



高等教育自学考试
物业管理专业专科系列教材

◎林广志 / 主编

物业管理

习题解答 (下)

WUYE GUANLI XITI JIEDA WUYE GUANLI XITI

□徐红 / 胡志勇 / 潘群华 / 编著

33-44

中山大学出版社

ZHONGSHAN UNIVERSITY PRESS

物业管理习题解答（下）

徐 红
胡志勇 编著
潘群华

中山大学出版社
·广州·

版权所有 翻印必究

图书在版编目(CIP)数据

物业管理习题解答(下)/徐红,胡志勇,潘群华编著. —广州:中山大学出版社,2002.1

ISBN 7-306-01867-1

I. 物… II. ①徐… ②胡… ③潘… III. 物业管理-高等学校-习题 IV. F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 080184 号

中山大学出版社出版发行

(地址:广州市新港西路 135 号 邮编:510275

电话:020-84111998,84037215)

广东新华发行集团股份有限公司经销

广东从化市印刷厂印刷

(地址:广东从化市街口新村路 15 号 邮编:510900 电话:020-87916882)

850 毫米×1168 毫米 32 开本 10.75 印张 270 千字

2002 年 1 月第 1 版 2002 年 1 月第 1 次印刷

印数:1-5 000 册 定价:16.80 元

如发现因印装质量问题影响阅读,请与承印厂联系调换

前 言

《物业管理习题解答》是高等教育自学考试物业管理专业专科系列教材（第二版）的配套习题集，分上、中、下三册。上册为《物业管理学》、《物业管理法》的配套习题，中册为《物业管理实务（上）》、《物业管理实务（下）》的配套习题，下册为《物业管理财务基础》、《物业管理英语》的配套习题。该套习题解答内容包括各章复习纲要（《物业管理英语》除外），练习题及期中、期末模拟试题，练习题及模拟试题均附有参考答案或答案要点。《物业管理习题解答》紧扣教材内容及考试大纲，根据每册教材知识点分布情况和各章节重点、难点比例安排习题量，并参照历年考试题型来编写。除作为高等教育自学考试物业管理专业（专科）考生的自学辅导材料外，该套习题解答也适用于其他各类高、中等院校开设物业管理专业或有关课程的教学辅助用书。

《物业管理习题解答》由王怀志拟定编写纲目并负责全书统稿。上册由甘元薪（广州珠江管理专修学院管理科学系主任）负责编写；中册由陈德豪（广州大学管理工程系副教授）负责编写习题，甘元薪编写复习纲要；下册具体分工为：《物业管理财务基础》习题由胡志勇（广州大学经济系副教授）负责的编写，复习纲要由潘群华（广州珠江管理专修学院管理科学助理讲师）编写，《物业管理英语》的习题由徐红（广州外语职业学院讲师）负责完成。

《物业管理习题解答》是在广州珠江管理专修学院继续教育部几年来组织相关教学与辅导、教辅资料不断积累与充实的基础

上完成的。多年来,广州珠江管理专修学院物业管理专业的教学与科研还得到了众多高校教师和企业专家的支持和帮助,赵君(暨南大学)、谢献春(广州大学)、田晓燕(广州大学)、刘兴桂(广州大学)、贺林森(肇庆市司法局)、吴顺辉(华南农业大学)等教师最早期曾参与了部分习题的编写,中山大学出版社对本书的出版一直给予大力的支持。在此,我们对所有关心我们的事业并支持我们工作的专家、学者及社会各界表示衷心的感谢。

编 者

2001年6月



作
／
者
／
简
／
介

徐 红，广东外语职业学院讲师。华南师范大学外语系毕业，文学学士。1987年赴澳大利亚留学一年，1998年被评为广东省教育厅直属机关职业道德先进个人，1999年被授予广东省南粤优秀教师称号。合著有小学低龄段英语教材《齐齐学英语》（共六册）、中等师范学校教科书《英语》（两册）。



作
/
者
/
简
/
介

胡志勇，广州大学副教授，中国首届MBA毕业，中国注册会计师协会会员。曾两次赴澳大利亚进行学术交流，参加会计国际学术会议并宣读论文。出版《现代公司理财》等著作4部，发表论文10余篇。研究成果获广东省财政厅和会计学会科研课题成果一等奖，以及广州市政府哲学社会科学研究成果（论文）奖，并被评为广州大学优秀教师和南粤教坛新秀。



作
/
者
/
简
/
介

潘群华，毕业于东北林业大学经济管理学院会计学系，1999年参加东北林业大学法学系法学辅修班学习，现任教于广州珠江管理专修学院。

目 录

《物业管理财务基础》篇

第一章	导论	(2)
	练习及参考答案	(12)
第二章	物业管理财务的基础理论	(22)
	练习及参考答案	(36)
第三章	物业管理会计	(47)
	练习及参考答案	(55)
第四章	物业管理财务的组织与制度安排	(64)
	练习及参考答案	(68)
第五章	物业管理的财务预算	(76)
	练习及参考答案	(83)
	△期中测试题及参考答案	(93)
第六章	物业管理的资金来源	(102)
	练习及参考答案	(110)
第七章	物业管理的资金运用	(117)
	练习及参考答案	(126)
第八章	物业管理会计报表及其编制	(135)
	练习及参考答案	(142)
第九章	物业管理财务分析	(157)
	练习及参考答案	(163)
	△期末测试题 (一) 及参考答案	(175)
	△期末测试题 (二) 及参考答案	(186)

《物业管理英语》篇

Unit One	(197)
Unit Two	(208)
Unit Three	(217)
Unit Four	(226)
Unit Five	(236)
Unit Six	(245)
Unit Seven	(255)
Unit Eight	(264)
Unit Nine	(273)
Unit Ten	(282)
Unit Eleven	(291)
Unit Twelve	(300)
△期末测试题 (一) 及参考答案	(309)
△期末测试题 (二) 及参考答案	(324)

《物业管理财务基础》篇

第一章 导 论

第一节 财务管理的演变

一、财务管理的概念

1. 公司与企业

公司是指依公司法组织并登记而成立、以盈利为目的的法人组织。企业是指以盈利为目的的经济实体，包括公司。企业有个人企业、合伙企业及公司企业三种组织形式。

(1) 个人企业：由单一的出资者投资创办的经济实体，企业主对企业的债务负有无限责任。

(2) 合伙企业：是由两个以上的合伙人自愿组成、共同出资创办的经济实体。合伙分为普通合伙与有限合伙两种，对于前者来说，每一个合伙人都可以代表企业，并负无限的连带责任；后者一般由一个负无限责任并代表企业，其他负有限责任。

(3) 公司企业：即公司由若干人出资，依公司法组织成立，具有法人资格并以盈利为目的的经济实体。它以自己的名义拥有资产，它对自身的债务以法人财产负有限责任。

2. 公司与企业的区别和联系

(1) 区别：公司具有法人资格，其他企业不具有法人资格。

(2) 联系：① 都是以盈利为目的的经济实体，企业包括了公司，范围更大；② 我国全民所有制、集体所有制及外商投资企业虽未改造为有限责任公司或股份有限公司，但与公司一

样具有法人地位。

3. 财务管理的概念及特点

(1) 财务管理的概念：财务管理是指企业对资金运动进行规划和控制的一系列管理活动，它包括融资、预算、资本管理、财务分析与预测等等。

(2) 物业管理公司财务管理的概念：就是对物业管理公司资金运动的管理，即对物业管理公司的资金进行规划、组织、领导、控制等一系列活动构成的全过程。

(3) 物业管理公司财务管理的特点：① 在物业经营过程中，涉及出售、维修、出租、保养等，决定了不仅要用实物形式，也要用价值形式来实现物业的生产、流通、交换和消费。② 为了物业经营管理和服务正常进行，要进行经济核算，按一定方式供给货币资金，用于周转和购置物资设备。

(4) 物业管理公司资金运动的构成：由经租房产的出租、商品房出售、物业管理有偿服务管理费的收入三大部分构成。

(5) 物业管理公司财务管理的对象：公司的资财。

4. 财务管理为物业管理公司解决的问题及提供的依据

(1) 某一物业是否应该接管？

(2) 是否要出售某一物业？

(3) 是否要出租某一物业？

(4) 是否应增购新设备？

(5) 对工程设备是更新改造好还是购买好，或是租赁？

(6) 融资方式是发行股票好还是举债好？

(7) 如何使得资金使融资成本最低？

(8) 应如何管理现金和营运资金？

(9) 应如何支付工资？

二、财务管理的产生

1. 财务管理产生的原因

财务管理是社会生产力和生产关系高度发展、社会分工高度细化的结果。

2. 财务管理产生的过程

(1) 15~16 世纪, 由于地中海地区贸易的发展, 出现了原始的股份形式的商业组织, 开始出现筹资与利润分配等活动, 标志着财务管理的萌芽。

(2) 17~19 世纪, 随着工业革命的开始, 原始的股份形式转化为股份公司, 吸纳资金的功能大大提高, 促进了财务管理部門的出现和理论研究的发展。

(3) 1897 年, 美国财务专家格林出版了世界上第一部财务管理论著《财务管理》, 标志着财务管理理论的正式产生。

三、财务管理的发展

1. 筹资财务管理阶段

(1) 时间及背景: 19 世纪末到 20 世纪 30 年代, 自由资本主义发展时期, 股份公司迅速发展, 急需资金。

(2) 主要工作: 预计公司资金的需要量和筹集公司需要的资金。

(3) 工作重心: 有效地筹集资金和合理地安排资本结构。

(4) 理论研究: 美国格林的《财务管理》、戴维的《财务管理政策》、李恩的《公司及财务管理问题》, 研究重心是筹集资金。

2. 内部财务管理阶段

(1) 时间及背景: 20 世纪 30 年代到 50 年代, 世界性的经济大萧条时期, 企业面临重大压力, 急需加强资金管理。

(2) 主要工作：进行有效的内部控制，管好用好资金，而不仅仅是筹集资金。

(3) 工作重心：有效地搞好公司内部资产项目，如现金、应收账款、存货等的管理。

(4) 理论研究：美国洛夫的《企业财务管理》、英国罗斯的《企业内部财务管理理论》、日本古川荣的《财务管理》，研究重心是公司资金如何有效地运用。

3. 综合财务管理阶段

(1) 时间及背景：20 世纪 50 年代至今，世界经济发生重大变化，市场竞争异常激烈，资金运用日趋复杂。

(2) 主要工作：不仅注重筹资和内部财务管理，而且注重投资、协调利润分配关系等。

(3) 工作重心：强化应变能力，谋求财富最大化。

(4) 理论研究：美国迪安的《资本预算》，马科维茨、夏普、林特的“资本资产定价模式”，布莱克和斯科尔的“期权定价模式”，研究重心是投资、报酬和企业价值的评估问题。

四、财务管理的趋势

1. 财务管理内容复杂化

随着市场竞争的日趋激烈，筹资、投资及利润分配将更加困难，也将面临更多新的问题，决策也越来越复杂。

2. 财务管理范围国际化

随着国际商品市场、国际资本市场一体化，财务管理也必然会走向国际化。

3. 财务管理手段现代化

随着公司生产、经营规模的扩大，经营活动越来越复杂，财务管理必然会借助现代化的手段，如计算机技术、数学模型等。

第二节 财务管理的环境

一、财务管理环境的概念及意义

1. 财务管理环境的概念

财务管理环境是指影响公司财务管理工作的系列因素的总和,其中内部财务管理环境(微观)是指存在于公司内部并影响财务管理工作和决策的各种条件和因素;外部财务管理环境(宏观)是指存在于公司外部并影响财务管理工作和决策的各种条件和因素。

2. 研究财务管理环境的重要意义

(1) 研究财务管理环境,是物业管理公司进行财务决策的基础,是保证财务管理正确决策的前提。

(2) 研究财务管理环境,有助于公司及时了解财务管理环境的变化,保证财务管理决策及时有效。

(3) 研究财务管理环境,有利于预测财务管理环境的发展变化趋势,为财务决策的长远性、超前性提供依据。

二、公司内部财务管理环境(微观环境)

公司内部财务管理环境包括的内容:① 企业形态;② 企业文化;③ 财务管理能力(包括聚财能力,用财能力,生财能力);④ 经营管理;⑤ 组织结构;⑥ 人员素质。

三、公司外部财务管理环境(宏观环境)

公司外部财务管理环境包括的内容:① 政治环境;② 经济环境(最主要因素,其中包括:经济体制,经济结构,资源环境,金融环境,投资环境,市场环境);③ 技术环境;④ 法律

环境；⑤ 文化环境；⑥ 国际环境。

四、公司内外部财务管理环境的关系

(1) 公司的内外部财务管理环境存在着双向影响，外因仅仅是变化的条件，内因才是决定力量。

(2) 内部财务管理环境是内因，起决定作用；外部财务管理环境是外因，是变化的条件。

(3) 当公司的外部环境发生变化时，公司应积极主动地适应外部环境的变化，及时调整生产经营与财务管理策略，发挥内部财务管理环境的决定作用。

第三节 财务管理的职能

一、财务管理职能的基本理论

1. 财务管理职能的理论基础

财务管理职能是指财务管理本身所固有的职责与功能，其理论基础是马克思所阐述的管理二重性原理（自然属性与社会属性）。

2. 财务管理的基本职能

按照管理二重性原理，基本职能分为合理地组织生产力和维护生产关系两个。

3. 财务管理的具体职能

财务管理的具体职能分为规划、组织、领导、控制四个。

二、财务管理的具体职能

1. 财务管理的规划职能（首要职能）

财务管理的规划职能是指财务管理人员对未来的财务管理活

动所进行的规划和安排。具体包括：预测未来、确定财务管理目标、选择实现目标的最佳方案。

2. 财务管理的组织职能

财务管理的组织职能是指物业公司为了完成财务管理规划目标，合理组织各要素、各环节，从公司上下左右的相互关系上进行合理的分工协作，使公司经营成为协调有序的整体。具体包括：建立合理的组织结构、确定各部门职责范围、配置人员及制定管理制度等。

3. 财务管理的领导职能

财务管理的领导职能是指物业管理公司领导者根据目标和决策的要求，运用权力和适当手段，指导和监督下属机构和人员实现财务管理决策目标的一种管理职能。具体包括：建立总经理为首的领导体制、实行科学化和民主化的管理等。

4. 财务管理的控制职能（最后环节、最终手段）

财务管理的控制职能是指财务管理人员为保证财务管理工作能完成财务管理规划目标而采取的一系列行为。主要通过将目标与实际情况相对照，找出差异、分析原因、采取措施、纠正差异等。具体包括：长期资金控制、专项资金控制、成本费用控制等。

第四节 财务管理的目标

一、财务管理目标的基本概念和分类

1. 财务管理目标的概念

财务管理目标就是物业管理公司进行财务管理所要达到的目标，是评价财务管理活动是否合理的标准。财务管理目标必须与公司发展的总目标相一致。