

# 新形势下房地产财务管理优化运作机制思考

徐思捷

浙江保利城市发展有限公司, 浙江 杭州 310000

[摘要] 随着我国经济的快速发展, 房地产市场在经济中的地位日益显著。然而, 近年来, 受国家政策、市场环境等多方面因素的影响, 房地产企业面临着前所未有的压力。为了适应新形势, 提高房地产企业的竞争力, 文中从财务管理的视角, 对房地产企业运作机制进行深入剖析, 并提出相应的优化策略。

[关键词] 新形势; 房地产; 财务管理; 运作机制; 优化

DOI: 10.33142/mem.v5i3.12837

中图分类号: F293.3

文献标识码: A

## Reflection on the Optimization Mechanism of Real Estate Financial Management under the New Situation

XU Sijie

Zhejiang Baoli Urban Development Co., Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 310000, China

**Abstract:** With the rapid development of Chinese economy, the position of the real estate market in the economy has become increasingly prominent. However, in recent years, real estate enterprises have faced unprecedented pressure due to various factors such as national policies and market environment. In order to adapt to the new situation and improve the competitiveness of real estate enterprises, this article analyzes the operating mechanism of real estate enterprises in depth from the perspective of financial management, and proposes corresponding optimization strategies.

**Keywords:** new situation; real estate; financial management; operating mechanism; optimization

### 引言

近年来, 我国房地产市场在国家政策的调控下, 正逐步走向成熟与稳定。然而, 伴随着市场竞争的加剧, 房地产企业面临着巨大的挑战。财务管理作为企业核心竞争力的关键要素, 如何在新形势下优化运作机制, 提高企业的经营效益, 成为房地产企业亟待解决的问题。本文旨在分析新形势下房地产财务管理所面临的困境, 探讨优化运作机制的途径。

#### 1 新形势下房地产企业财务管理发展现状

在新形势下, 房地产企业面临着前所未有的挑战和机遇。一方面, 房地产企业财务管理日益规范。在政策层面, 我国政府对房地产行业的监管力度不断加大, 要求企业严格遵守财经法规, 加强内部控制, 确保财务数据的真实性和准确性。在此背景下, 房地产企业纷纷加强财务管理水平, 优化财务流程, 确保企业合规经营。另一方面, 市场竞争加剧, 房地产企业需要精细化管理, 提高资金使用效率, 降低成本, 以实现利润最大化。企业纷纷加大对财务管理的投入, 引入先进的财务管理理念和方法, 提升财务管理的专业化水平。

#### 2 新形势下房地产财务管理问题

##### 2.1 融资渠道单一

在当前我国房地产市场的背景下, 房地产企业的融资问题日益凸显, 其中最为显著的特点是企业在融资方面过

度依赖银行贷款, 导致整体融资渠道相对单一, 这不仅限制了企业的发展空间, 也加大了市场风险的传导。长期以来, 银行贷款作为我国房地产企业的主要融资来源, 主要是因为银行贷款具有资金规模大、期限长、利率相对较低的优势, 使得房地产企业容易对其产生依赖。然而, 过度依赖银行贷款也带来了一定的隐患。一方面, 银行贷款审批标准严格, 周期较长, 企业在项目开发过程中可能会面临资金链断裂的风险; 另一方面, 房地产市场波动较大, 银行贷款政策也会随着调整, 企业融资不确定性增加。除了银行贷款之外, 我国房地产企业融资渠道窄。例如, 债券市场、股权融资、房地产投资信托 (REITs) 等融资方式在我国尚处于起步阶段, 市场规模较小, 企业参与程度有限。尽管近年来我国政府一直在推动金融市场改革, 鼓励房地产企业多元化融资, 但在实际操作中, 企业仍面临诸多困境。例如, 债券市场融资成本相对较高, 且发行条件严格; 股权融资容易导致股东结构复杂, 影响企业决策效率; REITs 市场尚不成熟, 投资回报率较低, 难以满足企业融资需求<sup>[1]</sup>。

##### 2.2 投资决策不够科学

在房地产行业投资决策的科学性对企业的生存和发展具有重要意义。然而, 当前许多房地产企业在财务管理中, 投资决策过程存在一定程度的盲目性和随意性, 不仅可能导致企业资源配置不合理, 还可能给企业带来巨大的

经济损失。首先，表现在投资决策依据不充分。在房地产企业的投资决策过程中，对市场调研和数据分析的重视程度不够，导致投资决策缺乏有力的数据支撑。企业在进行投资决策时，往往凭借经验主义和主观判断，容易忽略市场变化和潜在风险，从而影响投资决策的科学性。其次，投资决策风险防范意识不足。在房地产行业发展过程中，很多企业追求短期利益，忽视长期规划。在投资决策过程中，对风险评估和防范措施的落实不够到位，容易导致企业陷入困境。此外，投资决策制度不健全。在一些房地产企业中，投资决策权力过于集中，缺乏有效的内部监督和制衡机制，容易导致决策者在投资决策过程中出现滥用职权、违反规定的行为，从而损害企业利益。在一些房地产企业中，投资决策与实际执行存在较大的差距。企业在制定投资决策时，未能充分考虑项目的实际执行难度和资源配备情况，导致投资决策难以落地，不仅影响项目的推进，还可能给企业带来损失。

### 2.3 成本控制弱

#### 2.3.1 成本预算不准确

在房地产企业中，项目成本预算的准确性对于企业的成本控制至关重要。然而，在实际操作中，许多企业由于对项目成本预算缺乏足够的重视，导致预算数据不准确。这不仅影响了企业成本控制的实施，还可能导致项目超预算，给企业带来巨大的经济压力。

#### 2.3.2 成本控制意识薄弱

尽管成本控制对于房地产企业的盈利能力具有重要意义，但部分企业对成本控制的认知仍停留在表面。缺乏成本控制意识的企业在项目开发过程中容易出现浪费、成本冗余等问题，进而影响企业的整体效益<sup>[2]</sup>。

#### 2.3.3 成本核算不规范

成本核算是企业了解项目成本情况的重要手段，但在实际操作中，部分房地产企业的成本核算存在不规范的现象。如核算内容不全面、核算方法不统一、核算数据不准确等。这些问题不仅影响了企业对成本控制的监督和评价，还可能对企业决策产生误导。

#### 2.3.4 内部沟通不畅

内部沟通是保证成本控制工作顺利开展的关键。但在一些房地产企业中，部门之间的沟通不畅，导致信息传递不准确、不及时。这种情况容易导致成本控制措施的实施出现问题，影响成本控制的效果。

#### 2.3.5 成本控制措施不到位

在房地产企业中，尽管制定了成本控制措施，但在实际操作中，部分措施并未得到有效执行。如：采购环节的价格不严格、项目施工过程中的浪费现象管理等。这些问题使得成本控制效果大打折扣，对企业盈利产生负面影响。总之，在新形势下，房地产企业要在激烈的市场竞争中立足于不败之地，必须重视财务管理中的成本控制问题。针对

上述存在的问题，企业应采取积极措施，如加强成本预算管理、提高成本控制意识、规范成本核算、加强内部沟通、落实成本控制措施等问题，以提高成本控制水平。

## 3 房地产财务管理优化运作机制的思考

### 3.1 建立健全财务风险防控体系

加强内部审计是确保企业资金安全的关键。内部审计是企业自我监督的一种手段，通过对企业财务报表、业务流程和内部控制等方面的审查，以确保企业财务信息的真实性和准确性。房地产企业应建立健全内部审计制度，确保审计工作的独立性和权威性。同时，企业还需对审计发现的问题进行及时整改，堵塞漏洞，防范潜在风险。强化信用风险管理，优化融资结构。房地产企业通常面临较高的信用风险，因此，加强对合作伙伴、供应商等关联方的信用评估和管理至关重要。企业应建立完善的信用风险评估体系，确保与合作方建立健康的合作关系。此外，优化融资结构也是降低企业财务风险的重要途径。房地产企业应根据自身发展需求，选择合适的融资方式，降低融资成本，缩短融资周期，确保企业资金安全。发挥财务预警作用，及时调整发展战略。财务预警是指通过对企业财务数据的实时监控和分析，发现潜在风险，为企业决策提供有力支持。房地产企业应充分利用财务预警系统，密切关注市场动态，了解行业风险。一旦发现不利因素，企业需迅速调整发展战略，确保企业稳健发展。

### 3.2 优化财务管理流程

在当前经济环境下，房地产企业面临着日益激烈的竞争，因此，财务管理的重要性愈发凸显。房地产企业应不断优化财务管理流程，提高财务工作效率，将有助于企业实现财务数据共享，提高决策效率，降低运营成本，并提升财务服务质量。首先，通过信息化手段实现财务数据共享，是提高决策效率的关键。在房地产企业中，财务数据往往是分散的，利用信息化手段将数据整合在一起，有助于企业领导人更快地获取全面、准确的财务信息。企业在制定战略决策时就能更加科学、合理，从而提高决策效率。其次，加强财务部门与其他部门的协同，有助于降低企业运营成本。在房地产企业中，财务部门与其他部门之间的密切协作是降低成本的有效途径。例如，通过加强采购、销售、工程等部门的协同，可以实现供应链的优化，降低采购成本；通过加强人力资源部门的协同，可以提高员工工作效率，降低人力成本。此外，推进财务共享服务中心建设，是提高财务服务质量的重要举措。财务共享服务中心可以将企业的财务业务进行集中处理，从而提高财务业务的处理效率，降低出错率。同时，财务共享服务中心还可以为企业提供专业的财务管理咨询等服务，进一步提升财务服务质量。在推进财务共享服务中心建设的过程中，房地产企业应注重以下几个方面，一是人才培养，确保财务共享服务中心拥有专业的财务人员；二是技术研发，利用先进的技

术手段不断提升服务中心的业务处理能力；三是流程优化，通过不断改进业务流程，提高服务中心的运作效率。

总之，房地产企业需要优化财务管理流程，提高财务工作效率。通过信息化手段实现财务数据共享，加强财务部门与其他部门的协同，降低运作成本，以及推进财务共享服务中心建设，是实现这一目标的有效途径。只有不断提高财务管理水平，才能为企业的发展提供有力保障。

### 3.3 强化财务预算管理

首先，完善预算编制方法。预算编制是财务预算管理的基础，科学的预算编制方法能够提高预算的科学性和准确性。房地产企业应根据自身的业务特点和市场环境，制定符合实际情况的预算编制方案。同时，充分运用现代信息技术手段，提高预算数据的采集、处理和分析能力，确保预算数据的准确性和完整性。此外，还要注重与企业战略目标相结合，使预算编制更具前瞻性和指导性。其次，强化预算执行力度。再好的预算编制也得依靠有效的执行来落实。房地产企业应建立健全预算执行监督机制，确保各部门和员工严格按照预算规定使用资金。同时，加大预算执行的考核力度，将预算执行情况与绩效考核挂钩，激发员工积极参与预算管理的积极性。此外，企业还应定期开展预算执行分析，发现问题及时调整，确保预算目标的实现。再次，建立健全预算调整机制。市场环境的变化和企业发展战略的调整都可能影响预算的执行。因此，房地产企业应设立预算调整机制，以便在必要时对预算进行适时调整。这不仅能提高企业应对市场变化的能力，还能确保预算的持续有效性。在预算调整过程中，要充分听取各部门的意见和建议，确保预算调整的科学性和合理性。此外，加强财务预算管理还需要提高员工的预算意识。企业应加大预算知识的培训和宣传力度，使员工充分认识到预算管理的重要性，提高员工的预算执行力。通过举办预算管理培训、研讨会等形式，提升员工的预算编制、执行和分析能力，为财务预算管理的顺利实施奠定基础。最后，强化预算管理的组织保障<sup>[3]</sup>。企业应建立健全预算管理组织体系，明确各部门和员工的预算管理职责，确保预算管理工作落到实处。同时，加强预算管理团队的建设，选拔具有专业能力和经验的预算管理人员，为财务预算管理提供有力支持。

### 3.4 创新财务管理模式

在当前经济环境下，房地产行业面临着日益激烈的竞争和不断变化的市场需求。房地产企业需要不断创新财务管理模式，以提高自身应对市场变化的能力。在探索多元

化融资渠道方面，房地产企业传统的融资方式主要包括银行贷款、债券发行等，但这些渠道在现今的金融市场中已不再足够。为了降低融资成本，企业需要不断开拓新的融资途径，如股权融资、房地产投资信托（REITs）等。通过这些多元化融资渠道，企业可以更好地应对市场波动，保证资金链的稳定，从而实现可持续发展。加强与产业链上下游企业的合作，实现共赢发展是房地产企业创新财务管理模式的另一重要方面。在产业链上游，企业可以与供应商建立长期稳定的合作关系，降低原材料成本；在产业链下游，企业可以通过与物业服务、家居装饰等相关企业合作，扩大市场份额。此外，企业还可以通过并购、重组等方式，整合行业资源，提高行业整体竞争力。大数据、云计算等新技术的应用，为房地产企业提供了提升财务管理水平的新思路。通过对海量数据的挖掘和分析，企业可以更加精确地把握市场动态，为决策提供有力支持。同时，大数据技术还可以帮助企业优化资源配置，提高运营效率<sup>[4]</sup>。此外，云计算技术使企业可以实现财务信息的实时共享和远程协作，提高了财务管理的协同性和便捷性。总之，在新形势下，房地产企业应创新财务管理模式，以适应市场变化。通过探索多元化融资渠道、降低融资成本，加强与产业链上下游企业的合作，实现共赢发展，以及运用大数据、云计算等新技术，提升财务管理水平，企业可以更好地应对市场竞争，实现可持续发展。

## 4 结束语

新形势下，房地产企业财务管理面临着诸多挑战。通过建立健全财务风险防控体系、优化财务管理流程、强化财务预算管理、创新财务管理模式等措施，有助于提高企业的核心竞争力，实现可持续发展。房地产企业应不断调整发展策略，适应市场变化，以实现财务管理的优化运作。

### [参考文献]

- [1] 李熹莹, 吴洋. 碧桂园房地产财务风险与内控防范研究[J]. 中国乡镇企业会计, 2023(10): 42-44.
  - [2] 徐国忠. 竞争力环境下房地产财务的战略管理存在的问题及解决措施[J]. 商业观察, 2023, 9(28): 101-104.
  - [3] 邓振. 论房地产财务风险管理与控制的策略[J]. 财经界, 2023(23): 120-122.
  - [4] 贾子婷. 新形势下房地产财务管理现状及对策研究[J]. 财会学习, 2023(6): 28-30.
- 作者简介：徐思捷（1986.2—），女，浙江省湖州市吴兴区人，就职于浙江保利城市发展有限公司，项目公司财务负责人，长期从事财会工作。