

物业管理会计

缪立勤 编著

计

物业管理丛书

东南大学出版社

物业管理丛书

物业管理会计

缪立勤 编著

东南大学出版社

内 容 提 要

本书以《企业财务通则》、《企业会计准则》、《施工、房地产开发企业财务制度》、《房地产开发企业会计制度》和财政部最新颁发的《物业管理企业财务管理规定》为依据,扼要地介绍了会计核算的基本知识,系统地介绍了物业管理会计的基本理论和基本方法。主要包括:货币资金、外币业务、应收款项、存货、出租开发产品、对外投资、固定资产、无形资产和递延资产、负债、所有者权益、成本费用、损益的管理和核算,以及会计报表的内容和编制。

本书针对当前我国物业管理企业的经营特点和财务管理要求,对有关物业管理企业特性的经济业务的核算进行了详细讲解,内容翔实,操作性强。本书既可作为高等院校物业管理专业的教材,也可作为物业管理企业会计人员的自学教材。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理会计/缪立勤编著. —南京:东南大学出版社, 2000.6

(物业管理丛书/盛承懋主编)

ISBN 7-81050-640-4

I. 物... II. 缪... III. 物业管理-会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 25695 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 南京化工大学印刷厂印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:11.25 字数:282 千字

2000 年 7 月第 1 版 2000 年 7 月第 1 次印刷

印数:1~4000 册 定价:15.00 元

总 前 言

随着城镇住房制度改革和房地产管理体制改革的逐步深入,物业管理日益成为社会各界人士和老百姓关注的焦点之一。物业管理是房地产业在消费领域的延续,各地住房分配货币化方案陆续出台和实施以及公房出售的加快,意味着物业管理覆盖面进一步加大,会有更多家庭和个人的生活与物业管理密不可分。推进体制改革和机制转换,培育和健全物业管理市场,完善物业管理各项制度,规范物业管理运作,鼓励物业管理正当竞争,提高物业管理服务水平,使之适应新形势的需要,已成为业内外人士的共识和国家对物业管理行业强化管理的工作重点。

物业管理在我国尚属新兴行业,存在的问题和矛盾很多。有些房管所转制的物业管理公司由于没有做到真正的政企分开,缺乏完全的企业经营自主权,难以发挥其潜力和积极性;物业管理公司缺少业务规模效益和品牌效应,物业管理专业人才匮乏,现有员工业务培训不够;物业管理法规不完备,缺乏适应所有物业类型的管理法规,通过招投标方式承接的物业只占整个行业的很少部分,物业管理市场还有待培育;有些物业管理小区的业主委员会迟迟未能成立,已成立的业主委员会中也有许多没能真正发挥自治管理的作用,不少业主不了解物业管理,不明白自己在物业管理中的权利和义务,遇到物业管理纠纷问题时也不懂得怎样保护自己。加强物业管理立法和建章立制工作,扩大物业管理科学知识的宣

传和普及物业管理法制教育,化解现存的物业管理问题和矛盾,已成为现实的迫切需要。

物业管理关系到千家万户的安居乐业。目前我国物业管理尚处于起步阶段,随着房地产业的不断发展和物业管理市场的日渐成熟,物业管理将成为房地产经营的主要内容之一。物业管理已成为消费者选购物业时与物业性能、质量、价格、环境等并行考虑的主要因素之一,人们要求物业管理具有多种功能和丰富的文化内涵。在目前房地产行业进入买方市场、物业管理公司激烈竞争的形势下,发挥物业管理在房地产开发经营中的作用,就显得更为重要。为此,我们编写了这套《物业管理丛书》。

《物业管理丛书》共分十册,即:《物业管理公司实务》、《物业管理法规》、《物业管理会计》、《物业管理国际标准与质量认证》、《物业管理公司理财》、《物业维修管理》、《物业管理信息系统》、《物业管理案例》、《物业管理实习手册》、《海外物业管理》。该套丛书以国内外物业管理最新动态为背景,系统阐述了物业管理的基本理论、基础知识、基本方法、国内外物业管理的现状与制度、物业管理从业人员所应具备的相关知识、物业管理的实务与维护维修,并附录了我国物业管理的相关法律、法规、规范性文件及部分合同文本。丛书可供物业管理从业人员和物业的消费者阅读、参考,并可作为物业管理从业人员上岗资质培训教材,以及大专院校物业管理专业专用教材。

苏州城建环保学院城市管理系 1985 年在全国首批设置了房地产经营管理专业,并面向全国招生,至今已形成了以房地产经营管理为特色的教学与科研,并在工程项目管理、房地产估价、工程概预算、投资项目分析、应用软件设计、房地产法等方面形成了自己的研究方向和服务领域。历年来自编专业教材 18 种,出版专著 19 部,发表专业论文 100 余篇,参与地方有关房地产项目多种(项),在全国尤其是在苏南地区房地产业界具有一定的影响。

本丛书在编写的过程中得到了东南大学出版社、江苏省建设委员会房地产处、苏州市房产管理局、上海万科物业管理公司的大力支持。同时,苏州城建环保学院领导以及城市管理系魏伟、黄琤、李晓岚、朱椒萍、丁宇清等同志在编写、打印等方面也做了许多的工作,在此一并感谢。

盛承懋
2000 年 4 月

前 言

物业管理作为现代化城市管理和房地产开发经营管理的重要组成部分,在国际上十分流行并获得了蓬勃发展。但在我国,物业管理起步较晚,是随着改革开放和住房制度改革的不断深化,而逐渐发展起来的。1981年3月,我国第一家专业化物业管理公司在深圳成立,标志着我国在物业管理上已迈出了第一步。1992年邓小平同志南巡讲话后,物业管理企业发展更加迅速,短短几年时间,全国物业管理企业已发展到1万多家,逐渐成长为一个独立的产业群体。1993年6月30日,深圳市物业管理协会成立,标明我国物业管理已进入了一个新阶段,更标志着一个新兴行业的诞生和社会地位的确立。现在,物业管理企业被誉为我国21世纪的朝阳产业,正蓬蓬勃勃发展壮大。

为规范物业管理企业的财务行为,提高物业管理企业财务管理水平,使物业管理企业得到健康有序的发展,财政部在1998年3月制定颁发了《物业管理企业财务管理规定》。

本书就是以《企业财务通则》、《施工、房地产开发企业财务制度》、《物业管理企业财务管理规定》为依据,针对当前我国物业管理企业的经营特点和财务管理要求,对有关物业管理企业的会计事项的处理进行了详细的介绍。全书共分为十四章,第一章,介绍了物业管理会计的概念、特点、对象和任务;第二章,介绍了物业管理会计的理论基础和基本核算方法;第三章至第十三章,主要介绍

了物业管理企业会计对象的核算;第十四章,主要介绍了物业管理企业的会计报表的编制。尤其重点介绍了“现金流量表”的编制。

本书特点是,较全面、系统地阐述了物业管理企业基本业务的核算,有理论、有实例,操作性强,并最新将“现金流量表”的编制要求和编制方法引入教材之中,内容较新。

由于物业管理企业在我国还是近十几年逐渐发展起来的新兴行业,还没有独立的行业财务制度,财务管理工作基础还很薄弱,许多问题有待实践和探索。由于时间仓促,本人水平有限,书中难免有不足及疏漏、甚至错误之处,恳请读者批评指正。

在本书的编写过程中,参考了大量的会计学文献和财务管理方面的文献,为此向有关作者表示衷心的感谢。

缪立勤

2000年4月

目 录

1 绪 论	(1)
1.1 物业管理会计的概念和特点	(1)
1.2 物业管理会计的对象	(2)
1.3 物业管理会计的任务	(8)
2 会计核算的方法	(10)
2.1 会计基本等式	(10)
2.2 账户设置	(16)
2.3 复式记账	(26)
2.4 会计凭证和账簿	(40)
2.5 会计核算程序	(60)
3 货币资金	(68)
3.1 现金	(68)
3.2 银行存款	(71)
3.3 其他货币资金	(82)
3.4 外币业务	(85)
4 应收款项	(92)
4.1 应收票据	(92)
4.2 应收账款	(96)

4.3	预付账款	(99)
4.4	应收租金	(100)
4.5	其他应收款	(102)
5	存 货	(104)
5.1	存货的分类和计价	(104)
5.2	物资的采购和收发	(115)
5.3	存货清查的核算	(129)
6	出租开发产品的核算	(133)
6.1	账户设置	(133)
6.2	出租房的账务处理	(134)
7	固定资产	(139)
7.1	固定资产的分类和计价	(140)
7.2	固定资产取得的核算	(143)
7.3	固定资产折旧的核算	(150)
7.4	固定资产修理的核算	(158)
7.5	固定资产清理和清查核算	(161)
8	无形资产、递延资产和其他资产的核算	(170)
8.1	无形资产的核算	(170)
8.2	递延资产的核算	(179)
9	对外投资的核算	(182)
9.1	对外投资的概念及分类	(182)
9.2	短期投资的核算	(183)
9.3	长期投资的核算	(188)

10 负 债	(205)
10.1 负债概述	(205)
10.2 流动负债	(207)
10.3 长期负债	(223)
11 所有者权益	(232)
11.1 实收资本	(232)
11.2 资本公积	(234)
11.3 盈余公积	(237)
11.4 未分配利润	(239)
12 成本与费用	(241)
12.1 成本与费用概述	(241)
12.2 成本、费用的核算	(247)
13 损 益	(260)
13.1 营业收入	(260)
13.2 营业成本的核算	(267)
13.3 期间费用和其他损益项目的核算	(271)
13.4 利润及其分配的核算	(276)
14 会计报表	(290)
14.1 会计报表的种类和编制要求	(290)
14.2 资产负债表及其编制	(292)
14.3 利润表及其编制	(301)
14.4 现金流量表及其编制	(308)
参考文献	(348)

1 绪 论

1.1 物业管理会计的概念和特点

1.1.1 物业管理会计的概念

物业管理是随着我国房地产业的不断发展、社会主义市场经济体制的不断完善和适应城市住房制度改革的客观需要,而逐步新兴起来的一种对房产物业实施社会化、专业化管理的活动。物业管理企业通过对房屋建筑物及其附属设施设备实施物业管理,为物业产权人、使用人提供专业化、社会化和特约服务,这种服务是有偿的。通过管理和服务,增强了房产物业的自身造血机能,减轻了财政负担,增加了财政收入,推进了城市住房制度改革,达到良好的社会效益、环境效益和经济效益。因此,对房屋建筑物及其附属设施设备的物业管理,日益得到各级政府的高度重视,物业管理企业得以迅猛发展,物业管理会计作为这一新兴行业的专业会计也应运而生。

物业管理会计作为会计学科的一个分支,当然具有一般会计的特性,即以货币作为主要度量,对企业的一切经济活动进行全面、系统和连续地记录、计量、计算和分析、监督、检查,并定期编制财务报告,提供正确、完整、系统的财务信息。它和其他管理,如生产管理、劳动管理、财务管理等一样,也是一种管理活动,我们称之为经济管理活动。

1.1.2 物业管理会计的特点

我国的物业管理起步较晚,目前还没有专门针对物业管理企业会计核算的会计制度。由于物业管理是作为房地产综合开发的延续和完善,是在房地产开发中为完善市场机制而逐步建立起来的综合性经营服务方式,因此物业管理企业目前的会计核算主要参照《房地产开发企业会计制度》,并执行各地制定的物业管理企业会计核算暂行规定,如江苏省的《江苏省物业管理企业会计核算暂行规定》。但物业管理企业毕竟不同于房地产开发企业,它的主要核算内容是委托服务业务和自主经营业务,与房地产开发企业主营业务差异较大。所以物业管理会计既具有房地产会计的特点——生产开发的核算,又有它本身独有的特点——经营服务业务的核算。

1.2 物业管理会计的对象

物业管理会计的对象即物业管理会计应反映和监督的内容,具体地说,即物业管理企业经营活动过程中的资金和资金运动。物业管理企业的经营活动主要是接受委托对房产物业提供有偿服务,以及用出租自己拥有产权的房屋设施为资本来收取租金。

在接受委托服务过程中,主要是向委托者收取服务费,以及在对物业的管理服务过程中人力、物力、财力的消耗。在这一过程中资金的运动方式主要是货币资金的取得和货币资金的运用。

在自主经营业务过程中,主要是接受投资者投入的物业或企业自行购建物业,然后将物业出租收取租金。在这一过程中的资金运动方式主要是由货币资金转化为成品资金,再由成品资金转化为货币资金。

以上只是描述物业管理企业经营业务过程中资金运动的一般

概念。事实上,无论是在委托服务业务过程中,还是在自主经营业务过程中,都需要经过许多其他环节,如材料物资的采购、保管,还有各项费用,如经营管理费用、财务费用,以及各种税金(如营业税、增值税、城市维护建设税及其附加等)。这些都是物业管理会计核算的对象。

物业管理企业还有按规定收取具有特定用途的“住宅小区物业管理基金”和“房屋共用部位与共用设施养护基金”、企业投资者投入的资金、向银行借入的各种借款、应收应付的账款,以及企业本身自用的房屋建筑物、设备,等等。这些也都是物业管理会计核算对象。

简言之,物业管理会计的对象,即物业管理企业经营过程中的资金及其运动。

但是,以资金及其运动作为会计核算的对象,只是会计对象的一般描述,而且是比较抽象的描述。为了便于确认、记录、计量和报告,有必要将会计对象具体化,这就是会计要素。企业会计要素可以分为六大类,即资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。其中,资产、负债和所有者权益是构成资产负债表的要素,它们从静态来反映企业某一特定日期的财务状况;收入、费用和利润是构成利润表的要素,从动态来反映企业一定期间的经营成果。

下面将物业管理企业会计的六大要素的主要内容说明如下:

1) 资产

资产是企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源,包括各种财产、债权和其他权利。资产按其流动性质,分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。

(1) 流动资产。流动资产是指可以在1年或超过1年的一个营业周期内变现或者耗用的资产,包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款项、存货等。

① 现金及各种存款,包括库存现金、各种银行存款等。

② 短期投资是指各种能够随时变现、持有时间不超过 1 年的有价证券以及不超过 1 年的其他投资,包括各种股票、债权投资等。

③ 应收及预付款项,包括应收票据、应收账款、其他应收款、预付货款、待摊费用等。

④ 存货是指企业在生产经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产。物业管理企业的存货一般可以分为以下五大类:

- 原材料。指物业管理企业为完成其经营服务业务的主要物质资料。是指公司库存和在途的构成其经营服务成本的各种原料、材料,包括钢材、木材、铝材、水泥、石灰、沙、砖、盘条、五金材料、电器材料、防漏水的沥青、氯丁胶、涂料等装修用的备品备件等。

- 燃料。指企业库存和在途的各种燃料,如生产加工、烧水取暖等耗用的煤、炭、液化气、石油制品等。

- 低值易耗品。指不作为固定资产管理的各种用具、家具,如工具、管理用具、玻璃器皿、消防器具以及在经营过程中周转使用的包装容器等。

- 物料用品。指企业库存和在途的除原材料、燃料、低值易耗品以外的其他物料用品,包括企业的日常用品、劳动保护方面的材料、办公用品、包装物品、日常维修用的材料、零配件等。

- 库存商品。指企业库存和在途的各种商品,如为业主代装的防盗门、晒衣架、隔离栏、灭火器、抽水马桶、浴缸、浴具等商品及设备。

(2) 长期投资。长期投资是指不准备在 1 年内变现的投资,包括股票投资、债券投资和其他投资。

(3) 固定资产。固定资产是指使用年限在 1 年以上,单位价值在规定标准以上,并在使用过程中保持原有物质形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。

(4) 无形资产。无形资产指企业长期使用而没有实物形态的资产,包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。

(5) 递延资产。递延资产是指不能全部计入当年损益,应当在以后年度内分期摊销的各项费用,包括开办费、租入固定资产的改良支出,以及摊销期限在1年以上的其他待摊费用。

2) 负债

负债是企业所承担的,能以货币计量,需以资产或劳务偿付的债务,负债按其偿还期的长短,分为流动负债和长期负债。

(1) 流动负债。流动负债是指将在1年或超过1年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付账款、应付工资、应付福利费、应交税金、应付利润、其他应付款、预提费用等。

(2) 长期负债。长期负债是指偿还期在1年或超过1年的一个营业周期以上的债务,包括长期借款、长期债券、长期应付款项等。物业管理企业接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金属于企业的长期负债。

3) 所有者权益

所有者权益是企业投资人对企业净资产的所有权。所谓净资产是企业全部资产减去全部负债后的差额。所有者权益包括企业投资人对企业的投入资本以及形成的资本公积金、盈余公积金和未分配利润。

(1) 投入资本。投入资本是指投资者(包括国家、法人单位、个人和外商等)实际投入企业生产经营活动的各种财产物资。

(2) 资本公积金。资本公积金是指企业由于财产重估、接受捐赠等而增加的资本积累,包括股本溢价、法定财产重估增值、接受捐赠的资产价值等。

(3) 盈余公积金。盈余公积金是指企业按照国家规定从税后

利润中提取的各种公积金,包括法定盈余公积金、公益金等。法定盈余公积金主要用于企业补亏或按规定转增资本;公益金则用于企业集体福利设施支出。

(4) 未分配利润。未分配利润是指企业本期未分配完的或待下年度分配的利润。

盈余公积金和未分配利润都是企业从逐年获得的净收益(即税后利润)中形成的企业内部尚未使用或分配的利润,统称为留存收益。

4) 收入

收入是企业在销售商品或提供劳务等经营业务中实现的营业收入,包括基本业务收入和其他业务收入。

物业管理企业的营业收入是指物业管理企业从事物业管理和其他经营活动所取得的收入。

物业管理企业的基本业务收入(或主营业务收入)包括物业管理收入、物业经营收入和物业大修收入。其他业务收入包括房屋中介代销手续费收入、材料物资销售收入、废品回收收入、商业用房经营收入及无形资产转让收入等。

5) 费用

费用是指企业在生产经营过程中发生的各种耗费,分为计入成本的费用和直接计入营业损益的费用。

(1) 计入成本的费用是指计入材料、商品、产品、工程、劳务、服务等成本对象的各种费用,如直接材料费、直接人工费和间接费用等。

(2) 直接计入营业损益的费用包括企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用和财务费用、为销售和提供劳务而发生的销售费用等。

6) 利润

利润是指企业在一定期间的经营成果,包括营业利润、投资净