

物流园区物业财务管理存在的问题及对策

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/SE.2026070012

摘 要 : 物流园区是物流产业集聚发展的重要载体, 园区物业服务的财务管理水平直接影响园区运行状况。本文对物流园区物业财务管理中存在的问题进行梳理, 同时提出相应的改进策略, 包括加强会计核算管理、提高资金使用效率、进一步推进业财协同、完善内部控制体系等, 希望借此优化园区物业财务管理模式, 提升园区整体运营管理水平, 增强其市场竞争力。

关 键 词 : 物流园区; 物业; 财务管理; 问题; 对策

Problems and Countermeasures of Logistics Park Property Financial Management

Liang Meidan

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

Abstract : Logistics park is an important carrier for the development of logistics industry agglomeration. The financial management level of property services in the park directly affects the operation of the park. This paper sorts out the problems existing in the financial management of logistics park property, and puts forward corresponding improvement strategies, including strengthening accounting management, improving the efficiency of capital use, further promoting the coordination of industry and finance, and improving the internal control system, hoping to optimize the financial management mode of the park property, improve the overall operation and management level of the park, and enhance its market competitiveness.

Keywords : logistics park; property; financial management; problems; countermeasures

引言

随着物流行业的快速扩张, 物流园区在规模化、集约化方面的运营趋势越来越突出, 园区物业服务也不再停留在基础安保、保洁、设备运维等工作上, 而是逐步延伸到租赁、仓储以及各类配套服务等多元经营业态, 这也使得财务管理在专业性和精细化水平上的要求不断提高。基于此, 本文对物流园区物业财务管理存在的问题做进一步分析, 并提出优化对策, 为园区物业高质量地运营提供参考。

一、物流园区物业财务管理存在的问题

(一) 会计核算不规范

当前物流园区物业的业务门类多, 包括场地租赁、仓储服务、安保、保洁、设备运维、停车管理等多项内容^[1]。但企业没有按照不同业务的特点把会计核算科目进一步细分, 收入与成本的归集也显得杂乱, 出现把不同业态的收支放在一起记录的现象。部分园区在零星运维支出、临时外包服务费用方面, 缺少相对规范的凭证审核流程, 原始票据缺失、报销附件不齐、入账不及时等问题也常见。物业财务人员大多还是延续以往的核算做法, 没有结合物流园区经营频率高、变化快的特点去调整核算流程, 跨期费用摊销、固定资产折旧核算上也存在随意性。园区公摊费

用、公共设施维修基金的核算口径不一致, 账目核对也不够及时, 造成账面数据与实际经营情况之间偏差大, 难以为园区经营决策提供真实、有效的数据支撑。

(二) 资金统筹效率低

由于物流园区的资金流水体量大、收支发生频率高, 租金、物业费、服务费等收入的回款周期又不一致, 而设备设施维修及保养、园区改造、人员薪酬等支出具有持续性^[2], 因此对资金统筹的要求高, 但不少物业企业仍缺少系统的统筹安排, 也没有形成科学的资金预算与调度机制。企业资金管理往往停留在被动记账层面, 对资金流入与流出缺乏提前判断, 闲置资金也没有合理设计理财与增值的路径, 从而带来一定程度的资金资源浪费。园区回款管控相对薄弱, 部分商户租金、服务费拖欠时间长, 应收账

款积压多，进一步加重了企业流动资金的周转压力。资金支出审批流程偏繁琐且缺少明确的优先级划分，应急运维、园区保障类资金拨付出现不及时的情况^[9]。而非必要支出的管控也不够严格，造成资金分配不够均衡，整体资金使用效率低。

（三）业财融合程度浅

物流园区的财务部门主要把精力放在记账、报税、核算等基础性工作上，更多是承担事后数据的汇总统计，没有深入进入园区招商租赁、场地管理、运维服务、项目改造等核心业务的前端环节。业务部门在开展经营工作时，往往缺少财务层面的专业支持，对成本控制、收益测算、风险预判的认识相对不足，在招商优惠、设施改造等事项上出现决策偏粗的情况，从而很可能带来成本失控的问题^[10]。园区也没有形成常态化的业财沟通机制，业务数据与财务数据衔接不顺，业务台账、营收数据、成本数据难以及时同步，数据断层现象突出。财务部门因此难以准确判断不同业态、不同场地的经营效益，也难以依托财务数据为业务优化提出有针对性的建议。

（四）内控体系不完善

物流园区物业财务内控制度的针对性不强，很多内容直接套用通用的物业行业制度，没有根据物流园区场地分散、业态多样、设备集中、运维频繁等特点去调整和补充条款。因此在收支管理、资产管控、费用审批、票据管理等关键环节上，缺少更细的管控标准^[11]。内控在执行层面走过场，岗位职责划分不够清楚，记账、审核、对账等岗位的权责出现交叉，不相容岗位尚未做到有效分离。园区缺少常态化的内控监督与自查机制，没有定期对财务收支、资产盘点、费用使用情况做专项核查，导致一些隐性财务风险和违规操作发现得不及时。资产内控管理整体偏弱，园区的大型设备、公共设施、仓储物资等盘点不够及时，资产流失、闲置和损耗的问题常见^[12]。

二、物流园区物业财务管理解决的对策

（一）强化会计核算管理

企业需要结合园区业务类型多、变化快的特点，把核算流程和相关标准进一步细化，使财务数据尽量做到准确、可对照。围绕场地租赁、仓储服务、安保、保洁、设备运维等不同业态，把会计核算科目划分得更清楚，对各类收入与成本分别进行专项归集，避免出现收支混记、账目混乱等情况，从而让各业务的账务能够相对独立核算、查询时也更清晰。补充和完善原始凭证审核与报销管理制度，明确零星运维、临时外包等费用在票据提交、审核与入账上的要求与口径，报销时对附件的完整性进行更严格的核查，减少票据缺失、入账不及时等不合规现象^[13]。考虑到物流园区经营具有动态性，应对传统核算方式作出适当调整，进一步规范跨期费用摊销、固定资产折旧的核算标准，并对园区公摊费用、公共设施维修基金等项目统一核算口径，避免不同部门各自为政造成偏差。建立常态化的账目核对机制，按期梳理账务数据，及时修正账面记录与实际经营之间的偏差，保证财务数据真实有效，为园区经营决策提供可靠的数据支撑。

（二）提升资金统筹效率

物流园区物业建立覆盖全年、贯穿全流程的资金预算与调度机制，结合园区收支频次高、流水规模大的特点，对租金收入、运维支出、改造投入等资金流向进行相对准确的预判，并提前做出资金使用安排，从而改变过去偏向被动记账的管理方式。强化应收账款的管理控制，建立商户租金、服务费台账，针对拖欠款项制定相应的专项催收机制，通过分级提醒、履约约束等办法加快资金回笼，缓解企业在流动资金周转上的压力，同时对闲置资金进行合理盘活，在合规的前提下规划稳健的资金增值渠道，减少资金长期闲置带来的浪费^[14]。优化资金审批流程，划分资金使用的优先顺序，优先保障园区应急运维、基础保障类资金拨付，并严格控制非必要开支，使资金资源分配更为均衡，从整体上提升资金周转效率与利用价值。

（三）深化物业业财融合

园区物业调整财务工作的定位，让财务人员参与到事前预判、事中管控的过程中，使财务能够在招商租赁、场地运营、设备改造、服务升级等关键业务环节中更深入地介入与配合。建立相对常态化的业财沟通协作机制，定期组织业务部门与财务部门进行工作对接会议，把经营数据同步起来，整理业务推进中的难点，对可能出现的经营风险作出研判，从而缓解数据断层带来的问题^[15]。财务部门应围绕招商优惠、项目改造、服务运维等事项，提前进行成本测算和效益分析，为业务决策提供专业的财务意见，避免因经营判断不够充分而出现成本失控的情况。搭建业财数据共享平台，使业务台账、营收数据、成本数据能够实时同步，进而更准确地核算不同业态、不同场地的经营效益，并以财务数据为依据调整业务布局、压降运营成本，进一步提升园区精细化经营管理水平。

（四）健全财务内控体系

为弥补园区财务内控方面的薄弱环节、降低财务风险，物业企业需要结合物流园区的经营特性，搭建一套更适配、完善并能形成闭环的财务内控管理体系。应当改变通用化、相对陈旧的制度做法，围绕园区业态多元、场地分散、设备密集、运维频繁等特点，把收支管理、资产管控、费用审批、票据管理等关键环节的内控制度进一步细化，配套制定专项管控细则，使内控工作在制度上有依据可执行。要把财务岗位的权责划分清楚，严格落实不相容岗位分离要求，明确记账、审核、对账、审批等岗位的具体职责，尽量避免权责交叉以及一人多岗等不合规情形，从源头上减少财务操作风险^[16]。建立常态化的内控监督与自查机制，定期对财务收支、费用使用、资产管控开展专项核查，及时发现并处理隐性财务风险与违规操作问题，做到风险尽早发现、尽早整改。还应强化园区固定资产、仓储物资、公共设备等方面的内控管理，定期组织全面的资产盘点，规范资产的使用、维护与处置流程，降低资产流失和闲置损耗，从整体上保障园区财务运行的安全与合规。

三、结束语

财务管理方面的短板，是影响物流园区物业提质增效的重要

限制因素，主要集中在四个问题上，包括会计核算不够规范、资金统筹效率偏低、业财融合基础弱、内部控制体系相对缺失。这些问题之间彼此牵连、相互作用，并制约了园区的持续运营与发

展。物流园区物业需要强化会计核算管理，优化资金统筹管理，深化业务与财务的双向融合，搭建完整的内部控制体系，补齐财务管控的不足，提高资金使用效率，增强风险防控能力。

参考文献

- [1] 罗琳. 物业企业财务管理存在的问题分析及应对措施 [J]. 中国市场, 2024(15): 79-82.
- [2] 韩先子. 业财融合在物业公司财务管理中的应用研究 [J]. 财会学习, 2024(22): 25-27.
- [3] 粟小清. 新时代物业公司会计核算和财务管理的优化研究 [J]. 当代会计, 2024(23): 31-33.
- [4] 程海红. 物业管理公司财务管理对策研究 [J]. 南北桥, 2024(13): 4-6.
- [5] 马红艳. 企业财务管理中业财融合问题与建议 [J]. 品牌研究, 2024(3): 51-53.
- [6] 倪春兰. 物业公司业财融合的实践困境和应对措施——以 N 物业公司为例 [J]. 经济研究导刊, 2024(13): 82-84.
- [7] 洗铨喜. "互联网+" 背景下物业管理会计与财务会计的融合 [J]. 中国电子商务, 2024(15): 64-67.
- [8] 陈云. 论企业财务管理中的业财融合策略 [J]. 南北桥, 2024(20): 25-27.
- [9] 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.
- [10] 黄忠益. 企业业财融合路径分析 [J]. 南北桥, 2023(2): 25-27.