探索数字化背景下物流园区物业财务管理创新路径

梁梅丹
深圳市嘉泰城物业运营有限公司东莞分公司，广东 东莞 523820
DOI:10.61369/IED.2026050004

摘　　要： 在数字经济加速进入各行各业的背景中，传统物流园区的物业财务管理方式已经难以满足现代物流园区多元的经营和发展需要。本文阐述数字化转型对物业财务管理的关键意义，指出数字化创新在提升财务工作效率、降低园区运营成本、加强财务风险防控方面具有较为直接的作用。在此基础上，从管理模式的调整与更新、风险预警体系的搭建、信息化系统的建设与完善、数字化人才的培养四个方面，提出具体的财务管理创新策略，为同类型园区推进财务数字化转型提供可供参考的思路。

关 键 词： 数字化；物流园区；物业；财务管理；创新路径

Explore the Innovation Path of Logistics Park Property Financial Management under the Background of Digitalization

Liang Meidan
Shenzhen Jiatai City Property Operation Co., Ltd. Dongguan Branch, Dongguan, Guangdong 523820

Abstract: In the context of the digital economy accelerating into all walks of life, the property financial management mode of traditional logistics parks has been difficult to meet the diversified operation and development needs of modern logistics parks. This paper expounds the key significance of digital transformation to property financial management, and points out that digital innovation plays a more direct role in improving financial work efficiency, reducing park operation cost and strengthening financial risk prevention and control. On this basis, this paper puts forward specific financial management innovation strategies from four aspects : the adjustment and renewal of management mode, the construction of risk early warning system, the construction and improvement of information system, and the cultivation of digital talents, so as to provide reference ideas for the same type of parks to promote financial digital transformation.

Keywords: digitalization; logistics park; property; financial managemen; innovation path

引言

财务管理是物流园区物业运营管理中的关键环节，它直接关系到园区资金安排、成本控制以及整体经营效益[1]。当前，数字化技术在实体经济中的作用不断扩大，为各行业的管理方式调整带来新的机会，也为物流园区物业的财务管理实现转型升级提供了新的思路。在此基础上，结合数字化发展这一背景，对物流园区物业财务管理创新的实现路径做进一步分析，有助于完善园区财务管控体系，具有一定的应用价值。

一、数字化背景下物流园区物业财务管理创新的重要性

（一）提高园区财务管理工作效率

传统物流园区的物业财务管理，多数还是以人工核算、纸质台账和线下审核为主，园区里的场地租赁、仓储服务、设备运维、保洁安保等各类业态在收支项目上繁杂，单据数量大，财务在录入、对账、统计以及报表编制这些环节要花很长时间，流程本身也偏繁琐，审批链条拉得很长，容易出现工作堆积、进度拖延等问题[2]。数字化财务管理的创新做法，是依托信息化系统把账务录入、自动对账、数据汇总、报表生成这些环节整合为一套线上操作，替代大量重复性的人工劳动，数字化平台也能够打通财务与园区运营、招商、后勤管理之间的数据壁垒，让业务数据实时同步到财务端口，数据归集和核对周期也随之缩短。线上审批流程在时间与空间上不再受限制，进而提升物流园区物业财务

作者简介：梁梅丹，女，汉族，广东茂名人，大学本科学历，深圳市嘉泰城物业运营有限公司东莞分公司，中级会计师，研究方向：物流园区物业财务管理、财务精细化管理。

Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

整体运转效率。

（二）有效降低园区物业运营成本

物流园区物业的日常运营往往牵涉人力、物资、运维、能耗等多方面的支出，传统的财务管理方式在精准统计数据和控制成本方面相对薄弱，人工记账容易出现差错，资源浪费、费用重复等现象也较常见，带来资金与资源两方面的消耗[3]。数字化财务创新主要是通过建立较为智能的成本管控体系，实时采集园区各类收支数据，再做分类统计与动态监测，梳理租赁管理、设备维保、园区运维等环节的成本支出情况，快速发现无效开支和冗余成本。

（三）全面提升财务风险管理水平

物流园区物业的资金往来频繁，业务场景也更复杂，主要包括租金收缴、费用报销、工程款结算、税费缴纳等多项内容，沿用传统的财务管控方式时，常会出现数据更新不及时、监管偏被动、问题排查跟不上等情况，进而带来账务差错、资金挪用、坏账漏账以及合规风险等多种财务隐患[4]。数字化财务管理的创新做法，是构建覆盖全流程、更加动态的风险防控体系，通过在系统中预先设置财务风控规则，对异常收支、超额报销、逾期欠费等风险行为进行自动预警，在过程中实现实时拦截。数据留存相对完整，溯源也更清楚，可以把财务与业务的全流程进行留痕，便于财务人员做常态化的风险排查与事后复盘。依托大数据分析，可以更准确地预判潜在的财务风险隐患，使管理从以往的被动事后整改，逐步转向主动的事前预防与事中管控，更有效地规避各类财务风险。

二、数字化背景下物流园区物业财务管理的创新路径

（一）创新数字化财务管理模式与方法

物流园区物业推行业财融合的一体化管理，把园区招商租赁、仓储运维、安保保洁、设备检修等业务环节与财务环节之间的数据通道尽量打通，让业务发生、资金流转与财务核算能够同步推进，减少业务与财务彼此分离带来的管理阻隔。将财务管控融入项目事前预算、事中管控、事后核算与复盘的整个流程，围绕园区租金收缴、能耗支出、运维费用等关键收支事项，建立相对标准化的管控流程[5]。引入更细化的财务管控思路，依托数字化工具对园区各类成本、收入与资金进行更细的分类管理，针对不同业态、不同区域、不同项目分别建立独立的财务台账，以便实现财务资源的较为精准调配。应搭建更扁平的财务审批管理体系，借助线上流程推动财务事项更快审批与落实，进一步优化园区物业的财务运营体系，提升整体财务管理的精细化与智能化水平。

（二）构建大数据财务管理预警机制

物流园区物业借助大数据平台，把租金收入、运维成本、资金流转、税费缴纳、客户欠费等各类财务与业务数据统一整合起来，形成园区自己的财务数据库，为后续的风险判断提供较为准确的数据支撑。结合物流园区物业的经营特点，合理设定资金流动、费用支出、账款回收、成本损耗等不同维度的预警指标，把各项指标的正常范围、临界阈值以及风险等级说清楚，逐步形成相对标准化的预警体系[6]。依托系统的自动监测功能，对园区日常财务运行数据进行实时抓取、动态分析与智能对比，当数据超出既定标准区间时，系统能够自动发出预警提示，尽量锁定风险点位及其对应的业务环节。因此还需要建立预警的闭环处置机制，明确财务人员与管理人员各自的处置职责和响应时限，对预警事项及时核查、尽快整改，做好过程追溯，定期汇总预警数据开展风险复盘分析，进一步调整和完善预警指标体系，持续提升园区在财务风险预判、防控与处置方面的能力，以保障财务运营的安全与稳定。

（三）推进财务信息化体系全面建设

结合物流园区物业的经营规模、业务业态以及财务管控的具体需求，引入或定制较为专业的智慧财务管理系统，把账务核算、预算管理、资金管控、成本核算、报表生成、档案管理等模块尽量整合到同一平台中，使财务工作能够按流程在线办理，向更智能的操作方式靠拢。推动财务系统与园区物业管理平台、招商平台、运维平台之间的数据对接，实现互联互通，尽量打破信息孤岛的状况，让业务数据与财务数据可以实时共享、自动同步，在数据传输上保证及时性与准确性[7]。还要持续开展信息化系统的优化与升级工作，围绕园区业务拓展以及财务管控升级的需求，对系统功能进行迭代更新，适当增加智能对账、数据分析、自动研判等数字化功能，以更贴近现代财务工作的要求。完善财务信息化管理制度，对系统操作、数据录入、信息保密、系统维护等流程作出规范，定期进行系统运维和漏洞排查，保证信息化系统运行相对稳定[8]。

（四）培育数字化专业财务人才队伍

在人才引进方面，应当优化招聘标准，重点吸纳既具备传统财务专业能力，又熟悉物流园区物业运营模式，且能够开展大数据操作、掌握信息化系统运维的复合型财务人才，以此充实财务团队的数字化力量，进一步优化团队的人才结构。在人才培养方面，要建立常态化的内部培训机制，定期组织财务人员开展数字化技能专项培训，培训内容可覆盖智慧财务系统操作、大数据分析、数字化风险管控、业财融合管理等关键部分，提升现有人员在数字化条件下的履职能力[9]。还应搭建学习交流平台，组织财务人员参与行业数字化财务研讨与外出学习交流，借鉴先进园区在数字化财务管理方面的经验。还需要建立相应的人才激励与考核机制，将数字化工作能力与创新工作成效纳入绩效考核，带动财务人员在学习提升、创新履职方面的积极性，逐步形成一支专业基础较扎实的财务人才队伍，为园区物业财务管理创新提供核心的人力支撑[10]。

 | Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.

三、结束语

数字化转型已成为新时代物流园区物业财务管理提质升级的必然走向。本文首先从物流园区物业经营管理模式入手，其次围绕风险预警、信息化建设、人才建设四个维度，搭建较为完整的财务数字化创新体系，形成覆盖较广、层次较多的财务优化方案。物流园区物业仍需持续推进数字化改革，在实践中反复调整和完善财务管理制度与技术体系，以数字化财务为园区整体高质量发展提供支撑，也为现代物流产业的稳步升级创造条件。

参考文献

[1]戚灿灿 . 数字化背景下物业企业财务管理创新路径探索 [J]. 审计与理财 ,2024(10):33-34.

[2]李颖 . 企业财务数字化转型的路径与实施策略研究 [J]. 市场调查信息 ,2024(24):74-76.

[3]徐晓美 . 数字化背景下物业公司财务管理模式创新 [J]. 中国经贸导刊 ,2024(16):49-51.

[4]张丽燕 . 数字化转型视角下企业财务管理策略研究 [J]. 数字经济 ,2024(11):92-94.

[5]王雪 . 数字化转型背景下房地产物业管理企业财务管理的创新与发展 [J]. 投资与创业 ,2024,35(8):61-63.

[6]黄晓可 . 浅议数字经济下中小企业财务管理存在的问题及应对策略 [J]. 中国电子商情 ,2024(2):94-96.

[7]赵清 . 数字化转型背景下企业财务管理模式创新研究 [J]. 知识经济 ,2024,698(34):124-126.

[8]赵菲 . 数字化转型背景下的企业财务管理创新路径 [J]. 中国经贸导刊 ,2024(14):52-54.

[9]殷文娴 . 数字化视域下企业财务管理机遇与挑战探讨 [J]. 商业观察 ,2024,10(10):105-108.

[10]孔娜 . 数字化转型背景下企业财务管理创新途径研究 [J]. 商场现代化 ,2024(13):177-179.

Copyright © This Work is Licensed under A Commons Attribution-Non Commercial 4.0 International License.