

最新财会职业技术教育系列教材

ZUIXIN

CAIKUAI ZHIYE JISHU
JIAOYU XILIE
JIAOCAI



李敏·主编

物业会计

Wuye Kuaiji

Lixin Kuaiji Chubanshe

立信会计出版社

最新财会职业技术教育系列教材

内容新颖

注重基础

强调应用

突出实务

方便自学

书 目

☐	基础会计
☐	基础会计习题集
☐	财务会计
☐	财务会计习题集
☐	成本会计
☐	成本会计习题集
☐	税务会计
☐	税务会计习题集
☐	物业会计
☐	物业会计习题集
☐	财务管理
☐	财务管理习题集
☐	审计
☐	审计习题集
☐	管理会计
☐	财经应用文

责任编辑：蔡莉萍

封面设计：周崇文

ISBN 7-5429-1490-1



9 787542 914903 >

ISBN 7-5429-1490-1/F · 1343

定价：21.50 元

最新财会职业技术教育系列教材

物 业 会 计

W U Y E K U A I J I

李 敏 主 编

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业会计/李敏主编. —上海:立信会计出版社,
2005.6

(最新财会职业技术教育系列教材)

ISBN 7-5429-1490-1

I. 物… II. 李… III. 物业管理-会计-职业教育-教
材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 059938 号

出版发行	立信会计出版社
经 销	各地新华书店
电 话	(021)64695050×215 (021)64391885(传真) (021)64388409
地 址	上海市中山西路 2230 号
邮 编	200235
网 址	www.lixinaph.com
E-mail	lxaph@sh163.net
E-mail	lxzbs@sh163.net (总编室)

印 刷	立信会计常熟市印刷联营厂
开 本	890×1240 毫米 1/32
印 张	12.125
插 页	2
字 数	317 千字
版 次	2005 年 6 月第 1 版
印 次	2005 年 6 月第 1 次
印 数	3 000
书 号	ISBN 7-5429-1490-1/F·1343
定 价	21.50 元

如有印订差错 请与本社联系

作者简介

李敏 高级会计师、中国注册会计师、中国注册资产评估师、中国税务师。长期从事会计实务、会计教学与会计理论的研究。现任上海经隆会计师事务所、上海经隆资产评估有限公司董事长,主任会计师,总评估师,上海市司法会计鉴定专家委员会委员。已主编出版《最新财会职业技术教育系列教材》、《中等会计专业系列教材》、《财务主管的有效管理》、《收益法评估》、《会计账簿规范与记账技术》、《财务会计报告规范与分析技术》、《新会计制度与调账实务》、《验资实务》等会计、财务、审计方面教材三十余本,发表论文数十篇,并多次获奖。长年在电视教育频道主讲基础会计、财务会计等课程,是注册会计师、会计师《财务管理》学科的资深教师。

编写说明

作为一本适合于财务会计专业和物业管理专业职业技术教育的《物业会计》教材,本书具有以下几个方面的主要特点:

一、内容新颖

《中华人民共和国会计法》修订以后,中国实行统一的会计制度。国家统一的会计制度由国务院财政部门根据本法制定并公布。国家通过实施统一的会计制度来规范各单位的会计行为,并取代原有的分行业、分所有制的会计制度。2001年《企业会计制度》和2005年《小企业会计制度》的发布与实施,加快了我国会计与国际会计惯例接轨的步伐,翻开了我国会计发展史上新的一页。

本书以《中华人民共和国会计法》、《企业财务会计报告条例》、《会计基础工作规范》以及相关的会计制度与会计准则为指南,完全按照新的企业会计制度与相关的会计准则所规定的关于各项会计要素的确认、计量、记录和报告的要求进行教学,全书不仅编写内容新颖,符合国家统一会计制度的要求,而且注重核算操作规范,强调依法核算与监督。

二、注重基础

全书系统地介绍了物业会计核算的基本内容、基础知识与基本理论,较为详尽地介绍了物业管理与物业会计的概念与特点、会计要素及其构成、会计账户及其结构等会计基础知识;较为精辟地介绍了物业公司有关资产、负债、所有者权益、经营业务核算以及会计报表编制的基本理论与基本方法,并通过理论联系实际的教学和练习,旨在为学员奠定较为扎实的会计基础。

三、强调应用

会计方法是达到会计目的、履行会计职能、完成会计任务的手段。学习的目的全在于应用,而应用得如何全在于方法得当与否。为了达到培养应用型会计人才的目的,会计教育应当强调方法与技能的培养。为此,本书以会计的基本方法为序,较为全面、系统地介绍了设置账户、复式记账、填制和审核凭证、登记账簿、计算成本、清查财产、编制会计报表等会计核算的专门方法及其在物业会计中的应用,并注意介绍这些专门方法的技术要求与操作程序,尤其是对如何编制借贷会计分录、如何填制与审核会计凭证、如何登记账簿以及记账技术等方面,十分注重培养学员的动手操作能力。

四、突出实务

本书各章在介绍物业会计核算理论与方法的同时,突出会计实务的介绍与会计实例的解析,安排了一系列主要经济业务的核算账务处理,融会计理论、会计方法与会计实务于一体,让学员得到较强的实务操作训练。

五、方便自学

本书结构清楚、层次分明、语言流畅、图文并茂、通俗易懂。由于作者在编写时充分考虑到职业技术教育学员自学的需要,尽力做到深入浅出,明白如话,因而可读性较强。本书各章前有“内容提要”,扼要介绍了本章的主要教学内容与教学要求,以提示读者本章的重点是什么,应注意些什么。各章后安排了“问题与思考”,便于复习和巩固教学内容。另配套出版了《物业会计习题集》,紧扣教材的内容,与教学进度同步,供学员循序渐进地做练习,进一步理解与消化所学的知识。

本书作为最新出版的财会职业技术教育系列教材,与由立信会计出版社出版的《物业会计习题集》、《基础会计》、《基础会计习题集》、《财务会计》、《财务会计习题集》、《成本会计》、《成本会计习题集》、《税务会计》、《税务会计习题集》、《财务管理》、《财务管理习题集》、《审计》、《审计习题集》、《管理会计》、《管理会计习题集》、《财经应用文》等书配套。

本书可供高等职业技术教育、中等职业技术教育的财务会计专业或相关的经济类、管理类专业使用,也可作为财经类岗位培训、继续教育和财会人员自学用书。

本书由高级会计师、主任注册会计师李敏主编,钱秀珍、方辉、徐成芳、李英、李嘉毅协助有关编写工作或给予帮助。本书的出版得到了立信会计出版社和蔡莉萍编辑的大力支持。由于作者水平有限,加之编写时间仓促,疏漏差错之处,敬请读者提出宝贵意见,以便日后修改补正。

编 者

2005年5月

目 录

第一章 概论	1
第一节 物业与物业管理	1
第二节 物业会计特点	19
第三节 会计核算假设与原则	21
第四节 会计核算方法	28
第五节 会计工作组织	31
问题与思考	36
第二章 物业会计核算基础	37
第一节 会计要素	37
第二节 账户与会计科目	41
第三节 借贷记账法	48
第四节 会计凭证	52
第五节 会计账簿	60
第六节 会计核算程序	68
问题与思考	80
第三章 货币资金	81
第一节 现金	81
第二节 银行存款	86
第三节 其他货币资金	98
第四节 银行存款调节表	99

问题与思考	101
第四章 应收债权	103
第一节 应收票据	103
第二节 应收账款	107
第三节 预付账款	109
第四节 其他应收款	111
问题与思考	113
第五章 存货	114
第一节 存货概述	114
第二节 材料	123
第三节 低值易耗品	128
第四节 物料用品	133
第五节 库存商品	135
问题与思考	139
第六章 对外投资	140
第一节 短期投资	140
第二节 长期投资	143
问题与思考	155
第七章 长期资产	156
第一节 固定资产	156
第二节 固定资产折旧	166
第三节 其他长期资产	170
第四节 资产减值准备	174
问题与思考	179

第八章 负债	181
第一节 负债概述.....	181
第二节 流动负债.....	184
第三节 长期负债.....	214
第四节 维修基金.....	224
问题与思考.....	240
第九章 所有者权益	241
第一节 所有者权益概述.....	241
第二节 实收资本.....	243
第三节 资本公积金.....	247
第四节 盈余公积金.....	249
第五节 未分配利润.....	251
问题与思考.....	252
第十章 经营业务	253
第一节 营业收入.....	253
第二节 营业成本.....	267
第三节 期间费用.....	288
第四节 主营业务税金及附加.....	295
第五节 利润.....	297
第六节 企业所得税.....	302
第七节 利润分配.....	307
问题与思考.....	311
第十一章 会计报表	312
第一节 财务会计报告概述.....	312
第二节 资产负债表.....	320

第三节	利润表	330
第四节	现金流量表	334
第五节	应交增值税明细表	341
第六节	会计报表附注说明	344
	问题与思考	346
附录一	物业管理企业财务管理规定	348
附录二	上海市房产管理局关于上海市物业管理公司经营 资质审批的规定	353
附录三	城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法	356
附录四	上海市商品住宅物业管理服务收费暂行办法	360
附录五	上海市住宅物业管理规定	366

第一章 概 论

内容提要 本章概述了物业、物业管理、物业会计的基本概念、基本特征与基本内容,重点阐述了物业会计的特点、物业会计核算的基本前提、一般原则与核算方法等。通过本章的学习,学员应当在明确物业会计基本概念与主要特点的基础上,掌握好会计核算的基本前提、一般原则与核算方法的基本理论及其主要内容,熟悉物业会计工作组织以及相关会计制度的主要内容。

第一节 物业与物业管理

一、物业的涵义

人们经常会看到各种各样的物业,如高层与多层住宅楼、综合大楼、写字楼、商业大厦、宾馆、旅店、工业厂房、仓库等。

物业一般包括以下几个要素:一是已建成并具有使用功能的各类供居住和非居住的房屋;二是与这些房屋相配套的设备和市政、公用设施;三是房屋的建筑(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。

“物业”一词与“房地产”的概念在使用上有所差别。“房地产”一词一般用于指一个国家、地区或城市所有的房产和地产,其外延一般包括房地产的投资开发、建造、销售、售后管理等整个过程,比较宏观些;而“物业”一词一般用于指某项具体的房产、地产或房地产,其外延一般只是指房地产的交易、售后服务这一使用阶段或区域,且通常用于房地产

的售后服务与管理过程;所以,两者有全体与部分之差、宏观与微观之别。从宏观角度看,一般只用“房地产”而非“物业”,如“房地产体制改革”不可用“物业体制改革”替代之。

物业作为一种物质形式的客观存在,具有其本身的自然属性(物理属性)。土地的不可移动性使得物业具有空间上的固定性,即物业在整体上可称之为不动产。作为房地产的物业,其可使用期限少则几十年,多则上百年,具有时间上的久远性。世界上没有同样的物业,即使是同一式样的屋宇,也会由于环境、地点、气候条件的不同,在结构、材料、风格等方面表现出诸多差异,其形式上具有多样性。

随着我国经济体制改革的不断深化和住房商品化的积极推行,物业的商品属性(社会属性)也越来越为人们所认识。房屋建筑物是凝聚着设计人员、施工人员和建筑工人劳动的产品,因而有它内在的价值和使用价值。商品是人们用来交换的劳动产品,在社会主义市场经济体制下,物业的价值就是通过交换价值这种表现形式体现其商品社会属性的。土地本身并不是劳动的产物,然而,作为一种经济资源,土地仍然具有使用价值与价格,并通过价格取得商品的属性。在我国,土地归国家所有,地产的商品属性仅指使用权的出让与买卖,而不是指所有权的交易。物业商品的社会属性,要求我们必须按照价值规律的要求,遵循等价交换的原则,使物业的生产、经营、交换、分配、消费等整个运行过程商品化。

综上所述,物业是指以土地以及土地上的建筑物形式存在的不动产。物业常见的形态是指已经建成并具有使用功能和经济效用的各类供居住和非居住的房屋及其与之相配套的设备、公共设施的商品。

二、物业管理的概念与内容

(一) 物业管理与物业管理企业

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。

从事物业管理活动的企业应当具有独立的法人资格,其中注册资本最低限额为 10 万元,中级以上专业技术人员不少于 3 名。设立各类物业管理的企业均实行直接登记制度,由企业向所在地工商行政管理机关申请登记,领取营业执照。具体规定详见上海市工商行政管理局、上海市房屋土地管理局《关于设立物业管理企业登记和备案工作的通知》(沪工商登[95]第 105 号)。

物业管理企业分为专营企业和兼营企业。专营企业是指以物业管理为主营项目,实行自主经营、独立核算、自负盈亏,能独立承担民事责任,具有企业法人资格的企业。兼营企业是指以其他经营项目为主,兼营物业管理(如房地产开发企业兼营物业管理)或者不能独立承担民事责任,不具备法人资格的分公司。

国家对从事物业管理活动的企业实行资质管理制度,如上海市房屋土地管理局在 1996 年 6 月 3 日曾印发《上海市物业管理企业资质等级管理暂行办法》(沪房地物[1996]442 号)。从事物业管理的人员应当按照国家有关规定,取得职业资格证书。专营企业可以按规定申报资质登记;兼营企业暂不定资质登记。

国家提倡业主通过公开、公平、公正的市场竞争机制选择物业管理企业。

理解物业管理的概念,人们可以把握以下几层含义:

1. 物业管理的对象是物业。即已经建成并具有使用功能和经济效用的成品,包括房屋及其设备、公共设施、相关的场地等。
2. 物业管理的对象是人。即物业所有人(业主)和使用人。物业经营者应运用现代经营手段、修缮技术和服务方式,按合同、协议对已投入使用的物业实施多功能、全方位的管理,为物业的产权人和使用人提供高效、周到的服务。
3. 物业管理的性质属于第三产业经营型的。物业管理是委托型、契约化的,是具有中介性质的信托管理。其通过一定的契约,规定相关各方的权利、责任和义务。物业管理应自始至终以物业养护维修为重

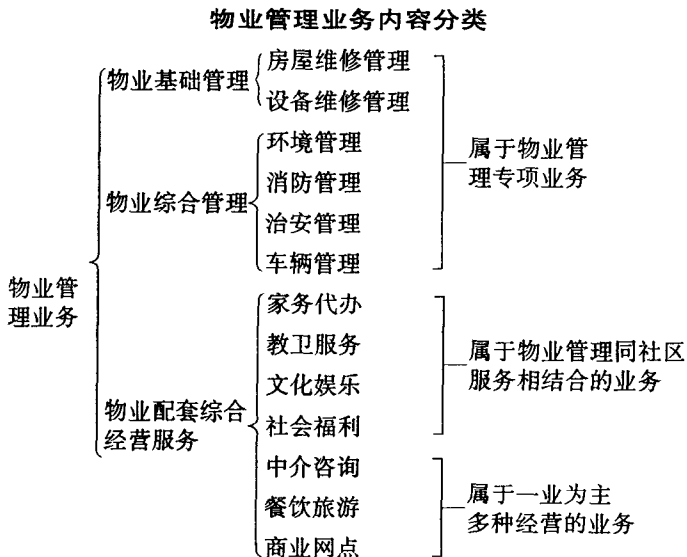
心、以保值增值为核心开展各项经营业务活动。物业管理不生产实物形态的产品,其经营业务的过程只是提供了一种有偿的、无形的商品——劳务。所以说,物业管理实质上是一种经营性的劳务服务。

4. 物业管理的宗旨是服务。物业管理是融服务、管理、经营于一体的服务性行业。通过物业管理公司的服务,提高物业的经济价值和使用价值,从而为物业主、租赁户以及居民提供一个安全方便的居住环境和工作环境。

(二) 物业管理的内容

物业管理的内容涉及的范围相当广泛。不同的物业管理公司本身的承受能力和用户的要求不尽相符,因而承揽的业务有多有少,但归纳起来,大致如图表 1-1 所示。

图表 1-1

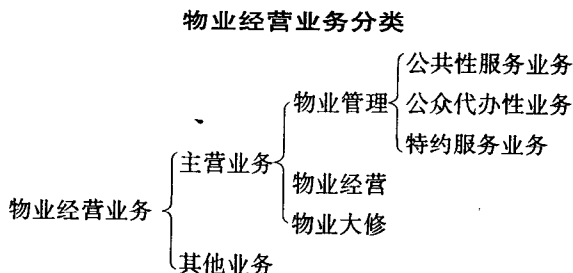


也有作者把日常纷繁复杂的物业管理内容概括为“五大管理、三类服务”,即治安消防管理、房屋及公用设施管理、绿化管理、环境卫生管理和车辆交通管理;常规性公共服务(合同服务)、委托性特约服务(非

合同零星委托)和经营性多种服务(全方位、多层次的综合服务)。

从规范物业管理公司会计核算的角度来看,物业管理公司的全部经营业务可以分为主营业务和其他业务两大类,其具体分类如图表1-2所示。

图表 1-2



上述分类方法也是物业经营业务收入和成本分类的依据。其中,公共性服务业务是指为房屋所有人、使用人提供的公共卫生清洗、公用设施的维修保养和保安、绿化等服务业务。公众代办性业务是指为房屋所有人、使用人代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费,提供房屋自用部位和自用设备的修缮等服务业务。特约服务业务是指为满足房屋所有人、使用人需要而提供的个别服务,包括房屋装修、代购商品、家电维修等服务业务。

在实践中,一个物业管理公司可以承揽多项业务,也可以承揽单项业务,物业会计核算业务应取决于物业管理公司业务的具体内容。物业管理服务收费应遵循合理、公开、与房屋所有人经济能力相适应的原则,并按照物业档次和服务标准实行有偿服务。

一个相对独立的住宅区域应由业主委员会委托一个物业管理公司承担房屋售后服务,接受委托的物业管理公司必须与管理委员会签订房屋管理服务合同。合同的主要内容是:① 管理服务事项。② 管理服务权限。③ 管理服务标准。④ 管理服务内容。⑤ 管理服务期限。⑥ 违约责任。⑦ 双方约定的其他权利、义务等。