

新时代房地产企业会计管理效能提升路径研究

谢彦珍

摘要:作为国民经济的支柱型产业,房地产行业的稳定、持续发展意义重大。在社会快速转型的今天,房地产行业需要不断调整自身经营模式、管理模式,才能够更好地适应当前风云变幻的形势。会计在房地产企业中具有内部控制、内部管理的效能,企业应该充分发挥会计管理效能,才能够更好地维持企业内部资金的稳定流转,并为企业争夺更多市场份额,提升企业的核心竞争力。本文就以房地产企业为例,对会计管理效能提升的相关路径进行几点具体分析。

关键词:房地产企业;会计管理;会计管理效能;提升

【DOI】10.12293/j.issn.1671-2226.2023.02.083

引言

房地产企业与国民经济稳定发展,国民安居乐业有着紧密联系。房地产企业的稳定发展,世界关系到国民生计,从当前房地产企业的发展情况来看,其已经从快速扩张阶段步入了平稳发展阶段,这也在一定程度上为企业发展带来了压力。在过去,房地产行业发展十分依赖外部资金,现如今,这却成为房地产企业急需解决的问题。此时,会计管理职能的发挥也显得更加重要,过去会计管理效能已经无法满足现阶段企业发展需求,进一步提升会计管理效能显得更加重要。

1 房地产企业经营特点

1.1 项目施工周期长

房地产企业在土地开发过程中,目前基本已经形成明确标准的流程,企业在进行开发时,需要进行调研、设计、拆迁、施工等多个环节。由于涉及的内容比较多,所以施工周期比较长,尤其在施工时^[1],受到员工的能力、环境等条件的影响,使得项目施工周期比较长。

1.2 开发资金投入大

房地产开发项目的周期长,流程比较多,在开发过程中,需要花费大量的资金,并且资金回收的时间比较长,一旦出现财务问题,就会给项目开发造成较大的影响,所以,会直接影响房地产企业的发展。房地产企业一旦遇到资金链断裂的问题,就会发生财务风险,严重的话会导致企业倒闭。

1.3 金融融资成本高

房地产企业项目开发过程中,需要有大量的资金投入,并且资金使用的周期比较长,所以,这使得企业面临着一定的融资困难,尤其是在项目运行初期,需要注入大量的启动资金,这会增加房地产企业的融资压力。很多房地产企业为了保证项目的有效运行,需要不断开拓融资渠道^[2],进而融资成本增加,会降低房地产企业的经济效益。

2 我国房地产开发企业会计管理中存在的问题

某房地产股份有限公司是一个房地产开发企业中的龙头,也是我国房地产企业中的重要单位,这个公司是在2002年成立,在2009年变为股份有限公司。其在项目运行过程中,主要包括:大型商业中心、写字楼、住宅楼、经

济适用房等。该房地产股份有限公司虽然在经营上取得了一定的成就,然而在国家政策收紧、行业萎靡的市场环境下,该房地产企业面临着十分复杂的环境,未来发展存在一定的困境。比如:2014年房地产企业的商品房销售时,总面积下降7.5%,次年在政策的支持下,销售面积仅上升了6.5%,可见,销售总量并没有明显增加。针对公司的财务报告数据进行分析,可以看出销售业绩存在下滑的问题,针对公司近几年的数据进行分析,可以发现,销售收入呈现逐年增加的态势,同时成本也在不断增加^[3],这使得企业在经营过程中,并没有获取太多的利益。针对该地产公司的收入结构做分析,可以分析,物业销售业务所占比例越来越低,面对这种整体环境不景气的环境,该公司需要针对收入结构进行调整,这样才能保证公司的持续健康发展。房地产企业想要持续稳定的发展,适应行业的发展,那么就需要进行新的业务模式探索,转变发展战略。因此,该公司已经开始探索新的业务发展模式,促进物业管理这些主营业务能够持续稳定。针对公司的财务数据做分析,发现其在会计管理时,存在下面几个问题:

2.1 房地产企业会计收入存在复杂性

企业现代化建设水平比较高,业务范围也在逐渐拓展,这使得企业的会计收入变得十分多元且复杂。当前企业主要采取两种销售模式:一是通过和客户的交流,然后靠着客户交情来推动客户购买。二是相控式销售。两种销售模式都需要充分保护客户的权益,需要签订合同,客户采取一次性缴纳或分期付款两种形式进行付款。如果客户采取分期付款的方式,那么会计进行核算时,难度会增加,这也会使得企业的收入核算变得更加复杂。

2.2 会计制度有待完善

在社会主义市场经济体制下,房地产企业面临着前所未有的变革,房地产企业想要跟上时代的发展脚步,转型升级,适应环境。然而,该企业还采取传统的财务管理模式,这使得企业的财务管理已经不能适应新时代的发展要求。比如:企业在制定财务决策时,仍然是财务一把手决定,这使得财务管理工作存在单一化的问题,阻碍企业财务管理的效果。对于企业来讲,并没有结合自身的经营和发展特点,针对会计人员进行培训,企业内部的会计

团队综合素质比较低,缺乏完善的会计制度,很难适应新时期的发展^[4]。

2.3 会计内部控制存在缺陷

房地产企业管理层对于会计控制的管理意识认识不足。目前虽然有了完善的控制制度,但是制度并没有完全符合企业的实际,尤其是实际执行经济活动时,没有完全按照规章制度来操作,使得制度失去了指导的意义,使得会计控制失去作用。比如:企业因为内控机制不完善,使得资金投入量比较多,造成严重的资金浪费,进而影响企业的正常运行。

2.4 会计信息缺乏真实性

随着经济的不断发展,很多行业也迎来了新的发展机遇,房地产企业也是一样,作为经济中的重要支柱,在新时期促进经济发展快速发展。虽然我国房地产行业的发展时间比较短,发展模式也不完善,所以企业的制度和机制还不成熟,也不健全。某房地产公司虽然一直是行业中的领头羊,但是在财务管理上,仍然存在一些问题,其中会计信息真实度不高就是一个。这个问题的存在,会直接影响房地产企业的未来发展,使得企业很难稳定持续地经营。因此,房地产企业应该尽快完善各项会计信息管理机制,加强对会计人员的管理,以此来保证会计信息的真实性和客观性。同时,房地产企业还要针对各类财务信息加强监督和管理,确保各项财务信息的有序性和真实性,使得房地产企业能够在良好的环境中稳健经营下去^[5]。

3 新时期我国房地产开发企业会计管理工作效率提升的有效策略

3.1 转变观念,加强会计人员业务水平提升和培训

每个行业中的企业在经营和运行过程中,都需要有专人负责财务工作,而财务工作都是企业的会计人员来负责,尤其是管理人员,都是会计人员担任。所以,想要让房地产企业真正解决会计管理中存在的问题,那么首先要解决会计人员的素质以及业务水平不高的问题。某房地产企业会计人员整体专业能力较弱,工作效率和质量都比较低,这使得财务管理的水平相对较低,进而影响财务管理工作。另外,会计工作人员在执行会计制度和相关措施时,执行效果还会影响企业的管理效果。所以,房地产企业的管理人员,要认识到会计管理岗位对企业发展的重要性,转变以往的观念,重视会计人员的教育和培训,为会计人员提供一些交流活动,以此来提升会计人员的专业能力和水平,使得会计人员可以良好地完成自身的岗位职责,实现人身的价值。比如:某房地产公司定期对本公司的会计员工进行专业素质培训,帮助会计人员提升会计专业能力和会计管理水平;同时针对会计人员建立一系列的激励机制,将会计人员的工作效果和绩效挂钩,以此来激发会计人员的工作热情。

3.2 实事求是,提升房地产企业会计信息真实性

随着行业的发展,各类企业也迎来全新的发展,房地产企业也进行了一系列的改革,但是本质上并没有发生

任何的变化,尤其是在会计管理方面,并没有真正跟上新时期的发展脚步,这使得房地产企业仍然面临着十分严重的会计问题,未来甚至会产生一定的经济风险。所以,在新时期,房地产企业在开展经营活动时,要确保会计信息的真实性,确保各类会计信息的客观性,以免因为会计信息的管理失误,给企业的发展带来一些负面影响。企业要不断完善会计制度,以此来规范会计行为,提升会计管理工作的规范性,在会计管理时,可以有依据可以遵循,确保会计管理工作能够高效管理。

3.3 查漏补缺,构建完善的房地产企业会计制度

房地产开发企业在新时期,想要全面提升财务管理的效率,保证会计工作的真实性,那么应该查漏补缺,针对自身的实际会计工作情况做出分析,进而结合问题,构建完善的房地产企业会计制度。通过完善的会计管理制度来保证各项会计工作能够有依据。企业管理人员,应该及时识别会计管理工作中存在的问题,结合自身的情况,设计一套完善且健全的会计管理体系,以此来约束各项会计管理工作,保证会计信息的真实性和客观性。比如:某房地产企业结合经济事项的情况,明确相关的费用标准,保证会计信息及时、准确的记录;企业在日常管理中,要定期进行复查和查漏补缺,及时发现问题,采取有效的措施来补救。另外会计管理制度能够约束会计管理人员,使其面对各级人员时,可以客观公正地开展地开展工作,使得会计制度可以真正落实下去。

3.4 完善聘任制度,培训会计人员

新时期,房地产企业想要充分发挥会计管理效能,就必须要加强内部会计人才选拔和培训,企业要结合自身实际情况完善聘任制度,依靠制度保障会计人才整体质量。企业严格依照相关规范,在企业内部建立契合自身发展的会计人员聘任机制,比如:外聘时,要考会计人才是否具有责任心,是否具备良好的专业技能,又如:从业者要具备良好的表达能力以及观察能力,会计人才被聘请到企业之后,还应该通过一定的试用期,才能够真正成为企业的职工,在这个试用期间要对新人进行综合考察,如果新人不能达到企业所需要的会计标准,则应与其解约,避免企业遭受不必要的损失。企业在聘任会计人才时,要为其提供相应的培训,使其能够充分了解和掌握最新的法律法规,能够对企业内部的规章制度有一个全面的了解,会计人员要具备高效分析会计工作的能力,对企业日常工作以及重大项目有深入了解,可以结合会计工作的实际做出风险预警,可以准确识别风险,这样才能够真正为企业会计工作的有序开展提供保障。

3.5 优化体系,完善企业内部会计管理体系

在房地产企业内部的搭建完善的会计管理体系,是凸显会计管理效能,促进企业和谐稳定发展的关键一环,企业内部管理者以及有关部门,要积极引入信息技术、大数据技术,构建先进的会计信息化平台,为会计管理效能发挥提供助力。

3.5.1 建立经营决策平台

在完善会计管理体系的过程中,企业首先要建立内部经营决策平台,企业管理者以及会计工作人员,要从如下几个方面入手:决策平台内容要完善,包括企业年度预算、周期性管理、土地预算管理、盈利管理、现金流动管理等。基于决策平台基础上,企业管理者必须要加强对各环节的预算管控,为企业会计决策的有序进行提供保障和支持。不仅如此,企业还应该构建全方位的预算管理模型,依托大数据技术、信息技术,为企业会计管理效能的发挥提供助力,搭建预算模型时,要对多个行业进行涵盖,这对于房地产企业的稳定、持续发展具有非常积极的影响。

3.5.2 建立运营监控平台

在企业内部搭建运营监控平台,是房地产企业会计管理效能得以充分发挥的关键。企业管理者要结合企业实际需求,构建管理会计报告系统,并依靠商业智能技术,帮助企业在不同企业运营系统中获取有价值的信息,之后再对这些数据进行整合和分析,使其成为能够为企业运营发展的重要参考数据。房地产企业在构建监控平台时,应该从如下几个流程入手:要从企业实际情况出发,以企业实际情况为基础建立综合报表分析系统,以此全面提升企业报表分析能力,促进企业会计管理效能的提升;构建完善的企业会计数据库,提高企业会计整体分析能力与统筹能力;在企业内部构建完善的数据管理平台,从整体上完善企业会计管理标准,促进企业会计管理的统一化、标准化。

3.5.3 建立成本管控平台

成本管控是房地产企业追求经济效益的前提,全面做好成本控制,才能够为企业获得更多的经济收益,因此,在充分发挥会计管理效能的过程中,企业要不断对成本管控平台的优化,通过构建科学的设计方案,为企业会计管控提供支持,并为企业节约更多的成本,为企业赢得更多的经济收益;企业要从市场现状出发,结合企业发展需求,建立单方指标库,对房地产企业承建的项目制定科学的标准,为成本控制提供支持;要制定科学的材料价格库,能够真正将企业成本降低下来,这样才能够真正提高企业的净利润^⑥。

3.5.4 创新企业会计管理监督职能

在新时期,为了可以满足企业当前发展需求,会计管理监督职能也需要进一步创新。会计监督职能对于企业未来发展意义重大,在企业经济效益获取中也发挥着不可取代的作用。结合现阶段,房地产企业发展的情况,会计监督职能可以分为内部监督与外部监督两个方面,具体来说:内部监督主要针对企业各部门、各环节工作的情况进行监督,能够及时发现其中潜在的危机,并通过科学的手段规避风险,为企业经济活动的顺利开展提供支持;外部监督则是政府以及其他相关企业,能够对企业经济进行监督,通过企业经营情况与管理情况进行分析和评价;在会计监督效能得以充分发挥的过程中,企业需要采用内部监督与外部监督相结合的方式,对企业会计工作

进行规范,也包括国家监督与社会监督,国家监督针对的对象是银行以及税收部门,社会监督则是针对审计、事务所这些机构进行监督。社会监督可以对企业各种经济活动进行全面监督和管控,通过对监督机制进行完善,可以为会计管理效能提升提供助力。

在我国,会计监督职能是具有法律效力的,尤其是在我国经济社会快速发展的今天,会计监督体系也在不断优化和完善,在这样的背景下,会计监督主体也必然会发生变化,现阶段,会计监督主体已经转化为内外监督结合的主体,能够从多层次、多角度对企业经济活动进行监督,这是现阶段房地产企业得以稳定、持续发展的关键。房地产企业会计在执行监督管理职能的时候,会对企业各环节工作进行监督和管理,同时,依托信息技术、数字化技术,对会计监督职能进行创新;企业科学进行财务部门设置,并明确其职能,结合当前市场情况,优化内控制度,通过完善相关制度,改善现阶段工作中存在的问题,并能够及时采取措施,对这些问题进行规避和防控;企业会计在发挥管控职能时,必须要以企业长期稳定发展为目的,这样才能够企业综合效益的实现以及会计管控职能的发挥提供保障和支持。

4 结束语

在我国经济发展的过程中,房地产企业是不可取代的一大主体,房地产行业与国民经济发展,国民生活生产息息相关,因此,保障房地产企业稳定、持续发展非常重要。尤其是经济转型的新时期,房地产企业必须要充分发挥内部会计管理效能,协调内部各部门的资金往来和流动,为企业营造积极、稳定的经营环境,为企业经济效益、社会效益的综合提升提供有力保障。

参考文献

- [1]王春艳.房地产企业会计核算问题与对策研究[J].北方经贸,2022(10):69-71.
- [2]方小娇.房地产企业会计内部控制现状及应对策略[J].今日财富(中国知识产权),2022(10):79-81.
- [3]方小娇.房地产企业会计内部控制现状及应对策略[J].今日财富(中国知识产权),2022(10):79-81.
- [4]王志华.加强房地产企业业财融合的举措[J].大众投资指南,2022(17):118-120.
- [5]查莹.房地产行业会计工作中问题及对策[J].今日财富,2022(17):85-87.
- [6]王志华.加强房地产企业业财融合的举措[J].大众投资指南,2022(17):118-120.

作者简介:谢彦珍,身份证号:450105198806161522。