

地产企业财务管理策略研究

王馨梓

长春市明大建筑有限责任公司

摘要：在新时期的时代背景下，我国的经济技术得到了飞速的发展。同时，也带动了地产行业的快速崛起。近几年来，我国为了能够更好地调控地产行业的健康发展，先后出台了許多与地产行业相关的优惠政策，地产行业在飞速发展的过程中也面临着经营环境的改变，促使地产行业在其发展过程中要不断地向精益化管理转变。并且，在地产财务管理方面也要进行不断地优化，才能更好地提高财务管理水平。本文主要从地产企业财务管理概念、内容、特点和作用为切入点，对财务管理的基础知识进行不断地分析，再结合当前地产行业发展的趋势，综合分析了当今地产财务管理中长期存在的一些问题，再针对这些问题有针对性地进行改进，从而更好地促进地产企业内财务管理水平的提升，达到地产企业在现有市场环境之下能够顺利完成转型。

关键词：地产企业；财务管理；策略

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6288.2022.03.227

一、地产企业财务管理的概念

地产企业财务管理主要就是指地产企业在运营期间关于财务活动的所有内容都要进行统筹综合管理。由于地产企业与其他行业在本质上有着很大的差别，地产企业当中的财务管理主要分为投资管理、融资管理、财务预测及分析、营运资金管理、利润分配等五个部分组合而成。

二、地产企业财务管理的主要特点

地产行业在我国的经济的发展过程中占有很重要的经济地位，房地产行业与其他行业相比，其具有十分独特的经济属性。首先，地产企业内部的财务管理工作十分复杂。房地产公司每一个地产项目从开发、设计到最后房屋的交付使用，中间需要经历很多地环节，产品建设周期比较长，作为地产企业的财务管理人员，在日常的工作中不仅要对所负责项目的融资、投资、运营资金进行十分细致的管理，还要对地产项目开发过程所使用的原材料、工程款等进行逐级跟踪和定期结算。然而，在整个地产项目建设过程中所需要的资金数额较大。这也就使地产企业的财务管理工作内容变得相当复杂，这些复杂的管理内容已经影响到了地产企业在今后的运营和企业的发展。作为地产企业，如果不能正确认识到财务管理的重要性，将会直接影响到未来整个地产企业的发展前途。其次，作为地产企业很多都会面临财务风险较高的问题。一个房产项目的建设过程周期性较长，建筑过程中每一个环节都需要很多的工序。在整个建设过程中，只要有一个环节出现问题，将会影响到整个工程项目的开发进度，严重时将延长整个工程的工期。工期一旦推迟随之而来的就是人力物力成本的增加，资金链使用时间过长，资金回笼速度过慢，这些将会给地产企业

的经营带来严重的财务危机。同时，地产企业在开发项目时，需要对该项目进行持续资金的投入工作，如果开发项目的工程周期延长，就很容易会出现难以控制的不确定问题，这些都将会给地产企业的经营带来更多未知的财务风险。

三、加强财务管理对地产企业有着非常重要的作用

1. 作为优秀的地产企业，我们在进行地产项目开发和建设时，虽然作为企业第一要务是要在短期内获得最大的经济收益，但在实际的操作过程中，我们更加需要科学合理地将资金注入开发项目当中，使用更为科学合理的财务管理制度。在财务管理过程中能够帮助企业尽可能地规避财务风险，并合理有效地控制我们的地产项目投资规模，优化获取相应地产项目的利润。作为一家优秀的地产企业，在成功拿到开发项目地建设用地之后，需要对项目所在区域进行详细地考察和科学地评估，地产企业在对该地产项目进行开发时，要从自身的现金流、盈利能力、偿债能力等方面制定符合自身地产企业的最佳投资方案，并结合当前的市场环境，对项目的投资方案进行不断地调整和优化。

2. 地产企业在开发地产项目的过程中，地产企业需要对项目投入大量的资金，这时就需要地产企业本身需要具备较强的融资能力和运营能力，而作为企业内部的财务管理人员可以帮助企业制定出投入成本低、合适的债务偿还时间、进一步不断优化地产企业债务结构，提出更加切实有效的融资计划，进而降低从地产企业以外获得资金的成本。

3. 地产项目在整个开发过程中，始终都需要大量的资金注入作为项目的运营成本，项目在运营期间如果对资金没有进行科学合理的规划，项目在开展过程中对财

务的支出毫无章法，必将会导致整个项目资金出现周转紧张，从而导致运营成本增加，这些都在无形当中增加了地产企业的财务管理风险。

四、影响地产企业财务管理的主要因素

地产企业的财务管理没有得到足够的重视，在我国地产企业有近万家，但在地产企业的实际运营过程中作为企业的领导层，在地产项目运营中并没有对企业的财务管理给予足够的重视，也没有意识到财务管理对企业发展的重要意义，在思想上对财务管理还停留在比较浅薄的阶段，很多人会认为财务管理只是简单地登记资金的收入与支出，还有报销财务报表等方面的相关工作。然而，在新时代的发展背景下，地产企业的财务管理已不再仅仅局限于以往传统的工作模式当中，尤其是在市场竞争日益激烈的环境下，传统的财务管理模式已经无法适应当今社会市场发展的脚步。同时，地产企业财务管理制度不够完善，在地产企业不断发展的今天，会给地产企业内的财务管理工作带来十分危险的财务隐患，在财务管理过程中，管理人员对财务管理的意识不强，在财务管理方式和方法上也过于单一化。在以往传统的财务管理工作中，财务人员只是将自己所负责地产项目中的成本、资金、开销作为财务管理的重要组成部分，对项目的资金预算、资产管理等方面没有得到充分的重视。财务管理工作在运行过程中缺乏科学合理的管理制度及监督机制，从而导致我国的房地产行业的财务管理工作出现十分混乱的现象。然而，随着时代的发展，我国的住房越来越趋于商品化，很多地产企业在项目开发中能够迅速获利，在资金上得到增长，为了能够更好地促进房产的销售和资金的回笼，地产企业将重心放在了对房产销售和项目施工这两个项目当中，项目运营过程中对财务管理方面的工作仍然处于忽视状态，而且对于企业内的财务管理人员来说，自身的专业素质普遍欠缺，这就导致了财务管理工作效率的降低，财务管理工作在实施中也缺乏科学有效的管理模式，从而导致企业资金风险的增加。

从目前来看，房地产企业在发展过程中，首要的问题就是企业财务制度的确立，财务管理制度对以后的房地产行业的发展及扩建有着很大的影响。首先，作为我国的房地产企业来说，普遍缺乏完善的财务管理体系，项目在运营期间管理模式和方式都比较随意，企业内部领导层对财务管理制度虽然有了一定的了解与认知，但是由于认知的程度并不全面，在项目建设过程中，虽然制定了专门的财务管理制度，但在具体的实施过程中

并不规范，这也直接导致了财务管理工作的实施仅流于表面过于形式化。还有就是企业内财务管理制度的不完善，对房地产行业的发展不会起到正面影响。同时，也导致企业项目在运营期间的财务管理出现疏漏，很容易导致地产企业在未来发展过程中出现危机。地产企业内部财务管理人员的素质相对较低，而财务管理是一项具有较强专业性、技术性的工作。同样，这项工作对财务管理的技能也是有一定的要求，对于企业内部的财务管理人员来说，必须具备专业的财务素质和较强的专业技能。作为企业的财务管理人员，在工作中要不断地提高自身的素质和工作能力。而且一名专业的财务管理人员则是一个企业是否能够健康有序向前发展的基础。在我国大部分地产企业当中，财务人员从事财务管理工作期间并没有认识到财务管理的重要性。

在经济技术不断发展的今天，房地产企业也在快速地向发展，由于发展的速度相对较快，所以人员流动性较大，尤其在一些私企和家族企业当中，企业内的人物关系比较复杂，从而导致财务管理人员的综合素质很难得到提升。而且对于一部分财务管理人员来说，工作还只停留在以往传统的工作模式，只是单一地记账和工资发放，财务管理人员的素质较低，工作经验不足，在工作实施过程中没有进行科学合理的规划，从而导致地产企业在今后的发展过程中会出现新的安全隐患。

五、地产企业财务管理实施的有效策略

完善财务管理意识，有效控制项目成本地产企业在发展过程中，要认识到财务管理的重要性。而作为企业内的财务管理人员，必须不断完善自身的专业素质和管理意识，强化风险意识，重视企业内项目开发成本的有效控制。房地产企业在开发中项目成本的控制比较广泛，重点在于施工建设成本的有效控制，作为财务管理人员必须加强重视。首先，地产企业在获得项目之前，是要参与项目招标，项目招标的整个过程，作为企业内的财务管理人员要全程参与其中，在这一环节中尽可能地控制和避免吃回扣现象的出现。其次，项目在施工中，对于施工团队的选择必须考虑到施工团队的专业性，只有专业的施工团队才能保证施工的质量和工程的进度，为企业今后的发展树立良好的口碑，从而打造品牌效应。与此同时，还要减少不合格产品对项目所带来的损失。最后，作为企业内的财务管理人员，还要重视合同签订这一重要环节，在签订合同之前，必须对合同进行严格的审查，对合同中所涉及的资金问题要给予足够的重视。

不断完善房地产企业的财务管理制度首先，地产企业要想健康稳定地向前发展，必须要建立科学合理的财务内部控制体系，体系的建立主要从预算管理、投资融资、业绩评价三个方面着手，还要对自身的财务管理制度进行优化。此外，作为房地产企业来说，还要根据行业自身的特点，遵守国家的各项法律法规，从实际工作出发，制定出可行性较强的财务管理制度。同时，还要对财务管理制度可行性给予高度的重视，项目在开发过程中的各个环节都需要将财务管理制度落实到位，并且要对实际的落实情况进行实时监督，及时反馈。

其次，作为房地产企业还要结合自身的实际情况，科学合理地设置会计科目，同时还要对核算工作进行细化。由于房地产企业的特殊性，作为企业的财务管理部门，要对每个环节的会计核算程序进行科学合理的设计，会计核算程序，必须准确无误。作为财务管理部门，还要对财务科目的设立保持高度的统一性，才能使财务管理更具灵活性。

最后，财务管理部门还要将财务管理的各项规章制度全面准确地落实到位，从而使房地产的财务管理水平能够得到有效的提升。对于企业内部财务管理制度的落实情况，还要有明确的要求，对于财务管理工作的审核必须严格执行，对于企业内资金的分配需要结合实际情况，从而不断地完善财务管理制度，强化财务管理水平。

提高财务管理人员的综合素质和业务能力在激烈的市场环境下，房地产行业的竞争也越来越大，作为房地产企业在发展中更要重视人才的培养。尤其在进行财务管理期间，财务人员必须要注重自身的专业性和较高的业务技能。由此可见，地产企业应该注重财务人员的招聘，应聘人员必须具备相关专业和证书，还要有一定的工作经验，在招聘过程中还应设立专门的考核环节，通过考核的人员才能录用。

地产企业在日常的管理工作中，要对财务管理人员进行定期的专业培训，才能使人员的素质和能力得到一定的提升。首先，作为地产企业内的财务主管人员，必须是专业的财务人员，具有一定的知识背景和相关证书。除此之外，还要具有一定的工作经验，只有这样才能胜任财务主管的工作。其次，工作中还要注重对财务人员的培训，在日常的工作中要定期举行财务相关知识的培训。同时，还可以进行外派学习，这样才可以掌握最新的财务理论及财务相关的技术。作为企业内的财务管理人员，还要具备自主学习的意识，要有对财务管理模式及财务制度钻研和优化的能力，这样才能使企业

的财务管理工作得到更好的成绩。

结语

在以上分析中不难发现，作为地产企业想要在今后更好地发展，必须重视财务管理工作的落实和实施，这样才能更好地应对今后激烈的市场竞争和调控政策的压力。企业在发展中还要注重财务管理制度的建立和人员综合素质的培养，进一步提高财务管理的工作效率，帮助企业更好的控制资金的流向，做好项目开发和建设过程中的每一项工作，尽可能的帮助企业降低风险，从而提升资金的利用效率，为地产企业在今后能够更加稳步的向前发展打下坚实的基础。

参考文献

- [1]单静.营改增体系下商业地产企业财务管理策略探析[J].中国商论,2021(12):151-153.
 - [2]李渝屏.论新时代如何加强商业地产开发企业财务管理工作[J].投资与创业,2021,32(06):73-75.
 - [3]郭富平.现金流管理在地产企业财务管理中的价值分析[J].投资与创业,2020,31(23):79-81.
 - [4]李俊.养老地产企业财务管理问题及其改进策略[J].企业改革与管理,2020(14):162-163.
 - [5]江国良.工业地产开发企业财务管理与税务策划研究[J].中国管理信息化,2020,23(10):18-19.
 - [6]蔡博卿.商业地产企业财务管理运行机制优化分析[J].中国商论,2020(08):234-235.
 - [7]黄鹏.新时代地产企业财务精细化管理的思考与建议[J].中国乡镇企业会计,2019(11):84-85.
 - [8]宋凡.“大智移云”背景下商业地产企业财务管理研究[J].现代营销(下旬刊),2019(05):207-208.
 - [9]蒋会勇.浅谈商业地产企业的财务管理工作创新[J].商场现代化,2019(09):175-176.
 - [10]冯啸.关于工业地产开发企业财务管理与税务策划的分析[J].财会学习,2017(03):46-47.
 - [11]栾丙云.探析我国商业地产企业财务管理中的问题与措施[J].商场现代化,2015(25):171-172.
 - [12]刘醒慧.浅析地产企业财务管理与会计核算的运作[J].财经界,2015(03):219.
 - [13]潘莉晶.当前形势下优化地产企业财务管理的思路[J].企业研究,2013(20):74-75.
- 作者简介:王馨梓,女,硕士,长春市明大建筑有限责任公司,中级会计师,研究方向:企业(房地产、施工企业为主)财务管理、财务风险管理研究等。