# 2024年房地产财务经理述职报告总结(四篇)

来源：网络 作者：梦醉花间 更新时间：2024-06-18

*报告材料主要是向上级汇报工作,其表达方式以叙述、说明为主,在语言运用上要突出陈述性,把事情交代清楚,充分显示内容的真实和材料的客观。那么，报告到底怎么写才合适呢？这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。房...*

报告材料主要是向上级汇报工作,其表达方式以叙述、说明为主,在语言运用上要突出陈述性,把事情交代清楚,充分显示内容的真实和材料的客观。那么，报告到底怎么写才合适呢？这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

**房地产财务经理述职报告总结篇一**

就是在这样一个复杂多变、跌荡起伏的外部环境和内部环境下，xx财务部在公司领导班子的正确指引下，理清思路、不断学习、求实奋进，在财务部的各项工作上实现了阶段性的成长和收获。下面就将财务部所做的各项工作在这里向各位领导和同仁一一汇报：

众所周知，会计核算是财务部最基础也是最重要的工作，是财务人员安身立命的本钱，是各项财务工作的基石和根源。随着公司业务的不断扩张、随着公司走向精细化管理对财务信息的需要，如何加强会计核算工作的标准化、科学性和合理性，成为我们财务部向上进阶的新课题。为努力实现这一目标，财务部主要开展了以下工作：

1、建立会计核算标准规范，实现会计核算的标准化管理。

财务部根据房地产项目核算的需要、根据纳税申报的需要、根据资金预算的需要，设计了一套会计科目表，制定了详细的二级和三级明细科目，并且对各个科目的核算范围进行了清晰的约定。同时还启用一本房地产会计核算的教科书做为财务部做帐的参考书。

有了这一套会计科目表和参考书就保证了会计核算口径的统一性、一贯性和连续性；有了这套会计核算标准规范可以使我公司的帐务不管什么时候去看这套帐都象是一个人做出来的，有了这套会计核算标准规范也使得新的会计人员能快速上手公司的帐务。

值得一提的是，按照我们设的明细科目和项目辅助核算能直接快速地计算出某个房开细项的收入、成本、费用，相关税金，迅速地计算出土地增值税的增值额，使得土地增值税和所得税清算工作变得轻松、快捷、明了。我公司的会计科目设置得到了集团领导的好评。

2、重新对原有的会计核算流程进行了梳理和制定，现在的财务部内部会计核算流程更加突出了内部控制，明确了各个流程所占用的时间，对什么时候出什么表、出什么帐、出什么凭证，凭证如何传输都做出了明确清晰的规定。

保证了财务信息能有序地、按时、按质地提供出来。采用新的工作流程后，工作效率提高了，各岗位的矛盾和扯皮现象象减少了，财务报告的及时性得到了有效地保障。使我公司上报集团财务部的各类财务数据的及时性和准确性均达到集团财务部的要求。

3、加强各业务单位及往来单位帐目的清理核对工作，定时与各单位打电话或发传真来清理核对帐目，使得我公司xx户客户往来和xx户的供应商往来帐目清楚准确。同时加强应收往来款的追讨，在年内追回了xx的往来款xx万元。

4、除此之外，财务部组织全体员工在2024年共完成了：收取xx二期回笼房款xx亿元，契税维修基金xx万，审核原始凭证x万多张，填制、复核，整理装订记帐凭证xx张。出具统计报表xx份出具纳税申报表xx张，税源统计表xx张。出具xx集团、xx集团相关财务报表xx张，出具预算报表xx张等。

资金对于企业来说，就如“血液”对于人体一样重要。特别是房地产业进入了新一轮行业周期的历史时刻，国家为调控房地产的经济泡沫，通过各种货币政策、信贷政策、税收政策、土地政策来进行宏观调控，目的就是为了抬高房地产业的资金门槛，对整个房地产业进行重新洗牌。

再加上我公司要按计划完成xx改制投产、工业项目的全面挂牌启动，xx的前期开发。最严重的是xx年楼市低迷，今年的销售大大低于预期，使得我公司的资金“造血”功能极为不畅。使得我公司随时面临“缺血”的风险。

所以对于xx年财务部来说，如何做好融资？如何做好资金预算？如何做好资金管理成了财务部摆在第一位的头等大事。为此，财务部也投入了大量的时间和精力去做好相关资金管理工作，尽最大努力去帮助企业渡过资金难关。

1、财务部加强与七家商业银行的联系，与各家银行逐一进行谈判和沟通，不断寻找和触碰各商业银行的底线。

可由于受到国家货币政策的宏观调控的影响，商业银行自身的资金流动性大大降低，这使得商业银行为降低经营风险，在核准贷款的时候会显得更加小心谨慎，特别是对于房地产企业是慎之又慎。xx年xx市各商业银行对房地产业的贷款总量较去年已经下降xx%。就是在这样一个非常恶劣的融资环境下，财务部并没有被眼前的困难所吓倒，反而在我公司资产总额和实收资本不足的情况下运用智慧、勇于创新与各家银行展开艰苦的商业谈判。

这其中与银行的各级主管领导洽谈、会餐、应酬，跑了多少次银行、复印准备了多少授信资料，加了多少次班，牺牲了多少业余时间，财务人员已经无法用数字去统计了。值得高兴的是，最终财务部在公司领导的正确指导下，凭借在工作中总结出来的谈判技巧在公司最有利的时点完成了在x行的x亿元房开贷款、xx万元工业项目贷款和xx万元额度的承兑汇票，完成了xx行的xx万元的工业贷款，完成了一个个看似不可能完成的任务，因为我公司的资产负债率和项目实收资本占总投比例均没有完全达到银行的信贷条件。

同时为公司争取了最大的土地抵押率和最低的银行利率。毫无疑问，xx财务部可以骄傲地说，在融资方面，xx年xx财务部走在了同行业财务部的前面。

2、预算执行方面

在公司领导的大力推动下，在财务部的积极组织下，目前公司的全面预算管理工作已经融入到各个部门的日常工作当中，各个部门已经能熟练的运用全面预算这一管理工具来管理各个部门的资金流。财务部还定期组织预算差异分析会议，总结讨论预算差异产生的原因，提高了各个部门对财务数据的重视程度。

目前各个部门在财务部的组织下积极投入地参与全面预算管理，为来年的全面预算的编制和推行打下坚实的基础。也正是因为有了全面预算，才使得公司领导对资金调度能做到心中有数，提前对资金进行合理的统筹安排。

3、在年初资金充裕时，根据已编制的预算，在较短时间内比较各家银行的理财产品，从各家银行中选出与x行签订了购买xx万理财产品，六个月利率为xx%，为公司获得理财收益94.6万元。

另外利用闲散资金，在x行理财x次每次分别为x万元（x天）、x万元（x天）、x万元（x天），共获得理财收益xx元。

在x行理财x次，每次xx万元分别为xx天和xx天，获得理财收益xx。1月开始ipo打新股，投入xx万元，获得理财收益xx万元。使得公司全年获得理财收益为xxx万元。为公司在一定程度上降低了资金使用成本。

4、充分使用承兑汇票支付工程款，降低资金使用成本。xx年财务部共办理承兑汇票xx笔，充分用足商行xx万的承兑汇票的授信额度。

5、在日常资金管理上，财务部重点加强了以下工作：

与各家银行开通了网上银行业务，帮助公司实时了解公司的银行存款状况；建立了资金日报体系，每日向公司领导上报头天的公司资金状况，为公司领导进行资金调度提供了依据；每月定期编制各家银行的银行余额调节表，保证了公司资金的准确性和安全性；不定期地对库存现金进行盘点；在大量收款的几天，每天核对收款收据与银行缴款单和进帐单，保证了资金收取的准确性；在付款流程上增加了资金经理对出纳填制的支票和进帐单的复核程序；通过这一系列的工作，使得公司资金的收取和使用上的准确性和安全性大大提高，使财务部在资金管理的规范化管理方面上了一个新的台阶。

由于房地产企业涉税环节特别多，相关税收政策也非常繁杂，征税较重，这使得纳税成为企业的一项重要成本支出。在国家税收法规的规定下进行合理的纳税筹划，减少纳税支出，是财务部涉税管理的首要工作。

这要求财务部在事先、事中对各项经济业务进行审核、筹划将各项纳税支出降到最低。凡事有矛必有盾，在降低纳税支出的同时还要规避涉税风险。实现公司经济业务的涉税低风险甚至零风险是涉税管理的另一项重要工作。

公司在接受税务稽查时会面临三种不同性质的稽查：

1、日常稽查。日常稽查是指稽查部门主要负责的对管辖区域内企业日常情况进行的检查，要求被检查的公司数量一般不得低于一定比例。

2、专项稽查。专项稽查是指根据上级税务部门的部署，对某个行业、某个地区、某个产品、某项减免税政策进行全面的清理检查。

3、举报稽查。举报稽查是指任何单位和个人根据征管法的规定，都可以举报纳税人偷税漏税的行为。税务机关在接到举报以后，采取一些措施对纳税人进行检查。

下面就对财务部xx年所做的主要涉税管理工作进行回顾。

1、审核各类收入和付款合同。由于将财务审核加入到了各类经济合同的签订订环节，使得财务部在业务发生之初就能进行纳税评估和纳税筹划。xx年财务部共审核相关经济合同xx份。

2、xx月，财务部与税务局充分沟通后认为我公司必须主动进行土地增值税清算，因为目前国家对土地增值税的征收管理力度一年比一年大，将查得更细。如果等到明年清算条件成立由税务局进场进行土地增值税清算很可能会增加纳税支出。财务部征求公司领导和集团财务部的同意后组织人员进行了xx项目的土地增值税清算工作。

3、通过分析国家增值税的发展趋势，工业项目的所有购进设备均未取得增值税专用发票，将设备的增值税开票时间拖到xx年，这样就可以在xx年享受新的消费型增值税的好处，为公司争取了xx万元的增值税进项税额抵扣的好处。

4、通过对销售部员工年终奖金的发放方式进行合理筹划，不仅使公司按按税收法规履行了代扣代缴义务，又保障了员工的利益，使公司的大部门员工少交了xx元个人所得税，增加了员工的税后收益，得到了广大员工的称赞和好评。

5、定期将各类大额的工程发票送到税局进行发票真伪鉴定。由于房地产公司收到的发票金额巨大、数量和种类繁多，一旦收到假票将给公司带来巨大的涉税风险。为控制这一风险，财务部定期组织人员将相关发票送往税局进行真伪鉴定。

6、x月x日—x日xx市稽查局对我公司进行税务稽查，要求我公司填写xx-xx各税种税款交纳明细，再根据情况进行实地税务检查。

财务部立即组织财务人员进行全面税务自查，一方面积极与征管税务局沟通，取得征管税务局的理解和帮助，另一方面主动与稽查局相关人员联系，建立了良好的人际关系。最后，由于及时将未交足的税款补交到征管地税局，避免了稽查局到公司进行实地税务检查的涉税风险。

7、x月份xx国税局来到我公司就我公司xx年的所得税申报表列示的销售收入xx万元，对应的成本只有xx万元提出质疑，要求立即出具收入确认的证明，即文件xx区的主体竣工证明，否则xx区对应的收入xx万元不能予以确认。

由于涉及调减我公司申报的所得税xx万元，财务部立刻将这一潜在的巨大涉税风险汇报给集团财务部，因为根据税法规定偷税金额超过全年纳税总额的10%将被定为偷税罪。

根据集团财务部的指示，财务部立即组织财务人员重新对xx年的所得税重新进行清算和填报申报表，另一方面积极与主管税务机关协商并取得税局相关主管领导的理解，只是调整了纳税申报表，并没有认为我们恶意提前确认收入、滥用所得税优惠政策。这也证明了财务部平时与税务局的沟通做得比较到位，才不至于发生重大的涉税风险。

8、通过与地税主管税务局主管领导的良好沟通，财务部积极争取纳税a级企业，目前税局的相关领导已经承诺明年将会将我公司申报纳税a级企业。

如果申请纳税a级企业成功，就将意味着税局将二年内不来公司查帐，一是为为公司营造良好、宽松的纳税环境。二是为公司获得了荣誉，为公司与xx政府部门沟通谈判增添了一项重要法码。

9、加强了涉税管理的资料收集和档案管理工作。

在岗位职责中加入了税收政策的收集、整理、汇编工作，每月定期到税局网站上更新下载与房地产有关的税收政策，并进行整理汇编。

财务部在进行土地增值税清算、所得税申报、税务自查、日常申报时，将各工作底稿进行整理，把过程列出来，做为公司的涉税相关文件进行归档。为了以后进行涉税管理时提供一份原始参考资料，也为了以后新的财务管理人员能够快速地了解了公司的相关涉税管理工作提供备查。

**房地产财务经理述职报告总结篇二**

时间如梭，转眼间又跨过一个年度之坎，回首望，虽没有轰轰烈烈的战果，但也算经历了一段不平凡的考验和磨砺。

年初，置业公司经营管理模式调整，财务工作并入财务部；客旅分公司人员分流，财务工作又并入财务部；新公司像雨后的春笋一样不断地涌现，会计核算、财务管理工作纳入财务部。2024年集团公司推出财务合同管理月，财务部被推向了阵地最前沿；2024年集团公司实际预算管理，财务部是冲锋陷阵的先锋队。公司内部，要求管理水平的不断地提升，外部，税务机关对房地产企业的重点检查、税收政策调整、国家金融政策的宏观调控，在这不平凡的一年里全体财务人员任劳任怨、齐心协力把各项工作都扛下来了，下面总结一下一年来的工作。

（一）过去的一年，财务部在职能管理上向前迈出了一大步。

1、建立了成本费用明细分类目录，使成本费用核算、预算合同管理，有了统一归口的依据。

2、对会计报表进行梳理、格式作相应的调整，制订了会计报表管理办法。使会计报表更趋于管理的需要。

3、修改完善了会计结算单，推出了会计凭证管理办法，为加强内部管理做好前期工作。

4、设置了资金预算管理表式及办法，为公司进一步规范目标化管理、提高经营绩效、统筹及高效地运用资金，铺下了良好的基础。

（二）财务合同管理月总结

公司推出“财务、合同管理月活动”，说明公司领导对财务、合同管理工作的重视，同时也说明目前财务管理工作还达不到公司领导的要求。

1、为了使财务人员能充分地认识“财务、合同管理月活动”的重要性，财务总监姚总亲自给财务部员工作动员，会上针对财务人员安于现状、缺乏竞争意识和危机感，看问题、做事情缺少前瞻性，进行了一一剖析，同时提出财务部不是核算部，仅仅做好核算是不够的，管理上不去，核算的再细也没用，核算是基础，管理是目的，所以，做好基础工作的同时要提高管理意识，要求财务人员在思想上要高度重视财务管理。

如对每一笔经济业务的核算，在考虑核算要求的同时，还要考虑该项业务对公司的现在和将来在管理上和税收政策上的影响问题，现在考虑不充分，以后出现纰漏就难以弥补。针对“财务、合同管理月活动”进行了工作布置。

2、根据房地产行业的特殊性结合公司管理要求对开发成本、期间费用的会计二级、三级明细科目进行梳理，并对明细科目作简要说明，目的，一是统一核算口径，保证数据归集及分析对比前后的一致性；二是为了便利各责任单元责任人了解财务各数据的内容。这项工作本月已完成，并经姚总审核。目前进入贯彻实施阶段。

3、配合目标责任制，对财务内部管理报表的格式及其内容进行再调整，目的，一是要符合财务管理的要求；二是要满足责任单元责任人取值的要求及内部考核的要求。

财务内部管理报表已经多次调整修改，建议集团公司对新调整的财务内部管理报表的格式及其内容进行一次认证，并于明确，作为一定时期内相对稳定的表式。

4、针对外地公司远离集团公司，财务又独立设立核算机构，为加强集团公司对外地公司的管理，保证核算的统一性、信息反馈的及时性，提出了与驻外地公司财务工作联系要求。

9月份与xx公司财务进行交流，将财务核算要求、信息传递、对外报表的审批程序、上报集团公司的报表都进行了明确。

5、对各公司进行一次内部审计，目的，是对各公司经营状况进行一次全面地了解，为今后财务管理做好基础工作。

6、根据公司的要求对部门职责进行了修改，并制订了部门考核标准。为了使会计核算工作规范化，重新提出《财务工作要求》，要求从基础工作、会计核算、日常管理三方面提出，目的是打好基础。内部开展规范化工作，从会计核算到档案管理，从小处着手，全面开展，逐步完善财务的管理工作。

7、会计知识的培训，我们从三方面考虑培训内容，一是《会计法》，要了解会计知识，首先要了解这方面的法律知识；二是会计基础知识，非专业人员学习这方面知识的目的要明确，目的是为了看懂会计报表，为了能看懂报表，就要了解一些基础的东西；三是如何看报表，这是会计知识培训的重点。

8、会计报表推出执行几个月后，从会计报表格式设置上看，报表格式设置还是比较科学，能比较清晰地反映会计的有关信息。但房地产行业的特殊性，销售收入与结算利润有一个时间上的差异，这样“损益明细及异动情况表”就无法全面反映出损益情况，需要增添一个表补充；另外需要增添反映“财务费用”的报表。

这样对一个公司的财务状况能较全面地反映。已设计好“会计报表（内）ⅳ《经营情况表》”和“会计报表（内）ⅴ《融资及融资成本情况表》”。

9、会计凭证使用涉及到每个公司和部门，下文后财务部进行电话通知，10月份实行逐步换新的办法，11月份要求全面试行。

试行一个月时间来看，主要暴露出来的问题是单子如何填写与审批程序怎么走。针对这些问题，我们组织各公司综合管理人员进行交流，明确有关事项，解决设计上的不足。2024年9月份，针对会计凭证管理试行情况，再一次征求各公司对报销单据意见，根据大家的建议，对会计结算单据作进一步完善，并于xx年9月下发了有关规定。

10、经过财务合同管理月活动，财务部的管理意识加强了，管理能力也得以提高，财务部从会计核算向财务管理迈出了关键的一步，但我们的管理水平离公司发展的需要还有很大的差距，需要我们不断地完善和提高。

（一）核算工作

核算工作是本部门大量的基础工作，资金的结算与安排、费用的稽核与报销、会计核算与结转、会计报表的编制、税务申报等各项工作开展都能有序进行、按时完成。

1、会计审核

会计审核是把好企业经济利益的关键，严格按有关规定执行，决不应个人面子而放松政策。如，亲亲家园项目地处xx，根据税法规定建筑安装工程专用发票必须使用项目地税务机关提供的发票，否则建设单位不得在税前列支，为此我们对工程发票的来源严格审核，并将此项规定传达到项目公司，目前工程量大的施工单位均在当地税务机关办理相关手续，并使用当地税务机关提供的发票。

在审核中发现一些临时工程、零星工程的施工发票未按规定办理，我们在严格审核退回的同时，帮助他们联系税务机关如何开具工程发票的事宜，使企业双方利益都得到有效的保障。

2、 材料核算

材料占工程成本比重较大，同时也是保证产品质量的重要因素之一。通过甲供材料的方式，解决了这方面的质量问题，但在价格这个不确定因素上难以控制，从下一年开始建筑材料价格不断上升，甚至出现断货现象，特别是水泥价格翻一番，还提不到货，为了确保工期顺利进行，配合材料部门调整采购结算方式，由原来的先提货后付款改为先付款后提货。

公司与供货商结算材料款一般较迟，现在送货清单是在结算时才转到财务，一是造成财务不能及时向用料施工单位结算材料款，二是由于时间较长给财务与施工单位核对增加难度，已发现过送货清单的领用人签字与用货单位的签字不符的问题。

如：xx建材有限公司供应的“楼梯砖”，xxxx年xx月xx日供给xx有限公司和xxxx年xx月xx日供给xx建筑有限公司“楼梯砖”于xxxx年x月x日前来办理结算，时间跨度近一年，在与施工单位核对时发现xx材料员签名非本人手迹，当时该款项未办理结算支付，要求核对无误后再付货款。

在材料采购调拨过程中，我们感觉在材料管理的“采购---供货---结算”三个环节中，我们只掌握了两头，对供货这一环节掌握不够，材料供应均由厂家与施工单位交接，我方是否参与验收不清楚，因收货单上无我方人员的验收签字，这就无法掌握材料实际到场的品质与数量。

如x月份与施工单位核对钢材时发现同一份“供货单”，施工单位提供的“收货联”与厂家提供的“结算联”在钢材等级上出现差异，经核实，是厂家供货时未注明等级，发现后也未及时补救，只在“结算联”上进行了修改。提醒我们如何管理好材料“采购---供货---结算”三个环节，特别是供货环节监控管理。

3、会计内部报表执行

对x月份会计报表审核中发现存在的问题，如：①xx公司的“费用明细表”明细目录未按新规定执行，使用的仍然是老格式，发现后要求重新调整编制；②xx公司未按新表编制，因为信息传递上的出了问题，已通知从x月份报表按新表式编制。对这件事的反思，一项新工作的推行，一是要责任人大力宣传并监督执行，二是执行人足够重视并自觉执行，只有这样一项新工作才能有效地推行。

对会计报表推出执行x个月后进行反检，从会计报表格式设置上看，报表格式设置还是比较科学，能比较清晰地反映会计的有关信息。但房地产行业的特殊性，销售收入与结算利润有一个时间上的差异，这样“损益明细及异动情况表”就无法全面反映出损益情况，需要增添一个表补充；另外需要增添反映“财务费用”的报表。这样对一个公司的财务状况能较全面地反映。

已设计好“会计报表（内）ⅳ《经营情况表》”和“会计报表（内）ⅴ《融资及融资成本情况表》”。并布置集团公司和嘉和公司在编制x月份报表时试行。本打算在x月份报表中全面推广，因这项工作的前期工作量较大，由于x月份开展税务自查工作把此事担搁了，要求x月份落实执行。

4、销售管理

春节前后按揭放款缓慢，针对这个问题，xx副总裁亲自督阵，由财务部与销售部门进行了核对查明原因，并催促银行放款。并明确了职责，按揭资料由销售部门负责，整理完整的资料提供给按揭放款银行的同时，将名册报财务部，财务负责催放工作，在规定放款期限内未放款的由财务与银行交涉并查明原因。

x月份公司加强了财务部销售管理力量，加强了对销售台帐的审核，加快了财务销售明细的编制，及时与销售置业部的销售月报表进行核对，并对销售计划完成情况、销售政策执行、未收款原因进行分析，提出有关措施。

如：从x月份开始银行有关个人住房贷款的门槛提高，要求客户提供的资料增加和贷款额度的控制，建议置业部在签约及办理按揭前与客户说明情况，或了解清楚客户的相关信息，避免按揭办理后反复工作；对银行提出的黑名单客户抓紧催促办理相关手续，并对这批客户多加关注。

5、税务政策及纳税申报

运用税务政策，向税务机关申报集团公司向下属子公司计提管理费的申请，经xx地方税务局检查审核于xx年x月xx日下文批复同意xx集团有限公司对杭xx有限公司、xx有限公司等x户企业按不超过当年销售收入x%的比例提取xx年度总机构管理费。xx年会计决算中集团公司向xx公司提取了xx万元。

对xx年养老保险进行清算，整个集团养老保险分四个公司交费，xx，今年社区公司也单独开户交费。在集团参保人员较多，各公司人员都有，不利于管理，我们看出参保人按块划分，集团公司主要纳入集团本部、xx员工及外派人员；xx公司员工划到xx；客旅中心划入客旅分公司；社区员工由社区统一办理；xx当地人员在宁波公司办理。这样利于管理，对该项费用支出便于掌握，主要还是有利于接受税务与社保的检查。

xx年度，xx公司产生利润，为弥补以前年度的亏损，我们做了税务审计和申报工作，经多方努力于xx年x月获得所得税退税返还x万元。

根据xx号文件《xx通知》，从月份开始在工资核算上进行相关调整，一是企业可在税前列支；二是员工可减轻税赋。

（二）审计工作

1、xx公司一期交付结算后产生了利润，在进行所得税申报的同时，办理以前年度亏损弥补申报。为弥补以前年度亏损委托xx税务师事务所对山水置业公司xx年、xx年及xx年进行了税务审计（xx年、xx年已审计过），出据的审计结果符合公司利益，xx区地方税务征管局已对xx公司前五年的亏损进行了核实。

2、委托xx会计师事务所对集团公司、xx并报表进行会计审计，审计的目的是为了融资的需要。已取得了xx审计报告，审计报告出据的审计结果基本符合公司要求。集团合并报表的会计审计报告经过蹉商获得了有效的会计审计报告。

3、委托xx会计师事务所对集团公司增资的验资工作，已取得有效的验资报告。

4、x月份对各公司财务状况进行了一次审计；xx月份对客旅分公司xx年经营进行了内部审计；对投资企业xx年会计报表进行复核；x月份对社区服务公司xx年经营情况自查工作进行了布置，并进行了财务审计。

5、今年房地产行业是税务机关重点审查对象，为此我们在x月份已对xx年的有关会计资料进行复检，做好有关准备工作。x月x日，杭xx公司进行税务的延伸审计，由于准备充分，审计后对我们的会计核算规范性给予肯定。

6、xx年x月xx日，xx地方税务局稽查二局召开属管辖的下房地产企业税收缴纳情况稽查工作会议。本次税务大检查在全省范围开展，会上对税务大检查工作进行了布置，税务大检查工作分三个阶段，第一阶段，为自查阶段，时间从x月xx日至x月xx日，给企业一个补交的机会；第二阶段，为市地方税务局稽查二局对重点企业进行稽查，时间从x月下旬至x月底，对以下三类企业为必查对象：

①自查情况空白的；②销售利润率不到xx%的；③不交自查情况表的，另外按自查户数的xx%比例确定重点检查对象；第三阶段，为省局重点检查。

公司领导对这次税务大检查工作非常重视，xx副总裁会后亲自布置了自查工作，要求财务人员全力以赴做好自查工作，经过xx天的奋战，完成了自查工作。

在自查申报过程中，认真对待税务机关的查询，在副总裁统一部署下顺利通过自查申报，未将我公司列入重点检查行列。

**房地产财务经理述职报告总结篇三**

xx开发置业x项目自2024年4月开始筹备，在集团的大力支持下，实业公司正确领导和决策下，置业公司全体员工、各个相关部门克服了人员相对不足、时间要求紧、房地产市场宏观调控等多方面不利因素的影响，积极配合和坚决执行实业公司整体发展战略，齐心协力，众志一心，扎实工作，实现了“三当”，即当年开工，当年销售、当年售罄的骄人成绩，同时也为南山房地产商业品牌的创立做出了自己应有的贡献。

截至2024年年末，项目总共实现销售资金回流6.6亿元，银行按揭签约放款率达100%，建设投入期最大现金流3.17亿元，预计本项目最终实现销售净利润1.25亿元，实现项目投资回报率达20.7%，圆满地完成了xx集团和实业公司下达的各项工作考核指标。

（一）在实业公司的监管下，财务工作实现了几个突破

1）监督与服务

2024年年初，实业公司实行项目公司目标成本管理监督考核，因此公司要求内部财务管理监督水平需要不断地提升。外部，税务机关及银行对房地产企业的重点监察、税收政策调整、国家金融政策的宏观调控也相应增加了我们的工作难度。

在这不平凡的三年里置业公司财务部克服了由于财务专业人员严重短缺、付款审批流程等因素引起的工作量大、事务集中、办理日常财务事务距离远、时间长等多方面困难，在公司各级领导的鼎力支持和关怀下，使得财务部在职能管理上积累了一些经验，并向前迈出了一大步，坚决做好财务审核、监督和服务等各项工作。

2）合作银行的选择

在与银行商谈按揭合作条件的过程中，财务部分析了以前开发项目的一些经验和教训，对项目销售后的资金安全及时回流和开发商承担的连带担保责任以及为配合销售紧密相连的系列增值服务等多方面进行了认真细致的研究，经过反复具体地、探索性地调查讨论和斟酌比较，并屡次与多家内外资银行领导的谈判协商，结合实业公司对xx项目资金运用等方面的具体要求，寻找适合我们项目的合作伙伴，终于在预定时间内与各合作银行（中行、招行、深发展）达成一致地针对xx项目的多项最优惠的政策。

从最初的只能凭合同抵押回执到最终业主按揭合同签定后凭预售买卖合同的复印件即放款，使得我项目巨额现金回流时间至少提前了两个月，开盘销售一周内回流资金近1亿元，最大限度地把控住银行的放款节奏，也使得公司有充足的自由资金运用，这样的操作方式也确保了资金回流的安全及时，同时也保证了后续合同备案和抵押等工作的及时顺畅。

（二）在连带担保责任方面

我们实现了目前深圳银行业所能给予房地产开发商的最优惠条件：连带担保到办妥楼花抵押登记为止，最早免除开发商担保责任，较房产证办妥并抵押给银行的一般条件至少提前了一年半的时间，同时也免除了数千万相关担保保证金的巨额支出。

（三）免费合作增值服务

我部与具有多年房地产行业经验的银行达成协议，共同举办盛大的开盘仪式、各类高尚的业主联谊活动，支持网点免费销售宣传、行内网络及刊物宣传、定期发布楼盘信息、共同开发社区智能卡等一系列增值服务，为保证良好的销售态势创造了机遇。

（四）为工程、销售部门提供最优秀的服务

项目销售准备及开展期间，营销部与财务部的工作被推向了最前沿。财务部在销售的重要期间扮演着监督管理和服务的角色。

1）研究编制销售日报小软件，及时获得销售新信息，发现并解决问题

在未能使用销售软件的情况下，部门员工做了艰苦的努力，齐力研究并编制和逐渐完善了《销售情况日报表》以弥补因销售信息缺乏和滞后给财务工作带来的种种难题，及时与销售部门的销售日报表进行核对，并对销售计划完成情况、销售政策执行、未收款原因进行分析，以此来判断分析银行、财务及销售等各个单位部门的衔接情况，发现工作中的问题，加强内部控制，提出有关措施，及时改进。

2）我部与深银联及合作银行联系安装了固定和移动两种pos刷卡机，极大的方便了业主交纳定金和首期款，并协议由银行承担深银联刷卡手续费，从而降低了财务费用。

经过上级实业公司和我司各部门的不断努力，原计划项目最大现金流3.61亿元，实际最大现金流为3.17亿元，节约投入资金4400万元。

（五）编制工程付款台帐，建立部门间审核方式

在项目成立伊始，每笔工程付款在财务部都要经过2次记录，一次是金蝶财务系统入账，另外一次是“工程台帐”，由于金蝶财务系统近年连续升级和更换账套，所以对每项合同整个的付款情况在需要查询时要经过账套的转换，比较耽误时间，工程台帐的建立无疑是节约查询时间的很好办法，并且能一目了然地反应该类和该项合同名称、合同金额、结算金额、付款逐次逐笔时间、凭证号码、累计付款额、发票开具情况、剩余款项、是否已经缴纳印花税等细节。

另外，我们根据工程台帐与工程部门预算人员进行不定期核对每项合同的付款等情况，确保双方审核、记录正确，保证工程款项的支付无误。

（六）加强与税务等政府部门沟通，积极推进土地增值税清算

两年来，置业公司财务部积极研究学习国家新的财政税务政策，加强了与税务部门等的沟通往来，努力寻找应对方案，为确保税务工作的顺利进行做着准备。

在初始的会计核算中我们没有注意到开发成本科目下设置的“开发间接费用”的重要性，其实直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧、办公费、水电、劳保等都可以在此科目下列示，而开发间接费用作为房地产开发成本的基本一项，按照税法的规定在计算房地产企业土地增值税时有加计20%的扣除，仅这一点就使得置业公司的土地增值税应纳税额减少近10万元。

xx项目走过热火朝天的建设和销售阶段，回顾过往，我们发现工作当中有很多的不足，有的不足在发生前就得到了上级领导的及时纠正，有的则是在摸索中暴露出来甚至影响到工作的，这些不足都会使得我们的工作多走弯路，甚至产生财务风险。

（一） 营销台帐建立的重要性

营销台帐与工程台帐一样具有重要的作用，因为营销部门没有类似预算的岗位，费用控制和合理计划支出的意识相对比较薄弱，又不像财务部门与工程部门这样可以实现成本支出的双控，所以日常对销售费用的支出和管理、控制的职能其实仅仅是由财务部门单方面完成的。

尤其是像宣传展览、广告等费用在楼盘营销推广工作刚刚开始的阶段更是款项支付频繁，形式也多样繁杂，经常会出现与同一家公司签订多项合作协议，工作强度和压力忽然的增加，更是考验我们的认真细心程度，这个时候如果能够按时记录营销台帐，那么每次付款就不会感觉混乱，心中有本明白账。

（二） 销售费用与开发成本支出的预警

项目公司每年都会根据实际情况调整费用目标，造成费用超支各有不同说法，实质的原因除了受市场价格和政策的波动之外，主要是缺乏超支预警的敏感性，对于哪些是合理和必要的支出，哪些是可要可不要的支出，哪些款项必须按期支付，哪些款项需要暂缓支付等等这些内容都需要我们财务人员有对市场和项目形象进度的了解以及良好把控能力。

费用把控离不开事前的预计、事中的控制和预警、事后的分析三个步骤，财务人员不应该停留在传统的在办公室做做帐表上面，要争取更多的机会和时间走出去，促进与内部各个职能部门的沟通、信息共享，与外部相关市场的接触，增强对每一细项费用使用的合理性事前的基本判断能力，这样根据细项预计费用情况制定出来的计划目标更趋于可靠性和真实性，不至于调整的偏差太大。

根据前述制定的计划目标来指导日常工作，细项费用的动态出现了明显的异常变动与目标对比就有了预警信息。

（三） 管理费用使用要区别责任中心

管理费用也往往容易超计划，这项费用的支出都是由公司内部各个职能部门累积的，超计划也难找到根源，尤其是业务招待费、汽车费用、办公用品等费用在发生时都认为是必要的，难以控制，xx年年置业财务部提出将费用控制落实到每个部门，使得每个职能部门都成为费用的责任中心，每个职能部门再落实到每个职员的头上，年初制定计划目标，作为部门工作考核的指标，减轻了以前单由财务部门一厢情愿控制，其他职能部门不理解、难于配合、不照此执行的矛盾、尴尬局面，让职员、部门共同担负费用控制的责任，有力提高了目标的执行效力。

以上的一些心得体会都是从财务工作的细节出发的，每个日常工作的细节虽小，但是都关系到整个财务工作的最终品质，与整个项目完成优良情况息息相关，我们无非是要做到心中有数、有底，不辱财务部门的职责使命。

置业财务部的工作方方面面都离不开公司各级领导和各位同事对我们财务工作的指导和关怀，有如此强大的精神支持，是我们做好公司财务工作的巨大精神动力和力量。

我们也将继续随时求得上级领导的无尽支持，做好以下重点工作：

（1）继续保持与税务及相关政府部门的沟通联系，及时掌握国家新的政策法规，分析税务新政对公司发展的影响，规避风险，并且坚决完成项目土地增值税等的清算工作，不留尾巴。

（2）加强与同行业人员的沟通和探讨，加强财务制度执行力度，把握总体工作思路，做细、做精财务工作，充分发挥财务部门的职能作用，保障和促进全局各项工作顺利开展。

（3）与公司销售部门配合，共同完成销售后期的房产证的办理，保证资金和办证工作的万无一失。

（4）与公司工程部门共同完成销售后期的开发成本费用结算。

**房地产财务经理述职报告总结篇四**

在公司董事会和总经理的领导下，根据董事会和总经理2024年度工作报告和任务要求，结合分管工作实际，现述职如下：

（一）董事会事务工作

1、筹备年度内召开的董事会、股东大会会议议程与材料，使董事长更换、重大项目投资、年度报告等重大事项获得通过。与董事、独立董事保持良好的沟通。

2、履行了中国证监会、深交所对上市公司的信息披露要求，及时与中国证监会xx监管局和深交所的沟通，信息披露工作受到中国证监会xx监管局的肯定；公司信息披露工作被深交所评为优良单位。

3、接受了中国证监会xx监管局月、季度关于独立董事尽职调查、大股东资金占用资金的检查、三年巡检的复查等，提交了关于提高上市公司质量的专项报告等。

4、完成了季报、年报工作。与会计师事务所沟通，提出协调解决公司历史问题的方案，会计事务所出具了无保留意见的审计意见。

（二）财务工作

1、在公司推行全面预算管理，特别是销售、成本（费用）、现金流以及项目预算管理等；在公司范围内推行收支两条线的管理模式，为公司制定客观、公正、透明、公平指标评价体系提供了客观依据。

2、建立统一融资的资金管理体系，合理控制资金规模，有偿使用资金，使公司资产负债率由期初的68.63%下降9.36%，降至59.27%，实现了公司资产负债率控制在60%的要求。

集团公司、股份公司、地产公司资金成本均有较大幅度节约。继续协调国资委用国有股权质x贷款1亿元，从外部短期融资1亿解决集团公司以解决银行倒贷、偿还银行诉讼案件借款、公司与关联方资金占用等以及其他急需，节约了资金成本；为集团公司争取1亿资金额度。

3、根据2024年各单位经营计划做好跟踪考核工作，对重点单位进行专题分析，并结合宏观形势变化和经营工作中带有趋势性和倾向性的问题及时提出建设性建议。

4、组织公司各级干部及财会人员学习集团关于明确经营单位开支权限的暂行规定。

对集团公司贯彻、执行新会计制度进行检查、监督、指导。加强对各单位会计基础工作的监督、检查、和指导。下半年重点检查：

（1）《关于明确经营单位开支权限的暂行规定》执行情况检查；

（2）《集团现金、支票管理制度》、《xx集团货币资金、银行印鉴专项管理检查办法》执行情况检查。组织财务人员进行改制后企业调帐培训，调帐工作已开始。

5、进行资产盘点、摸清家底。

并根据站队分析情况预估损失，对各分公司的资产质量做到心中有数。加强调对应收款项的跟踪清理；对存货的站队分析，向经营单位提出压缩库存提高库存质量建议。

6、组织计算机管理部门和财务部门做好集团计算机网络化管理选型前的调研、考察、培训和研讨工作，选型工作基本确定，为建立和完善集团财务管理网络平台奠定了基础。

（三）税收工作

1、接受了国税、地税征收、稽查局的多次检查，对检查出的问题进行协调解决，豁免了相关的罚金、滞纳金。

2、房地产公司“xx”一期经与税务部门沟通通过缓缴营业税、所得税方式节约资金利息；免征部分契税。通过纳税策划实现土地增值税达到零税负（如交纳须6640万元）。

3、组织财务人员参加税务筹划培训，提高财务人员税收筹划意识。

（四）解决历史遗留

关于大厦问题

大厦系xx年股份公司属进出口公司在为大厦代理xx万美元业务向银行开具信用证被追溯连带责任后我公司xx年向法院起诉后经调节，xx年大厦同意将坐落在大厦部分在建工程作价xx万元低偿进出口公司的损失。但该项目一直没有处置。

按xx会计师事务所要求年应计提500万坏帐准备。接手此项工作后，以2250万元合同标的额与合作方签订合同，同时，找到了即避免在解决历史问题时又出现新的问题又能尽快回收资金的办法。但后因该项目有五次被抵押和查封，经协调省高院、市中院以及房地产交易市场，款项已全部收回。

（五）房地产公司财务工作

1、严格履行公司授予的财务控制权，发现有不合理的开资和资金支付及时制止和纠正。使得该公司及项目的成本得到有效的控制。

2、调度资金，及时偿还房地产于2024年11月11日到期的银行个人委托理财贷款2亿元。

3、为地产筹措了2.24亿项目资金。

（六）改制工作

1、改制工作被列入计划后，主要负责协调工作和改制预案，在较短的时间内完成了xx市国资委、xx市政府的审批工作以及国家国资委的核准工作。

2、关于改制的信息披露工作，已作了集团公司改制提示性公告，与中国证监会进行了有效的沟通，材料已形成，并与深交所进行了沟通，效果较好。

2024年各项工作较多、任务较重、协调的事情也较多，在对内沟通上没有摆正自身位置，因此，工作方法简单、处理事情缺乏艺术性。自己在政府机关担任处长多年，调到企业担任副总，不能很快适应企业的为人处事方法，不能很快融入企业文化氛围。

对上级、平级、下级都存在说话不注意分寸、讨论不注意方法、处事不注意后果的问题。特别是对个人认为不按制度、不按规定、不按程序办事的人和事时就会性急直言，生硬批评，往往使人难以接受，没有过多顾及别人的感受，不注意耐心解释。有时，还错误地认为自己是为公司负责，出发点是好的，没有恶意。但客观上，拉开自己了与领导、与同事、与下级之间的距离，造成了隔阂，甚至给工作、给他人、给自己带来一定的负面影响

1、做好改制后的企业调帐和按新的会计制度核算工作；

2、好2024年的审计、决算工作；

3、做好2024年度经营单位的指标考核评价工作，并争取建立新的指标考核体系；

4、做好财务分析并对影响公司较为重大问题提出建议；

5、做好年报、季报及相关信息的披露工作；

6、做好集团计算机网络化管理工作；

7、做好融资工作，满足经营发展需要；

8、加强财务人员队伍建设，提高财务人员素质。

9、提高自身协调能力，改进工作方法，完成董事会、总经理交办的其它任务。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找