

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业管理企业会计

王明吉 牛建高 贾圣武 编著



清华大学出版社

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

物业管理企业会计

王明吉 牛建高 贾圣武 编著

清华大学出版社

北 京

内 容 简 介

本书根据物业管理企业会计对象相对简单、对资金运动过程的监督更为全面及会计信息需求较为特殊等特征,充分考虑物业管理企业自身的实际业务情况,以《企业会计准则》、《企业会计制度》、《物业管理企业财务管理规定》和《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》为依据,系统地介绍了物业管理企业资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润业务的核算及会计报表的编制,同时结合大量相关业务举例说明,使用者阅后可以充分掌握物业管理企业会计知识,进而运用于物业管理企业会计实践中。

本书既可作为物业管理、房地产经营管理、工程管理、酒店管理等专业专科学生的专业教材,也可以作为普通高校本科生的简易教材和课外读物,以及相关专业的培训用书。

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

本书防伪标签采用特殊防伪技术,用户可通过在图案表面涂抹清水,图案消失,水干后图案复现;或将表面膜揭下,放在白纸上用彩笔涂抹,图案在白纸上再现的方法识别真伪。

图书在版编目(CIP)数据

物业管理企业会计/王明吉,牛建高,贾圣武编著. —北京:清华大学出版社,2005.10
(物业管理·物业设施管理专业通用系列教材)

ISBN 7-302-11736-5

I. 物… II. ①王… ②牛… ③贾… III. 物业管理-会计-高等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 101202 号

出 版 者:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 客 户 服 务:010-62776969

组稿编辑:赵学秀

文稿编辑:赵玉琨

封面设计:范华明

版式设计:崔俊利

印 刷 者:北京市清华园胶印厂

装 订 者:三河市李旗庄少明装订厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:185×230 印张:19.5 字数:344 千字

版 次:2005 年 10 月第 1 版 2005 年 10 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 7-302-11736-5/F·1324

印 数:1~5000

定 价:25.00 元

物业管理·物业设施管理专业通用系列教材

编 委 会

(按汉语拼音为序)

顾 问 郝寿义 胡代光 胡健颖 胡乃武

黄光宇 饶会林 王健林 郑超愚

主 任 董 藩

副主任 牛建高 王庆春

编 委 郭淑芬 刘 薇 牛建高 秦凤伟 王家庭

王明吉 王庆春 阎俊爱 郑 鹭 周 宇

顾问简介

(按汉语拼音为序)

郝寿义 著名经济学家，房地产管理专家，美国芝加哥大学博士后，南开大学经济学院教授、博导，建设部高等教育工程评估委员会委员，中国区域科学协会副会长，天津市滨海新区管委会副主任。

胡代光 著名经济学家，教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长，民革中央第六届、第七届常委，第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家，统计学家，营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学房地产经营与管理研究所所长，建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家，教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博导，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，中国住宅产业商会首届年会轮值主席，中国西部地区开发顾问，多个省、市政府顾问，入选“20年20位影响中国的本土企业家”，为中国房地产业旗帜性人物。

郑超愚 著名经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博导，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

加强物业管理教育，深化物业管理研究

(序一)

自 1981 年 3 月深圳市物业管理公司成立以来，物业管理行业在中国大陆已经走过了二十多年的发展历程。现在，随着社会分工的日益深化，物业管理行业已经成为一个新兴而飞速发展的行业。据建设部预测，今后 20 年，中国新建住宅建筑总面积将增加 80 亿平方米以上。届时，中国人均住房建筑面积将达到 30 平方米。现在的住宅存量加新建住宅，累计产生的服务需求将是长期而巨大的，这意味着中国的物业管理市场将出现空前繁荣的局面，从业人员可能会超过 1 000 万。所以，加强对这一行业发展的规划、指导与管理和服务人员的培养与培训将是一项长期而重要的工作。

中国加入 WTO 后，物业管理开始面对境外同行的竞争。事实上，近年来国外该领域的一些知名企业已经开始抢摊中国大陆。例如，最早进入深圳的戴德梁行，还有号称亚洲最大的物业管理公司的第一太平洋——戴维斯，在中国的业务已发展到北京、上海、天津、深圳等重要的大中城市；另外像美国的“为您服务”、澳洲的“商务年华”等国际知名管理公司也已经开始了在中国的探索。这些境外品牌物业管理企业具有技术优势、价格优势、体制优势，尤其是在高档物业管理、环保高新技术、大型机械设备管理等方面持有“杀手锏”，加之他们实实在在的“以人为本”的经营理念，对消费者的争夺力很强。因此，中国的物业管理企业处于机遇与挑战并存的发展环境中。

许多人认为物业管理行业的进入门槛较低，只是简单地提供清洁、绿化、维修、治安管理等服务。其实，这只是暂时的表面现象，也是处于初级阶段的物业管理行业粗放经营的表现。物业管理行业是典型的综合性服务行业，其专业知识涉及建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域。随着行业向纵深发展，对物业管理从业人员的专业知识和基本素质的要求将越来越高。物业管理企业能否盈利，能否提供优质服务，在很大程度上取决于从业人员的素质，也就是说竞争到最后还是人才的争夺。所以，不论是从行业的健康发展来看，还是从企业竞争力的提高来看，也不论是从国民经济体系的完善来看，还是从国际经济一体化的趋势来看，加强物业管理教育，深化物业管理研究，培养出大批高水平的物业管理人才，都是非常必要和迫切的。目前，国内的一些高职、高专、成人院校甚至本科院校适时地开设

了物业管理、物业设施管理专业教育，自考系统也将这两个专业列入自考专业范围，物业管理职业培训也陆续登场，适应了当前及今后的发展需要。

董藩博士是北京师范大学管理学院的博士生导师，是一位优秀的青年经济学家和房地产管理专家，曾在国际会议和《经济研究》、《光明日报》等报刊发表论文 300 余篇，出版了多部著作，主持过多项国家和省部级科研项目，有几十项成果获得国家和省部级奖励。他主持编写的几套丛书还曾被列入国家“十五”重点图书出版规划项目和中共中央宣传部“向中共‘十六大’献礼百部（套）图书”中。他主持编写的一套房地产方面的教材已累计发行近 30 万册，创造了良好的社会效益和经济效益。他的一些关于西部投资、风险投资、房地产投资等方面的建议，如关于统一西部开发投资政策的建议、整顿西部投资秩序的建议、开办购房按揭贷款的建议等，都已被中央和地方政府采纳。

清华大学出版社委托他主持编写一套“物业管理·物业设施管理专业通用系列教材”，我认为这是很合适的选择。从这套丛书的作者队伍来看，大多是毕业于中国人民大学、南开大学、天津大学、中国农业大学、吉林大学、东北财经大学等学校的博士，且多在国内有影响的高校承担与房地产、投资有关的教学和科研工作，有的还在著名高校或研究机构从事博士后研究，可以说是一个优秀的青年学者群体。我相信这套丛书的出版会为学术界和房地产教育界提供一项高质量的成果，尤其会为物业管理、物业设施管理专业的课程建设做出积极的贡献。当然，书中难免会有不足之处，恳请读者指正，帮助他们在下次修改中加以完善。

胡代光

2005 年 5 月于北京大学

携手推进物业管理教育事业的发展

（序二）

我是一个房地产行业的实践者，但自我进入该行业以来，始终关注着房地产理论的发展。中国的房地产业从 20 世纪 90 年代中后期开始，进入快速发展阶段，尽管这其中也有波折，但总体上呈现出蓬勃向上的趋势。但是，房地产市场究竟有多大？有哪些因素决定着它的未来潜力？房地产业的“冷”与“热”如何判断？如何实现房地产业的可持续发展？在“数字化家园”和“绿色住宅”浪潮汹涌而起之际，中国如何才能做到与世界并肩前进？在国际房地产业巨头逐渐登陆之时，国内的开发力量如何整合才能有效应对？……所有这些问题，经常萦绕在我的脑海，我也希望学术界更多地关注这些问题，为房地产企业拨开迷雾，为中国房地产业的发展指点迷津。

我同样关注着房地产教育事业的发展。自踏入商界以来，我始终在这一领域从业。我发现，对房地产业这样一个规模庞大、地位重要行业来说，竟然没有一个非常恰当的二级学科为其培养专门人才，大家只是在区域经济学和国民经济专业上设置关于房地产的专业方向。近年来也有的高校尝试着从工程管理、土地资源管理专业向房地产方向延伸，但显然存在诸多不适之处。我认为，教育的发展要适应经济、社会发展的需要，否则人才缺乏的局面将继续表现为房地产业的瓶颈而制约着这一行业的健康发展。

至于房地产业的分支——物业管理行业，不论是理论研究还是实践操作，都显得更加落后了。目前的物业管理还停留在提供简单的清洁、绿化、维修、治安管理等单项服务上。之所以处在这样一个粗放经营阶段，与落后的物业管理教育有直接关系。物业管理属于综合性服务行业，要求服务者能够提供建筑施工、设计、绿化、卫生、网络与信息技术、心理学、行为科学、市场营销、法律等众多领域的服务。这就对物业管理教育提出了较高的要求，所以，相关教育者任重道远。

青年经济学家董藩博士是中国房地产教育的先行者之一，也是房地产研究领域的著名学者，曾经提出过不少影响到房地产业发展的理论观点和政策主张。最近他提出一起为物业管理教育事业做点事情，以推动理论与实践的结合，这也正合我意。我早已发现，物业管理领域有一些经验丰富、善于思考的行家，但是由于缺少交流环境和条件，或者还没有养成这样的习惯，他们的一些宝贵经验和精辟见解总体上看是很零碎的、缺乏升

• VIII •

华的，不能让他人受益。与此同时，许多学者虽然写出了教材和论文，但由于缺乏实践经验，内容难免显得虚张、空洞，甚至切不到要害上。如果教育界、企业界携起手来，我相信局面会大大改观。

大连万达集团是以房地产开发为主的大型企业，企业资产已达 200 多亿元。万达系统的物业管理在全国也具有很强的影响力，获得过多项重要荣誉。集团将为物业管理研究者和教育者提供一切调研条件，同时也将以广阔的胸怀、雄厚的资金实力、超前的经营理念、不拘一格的人才选拔机制，迎接每一位走出校园的莘莘学子。

让企业界、理论界、教育界携起手来！

大连万达集团董事长 王健林

2005 年 6 月

前 言

物业管理是随着房地产业的发展,特别是住房制度的改革而出现的一个集管理、经营与服务于一体的服务性行业,被誉为我国 21 世纪的朝阳产业。国内物业管理企业的迅猛发展,迫切需要一大批具有较高科学文化素养的会计从业人员。为了满足专业教学的需要,我们编写了这本书。

本书的编写立足国内物业管理企业实际,以《企业会计准则》、《企业会计制度》、《物业管理企业财务管理规定》和《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》为依据,同时融合了作者自己的思考,具有注重实用性和可操作性、重点突出、内容体系完整、逻辑关系合理、分析方法和知识更加新颖、对提高授课效果和自学更加有利的特点。本书既可作为物业管理、物业设施管理、房地产经营管理、工程管理、酒店管理等专业专科学生的教材,也可以作为普通高校本科生的简易教材和课外读物,以及相关专业的培训用书。

本书共分为十二章。第一章系统地介绍了物业管理企业会计的概念、特点、目标、对象以及物业管理企业会计核算的基本前提与一般原则和会计科目设置等;第二章至第十一章主要介绍了物业管理企业会计对象的核算;第十二章介绍了物业管理企业会计报表的编制。本书写作的具体分工如下:第一、二、十一、十二章由王明吉编写;第三、四、五、六章由王明吉、牛建高编写;第七、八、九、十章由贾圣武编写;最后由王明吉修改并定稿。

本书在编写过程中,得到了许多物业管理公司的帮助,同时参考了有关专家、学者的论著、文献和教材,吸收了一些最新的研究成果,在此我们表示衷心的感谢。同时还要感谢清华大学出版社的各位领导和赵学秀编辑给予的支持,感谢丛书主编、北京师范大学管理学院博士生导师董藩教授提供的各种帮助。

由于我国物业管理从产生到发展的时间较短,物业管理企业会计的许多理论和方法尚不成熟,有待于实践和进一步探索。加之作者水平所限,书中难免有疏漏和错误之处,恳请读者批评指正。对于书中所涉及的知识产权责任以及所有可能发生的错误,均由各位作者本人承担。

编著者
2005 年 5 月

目 录

第一章 总论	1
第一节 物业管理企业会计概述	1
第二节 物业管理企业会计核算的基本前提和一般原则	7
第三节 物业管理企业会计的对象	14
第四节 物业管理企业会计科目的设置	16
基本概念	21
思考题	21
第二章 物业管理企业的货币资金	23
第一节 货币资金概述	23
第二节 现金的核算	25
第三节 银行存款的核算	30
第四节 转账结算业务的核算	34
第五节 其他货币资金的核算	47
第六节 外币业务的核算	49
基本概念	52
思考题	52
第三章 物业管理企业的应收及预付款项	54
第一节 应收票据的核算	54
第二节 应收账款的核算	59
第三节 预付账款及其他应收款的核算	61
第四节 坏账损失的核算	64
基本概念	67
思考题	67
第四章 物业管理企业的存货	68
第一节 存货概述	68

第二节 材料的核算	76
第三节 低值易耗品的核算	87
第四节 委托加工材料的核算	90
第五节 存货清查的核算	92
第六节 存货的期末计价与披露	95
基本概念	98
思考题	98
第五章 物业管理企业的对外投资	100
第一节 对外投资概述	100
第二节 短期投资	102
第三节 长期债权投资	109
第四节 长期股权投资	113
第五节 长期投资减值	123
基本概念	125
思考题	125
第六章 物业管理企业的固定资产	126
第一节 固定资产的分类与计价	126
第二节 固定资产增加的核算	132
第三节 租入固定资产的核算	138
第四节 固定资产折旧的核算	142
第五节 固定资产后续支出的核算	148
第六节 固定资产减值准备的核算	150
第七节 固定资产处置的核算	153
第八节 固定资产的信息披露	155
基本概念	157
思考题	157
第七章 物业管理企业的无形资产及其他资产	158
第一节 无形资产的核算	158
第二节 其他资产的核算	168
基本概念	169
思考题	170

第八章 物业管理企业的流动负债	171
第一节 短期借款	171
第二节 应付票据	172
第三节 应付及预收款	173
第四节 应付工资及应付福利费	175
第五节 应交款项	179
第六节 其他流动负债	187
基本概念	191
思考题	191
第九章 物业管理企业的长期负债	192
第一节 长期借款的核算	192
第二节 应付债券的核算	193
第三节 长期应付款的核算	197
第四节 代管基金的核算	199
基本概念	201
思考题	202
第十章 物业管理企业的所有者权益	203
第一节 投入资本的核算	203
第二节 资本公积的核算	206
第三节 留存收益的核算	210
第四节 实收资本增减变动的核算	213
基本概念	215
思考题	215
第十一章 物业管理企业的收入、费用与利润	216
第一节 收入的核算	216
第二节 营业成本的核算	222
第三节 期间费用和其他损益项目的核算	226
第四节 主营业务税金及附加的核算	234
第五节 所得税的核算	236
第六节 利润及利润分配的核算	242
基本概念	248

思考题	248
第十二章 物业管理企业的财务报告	250
第一节 财务会计报告概述	250
第二节 资产负债表	253
第三节 利润表和利润分配表	264
第四节 现金流量表	270
第五节 会计报表附注	285
基本概念	291
思考题	291
参考文献	293

第一章

总 论

现代物业管理是房地产开发业在经营管理领域的延伸，是集经营、管理和服务于一体的新兴行业。伴随物业管理业的迅猛发展，物业管理企业会计也从最初的作为房地产开发企业会计的附带部分逐渐分离出来，形成了一门具有自身鲜明特色的行业会计，并在物业管理中发挥着日益重要的作用。

第一节 物业管理企业会计概述

一、物业管理的涵义

（一）物业的涵义

“物业”一词源于英文 Real Estate 或 Real Property，直译为财产、资产、房地产、产业等。我国的“物业”一词自 20 世纪 80 年代由我国香港地区及东南亚一带的国家传入沿海、内地，随着我国房地产经济的发展和完善，逐渐形成了一个完整的概念，其含义是指已经建成并投入使用的、具有明确权益的各类房屋建筑物及与之相配套的设备、设施和场地。物业可以是指整个住宅小区，也可以是单体的其他建筑物；可以是工业厂房、仓库，也可以是办公楼宇、商业大厦、酒店，甚至还可以是俱乐部、运动场。物业与房地产业既有联系又有不同。房地产业是指房地产的开发、建造、销售、管理和服务的整个过程，而物业是指房地产进入消费领域的房地产品，是房地产业在消费领域的延伸，两者有宏观和微观的区别。

关于物业的内涵，国内各类著述的提法甚多，归纳起来，物业应具备以下几个要素：

（1）物业是已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的屋宇；（2）与这些屋宇相配套的设备 and 市政、公用设施；（3）物业包括屋宇的建筑（包括内部的各项设施）和相邻

的场地、庭院、停车场、小区内的非主干交通道路等。

（二）物业管理的涵义

《物业管理条例》中的物业管理，是指业主通过选聘物业管理企业，由业主和物业管理企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序的活动。

物业管理是随着我国房地产业的发展，特别是住房制度的改革而出现的一个新兴的朝阳产业，是与市场经济相适应的全新的房地产管理形式。物业管理这一定义蕴含着以下几个方面的内容：（1）物业管理的对象是物业；（2）物业管理服务的对象是人，即物业所有人（业主）和使用人；（3）物业管理的性质属于以合同、契约为中介的信托管理；（4）物业管理的宗旨是以现代化的经营管理手段为业主和使用者提供完善的服务，属于第三产业的一种服务性行业。其基本目标是提高物业的经济价值和使用价值，实现社会效益、经济效益和环境效益的同步增长。

二、物业管理的范围及特点

（一）物业管理的范围

物业管理作为一项多功能、全方位、综合的服务业务，其涉及范围相当广泛，包括物业管理企业的各项经营、管理、服务活动。具体来说，主要有：

- （1）物业的使用与出租管理、房屋及附属设备设施的养护修缮；
- （2）物业的委托经营；
- （3）室外的环境、卫生、园林绿化、市政道路、治安交通、车辆停泊的管理与整治；
- （4）方便居民生活的各种服务；
- （5）代表业主与用户就物业管理事务与政府各部门和公共事业部门进行交涉等。

（二）物业管理的特点

物业管理的业务范围决定了物业管理具有以下特点：

（1）物业管理属于第三产业中的社会服务类行业，其经营方针是“保本微利、服务社会”，不以获得高额利润为目的。即它比一般盈利性行业更多地考虑社会效益。对于物业管理企业来说，其最大的特点就是微利。一般情况下，物业管理企业的税前利润在3%~10%之间。为此，它在成立条件、程序、管理标准、服务费用核定等方面要更多地受到政府和公共部门的规制与监督。

（2）物业管理的经营对象是以物业形式存在的各种建筑物，而其服务对象则是业主和用户，其管理目标是为业主和用户提供一个安全、卫生、舒适、方便、文明的生产、办公与生活环境。

(3) 物业管理是市场经济发展的产物,是在物业的所有权与经营管理权分离的情况下进行的,因而明显地带有现代企业制度的特征。

(4) 在物业经营过程中,要进行物业出租、出售、维修和养护等,因而它有相对稳定的租金收入和有偿服务管理收入。

(5) 物业管理是一个兼有多行业特点的综合性服务行业,其经营方式为“一业为主,多元经营”或“一业为主,多业发展”。

三、物业管理企业会计的性质与特点

物业管理企业会计是伴随着我国物业管理行业的发展而逐渐形成的一种部门专业会计。没有物业管理企业,就没有物业管理企业会计。从学科内容划分,物业管理企业会计是财务会计的一种。它是以货币作为主要计量单位,采用专门的方法和程序,对物业管理企业的维修、服务、管理和其他业务活动的全过程进行全面、连续、系统地核算和监督的一种综合性的管理活动,是物业管理企业经营管理的重要组成部分。

伴随着物业管理行业的迅猛发展,物业管理企业会计也从最初的作为房地产开发企业会计的附带部分逐渐分离出来,具有自身的鲜明特征:

(一) 物业管理企业会计既具有房地产开发企业会计的特点——生产开发的核算,又具有自身独有的特点——经营服务业务的核算

由于物业管理企业主要从事房地产的售后服务和管理,因此物业管理企业同房地产企业之间就有着密切的联系,物业管理企业会计核算就同房地产开发企业会计核算存在一定的共性。但物业管理企业主要的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有较大差异。因此,目前物业管理企业会计核算的主要依据是《房地产开发企业会计制度》,在此基础上按照《企业会计制度》、《物业管理企业财务管理规定》、《物业管理企业会计核算补充规定(试行)》的规定,进行会计核算。

(二) 物业管理企业会计核算内容相对繁杂

会计的基本职能是核算和监督,物业管理企业会计与其他各种行业专业会计的主要区别就在于它们核算和监督的内容不同。从这个意义上说,核算和监督的具体内容是区分不同行业专业会计的主要标志,也就是各行业会计特点的具体体现。物业管理企业坚持以物业管理为主,开展多种经营,以业养业,物业形式多种多样,如作为居住、生产、商业活动、办公、餐饮、美容、美发、娱乐、医院、学校、幼儿园等不同用途的物业形式,涉及基建、施工、房地产、餐饮、商业、维修、养护、服务等领域,要求物业的经营、服务、管理者针对所承接物业的特点,提供与之相适应的服务,这就必然造成物业管理企业会计核算内容的相对繁杂。