度内容，发挥经费审查委员会的监督控制职能，会使工会经费使用更加合理更加明朗，能够很好地杜绝个人许多不合理的会费流出。

4.采取民主管理，做好全年预算管理和控制工作。

经费是按照企业职工工资总额的一定比例提取的，它收入项目较少、收入金额预测性较强，所以在经费支出方面也要按会费的多少对全年经费支出进行预算管理和控制控制，做到有多少钱办多少事，把工会经费的使用纳入年度预算管理，采取民主管理民主决策的管理模式，每年初要根据资金的多少和工会总体工作项目，做出较为详细的资金使用计划，通过工会委员会和经费审查委员会民主通过后，严格按计划执行，如有特殊支出项目或超支现象，要履行民主进行决策程序，这样就克服了经费支出的随意性和盲目性，能够很好地控制经费的不合理使用和流失，切实把工会经费收好、管好、用好。

5.增加经费收支透明度，积极开展经费年度审计工作。

大家都知道企业单位推行厂务公开制度的重大作用，工会经费收入、支出和结余情况也应该向职工定期进行公布，可以按每季度或半年进行公布一次，这样不但增加了经费管理的透明度和职工群众的信任度，而且在很大程度上杜绝贪污、腐败现象的发生。同时要积极开展经费年度审计工作，使经费管理使用更为合理、合法，也会在一定程度上震慑那些有侥幸心理的领导干部，更好地保护企业、职工的合法利益不受侵害，有效地防止公款私用等贪污、侵占、挪用等现象发生。

结束语

要加强工会经费预算管理，企业单位工会必须对经费进行规范化管理，高度重视工会经费的“收、管、用”预算，建立起一套“规范、科学、公理、透明”的可操作性强的预算管理规章制度，健全工会经费预算监督考核体系，自觉树立科学理财观念、依法理财观念，实施灵敏有效的信息化管理，从而降低工会经费使用风险，确保工会各项活动开支合理、合法、合规，为实现工会各项社会职能提供可靠的保证，使工会真正发挥维护职工合法权益，促进经济可持续发展和社会和谐稳定的积极作用。

参考文献

- [1]王梁.工会财务会计[M].中国铁道出版社, 2002.
- [2]中国工会财会[J].2006, (4).

## 对房地产开发经营管理的认识与思考

江美霖

(惠州市广播电视大学 广东 惠州 516001)

**[摘要]** 通过加大经营管理力度，可以提升企业产品的质量，这对于房地产开发行业来说亦是如此。但是，就目前房地产开发企业的经营管理工作来说，依然存在着很多问题，这些问题严重的阻碍了房地产行业健康的发展。因此，对于房地产开发企业来说，要积极寻求相关问题的解决对策，提升企业的经济效益与社会效益。

**[关键词]** 房地产；开发经营管理；认识与思考

### 1 经营管理在房地产开发项目中的作用

#### 1.1 经营管理对房地产开发项目具有现实意义

大中小企业都有经营管理这一概念，而在房地产项目开发中经营管理很重要，在房地产企业中最重要除了工程施工，就是经营管理，做好经营管理工作可以使企业高效运转。房地产中的经营管理工作有着比较广的范围，涉及的内容也比较多，具有高的层次，难度也比较大。对于房地产项目开发，开发商不要弄错重点，项目开发中，工程施工只是第一阶段，而企业的高效运行得益于经营管理。企业经营管理和设计方、参与方要常常的进行密切沟通，对资金的流动情况、供应情况、需求情况要及时掌握，平衡资金链的动态，房地产企业在资金有限的情况下，想要更有效地获得最大利润，同时还能降低风险，就要正确应用经营管理模式。楼盘成败的关键在于项目的前期策划，为了更好的做好这些工作，就要先对市场进行分析，分析项目的可行性，针对住户的要求，解决楼盘在市场中定位的问题。

#### 1.2 经营管理有利于提高房地产企业竞争力

在房地产项目开发中，项目参与各方有着不同的项目期望值。为了使各方都满意，就要以合理的经营管理模式为基础，使各方和谐合作得到保障，在开发项目时，房地产商会与投资方、勘察方、监理方、市政、设计、规划、施工、设备、建材、交通运输、供电方、消防、商业、电讯、教育、文化、服务等部门进行联系，多部门相互影响，相互制衡。所以说，房地产项目开发很复杂，并且有着较大的变化性。开发项目的规模过大，一定要有一套规范，科学、合理、完整的经营管理模式系统，进行协调统筹，以此来保障项目的顺利开发，并实现总体目标。

### 2 房地产开发项目经营管理的认识与思考

#### 2.1 注重前期的市场调研

首先，房地产开发企业要对拟建项目做出准确的市场定位，并且按照市场的不同需求进行项目产品的研发。房地产开发企业要对国家以及相关地区的法规、政策进行了解，掌握当地政府对于房地产企业的政策取向。如果项目建设过程中能够得到当地政府的通力支持，那么项目开展起来将会十分顺利。另外，企业要对自身的发展情况以及企业特点进行分析，在进行深入的市场调查的前提下，对于相关项目的消费群体进行了解，充分尊重消费群体对于居住环境、设施等方面的需求，同时要将这些要求展现在工程项目中。此外，企业还要对周围开发的楼盘进行分析，通过提升设计、管理、销售工作的质量，来提升企业的经济效益。

#### 2.2 房地产开发项目管理中的经营管理和过程控制

房地产开发项目经营管理设计建立了相应项目实行的理论平台，奠定了项目实行的质量基础和开发项目经营管理的过控制的基础。在开发某项目前期做好充分的了解和准备，为项目的实施建立详细可靠调整的可行性计划，从而保证项目的质量。制定具体而可调整的项目计划使开发商对项目开发设计的公司有一个衡量的标准和监督，同时也能在项目的管理实施过程中实现对相应建设项目的质量管理和过程控制。项目开发的前期策划是楼盘成功与否的关键，首先要抓好市场调查分析、项目可行性研究，顾客的内在需求，解决该楼

盘要瞄准的客户群体即市场定位问题。房地产的项目开发应实现最佳开发和管理模式，从而为房地产的建设实施提供良好的设计前提，从居住建筑的设计出发保证建筑的设计和建筑的质量，建立运行良好的房地产开发项目管理能不断提高房地产商的建筑质量从而满足人们日渐提升的居住需求，同样加强项目开发管理也能实现科学的房地产开发运作模式。

#### 2.3 房地产企业中的物业管理

为使建成后的工程设施能够正常运行，并实现保值、增值，同时为用户提供必要的安全、保洁、维修等服务，高质量的物业管理是重要条件之一。在许多西方发达国家，物业管理都是由专业化公司承担，而我国是在20世纪90年代初才开始从香港引入物业管理(facility management)的概念。用了十年左右的时间全国各地都成立了不少的物业管理公司，但是大多数的物业管理公司的服务质量与其国际化物业管理公司的衡量标准存在着较大的差距。房地产开发商在自己的物业管理公司是住宅小区或商务楼物业管理的主要经营者。近年来，物业与住房房客的矛盾愈发激烈，没有能提供更加完善符合顾客内在需求的服务，是公司与客户的主要矛盾冲突点之一。在这样的境况下，对于那些有志于塑造品牌、开拓市场的房地产开发企业来说，不仅是前所未有的机遇，同时也要面临严峻的挑战。

物业管理是房地产商开发项目进行经营管理的一项基本的重要工作，是为客户提供的长期服务，也是房地产开发企业在激烈的市场竞争中获胜的前提条件。服务的质量同产品的质量一样具有决定性的意义。房地产开发企业的各项经济不可避免地需要法律、会计、建筑规划、投资咨询、物业管理等专业意见的支持。在竞争激烈的现代企业制度下一定要建立与相关专业机构合作的团队，由专业人士对项目开发经营的各个阶段提供专业意见，供董事会及经营机构决策时参考。所以，在前期策划时，进行充分市场调查及对调查资料进行准确分析，以确定正确的发展路向，找准市场定位，是项目开发成功的最为关键的一步。

结束语

随着房地产行业竞争压力的不断提升，房地产开发企业要做好日常的经营管理工作，不断完善管理程序、做好市场调研、注重品牌建设，进而提升企业的竞争力与知名度。

参考文献

- [1]乐云.大型工程项目承包模式分析与思考[J].海峡两岸工程管理研讨会论文集, 2002(8): 172~173.
- [2]仇慎谦.物业建设与物业管理衔接问题的研究[J].中国物业管理, 2002(3): 89~91.
- [3]丁士昭.建设监理导论[J].上海快必达软件出版发行公司, 1990(7): 261~262.
- [4]翟斯远.房地产开发项目中经营管理的作用分析[J].居舍, 2018(33): 148.
- [5]吴和平.房地产开发项目中经营管理的作用分析[J].建材与装饰, 2018(41): 161~162.