

房地产企业内部审计面临的挑战与优化策略研究

解鸿玥

融通地产(山东)有限责任公司, 山东 济南

收稿日期: 2023年10月10日; 录用日期: 2023年11月10日; 发布日期: 2023年12月12日

摘要

本文旨在研究房地产企业内部审计在行业增长趋缓下面临的挑战, 并提出相应的优化策略。随着国家的调控和监管环境的不断变化, 房地产企业内部审计工作面临着诸多挑战, 如审计资源不足、审计范围覆盖不够、沟通合作不畅等。为了应对这些挑战, 本文提出了加强审计基础建设、充分利用外部资源、提高内部审计价值认知、扩展内部审计范围、完善审计职责等优化策略。通过实施这些策略, 房地产企业能够提高内部审计工作的有效性, 确保企业的合规性, 降低企业经营风险, 保持企业的生命力。本研究的结果旨在促进当前房地产企业内部审计工作的改进和提升, 为企业健康发展保驾护航。

关键词

内部审计, 房地产, 审计策略, 问题与对策

Research on Challenges and Optimization Strategies Faced by Internal Auditing of Real Estate Enterprises

Hongyue Xie

Rongtong Real Estate (Shandong) Co., Ltd., Jinan Shandong

Received: Oct. 10th, 2023; accepted: Nov. 10th, 2023; published: Dec. 12th, 2023

Abstract

This article aims to study the challenges faced by the internal audit of real estate companies as the industry growth slows down, and proposes corresponding optimization strategies. With the con-

tinuous changes in the national control and regulatory environment, the internal audit work of real estate companies is facing many challenges, such as insufficient audit resources, insufficient audit coverage, and poor communication and cooperation. In order to deal with these challenges, this article proposes optimization strategies such as strengthening audit infrastructure, making full use of external resources, improving awareness of the value of internal audit, expanding the scope of internal audit, and improving audit responsibilities. By implementing these strategies, real estate companies can improve the effectiveness of internal audit work, ensure corporate compliance, reduce corporate operating risks, and maintain corporate vitality. The results of this study aim to promote the improvement of the current internal audit work of real estate companies and protect the healthy development of companies.

Keywords

Internal Audit, Real Estate, Audit Strategy, Problems and Solutions

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

内部审计在公司治理环节中占据着重要的地位。根据国际内部审计协会(IIA)在 2007 年的最新定义,内部审计被视为“一种旨在提升组织价值并优化其运营的独立、客观的确认和咨询活动。它通过系统化、规范化的方式,评估并提升风险管理、内部控制和治理程序的效果,以助力组织实现其目标”。我国审计署在其第 11 号规定中,将内部审计描述为“对本单位及所属单位财政财务收支、经济活动、内部控制、风险管理进行独立、客观的监督、评价和建议,以推动单位完善治理、实现目标的活动”。通过以上描述,我们可以得出,内部审计的基本职能是通过一系列独立、客观的工作,主动推动单位完善治理、增加价值和实现目标。作为一种公司治理机制[1],学界普遍认为内部审计对于改善治理效果[2],减少舞弊、提高财务信息质量[3]等方面有积极影响。

对于房地产行业而言,内部审计是其发展到一定规模后的必要治理工具。考虑到其业务的复杂性和跨区域经营的特点,房地产行业的内部审计本就面临着不小的挑战。近年来,随着政策调控的常态化和市场竞争的日益激烈,房地产企业运营发展面临着更大的压力。在这一背景下,内部审计工作无疑面临着更为复杂的现状。为了保证房地产企业的正常运营和可持续发展和在日益严峻的市场环境下的生存力,企业必须加大对内部审计活动的重视,提升内部审计的整体水平。

2. 房地产企业内部审计面临的挑战

房地产行业通常涉及从开发到建设、销售的全生命周期业务,经营地域广、就职人员多,并且受监管、政策和市场宏观经济环境的影响大。

2.1. 业务特点决定审计资源不足

房地产企业的业务特点决定了其内部审计机构通常面临着专业资源不足的问题。房地产企业项目的开发周期长,企业同时持有的资产类型多种多样,如土地、房产、在建工程等。为了确保这些资产的价值和风险得到适当的评估和管理,往往需要如资产评估师、建筑师等专业人员进行全面审查。而实务中,内部审计人员基本是审计、会计等专业出身,缺乏房地产行业常见的如评估、建造等能力,很难

全面监测风险。

2.2. 企业结构复杂增加审计困难

房地产企业项目跨地域、部门结构多的特点，增加了内部审计开展的困难。房地产行业的经营活动往往涉及多个区域、部门和环节[4]，审计资料的收集和提供需要层层传递于子公司、分公司与项目部，不但容易产生延时，影响工作进度，并且由于一线业务人员加对内部审计工作价值了解不深入，对提供审计工作资料感到厌烦，难免出现对立情绪，进一步增加了内部审计中的沟通难度[5]。

另外，随着监管要求和国家政策的不断完善，房地产企业内部审计的职责也在增加。在过去，房地产企业因为其资金密集度高，投融资风险大，传统审计领域主要是财务收支审计、工程建设审计等。但是随着监管环境的日趋严格，除了财务与工程类审计外，在“碳达峰、碳中和”的背景下，随着绿色建筑的发展，监管持续完善，房地产企业在设计、施工和运营过程中需要遵循一系列环保标准和指南并做出妥善披露[6]。安永中国指出，房地产企业内部审计应对企业 ESG 报告的准确性和完整性做出合理保障，对企业 ESG 管理体系提出审计建议、并确保企业 ESG 管理活动设计执行的有效性。

2.3. 行业转型引起业务转变

由于市场形式的变化，房地产行业面临转型，内部审计也需要跟随着业务变化而转变方向。目前，房地产开发业务逐渐放缓，利润增长来源逐渐从土地和房屋的开发转变为资产管理和物业管理活动。保障资产安全和日常业务的运行稳定成了有效保障企业经济效益的重中之重[7]，审计工作也需要及时转变工作方向，将审计范围覆盖到房地产企业运营的方方面面。

3. 房地产企业内部审计的优化策略

3.1. 夯实审计基础，善用外部工作

房地产企业通常拥有多样化的投资组合。不同类型的房地产企业具有不同的业态，包括办公楼、购物中心、酒店业和开发项目等。在审计过程中，需要考虑到这些不同产业的特点和风险，并关注其各个周期，从而采取相应的审计措施。

首先，内部审计人员需要收集和整理相关的资产信息，包括土地、房产、开发项目等各类资产的位置、面积、用途、产权状况等。这些信息为后续的审计工作提供了准确的基础数据。其次，内部审计人员应当对每个资产进行详细的审查和评估，比对相关文件和记录，以确保资产的真实性和合理性。在资产评估过程中，内部审计人员还应关注资产的管理情况，评估企业对资产的管理措施和流程，包括资产的保管、维护和翻新等。

在此基础上，房地产企业可以与专业的审计公司、咨询公司及资产评估公司等建立合作关系，以获取外部专业的评估结果和工作经验。通过与外部机构合作，内部审计部门可以对组织所面临的风险有着更全面的掌控，从而提高审计的准确性和有效性[8]。根据双方的工作结果，内部审计人员得以发现潜在的问题和风险并提出相应的改进建议，进而帮助企业改善管理流程、提高管理的效率和质量，降低潜在的风险和损失。

3.2. 加强沟通合作，提升价值认知

沟通是促进合作的关键，沟通的基础是互相了解。一方面内部审计部门需要增加对业务部门的了解，另一方面是业各部门需要增加对内部审计部门的价值认知。

为了增加内部审计部门对各部门的需求的了解，内部审计部门可以通过定期召开内部审计沟通会的

方式建立良好的沟通渠道；也可以在公司层面建立人员交流机制[9]，让内部审计人员有机会深入业务条线，了解一线业务实践。

为了提升业务部门对内部审计工作的价值认知，房地产企业可以开展内部培训和教育活动，对内部审计的基本概念和原则、审计工作的重要性等内容进行统一宣讲；内部审计部门也可以通过定期发布风险指南和提供咨询建议向各部门展示审计工作的价值和成果，直接增强各部门的认同感。企业还可以设立激励和奖励机制，以鼓励各部门积极参与和支持内部审计工作：例如，可以设立内部审计贡献奖，对在审计过程中表现出色的部门进行表彰和奖励，增加各部门对内部审计工作的重视，提高合作意愿和积极性。

3.3. 跟进行业动态，不断更新知识储备

考虑到行业的技术进步与监管规定的变化，内部审计人员需要不断更新知识储备，并与行业监管动态保持同步。

建筑行业是能源消费的三大领域，也是主要责任领域之一[10]。我国作为《巴黎协定》的重要签署国，承诺到2030年，每单位建筑面积全球平均建筑能耗强度必须减少至少30%。为了达成该目标，内部审计人员首先应当了解最新的行业信息和绿色建筑标准，将其纳入到实际工作当中，以确保审计工作的准确性和有效性，其次应当协同业务部门，制定节能降耗目标，并定期评估企业进展，提供改进建议，促进企业目标的达成。

此外，为了实现审计目标，内部审计人员还应关注绿色建筑领域的最新发展和趋势，通过科学的手段获取审计数据。随着绿色建筑技术和创新不断涌现，如可再生能源的应用、智能建筑系统的发展等，审计人员需要通过学术文献、行业报告等方式，及时了解新技术和趋势，从而对获取的相关审计数据进行全面测试和评价[11]，确保其在房地产行业中的审计工作中具有高度的专业性和有效性。

3.4. 紧随业务转型，完善审计职责

随着开发活动的不断紧缩，资产管理成为房地产企业新的利润增长点。房地产资产管理是利用现有资产以实现资产的保值、增值和收益最大化。在这种业务模式下，为了确保企业的可持续发展，内部审计部门需要进一步完善对自有资产经营管理和物业服务活动的审计职责。

在资产经营管理方面，内部审计人员应评估房地产企业的资产管理活动，认识资产管理和运营的重要性，并将其纳入审计范畴。在审计工作中，内部审计人员应关注从投资规划、项目开发、资产自持、资产招商到后续运维的全生命周期业务[12]，以确保资产的最大化利用和价值的实现；在物业管理方面，内部审计人员应全面认识物业服务活动的范围，包括物业维护、安全管理、客户服务等方面的流程和制度，监督存在风险的业务[13]，评估其质量和效率。同时，内部审计人员还应关注资产经营管理和物业服务活动中的安全风险和成本控制，从而发现潜在的问题和降本增效的机会，进一步优化企业经营。

4. 结束语

本文对房地产企业内部审计面临的挑战进行了深入分析，并提出了相应的优化策略。随着房地产行业的调整和业务模式的转变，房地产企业内部审计的职责和重点发生了变化，面临着新的挑战 and 机遇。通过加强审计基础的建设和充分利用外部资源，加强部门间沟通合作并提高业务人员对内部审计的工作价值认知，了解行业动态并不断更新知识储备，以及紧跟房地产业务转型的步伐完善审计职责，房地产企业的内部审计部门能更好地帮助企业降低风险，提升整个企业的管理水平，为其健康发展提供有力支持。

参考文献

- [1] 王光远, 瞿曲. 公司治理中的内部审计——受托责任视角的内部治理机制观[J]. 审计研究, 2006(2): 29-37.
- [2] 耿建新, 续芹, 李跃然. 内审部门设立的动机及其效果研究——来自中国沪布的研究证据[J]. 审计研究, 2006(1): 53-60.
- [3] Hillison, W., Pacini, C. and Sinason, D. (1999) The Internal Auditor as Fraud-Buster. *Managerial Auditing Journal*, **14**, 351-363. <https://doi.org/10.1108/02686909910289849>
- [4] 邓念. 政府作用下的中国房地产市场理论与实证研究[D]: [博士学位论文]. 上海: 复旦大学, 2010.
- [5] 韩茂美. 房地产企业内部审计的难点及优化路径[J]. 住宅与房地产, 2020(21): 16.
- [6] 熊琳. “双碳”目标下房企参与绿色建筑的动因及政策研究——以某项目为例[J]. 中国集体经济, 2023(9): 90-93.
- [7] 黄婧. 房地产企业内部控制与内部审计存在的问题及对策研究[J]. 当代会计, 2020(20): 66-68.
- [8] Smith, P.J. (2002) Win-Win Cosourcing: When Internal Auditors Collaborate with Experts Outside the Audit Department, It Can Be a Winning Proposition for All Involved. *Internal Auditor*, **59**, 37-42.
- [9] 王晓. 浅析经济新常态下国有企业内部审计价值的提升策略[J]. 上海商业, 2022(1): 106-107.
- [10] 江亿, 胡姗. 中国建筑部门实现碳中和的路径[J]. 暖通空调, 2021, 51(5): 1-13.
- [11] 胡圣浩, 丁宁, 徐江荣. 既有建筑能源审计及节能分析[J]. 杭州电子科技大学学报: 自然科学版, 2022, 42(4): 78-82+87.
- [12] 彭佩. 国有房地产企业资产管理模式探析[J]. 经济技术协作信息, 2023(3): 112-114.
- [13] 叶敏. 新时期物业管理企业内部审计问题与对策核心要点构架[J]. 商业观察, 2022(22): 50-53.