

# 房地产财务成本管理问题及完善对策

李玥

中十冶集团有限公司

DOI:10.32629/bd.v3i6.2396

**[摘要]** 房地产行业的运营需要大量资金的支持,同样,在运营的过程中也存在着很大的成本管理风险。为了有效规避这些风险,应对房地产财务成本管理问题进行分析,并制定完善对策,以期实现最佳房地产财务成本管理效果,提高房地产收益。

**[关键词]** 房地产财务; 成本管理; 完善对策

近年来,房地产竞争日趋激烈,房地产企业想要在激烈的竞争中脱颖而出实现良性发展,就应做好财务成本控制,加强成本管理力度,合理利用好每一笔资金。

## 1 房地产财务成本管理的意义

财务成本管理是企业在生产经营阶段采取的控制费用支出、进行成本管理的措施及方法。随着政策对房地产业的限制,房地产业的业内竞争越演越烈,如何提高自身综合实力成为房地产企业在竞争中取胜的关键。房地产企业在企业经营时,制定详细的财务成本管理计划及管理制度,在企业管理的各个环节严格按照制定的方案执行,有效保证财务成本管理的质量,实现对成本的合理控制,有效缩减企业生产经营活动中不必要的成本开支,进而达到降低成本提升企业效益的目的,促进企业稳定发展。

## 2 房地产财务成本管理存在的问题分析

由上文可知,房地产企业在企业运营过程中应用财务成本管理的重要性,因此,企业在日常运行过程中应做好财务成本管理工作,然而在实际工作中,仍有很多企业在财务成本管理过程中存在一些问题,对这些问题进行总结概括为以下几点:

### 2.1 重视力度不够

我国很多房地产企业的管理者对财务成本管理的重要性认识不足,管理意识低,这就导致下级负责具体事宜的财务管理人员对自身工作的重视度不足,不能摆正工作态度。对一些建筑工程项目进行调查,数据结果显示,很多建筑企业的财务管理工作都集中在建筑项目设计阶段,施工阶段并没有实施有效的财务成本管理,也有一些财务管理人员认为施工阶段的财务成本管理主要是对材料和机械设备的管理,而施工阶段影响成本的因素很多,只将管理中心放在材料及机械设备的成本控制上的方式是不对的,很可能导致施工阶段财务成本管理失控,使项目无法顺利进行下去,这对企业的信誉、发展各方面都是非常不利的。

### 2.2 管理方式不合理

很多房地产企业在财务成本管理时,喜欢照搬其他企业的财务成本管理方式,而忽略自身的实际情况,若照搬企业与企业的情况差距很大,不仅会造成管理效果不佳的情况,也可能起到反作用。还有些在财务成本管理时主要注重对局

部的管理,而忽视了企业财务成本管理的全局,这就造成财务成本管理整体不协调,难以实现企业财务成本管理的最终目标。

### 2.3 管理体系不健全

很多房地产企业的财务成本管理体系不健全,管理制度与企业当前发展目标不适合,这种情况严重影响了企业的日常经营与管理方案的落实。现阶段,一些房地产企业仍在延续传统的粗放式财务成本管理制度,这使现有的管理制度流于形式,不能真正发挥其效果。还有一些房地产企业存在岗位不明确、责任划分不清晰的情况,这都是财务成本管理体系需要完善的关键点。

### 2.4 预算结算管理能力欠缺

房地产建筑工程项目的预算及结算工作对房地产成本管理有着明显的影响。一些工作人员的预算结算管理能力较差,这致使房地产企业财务成本管理不足,无法对项目进行合理的成本掌控。例如,某些房地产企业在预结算时,应研用传统的算法,缺少对新技术手段的更新,传统的预结算算法一般都很繁琐,而且容易出现错误,这就无法保证预算结算的准确性和速度。此外,房地产项目实施过程中,工作人员缺乏与各环节工作人员的沟通交流,对项目的实际情况不了解,自然就无法准确把控项目的造价预算及结算环节,成本管理不足,进而对建设项目的顺利实施与企业的良性发展造成了阻碍。

## 3 房地产财务成本管理完善策略

### 3.1 树立正确的房地产财务管理意识

鉴于房地产行业日趋激烈的竞争形势,故而若想为房地产企业在竞争中占有一席之地,首先就要做好财务成本管理工作,树立正确的成本管理意识,提升自身的管理能力,进而有效解决与处理房地产企业日常运营环节及项目实施阶段的财务成本管理工作。某房地产企业为提高企业员工对财务成本管理重要性的认识,采取了培训讲座等形式向员工宣传财务成本管理工作所包含的内容,及各项内容对房地产企业及项目的影响,让全体成员认识到财务成本对企业发展的的重要性,财务管理人员要正视自身肩负的重要责任。在此基础上,房地产企业的主要领导者要充分发挥其自身的带头作用,引导及鼓励企业员工积极配合财务成本管理工作,提升员工

的财务成本管理意识及配合度,由此,房地产企业内部各个部门之间的交流合作加强,财务成本管理的效率及质量得以提升。

### 3.2 建立健全管理制度

制度是规范行为的依据,房地产财务成本管理制度构建应从房地产企业的自身实际出发,结合相关的法律法规制定出科学、合理的财务成本管理制度,并将其内容落实到实际工作中,提高财务成本管理质量。此外,还应引入先进的管理技术,对财务成本管理体系进行进一步的完善。构建监督小组来监管管理制度及体系的执行情况,监督小组不定期对项目各环节制度执行情况进行抽查,针对制度执行情况较好的人员进行奖励以鼓励其继续坚持,针对执行效果不好的人员,应给予其严厉惩罚,并进行企业制度培训,使其对管理制度有进一步了解,保证工程的顺利进行。

### 3.3 做好房地产企业财务成本统筹管理工作

房地产企业在财务成本统筹规划管理过程中,应从企业当下实际情况出发,从多角度进行分析,深入研究各个环节,从全局角度考虑,以制定合理的措施来合理安排企业筹资、预算、日常财务成本管理及企业财务成本信息化管理等方面内容,做好统筹规划,提升企业财务成本管理水平的同时保证企业财务成本管理的最终目标实现。

### 3.4 做好前期调研工作

在房地产项目实施前期,财务成本管理人员应与其他部门加强沟通,对工程所在地的情况有充分的了解与掌握,从而为后期的成本控制提供有利保障。调查前,要结合所建项目的最终目标及项目所在地的情况制定出科学、合理的调研方案,之后结合各部门收集到的评估材料,对拟建项目的市场需求配合对进行分析,进而保障调研工作的准确性及科学性。

### 3.5 做好设计阶段的成本控制工作

在设计方案确定前,工作人员应对项目设计方案进行分析调整,确保其精准性,预防后期调整为工程项目带来不必要的成本增长,所以加强设计图纸的审核对成本管理就有重要意义。房地产企业方案设计需执行限额设计制度,这一制度的执行可以在最大程度上保障了资金的合理运用,减少资金浪费现象。限额制度的推行经过实际检验表明其在成本控制管理方面具有重要作用。

### 3.6 提高房地产企业预算结算管理的能力

房地产项目开发所涉及到的种类很多,各种类所涉及到的成本预算及结算方法有所不同,这就需要财务成本管理人员具体工程具体分析,结合实际情况实施成本管理方法,以确保企业的经济收益。这就需要工作人员具有较强的专业技术能力,企业可以对员工进行造价管理新技术的培训,或组织研讨会,针对预算结算过程中可能出现的问题进行讨论,通过学习和交流,有效提高管理人员的综合能力,在实际工作中,能够做好预算及阶段管理工作,保证项目的收益。

## 4 结束语

近年来,房地产行业财务成本管理引发了各界的深切关注,为保证管理工作质量,应充分认识到自身工作的重要性,建立完善的管理制度,做好统筹规划,并通过工作人员技术培训的方式提高企业预算结算管理的能力,进而提高财务成本管理效果。

### [参考文献]

- [1]刘良娣.房地产企业成本管理中的问题与对策研究[J].知识经济,2017,(02):108-109.
- [2]杨晓.房地产企业成本管理中的问题与对策研究[J].绿色环保建材,2017,(07):19.
- [3]张智茹.成本管理在房地产企业中的定位及工作概述[J].山西建筑,2017,43(23):249-250.