

对房地产企业业财融合工作的思考与建议

郑 翠

绿城理想小镇建设集团有限公司, 浙江 杭州 310000

[摘要] 房地产行业作为当前国家经济重要支柱产业之一, 其在城市发展、资本流动和社会稳定中扮演着重要角色。房地产企业作为重要的经济组织形式, 其业务与财务之间的有效融合对于提升管理效率和决策水平至关重要。文中将探讨房地产企业中业务与财务融合的必要性、现有的问题以及提出解决方案的思路与建议, 以期为企业持续发展提供理论支持和实践指导。

[关键词] 房地产企业; 业务与财务融合; 管理效率; 决策水平

DOI: 10.33142/mem.v5i5.13807

中图分类号: F275

文献标识码: A

Thoughts and Suggestions on the Integration of Business and Finance in Real Estate Enterprises

ZHENG Cui

Greentown Village Construction Group Company Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 310000, China

Abstract: As one of the important pillar industries of the current national economy, the real estate industry plays an important role in urban development, capital flow, and social stability. As an important form of economic organization, the effective integration of business and finance in real estate enterprises is crucial for improving management efficiency and decision-making level. The article will explore the necessity of integrating business and finance in real estate enterprises, existing problems, and propose ideas and suggestions for solutions, in order to provide theoretical support and practical guidance for the sustainable development of enterprises.

Keywords: real estate enterprises; integration of business and finance; management efficiency; decision making level

引言

随着我国城市化进程和人口增长的放缓, 房地产市场面临周期性回落, 行业内部竞争加剧, 房地产企业面临着前所未有的挑战。在该背景下, 如何有效地整合和协调企业内部的业务运作和财务管理显得尤为关键。房地产企业的业务与财务融合, 是指在企业内部实现各个业务部门(如销售、市场、开发、物业管理等)与财务部门之间信息流畅、决策协同的管理模式, 不仅是技术层面的数据整合, 更是管理哲学和企业文化的统一, 旨在提升企业的整体运营效率和决策质量。本文将深入探讨房地产企业在业务与财务融合过程中面临的现实问题, 并提出针对性的解决方案和实施建议, 以期为行业提供有效的管理实践和战略指导。

1 房地产企业业财融合的必要性

1.1 提升管理效率和决策质量

房地产行业作为一个复杂的商业实体, 其经营活动涉及多个部门和环节, 包括开发、销售、市场营销、物业管理等, 每个部门都有其特定的运作模式和数据需求。首先, 业务与财务融合能够促进信息的流通和共享。在传统的管理模式中, 不同部门之间存在信息孤岛, 业务部门可能难以获得实时的财务数据, 而财务部门也难以充分理解业务部门的运作需求^[1]。这种信息不对称导致了企业内部决策的不准确和滞后, 影响了企业在市场上的反应速度和竞争力, 通过业务与财务的融合, 可建立起一个统一的信息平台, 实现数据的实时共享和透明化, 使得管理层能够更及

时、更全面地掌握企业运营的各个方面, 从而提高管理效率。其次, 业务与财务融合有助于优化资源配置和成本控制。在房地产企业中, 资金是业务运作的重要支撑, 而财务部门掌握着企业资金的流动情况和使用效率。通过与业务部门的融合, 财务部门可更加精准地掌握每个业务环节的资金需求和使用情况, 从而合理配置资金, 减少资金的闲置和浪费, 提高资本的周转率和利润率。最后, 财务数据是制定战略和规划的重要依据, 而通过与业务数据的融合分析, 管理层可以更加深入地了解市场趋势、客户需求以及企业内部的运作情况, 使得企业能够制定出更具前瞻性和针对性的发展战略, 迅速应对市场变化, 提升市场竞争力。

1.2 实现资源优化配置

房地产行业作为资金密集型和资源密集型行业, 有效地配置和管理资源不仅可降低成本, 提高效率, 还能够增强企业的竞争力和可持续发展能力。第一, 资源优化配置涉及到资金的有效利用。在房地产企业中, 资金是支撑各个业务环节运转的重要基础。通过业务与财务融合, 财务部门能够更准确地了解到每个项目和每个业务部门的资金需求, 从而实现资金的精确配置和合理调度。第二, 资源优化配置涉及到人力和物力资源的合理分配。房地产企业的成功运作不仅依赖于资金, 还依赖于人力资源和物业资源的有效管理和利用。通过业务与财务融合, 可以实现全面的资源整合和优化配置。第三, 资源优化配置可以通过技术和信息化手段来实现。随着信息技术的发展, 企业可以

建立起集成的信息管理系统,实现业务流程和财务流程的无缝对接和信息的实时传递,不仅能够加快企业内部决策的速度,还能够降低信息传递的成本和误差率,提高信息处理的效率和精确度。同时,通过信息系统,实现跨部门数据的统一管理和分析,为管理层提供更全面和准确的决策支持,从而进一步优化资源配置,提升企业的竞争力和市场响应能力。

1.3 提高企业整体竞争力

房地产要在市场中脱颖而出,除了产品质量和市场营销策略外,有效的管理和资源配置是至关重要的因素^[2]。其一,通过业务与财务融合可以优化企业的资源配置和资金管理。财务部门在融合后能够更加精准地掌握企业各个业务部门的资金需求和使用情况,从而避免资金的浪费和过度使用,实现资金的最大化利用效果。其二,业务与财务融合可以支持更精准和实时的决策制定。在竞争激烈的市场环境中,企业需要快速响应市场变化并制定有效的战略。通过将业务运营数据与财务数据相结合分析,企业管理层可以更好地理解市场趋势、客户需求及内部资源分配情况,从而制定出更具前瞻性和适应性的战略计划。其三,业务与财务融合有助于提升企业的服务质量和客户满意度。房产企业的核心竞争力是其提供的服务质量,而服务质量的提升需要全面的资源支持和优化的运营管理,通过融合业务与财务,企业可以实现从客户需求到资源配置再到服务交付的全流程优化。

2 房产企业业财融合存在的现状及问题

2.1 部门间信息孤岛

在传统的管理模式下,房产企业的不同部门(如销售、市场、开发、物业管理等)各自独立运作,信息交流和共享存在障碍,形成所谓的信息孤岛,对企业的运营效率和决策能力构成严重影响。首先,部门间信息孤岛导致了信息不对称和决策滞后。每个部门只关注自身的业务需求和运作情况,而对其他部门的工作和数据了解有限。如销售部门不清楚开发部门的项目进展和预算情况,而开发部门也未必了解销售部门的市场反馈和客户需求,导致决策者无法获得全面和准确的企业运营状态,从而影响了对市场变化的迅速响应能力和决策的准确性。其次,部门间信息孤岛使得资源配置和利用效率降低。在信息孤岛的情况下,各部门之间难以协同工作和资源共享。销售部门无法即时获取到开发部门的项目进度和预算信息,会导致销售策略的不合理或者资源的重复投入。同时,财务部门难以全面掌握每个部门的资金使用情况和需求,进而无法实现资金的最优配置和管理,导致了企业的成本上升和效率下降。最后,信息孤岛使得跨部门的创新和合作变得困难,如市场部无法及时将市场调研和客户反馈传达给开发部门,从而错失了产品设计和开发的时机;或者开发部门在设计新项目时,未能充分考虑到市场部门的市场定位和销售策略,

导致项目的市场接受度不高。

2.2 财务与业务策略脱节

传统的管理模式下,财务部门和业务部门各自为政,追求的目标和关注的重点可能存在差异,导致财务与业务战略之间的脱节。第一,财务与业务策略脱节表现在财务部门和业务部门之间的目标不一致。财务部门通常关注企业的财务稳健性和盈利能力,重视资金的流动性和风险管理,以及合规性等财务指标,而业务部门则更加关注市场份额、销售增长和客户满意度等业务指标。目标上的一致导致在制定具体策略和执行过程中的冲突和摩擦,阻碍了企业整体战略的协调和执行效果^[3]。第二,财务与业务策略脱节还表现在数据分析和决策支持的不足。财务部门通常依据财务数据进行分析 and 预测,而业务部门则需要更广泛和深入的市场和客户数据支持。如果财务数据无法与业务运营数据结合,或者财务部门未能充分理解业务部门的需求和挑战,会导致制定的财务策略和预算不符合实际业务运作的需要,从而影响到企业整体的效率和成本控制能力。第三,财务与业务策略脱节还可能导致资源配置的不合理和效率低下。财务部门在没有充分了解业务部门实际运营情况的情况下,会过于保守地控制成本和投资,导致业务部门在市场竞争中缺乏足够的资金支持和灵活性。反之,如果财务部门未能及时对市场和业务变化作出反应,会导致过度投资或者错失市场机会,影响企业的竞争力和市场份额。

2.3 数据处理和分析能力不足

其一,数据来源多样化和质量参差不齐。房产企业通常涉及到多个业务环节,涵盖从开发和建设到销售和物业管理的各个方面。每个环节产生的数据种类繁多,涵盖的信息也相当广泛,包括了财务数据、市场销售数据、客户反馈数据、项目进展数据等。然而,这些数据来自不同的系统和部门,数据格式、标准和质量参差不齐,导致了数据整合和清洗的困难,影响了数据分析的准确性和有效性。其二,尽管数据科技和人工智能在现代企业管理中扮演越来越重要的角色,但许多房产企业在数据分析团队和技术设施的建设上投入不足。缺乏专业的数据分析人才和先进的数据处理工具,使得企业难以从大量的数据中提取出有用的信息和洞察,无法做出基于数据的深刻决策。其三,企业无法及时对海量数据进行分析 and 理解,错失市场机会或者做出不合时宜的决策,如市场需求变化的情况下,企业无法及时分析销售数据和客户反馈数据,难以调整产品设计和市场营销策略,从而影响到企业的市场竞争力和市场份额。

3 关于房产企业业财融合问题的解决思路与建议

3.1 强化跨部门沟通与协作机制

跨部门沟通与协作的有效性直接影响到企业在战略执行、资源配置和市场应对等方面的灵活性和效率。第一,

进行定期和有效的跨部门沟通。定期召开跨部门会议、项目汇报会议或工作坊，增加各部门之间的信息共享和理解，确保各部门在战略目标、业务优先级和财务约束方面达成一致，不仅限于高层管理者，还应包括基层员工和项目团队，以促进全员参与和协作。第二，推动跨部门协作文化的建设。通过设立跨部门项目组或任务组来解决特定问题或推动重大项目，确保来自不同部门的专业知识和资源得到充分整合和利用。这种协作文化需要由企业领导层予以支持和激励，通过奖励制度或者团队成绩的公开认可来促进协作精神的培养和维护。第三，借助技术手段。现代企业可以利用信息技术平台，如企业社交网络、协作工具和项目管理软件等，来实现实时信息的传递和共享，促进虚拟团队的协作和远程工作的有效管理，不仅能够跨越时间和空间的限制，还能提升沟通的透明度和效率，降低信息失真和误解的风险。第四，培养具有跨部门沟通和协作能力的领导和团队成员。领导者应具备开放的沟通风格和跨功能团队管理能力，能够理解和整合不同部门的需求和利益，推动全员参与和合作。同时，员工也需要通过培训和工作经验的积累，提升在跨部门协作中的沟通技巧和问题解决能力，增强团队的整体协作效果和创造力。

3.2 建立综合信息系统平台

建立综合信息系统平台旨在整合和优化企业内部各个部门的信息流动和数据管理，从而促进业务和财务的有效融合，提升决策的科学性和效率^[4]。首先，综合信息系统平台具备多功能性和整合性，能够集成房地产企业各个部门如开发、销售、物业管理等的数据库，还能整合财务部门的会计数据、预算信息和财务报告，帮助管理层深入了解业务运营的全貌，并为财务决策提供准确的数据支持。其次，有助于优化数据管理和流程效率。通过引入综合信息系统平台，企业能够统一数据标准和管理流程，提升数据的准确性和一致性，降低数据处理和成本的时间，同时增强数据的安全性和保护措施。另外，为了提高员工的使用效率和接受度，平台应设计简洁直观的界面，提供个性化的数据分析和报告功能，使各部门用户能够快速访问所需信息，并能够根据需要生成定制化的报表和分析结果。最后，为了保证平台的成功实施和长期运营，企业需要投入足够的资源和管理支持，包括确保系统的稳定性和安全性，培训员工熟练使用平台功能，建立定期的系统维

护和更新机制，以及设立专门的技术支持团队，及时解决用户的技术问题和反馈。

3.3 提升财务团队的战略参与与业务理解能力

提升房地产企业财务团队的战略参与与业务理解能力是解决业务与财务融合问题的关键措施。一是财务团队需要从传统的会计角色转变为业务战略的重要参与者，意味着他们不仅要关注财务数据的记录和报告，更要深入理解房地产业务的运作模式、市场需求及竞争环境，从而能够为战略决策提供准确的财务分析和建议。二是通过组织内部或外部的培训课程，帮助财务团队成员获得更广泛的业务知识和技能，包括房地产行业的特定知识、市场分析、竞争情况以及战略规划等方面，不仅提升了团队成员的专业能力，也增强了他们在业务决策中的参与度和影响力。三是推动技术与数据驱动的决策支持。引入先进的财务分析工具和业务智能系统，企业可以提升财务团队对数据的处理能力和分析水平，帮助财务团队更快速、准确地生成报表和分析结果，同时支持更深入的业务洞察和预测分析，从而为战略决策提供有力的数据支持。

4 结束语

房地产企业业务与财务融合是提升企业管理效率、优化资源配置和增强竞争力的重要举措。通过加强部门协作、建立信息共享平台和提升财务团队的专业能力，房地产企业可以有效解决融合过程中存在的问题，推动企业向更高效、更具竞争力的方向发展，不仅有助于提升内部运营效率，还能够增强企业在市场竞争中的抗风险能力，实现长期可持续发展目标。

[参考文献]

- [1] 黎荣. 基于业财融合的房地产企业会计转型思考[J]. 中国民商, 2021(10): 134-135.
 - [2] 杨刚. 推动建筑施工企业业财融合工作的思考和建议[J]. 财经界, 2022(6): 98-100.
 - [3] 仲光元. "业财融合"管理会计体系在房地产企业的应用[J]. 财讯, 2024(8): 1-2.
 - [4] 刘军平. 房地产企业业财融合工作简析[J]. 商讯, 2020, 225(35): 122-123.
- 作者简介：郑翠（1986.2—），女，浙江省杭州市余杭区人，就职于绿城理想小镇建设集团有限公司，集团财务资金中心总经理，长期从事财会工作。