

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2022.17.069

房地产财务在企业合同管理中的作用研究

周春梅

(新疆西北星信息技术有限责任公司,新疆 乌鲁木齐 830000)

摘要:房地产开发是我国经济建设中不可或缺的组成部分,随着社会生活水平的提高以及居民消费观念的改变,房地产市场已经逐渐走向规范化、正常化,但由于受到各方面因素影响,房地产项目的管理仍存在许多问题。为了更好地推动我国房地产业健康快速地发展,必须加强房地产财务管理,注意房地产合同中存在的问题,保证房地产施工质量。本文对房地产财务在企业合同管理中的作用进行探究,希望能够给相关人士带来帮助。

关键词:房地产合同;合同管理;作用;研究

房地产项目整体开发周期长,房地产开发商应当重视项目的全过程控制,才能确保项目按时完成。同时,也要注意项目过程中的财务核算,做好财务报告,使得房地产投资者和经营管理者能够清晰了解项目实际情况。合同管理是项目管理的重要抓手,它是通过对合同内容的编写与审查,将合同条款落到实处。在传统房地产管理之下,项目进行阶段性管理,这样的管理模式只重视项目本身,忽略了项目的后续维护,导致企业在项目结束时无法收回投资并获取相应的回报,从而造成企业资金链断,合同管理和财务管理难以融合。

一、企业合同管理中房地产财务作用

(一)提升整体工程质量

房地产工程金额交易大,流转频繁,工程涉及面广。因此,房地产财会部门需要不断提高自己的专业知识和综合素养,充分认识到合同管理在房地产管控中的重要地位,房地产业资金交易比较大,涵盖项目很多,如果没有完善的合同管理机制,那么企业在项目建设过程当中就可能出现问题,给公司带来损失。因为合同文件的签订和执行,关系到房地产业全体股东和公司经营者的切身利益。所以,必须严格按照国家政策规定的合同条款,保证每个环节都做好工作,确保合同条款符合法律规范,真正发挥其价值功能。提高财务管理效果的同时,对工程施工起到保障作用^[1]。

(二)保证企业经营业务顺利开展

近年来,我国政府在经济调控下,逐步转变了房地产公司的传统粗放的运营模式,并注重加强企业内部管理,实现了合同管理与财务融合,以提升社会资本的有效使用率。首先发挥企业财务管理在合同管理工作中的监管功能,在企业对财务管理工作进行具体的监管的过程中,还必须着重注意对相关内容的审查情况,在这里最需要明确的审查内容就是合同的涉税问题、开票日期、付款时使用的方法等,

除此以外,还必须把企业的经济效益也列入考察的范畴之中,在履行合同阶段,企业还要进行追溯管理工作,站在企业财务管理的视角上剖析相关数据,及时找出管理工作中存在的缺陷,通过思考合理化的建议、指导企业实现对合同的优质管理等方式,保障企业经营业务能够正常进行。最后,还要加强企业对资金的把控力度,结合所签订的合同情况,对企业资金流进行深入分析,不同的业务部门都会涉及资金使用情况,对此需要做好协调工作,确保企业资金在配置方面可以达到均衡的状态。

二、目前房地产企业合同管理中的财务问题

(一)财务管理与合同管理脱节严重,合同管理全程中重法务轻财务

很多房地产企业认为合同管理是由合同管理部门负责,财务部门与其无关。但现实是,公司财务部门对合同管理的影响还非常重大,目前尚未发现公司财务对合同的直接影响,在实践中对合同的监督管理也更多地依靠法务部门,对合同的订立、审查、执行的全部流程,对规定条件、法定程序、规定格式和具体内容都非常重视,无论是合同履行还是资金管理都涉及财务风险,如果财务部门不能有效参与其中的话,那么就会极大地增加合同的风险,增加合同的不确定性,同时还会导致财务信息的缺失。

(二)重视合约的静止管理工作,忽视了财务的动态管理工作

企业协议的签署流程中,关于协议的细节以及法律责任都需要格外重视,负责法务工作的人员需要小心审核,对于整个签约流程中的管理都需要细致入微。一旦协议签订完成开始执行,便束之高阁,直至发生问题才再进行审视检查,整个合同管理流程从协议履行开始,从协议履行终止,协议管理流程中财务工作人员对合同可能产生的警示、督促效果不够重视。如在合同管理初期与其供货公司进行合同签订,收集公司近期的诉讼消息,在协议执行的流

程中对工程公司有农民到财务部上访事件进行关注,降低合同的风险。

三、房地产企业合同中发挥财务作用的完善措施

(一)完善合同管理工作体系,降低合同风险

由于我国房地产开发企业普遍采取粗放型的开发模式,导致项目管理相关制度执行力度不强,无法真正做到对项目全生命周期进行科学管理,这也就给房地产项目链条上各参与者带来诸多风险隐患。如何有效加强房地产开发企业的项目管理工作,是每个房地产企业都需要面临的难题之一。只有将合同文件中所包含的内容纳入项目计划管理体系当中,才能够确保在整个开发阶段的管理工作得以顺利推进,从而保障企业经济利益的实现。同时,在发现合同相关金额或者相关条款超出预算之时,要及时和复杂人员沟通,以便于得到更多信息,从而提高决策的科学性,降低企业投入资本。如在合同草拟与开发商协商的阶段,财务部门需要和企业的法务部门进行同系的合法性检查,尽可能减低合同所承担的风险性,从而充分维护企业利益。作为法务部门来讲,其需要对审核工作进行相应的处理,评估其真实合法性,财务部门则需要审查合同制定是否符合企业制定的财务管理制度以及国家税法。与此同时身为财务部门,应该加强对收付款的关注力度,通过具体审核,判断合理化程度。财务部门与法务部门并不是完全独立的两个个体,要想高效完成工作,必须要促使两个部门进行联合行动,在工作过程中进行持续性地交流探讨,确保合同顺利签订。围绕《xxx项目销售代理合同》进行举例说明。在该合同评审流程中,财务部门需要对下述几方面进行严格关注:首先,对合同内容进行详细阅读,通过细致地分析,评断合同中是否有缺乏合理性的内容。比如在与某个项目签订合同时,需要查看合同条款中是否有说明不能在这一项目签订后一段时间内与具有竞争性质的其他项目进行合作,如果合同中有体现这一点,财务工作者需要及时将这一情况反馈给相关负责人,清楚地说明相关条款背后所隐藏的风险性。其次,对于甲乙双方权益问题而言,是不是也存在由我方负担运营案场费等规定,如果存在相应的情况,则需要依照既定流程开具发票,如果不能满足这一要求,则双方可以进行协商,将该部分的费用从甲方支付给我公司的代理费用中扣除。通过案例说明可以看出,合同签订过程中需要注意的地方有很多,因而在浏览合同时必须要抱有谨慎、细心的态度,不能错漏每一个细节之处,如若不然,条款内容说明比较模糊,那么会直接导致财务方面将会承担更大的风险,从这一点来看,将会给费用报销工作带来较大的困扰,不利于有关工作的顺利进展。最后,对代理费

用结算情况进行相应地关注。从某种含义上来说,对于房地产业务,该方面还保留着比较明确的特点,一般来说,在月度核算流程中会以固定费率为依据从而有效处理相关工作,而在季度、年度等时间跨越比较大的情况下,核算会与月度有所不同,在相应时间范围内的工作顺利完成后,需要以高费用率作为主要依据,由此来得出差价,同时项目在产品业态、产品结构等因素合理确定成本核算对象,在具体划分核算对象的时候,可以从时间序列方面来处理,比如可以将交付日期较相近的产品归入同一种,在这种时间划分方法的角度来说,就可以和项目开发周期保持一致步调,再加上时间节点较为清晰、证照支持,这样对于合同管理单位或者项目来说,都具有较为显著的益处。

(二)合同签订时,加强财务部门的监督审核

房地产企业涉及的合同类型较多,其中大部分合同并不是由财务部门负责签订的。所以,更加重视财务部门的审查监督作用,突出财务部门的效用能力,针对不同类型的合同,采取不同的侧重面进行签约前的各项审核监督工作。

1. 工程类合同尤其是重大工程合同签订前,财务部门应介入合同条款拟定

首先,在签订合同以前,财务机构就需要在事先做好必要的背景调研,在此时就必须要要求签约方提交相关的财务报表,对比公司的实力。与此同时,还需要基于对整个行业发展势态的影响下展开比较分析,从而确保在判断对方履行能力方面更具有准确性。除此之外,在审核合同内容时,需要将关注的重点放在违约金等内容上。对于一些工程合同而言,建设单位需要收取一定的保证金,约束承包单位的建设质量。对于预先支付的工程款,承包单位以简单的收据作为款项收取凭证,所以在最后测算总体工程款时,承包单位也都是在收到款项后才提供发票凭证。有的只是按照实际支付金额进行发票额度填写,没有包含保证金在内。究其根本,由于企业本身处于外地,在开具发票环节,会产生一定的成本损耗,所以建设单位做出工作优化,允许承包单位预先反馈收据,并承诺在后续工程款支付时,开具与建设合同一致的全额发票,保障建设施工质量的同时,融入财务核算的工作思考,更好的规避税收问题,确保合同签订环节的工作效率^[2]。

2. 销售类、出租类合同签订

相比于其他类型的合同而言,销售合同的复杂性比较突出,主要是由于对象的差异所以会造成合同条款的歧义,如果前期版本不严谨那么后期就会出现退房的情况,造成严重的经济损失。比如,合同条款中是否注明因购房者自身原因退房的应该没收退房定金的情况,这样一来即使是退房也不会给房

地产企业造成较大的经济损失。还有就是如果买方延迟付款时间,那么产生的利息就会由买家承担,诸如此类,应该在合同条款中及时声明,以免后期造成不必要的麻烦。

在签订出租类合同时,财务应介入到合同条款拟定中一般情况下,房地产企业在建设商住楼时,通常会将底层作为店铺,在这种情形下,势必会涉及底层出租的情况。企业在针对这一问题确定合同内容时,需要有财务部门的配合参与,该部门在这一问题中主要负责对租金的收取形式、出租时间以及租金数量等进行明确,其目的是为了保障企业经济效益不受损害。

(三)合同执行中,提升财务部门的控制

1. 针对工程类合同,房地产财务部门要整理好合同信息,并制作合同执行台账

通常情况下合同的执行中应该有收付款的相关信息,比如合同的签订时间、合同总金额、签约方的信息、发票开具以及已付金额等。房地产的财务部门应该按照合同的具体执行情况和工程部的信息进行核对,防止出现超额支出的情况,对于没有按照合同履行的财务部门可以拒绝付款。此外房地产财务部门应该将合同的收付款明细一起存放在一起,在收付款的单据中,了解具体的金额明细,将台账和明细共同实施,实现对合同执行的控制。

2. 对房地产企业的销售报表进行严格审核

一直以来,房产营销部门在签订合同后要每日都记下具体情况,定期汇总成报告提交财务部,财政部门因此需要仔细审查,借此监察销售合同的落实状况。对房产公司来说,只有把建成的房屋卖出去才能算是最大利润。所以应该保存好房屋的购房合同,在获得房款后需要及时与销售部门进行沟通,并尽快通知购房人,让其办理房产证,以减少公司所承受的经营风险。

3. 房屋出租类合同

一般应由房屋出租归口部门整理成房租台账,台账中的信息应包括以下内容:承租人,合同总租金、每期租金金额和收取时间,并登记租赁保证金额度,要求财务部门充分核验合同执行效果,针对推迟租金缴纳情形,采用书面催交的方式,通知相关部门,保障租金回笼,发挥监督管理功能。

(四)合同履行中,完善财务部门的评估管理

对房地产企业而言,其在履行约定义务,将协议存档以后,并不代表合同管理工作就到此为止了,这时还必须对协议落实状况作出合理评价。在开展这一工作时,财务机构一定要参与到其中。财务管理机构需要对评价工作有个相对全面的了解,并必须对合同中的有关款项、合约执行过程中的收入支出明细等具体内容加以分析,以便实现履约评估工作

的有效性。

(五)相关的约定事项

但契约中一些规定事项能够合理证明工程项目成本与费用开支的合理性,比如,按照建筑施工协议中约定的承包方案就能够将大体确定开发费用的项目范围。而通常来讲在工程项目总包的情形下,建筑安装工程费的具体支出就为“工程费”。但是在现实的审计工作过程中,一些企业在总包的情况下,将大量的“材料费”也列入其中,虽然这样一来也确实能够开具发票,不过很显然已经和既定合同条件不相符了,所以也无法列入开发费用的具体金额当中。另外,如果某些公司在契约中并未规定有关条件的情形下大量支付了工地用电费用,也可能被看作是一项和公司不相干的费用,而无法列入具体开发费用中。处理原则通常都是根据约定的明确条款进行。建议企业在建立合理的合同体系后,还必须要严格按照合同规范运作,杜绝违反法律法规或者超越法律法规的合同行为出现。同时,房地产企业还可以利用信息化技术方式进行培训,提升合同文书编写质量,增强合同管理水平;并且还要积极探索新型的项目合同模式,以此满足市场经济快速发展下对合同管控、风险防控等多个层次的要求,端正工作人员态度,保障合同管理的高效准确^[1]。

四、结语

综上所述,房地产企业中,合同管理工作开展会牵扯多个部门,由于管理过程的连贯性,强化了系统性的工作效果,需要企业明确各部门的合同管理工作职责。特别是在合同签订环节,突出财务部门的管理监督效果,在合同执行过程中需要控制合同所有权,执行完毕后就要将其进行归档,最后还要实现对于合同履行的综合评估。只有真正参与到了整个合同的管理过程中,才能够确保合同管理的科学性,提升房地产企业的核心竞争力。

参考文献:

[1]余依桦. 企业合同管理中房地产财务的重要作用研究[J]. 财讯, 2020(5): 1.

[2]伍梅秀. 浅析房地产财务在企业合同管理中的作用[J]. 商讯, 2020(11): 52-53.

[3]彭凤琴. 关于如何加强房地产企业财务参与合同管理的建议[J]. 经营者, 2020(4): 208.