



教育部高职高专规划教材

物业管理企业财务与会计

主编 黄贤明 周涛

WUYEGUANLIQIYECAIWUYUKUAIJI



中国财政经济出版社

教育部 高职高专规划教材

物业管理企业财务与会计

黄贤明 周涛 主编

中国财政经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理企业财务与会计/黄贤明, 周涛主编. —北京: 中国财政经济出版社, 2006.8

教育部高职高专规划教材

ISBN 7-5005-9242-6

I. 物… II. ①黄…②周… III. 物业管理-财务会计-高等学校: 技术学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 081038 号

中国财政经济出版社 出版

URI: <http://www.cfeph.cn>

E-mail: cfeph@cfeph.cn

(版权所有 翻印必究)

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮政编码: 100036

发行电话: 88190616 财经书店电话: 64033436

北京财经印刷厂印刷

787×960 毫米 16 开 15.5 印张 251 000 字

2006 年 10 月第 1 版 2006 年 10 月北京第 1 次印刷

印数: 1—5 040 定价: 20.00 元

ISBN 7-5005-9242-6/F·8028

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

出版说明

教材建设工作是整个高职高专教育教学工作的重要组成部分。改革开放以来,在各级教育行政部门、学校和有关出版社的共同努力下,各地已出版了一批高职高专教育教材。但从整体上看,具有高职高专教育特色的教材极其匮乏,不少院校尚在借用本科或中专教材,教材建设仍落后于高职高专教育的发展需要。为此,1999年教育部组织制定了《高职高专教育基础课程教学基本要求》(以下简称《基本要求》)和《高职高专教育专业人才培养目标及规格》(以下简称《培养规格》),通过推荐、招标及遴选,组织了一批学术水平高、教学经验丰富、实践能力强的教师,成立了“教育部高职高专规划教材”编写队伍,并在有关出版社的积极配合下,推出一批“教育部高职高专规划教材”。

“教育部高职高专规划教材”计划出版500种,用5年左右时间完成。出版后的教材将覆盖高职高专教育的基础课程和专业主干课程。计划先用2~3年的时间,在继承原有高职、高专和成人高等学校教材建设成果的基础上,充分汲取近几年来各类学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验,解决好新形势下高职高专

教育教材的有无问题；然后再用2~3年的时间，在《新世纪高职高专教育人才培养模式和教学内容体系改革与建设项目计划》立项研究的基础上，通过研究、改革和建设，推出一大批教育部高职高专规划教材，从而形成优化配套的高职高专教育教材体系。

“教育部高职高专规划教材”是按照《基本要求》和《培养规格》的要求，充分汲取高职、高专和成人高等学校在探索培养技术应用性专门人才方面取得的成功经验和教学成果编写而成的，适合高等职业学校、高等专科学校、成人高校及本科院校举办的二级职业技术学院和民办高校使用。

教育部高等教育司

前 言

自 2001 年财政部统一 13 大行业会计制度以来,不管是本科院校还是高等职业院校,会计专业所设置的会计课程均为《会计学基础》、《财务会计学》、《成本会计学》、《财务管理》、《管理会计》和《审计》等。这些课程的内容不分行业,泛泛而谈,不能突出行业会计的特点。而高等职业院校会计专业课程所讲述的内容也是本科课程内容的压缩版,很难突出高职高专教育的特点,更不能满足社会上对“动手能力强、具有直接上岗能力”的行业会计人才的需求。为了适应市场上对行业会计人才的需求、突出高等职业教育的特点,我们编写了《物业管理企业财务与会计》等行业会计系列教材。

在我国社会主义市场经济迅猛发展的过程中,物业管理业也获得了快速的发展,并成为我国新世纪服务业的亮点。物业管理企业财务与会计是一个新兴的会计分支,目前物业管理企业财务与会计的著作尚不多见,许多问题还有待实践探索。

《物业管理企业财务与会计》是根据教育部高职高专规划教材的编写原则和高等职业教育的

教学特点而编写的。在编写本教材的过程中,我们阅读了有关物业管理企业财务与会计方面的制度、规定,走访了许多物业管理企业,收集了物业管理企业财务与会计实践中的第一手资料,以这些资料为基础,并参考了财政部 2006 年制订的企业会计基本准则和 38 项具体准则,力求反映物业管理企业财务会计的新理论、新技术和新方法。

根据高职高专教育、教学的要求,为了让学生更好地掌握适用的基础理论、扎实的专业知识和较好的专业技能,我们在编写过程中参阅、汲取了目前国内出版的相关教材的优点,并努力做到:(1)在内容上,以满足教学基本需要为前提,密切联系物业管理企业的实际,突出物业管理企业财务与会计的特点;(2)教材内容集中,结构合理,理论阐述与方法举例相结合,努力做到概念明确、条理清晰、通俗易懂、好教好学;(3)教材内容理论联系实际,既反映了物业管理企业法规制度的最新变化,又具有较强的可操作性。本教材适用于物业管理专业和会计专业的教学,也可用于物业管理企业员工培训及自学。

本教材由黄贤明和周涛主编。其中,黄贤明编写了第一、二、四、五、六、八章和第三章第一节,周涛编写了第七、九章,赵丽英编写了第三章第二节,全书最后由黄贤明总纂定稿。本教材在编写过程中得到了有关专家和许多物业管理企业员工的支持与帮助,特别是北京冠城物业管理有限公司财务经理薛坤珠女士的鼎力相助,在此一并表示衷心的感谢。

随着时代的发展和知识的更新,不断地充实和提高教材质量是教材建设的一项重要任务,我们愿为此奉献力量。但限于水平,不足之处在所难免,恳请读者批评指正。

编 者

目

录

第一章 物业管理概述	(1)
第一节 我国物业管理的特点及其发展历史	(1)
第二节 我国物业管理企业的现状	(3)
第二章 物业管理企业会计的特点	(9)
第一节 物业管理企业会计对象的特殊性	(9)
第二节 物业管理企业会计核算的具体内容与特点	(11)
第三章 会计科目、账户和复式记账	(14)
第一节 会计科目与账户	(14)
第二节 借贷记账法	(26)
第四章 会计凭证、账簿与会计核算形式	(34)
第一节 会计凭证	(34)
第二节 账簿	(40)
第三节 会计核算形式	(52)
第五章 物业管理企业资金筹集的核算	(59)
第一节 资本金及资本公积金的核算	(59)
第二节 流动负债的核算	(66)

第三节 长期负债的核算	(87)
第六章 物业管理企业流动资产的核算	(101)
第一节 货币资金的核算	(101)
第二节 应收、预付款项及待摊费用的核算	(111)
第三节 短期投资的核算	(119)
第四节 存货的核算	(121)
第七章 物业管理企业长期资产的核算	(135)
第一节 固定资产的核算	(135)
第二节 长期投资的核算	(154)
第三节 无形资产和其他资产的核算	(165)
第八章 物业管理企业收入、费用和利润的核算	(171)
第一节 主营业务收支的核算	(171)
第二节 其他业务收支的核算	(184)
第三节 财务成果的核算	(188)
第九章 物业管理企业会计报表的编制与分析	(201)
第一节 会计报表概述	(201)
第二节 资产负债表	(204)
第三节 利润表及利润分配表	(215)
第四节 现金流量表	(221)
第五节 会计报表分析	(228)
参考文献	(237)

第一章

物业管理概述

第一节

我国物业管理的特点及其发展历史

物业管理作为新生的朝阳产业，随着近 30 年来我国房地产业和城市经济建设的蓬勃发展，以及城市管理水平的提高，逐步成为提升城市管理和文明建设的重要工作之一。不可否认，物业管理行业正成为我们生活中越来越熟悉的一个行业，也受到社会各界越来越多的重视，成为当今社会热门的行业之一。然而，有关资料却表明近年来全国 2 万多家物业管理企业几乎处于微利或亏损，物业管理企业的“亏损”真的是如此严重吗？造成如此“严重亏损”的原因是什么呢？如果大多数企业都亏损的话，为什么物业管理企业还如雨后春笋般地成立呢？要弄清这些问题，我们必需走进物业管理行业，了解物业管理行业。

一、物业管理的含义及特点

物业管理英文一般为“property manage”。实际上是指物业管理企业受物业所有人委托，依据物业管理委托合同，对物业所有人的房屋及其设备、市政公用设备、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。物业管理业是一种与房地产综合开发的现代化生产方式相配套的综合性的管理，是随着住房制度改革的推进而出现的产权多元化格局相衔接的统一管理，这种高度的统一管理、全方位多层次的服务、市场化经营为一体、寓经营与管理于服务之

中的物业管理是一种服务性行业，属于第三产业。物业管理业作为一个新兴的第三产业具有有别于其他行业的特点：

（一）综合性

物业管理涉及经济学、管理学、法学、公共关系学、财政与税收学、金融学、房地产经济学、心理学、信息科学、会计学以及计算机应用等诸多学科知识的综合运用。

（二）服务性

物业管理是房地产生产、流通、消费的一个重要组成部分和有机延伸，是物业经济生命中经济效益、社会效益、环境效益和心理效益的重要保障，体现了自身的服务功能，也就是说，物业管理是一种服务型的管理。从管理角度来说，它是对物业统一的全面的管理，而这种统一的全面的管理要通过全方位的综合服务来体现，要寓经营与管理于服务之中。管理也是服务，服务也是管理，管理是物业管理的本分，服务是物业管理的灵魂。这是由物业管理的性质所决定的。

（三）有偿性

物业管理企业受物业所有人委托，依据物业管理委托合同，对物业所有人的房屋及其设备、市政公用设备、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。

（四）技术性

物业管理包括房屋设计、融资管理、投资预算、监理、接管验收、房屋维护与修缮、设备维修、电话网络通讯、安全保卫、清洁卫生、绿化建设、环境美化、财务管理、房地产评估、计算机应用等诸多技术的综合运用。

（五）法规性

物业管理需要法规来调整人们在物业管理行为过程中形成的权利和义务关系。宪法中关于住宅、城市管理、经济管理、公民权利与义务等方面的规定及原则，既是我国物业管理法律的最重要组成部分，也是我国物业管理立法的根本依据和指导思想。目前，我国除 2003 年国务院颁布的《物业管理条例》外，尚无一套完整、系统、超前、实用的物业管理法律规范体系，这与我国物业管理理论发展的不成熟有较为直接的关系。因此，应尽快建立物业管理法规体系，指导物业管理的实践走向法制化的轨道。

（六）文化性

物业管理人员及其服务对象都是具有一定的文化背景、文化心理的人,其管理与服务活动的过程和效果必然受到诸多文化因素的影响与制约。因此,物业管理具有文化性。

二、我国物业管理企业的发展历史

我国物业管理企业是伴随着改革开放、经济发展和住宅分配货币化而诞生的。深圳作为改革开放的窗口,为吸引外资、创造良好的投资环境,学习香港和国外的经验,于1981年3月10日成立了全国首家物业管理企业——深圳市物业管理公司,由该公司管理的“东湖丽苑”小区完全外销,管理方面也基本照搬香港既有的成功模式。20世纪80年代中后期,随着国内经济迅速发展和房地产企业兴起,物业管理业也迅速崛起,大大小小的物业管理公司如雨后春笋般地涌现。1993年6月,深圳率先成立了全国第一家物业管理协会,这标志着物业管理作为一个独立的行业正式确立了自己的位置。截至2004年底,全国物业管理的覆盖率已占物业总量的38%,深圳、广州、上海、北京等大城市已达95%;物业管理企业总数超过2万家,从业人员超过230万人。20年来,物业管理业发展迅速,社会化、专业化、市场化的物业管理体制已在我国初步建立。但是我国物业管理行业仍处于起步阶段,物业管理服务多为执行层面的事务,而在高端物业服务,如提供标准化、个性化、人文化和品牌化的服务层面,则明显落后于发达国家水平。同时,国内高速发展的经济,也使高端物业管理市场有着极大的发展空间。

第二节

我国物业管理企业的现状

一、我国物业管理业的现状

经过20多年的发展和整合,我国物业管理业的发展现状大体是大城市优于中小城市,东南沿海优于西北内陆。但是总的来说,目前我国物业管理企业的模式主要有以下几种形式:一是政府机构的房管部门改制成立的物业管理公司;二是党政、企事业单位后勤管理部门改制成立的物业管理公司;三是开发商成立的物业管理公司。上述物业管理企业毋庸置疑有着本身的特点,

每一种形式的物业管理企业都有适合本身的市场份额。然而由于我国现阶段物业管理的环境发生了较大的变化,一方面导致物业管理市场竞争加剧,另一方面物业管理发展过程中存在的问题也就凸显了出来。我国物业管理业发展过程中存在的问题主要表现在以下几个方面:

(一) 物业管理立法滞后,理论体系不健全

现代文明社会的标志之一是法规健全、有法可依,在这一根本点上,我国物业管理行业的立法明显滞后,除2003年9月1日正式实施的《物业管理条例》及相关配套法规外,一直没有国家级行业法规可以遵循。由于缺乏全国性的最权威的物业管理法律、法规,物业管理法规整体性、配套性、协调性、互补性相对较差,从而致使各物业管理活动的责任主体法律地位不明确,权利义务不清楚,法律关系不清晰等,造成许多物业管理热点、难点问题一直困扰着物业管理业的发展。特别是中小城市一般以物业管理办法这种行政规章或红头文件的形式出现,法律效率较低,实施中可操作性不强,存在很大的局限性和制约性,严重影响了物业管理企业的工作开展,也制约着物业管理业的发展。

此外,理论始终滞后于实践。由于缺乏符合中国国情的系统而科学的物业管理理论体系的指导,各地在制定地方性法规的过程中,也往往局限于对境内外成功经验的模仿或就事论事的解决方案上,因此存在不少纰漏。

(二) 物业管理行业法律关系中,各主体间的权利义务关系不清

物业管理市场涉及诸多主体,他们之间既有民事法律关系,又有行政管理关系,由于物业管理立法滞后,各方市场主体之间的权利义务关系不清,具体表现在:产权关系不明确;法律责任不清楚;作为经济合同一方主体的业主委员会是否具备诉讼资格,供水、供电、供气、通讯网络等有关单位与物业管理企业的经济关系也不明确;公安派出所、居民委员会与物业管理企业在社会管理职能上的关系也有待进一步理顺,等等,都给物业管理造成了很多困难。

(三) 物业管理收费难且不规范

物业管理直接涉及到业主、使用者和物业公司的切身利益。当前出现的问题主要有两个方面:一是收费难度大。少数业主和使用者宁愿居住在较差的环境中,出了问题自己解决,也不愿交物业管理费。还有一些业主经常外出或由于购房仅仅为了增值而长期闲置,也造成物业管理收费困难。二是收费行为不规范。国家计委、建设部早于1996年12月就颁布了《城市住宅小

区物业管理服务收费暂行办法》对物业管理服务收费作了明确规定。但是各地物价主管部门没有严格实施,本地的物业管理服务收费标准又未出台,物业管理服务收费没有做到有章可循。有些物业管理企业忽视业主的合法权益,巧立名目,收费多,服务少,质价不符等,激化了双方矛盾,由此产生了许多纠纷。

(四) 开发建设和物业管理脱节

由于建设和管理脱节,物业开发建设中遗留的工程质量问题,很多都是在物业使用中暴露出来的,使得物业管理企业承担了本应由开发商承担的一部分责任,加剧了物业管理企业和业主的矛盾。目前,房地产开发商与物业管理已不是简单的“开发、销售、管理”三段式关系中的两头。物业管理与开发商的结合不但从表面上由商品房、写字楼、工业厂房向建筑、公共场所扩展,而且在理念上从规划设计、施工到销售、管理都要求物业管理的参与。物业管理“前期介入”的概念,在今后将被不断深化,直至成为行业性规范要求。物业管理的重要性和前瞻性正日益提高,物业管理与房地产开发的关系既相互独立,又密不可分。

(五) 物业管理从业人员素质不高,人才短缺

由于物业管理是一个新兴行业,目前尚未建立起完善的行业管理标准和从业人员规范,从业人员素质良莠不齐。据统计,80%以上的物业管理人员来自城市企事业单位下岗分流人员、部队复员转业军人以及农村剩余劳动力。这些物业从业人员的知识、技术、经验等素质,远不能适应当前物业管理发展的需要。尤其是高质量的中高级物业管理人才严重不足,目前90%以上的物业管理公司从业人员中受过大专以上学历的尚不足15%,所以经常闹出一些“保安当窃贼偷盗业主财物或保安、物业经理殴打业主”之类的新闻就不足为怪了。加之一些物业管理企业忽视企业人员的素质培养,使管理服务的观念、内容、质量很难到位,管理水平不高,服务质量不好,甚至摆不正服务与被服务的关系。

(六) 业主与物业管理企业双向选择的机制尚未建立

由于我国物业管理地区发展的不平衡,特别在我国的中小城市和西部地区,物业管理的市场环境没有形成,市场竞争机制就很难形成,当然,业主与物业管理企业双向选择的机制就很难建立。

(七) 业主大会、业主委员会的成立、组成、运作等缺少监督和制约

业主大会、业主委员会应当代表和维护物业管理区域内全体业主在物业

管理活动中的合法权益。实践中,由于缺少相应的管理制度和规定,也由于对业主委员会行使权力缺少相应的监督和制约,使得一些小区的业主委员会并不能真正代表业主的利益,不能正确行使权力,有的甚至损害了业主的共同利益,也进一步激化了业主与物业管理企业之间的矛盾。

二、物业管理企业现存问题的思考

加入世贸组织后,我国物业管理企业和其他社会服务业一样面临生存和发展的挑战。按照世贸组织的服务贸易原则,加入世贸组织,我们的物业管理行业必须按照国际惯例和准则运作,与有着一百多年物业管理经验的发达国家相比,我们的管理人才、管理水平、服务意识和经验还存在很大的差距。虽然深圳、上海、北京等地区不少物业管理企业在市场竞争中发展很快,积累了一定的管理服务经验,但与发达国家竞争仍然存在弱势。更何况国内物业管理发展极不平衡,就目前情况来看,我们不得不承认我国物业管理总体水平还很低。针对上述我国物业管理的现状及存在的问题,解决我国物业管理企业在激烈的国际竞争中逐步走向健康的发展,我们必须制定相应的对策。这些对策归纳起来主要表现在:

(一) 重点抓好现有法规的贯彻实施和配套法规的制定

完善物业管理法律体系需要在与国家已经颁布实施的其他法律法规相互衔接和协调的前提下,由不同层次、不同类型的法律规范组成有机整体,并成为国家法律体系必不可少的分支。完善的物业管理法律体系要覆盖物业管理行业的各个领域,使物业管理的各项活动均有法可依。虽然国务院颁布了于2003年9月1日开始实施的《物业管理条例》,但不能简单地认为一部法规即可包打天下,还须制定实施细则、办法等配套法律文件。

(二) 奉行“以人为本”的服务理念,不断提升管理服务的质量,创造“和谐”的社区氛围

物业管理企业作为劳动密集型的服务行业,最终的顾客是业主,业主的满意才是衡量物业管理企业工作的最终标准。因此,这就要求物业管理企业必须坚持“以人为本”的服务理念,不断提高服务质量,才能获得市场,才能在竞争中不被淘汰。贯彻“以人为本”的服务理念,一方面要求物业管理企业更新服务观念,寓管理于服务之中,在管理中服务,在服务中管理;另一方面要求物业管理企业创新服务理念,优化服务质量,市场迫使物业公司将管理的重点放在对硬件管理上的同时,注重如何进行对顾客提供优质的服

务,不断改革服务质量。只有这样才能真正尊重业主的生活需求,进而为其提供更细致、更周到、更体贴的人性化服务;才能营建“和谐”的社区氛围。

(三)加速引进竞争机制,加快培育物业管理市场,整合、重新合理配置物业管理资源

我国目前处于社会主义市场经济的初级阶段,所以我国物业管理是市场经济的产物,市场经济的运行和发展时刻离不开竞争。只有通过市场竞争,才能不断提高物业管理的质量和服务水平;才能使物业管理行业充满生机和活力;才能整合、重新合理配置物业管理资源。

(四)加强从业人员培训,全面提高物业管理企业员工的整体素质,提升物业管理行业形象

发达、优质和完善的物业管理,客观上取决于训练有素的物业管理专门人才。培养物业管理人才的关键,在于提高物业管理人员的素质。要提高物业管理人员的素质,首先必须转变物业管理人员的思想,更新观念;其次要加强物业管理人员的作风建设;最后要强化物业管理人员的培训,提高物业管理人员的专业技术水平。只有一支素质高、作风正、技术硬的物业管理人员,才能提供优质的服务;才能真正落实“以人为本”的服务理念;才能提升物业管理行业的形象。

(五)逐步提高物业管理的科技含量,促进物业管理行业的可持续发展,提升国际竞争能力

面对21世纪国际化、信息化、网络化的物业,一个仍然停留在传统管理模式的物业管理企业,不可能适应现代物业管理服务的需要。作为物业管理行业来说,关注科技发展的应用态势,对于及时提高管理技术、增强市场竞争能力以及促进整个行业的进步都具有十分重要的意义。面对严峻的挑战,物业管理企业必须重视各类专业管理技术的掌握,力争从劳动密集型向技术、科技密集型转变,不断更新、学习新的管理服务技术,吸收各种服务专业人才,努力提高物业管理技术水平,才能保证自己的管理实力始终与物业设备的科技同步发展,为我国物业管理行业在21世纪里超越现有的管理模式作出贡献。

复习思考题

1. 什么是物业管理？物业管理业有何特点？
2. 目前，我国物业管理业发展过程中存在哪些问题？如何解决？