

房地產企業專案開發財務管理研究

劉永蘭

(雲南昆明俊發地產有限責任公司，雲南 昆明 650000)

只有提高了財務管理水準，才能保證房地產企業項目開發的持續性。

隨著我國社會經濟和人們物質生活水準的不斷提高，房地產開發迎來新機遇。房地產開發屬於資金密集型行業，因此，房地產企業就應該重視財務管理工作，只有提高了財務管理水準，才能保證房地產企業項目開發的持續性。



1 房地產企業專案開發財務管理的特點

1.1 資金籌集任務重

一般情況下，房地產專案開發投資涉及資金量巨大，要想保證房地產專案開發的正常進行，在財務方面就一定要重視資金的籌集工作。該項工作相當繁重，第一，從目前我國社會經濟的發展來看，各地方的地價都在上漲，從而導致了房地產企業要想開發一個項目就必須投入大量的資金；第二，眾所周知，房地產專案開發週期長，通常情況專案開發週期都在兩年以上，從征地、開發到竣工都需要大量的資金投入，因此，要想保證專案開發的順利進行，就必須要有充足的資金；第三，在項目開發的過程中，房地產企業的資金周轉週期比較長，企業只有通過多種融資手段才能籌集到足夠的資金。

1.2 財務管理風險高

房地產企業在開發專案活動中，需要投入大量的人力、財力，同時，房地產專案開發是一個週期比較長的工程，這給財務管理提出了更高的要求。此外，房地產行業是一個比較特殊的行業，它經常受到國家政策的影響，如果國家政策發生了變化，那麼房地產企業的開發就必須隨著國家的政策進行調整，但是，大多數的房地產企業的自我調整能力有限。

2 房地產企業開發財務管理中存在的問題

2.1 投資盲目，結構不合理

從目前我國房地產項目開發的現狀來看，所有的房地產企業專案開發都是為了追求高利潤，但是，這也使得房地產企業在選擇專案進行投資時比較盲目。目前，我國各地經濟發展速度不同，尤其偏遠地區與沿海地區的發展速度相差很大，但是在投資的過程中，都存在盲目性的問題，缺乏對專案投資風

險的決策。與此同時，大部分的房地產開發企業只看到了專案未來的發展前景，忽視了對整個項目進行風險評估，很大程度上增大了企業投資的財務風險。此外，房地產企業在項目開發問題上還存在結構不合理的問題，許多小規模的房地產企業由於自身條件的限制，不能夠去開發自身不熟悉的項目，從而造成了投資結構的單一性，投資結構的單一性會使得整個房地產企業項目開發面臨巨大的投資風險，嚴重的會給企業帶來無法彌補的損失。

2.2 週期長，收入不確定

房地產企業的項目開發週期很長，與其他行業具有很大的不同之處在於專案開發的過程中會浪費很多資金。由於專案開發的週期長，使得不確定性因素將影響資金的收集和回籠。與此同時，在房地產企業專案開發過程中，很難判斷收入問題，專案開發收入存在不確定性，只有當辦理完成產權證書之後，才能確定投資的收入。另外，資金的回籠週期很長，在資金回籠的過程中會涉及到很多財務方面的內容，其中包括成本的核算、控制等，這也在一定程度上影響了房地產企業專案開發財務管理的水準。

2.3 負債率高，流動性差

房地產企業在進行專案開發時，需要大量的資金投入，如果這些資金只是依靠房地產企業內部進行籌集是遠遠不夠的，因此，肯定會涉及到與銀行進行借貸，但是目前我國銀行借貸的利息偏高，使房地產還未進行專案開發，就已經背負巨額債務。同時，當房屋建成後，一旦銷售的業績不理想，房地產企業就會出現債務風險，負債率高。另外，房地產企業在項目開發完成之後，存貨會涉及到多方面的內容。

2.4 管理不當，缺乏考核

一家企業要想能夠長久穩定地發展下去，就必須重視財務管理，房地產企業也不例外。據相關調查顯示，目前很多的房地產企業都沒有充分認識到財務管理的重要性，也沒有統一的財務管理機構，使得財務管理工作存在諸多問題。與此同時，很多房地產企業也沒有制定完善的考核計畫，財務主管實行委派制在很大程度上降低了員工的工作熱情。此外，很多房地產企業的財務人員素質參差不齊，有的財務人員缺乏財務管理專業知識，沒有熟練掌握財務工作流程，更有甚者還經常做一些貪污腐敗的事情，同時，財務人員也缺乏財務風險防範意識，從而給專案開發的資金投入帶來了一定的風險。

3 房地產企業專案開發財務管理有效措施

3.1 設置理性的融資決策流程，拓展融資管道

在房地產企業專案開發財務管理中，企業為了提高財務管理水準，需要設置理性的融資決策流程，不斷拓展融資管道。首先，房地產企業需要對專案的資金進行預測，選擇正確的融資組合，在融資的過程中要進行成本對比，從中選擇融資的最佳方案，以保證融資的順利進行。與此同時，房地產企業在融資之前應對市場做一個整體的調查，保證資金鏈的暢通，端正自身的市場行為，在市場上建立良好的信譽。另外，企業還應該採用房地產信託投資基金形式，不斷吸納更多的外來資金投資，從而保證專案開發的正常進行。

3.2 做好財務預算，加強資金管理體系建設

房地產企業要想保證專案開發的順利完成，就必須重視財務預算管理工作。房地產企業需要做好財務預算，不斷加強資金管理體系建設，從而降低企業成本費用。企業在開發項目時，一定要把責任歸結到專案負責人身上，專案負責人一定要到現場進行實地勘察，根據現場的實際情況制定出預算編制表，向上級領導進行彙報，最後再由財務部門做出最恰當的預算。此外，房地產企業還需要不斷加強資金管理體系建設，全面瞭解企業的資金使用情況，避免資金閒置的情況出現。

3.3 建立有效的財務人員考核制度，提高其綜合素質

針對房地產企業的專案開發，財務管理工作顯得非常重要。財務管理主要是對企業內部資金的使用和調動，因此，房地產企業需要建立有效的財務人員考核制度，保證財務人員綜合素質的提升。只有建立了完善的考核制度，才能避免工作懶散。同時，企業還應該建立相關的獎懲制度，對於那些工作表現良好的員工給予適當的獎勵，針對那些經常有違規行為的員工進行嚴格處理，如給企業造成重大經濟損失的應該直接開除。只有這樣，才能從整體上調動員工工作的積極性。另外，企業還應該定期對員工進行專業知識的培訓，讓財務人員能夠及時掌握先進的財務管理知識，提高財務人員的職業道德素質，從而不斷提高整個財務管理的水準。

3.4 強化企業經營風險意識

房地產專案投資本身風險係數很高，而且隨著我國社會經濟的快速發展，房地產企業的市場競爭壓力越來越大，因此，企業要想減少經濟損失，就必須不斷強化經營風險意識。房地產企業應該定期調查外部環境的變化，一旦發現外部環境有所變化，那麼就應該對自身的財務管理工作做出調整，以適應外部經濟環境的發展需求。另外，企業還應該加大經營風險的宣傳力度，讓所有員工都樹立正確的風險意識，建立完善的風險防範機制，從而保證房地產企業健康穩定發展。

3.4 制訂科學合理的投資策略，杜絕盲目性

目前，房地產市場上存在很大的盲目跟風現象，缺乏合理的投資決策，因此，為了保證房地產市場的長久發展，企業需要制定科學合理的投資策略，杜絕盲目性，嚴格選擇投資專案，保證投資結構的多元化發展。另外，房地產企業還應該根據市場的變化，及時調整投資機構，降低投資風險，從而保證企業持續發展。

4 結語

綜上所述，房地產企業專案開發財務管理是一項非常系統且複雜的工作，企業應該充分認識到專案開發過程中財務管理的重要性，找到財務管理工作中會出現的問題並及時解決，制定科學完善的投資政策，降低投資風險，為房地產企業的穩定發展奠定堅實的基礎。