

物业管理公司理财

连永安 编著



物业管理丛书

东南大学出版社

物业管理丛书

# 物业管理公司理财

连永安 编著

东南大学出版社

## 内容提要

本书共分 14 章,内容包括理财内容、资金来源、筹资方式、资金的时间价值、物业保险、物业估价、融资决策、信托租赁、证券投资、流动资产、资金管理、资金结算、外汇管理、投资风险和理财实用资料。

本书既可作为高等院校物业管理类专业教材,也可供物业经营管理人员学习、参考。

## 图书在版编目(CIP)数据

物业管理公司理财 / 连永安编著. —南京: 东南大学出版社,  
2000.10

(物业管理丛书 / 盛承懋主编)

ISBN 7-81050-640-4

I. 物… II. 连… III. 物业管理:财务管理 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 47367 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 金坛市教学印刷厂印刷

开本 850mm × 1168mm 1/32 印张 10.25 字数 266 千字

2000 年 10 月第 1 版 2000 年 10 月第 1 次印刷

印数:1~4000 定价:15.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

# 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。目前我国的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、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

---

国际上通行的物业管理已经运行了一个世纪。它最早起源于 19 世纪 60 年代的英国。我国的物业管理起步较晚,始发于 20 世纪 80 年代的深圳、广州,总体上说,我国的物业管理已有一定发展。作为在社会主义市场经济条件下应运而生的物业管理公司,在其运行机制上就是以市场经济的准则为其规范的,它可以有企业法人资格、明确的经营宗旨和管理章程,实行自主经营、独立核算、自负盈亏,能够独立承担民事和经济法律责任。

物业管理公司可以通过合理经营,采用最优的策略,在考虑货币的时间价值和投资风险的基础上,不断增加公司财富,达到公司价值最大化。为此,作者就我国物业管理公司上述内容编写了这本教材,期望广大学术界同仁关注这一研究领域。

虽然编著者尽了努力,可限于水平,书中缺点和错误仍在所难免,恳请读者予以批评指正。

连永安  
2000 年 6 月

# 目 录

---

|                     |      |
|---------------------|------|
| 1 物业管理公司理财概况        | (1)  |
| 1.1 物业管理公司与物业管理公司理财 | (1)  |
| 1.2 公司理财的职能及跨国财务系统  | (7)  |
| 1.3 物业管理公司理财的基本内容   | (10) |
| 1.4 物业管理公司理财环境      | (11) |
| 2 物业管理公司资金与物业价值     | (15) |
| 2.1 物业管理公司管理费的来源与使用 | (15) |
| 2.2 住宅小区管理费来源       | (16) |
| 2.3 物业价值与升值         | (18) |
| 3 物业管理公司资金的筹措方式     | (24) |
| 3.1 物业管理公司资金的筹措方式   | (24) |
| 3.2 抵押贷款            | (27) |
| 3.3 资金筹措方案的分析与评估    | (31) |
| 4 资金的时间价值           | (35) |
| 4.1 资金的时间价值         | (35) |
| 4.2 等值计算的概念         | (37) |
| 4.3 复利计算            | (40) |

|     |             |       |
|-----|-------------|-------|
| 4.4 | 利率          | (47)  |
| 4.5 | 时间价值的计算     | (48)  |
| 5   | 物业保险        | (52)  |
| 5.1 | 风险与风险管理     | (52)  |
| 5.2 | 物业保险的基本内容   | (54)  |
| 5.3 | 物业保险合同      | (57)  |
| 5.4 | 物业保险合同当事人义务 | (65)  |
| 5.5 | 保险的购买       | (66)  |
| 5.6 | 索赔和理赔       | (69)  |
| 6   | 物业估价        | (72)  |
| 6.1 | 物业估价        | (72)  |
| 6.2 | 物业价格种类      | (73)  |
| 6.3 | 物业估价方法      | (76)  |
| 6.4 | 物业估价原则      | (83)  |
| 7   | 物业管理公司融资    | (84)  |
| 7.1 | 融资的一般原则     | (84)  |
| 7.2 | 融资的影响因素     | (86)  |
| 7.3 | 盈利分析        | (88)  |
| 7.4 | 融资决策        | (95)  |
| 7.5 | 贷款种类        | (97)  |
| 8   | 信托租赁        | (101) |
| 8.1 | 信托概述        | (101) |
| 8.2 | 信托业务        | (107) |
| 8.3 | 融资租赁        | (115) |

|      |                          |       |
|------|--------------------------|-------|
| 8.4  | 代理业务和经济咨询 .....          | (120) |
| 9    | 物业管理公司证券投资 .....         | (126) |
| 9.1  | 证券投资概述 .....             | (126) |
| 9.2  | 证券投资风险与收益 .....          | (129) |
| 9.3  | 证券投资技巧 .....             | (131) |
| 9.4  | 证券投资策略 .....             | (136) |
| 10   | 流动资产的管理 .....            | (140) |
| 10.1 | 现金管理 .....               | (140) |
| 10.2 | 应收账款的管理 .....            | (144) |
| 10.3 | 存货管理 .....               | (152) |
| 10.4 | 公司财务弊病的自我判断及诊治 .....     | (155) |
| 11   | 物业管理公司的资金结算 .....        | (160) |
| 11.1 | 物业管理公司资金结算的含义和作用 .....   | (160) |
| 11.2 | 物业管理公司资金结算的基本原则和要求 ..... | (162) |
| 11.3 | 物业管理公司资金结算方式 .....       | (165) |
| 11.4 | 票据和票据行为 .....            | (173) |
| 12   | 外汇管理 .....               | (179) |
| 12.1 | 外汇的基本概念 .....            | (179) |
| 12.2 | 外汇管理 .....               | (185) |
| 12.3 | 外汇信贷 .....               | (190) |
| 12.4 | 外汇行话和术语 .....            | (193) |
| 13   | 投资风险及决策 .....            | (196) |
| 13.1 | 投资风险概述 .....             | (196) |

|      |                          |       |
|------|--------------------------|-------|
| 13.2 | 投资风险管理                   | (215) |
| 13.3 | 风险决策分析                   | (224) |
| 13.4 | 投资决策                     | (228) |
| 14   | 物业管理公司理财实用资料             | (243) |
| 14.1 | 广州五羊村管理规定                | (243) |
| 14.2 | 名雅苑预约特殊服务价目表             | (249) |
| 14.3 | 物业收费实例                   |       |
|      | 1. 玉兰苑主要收费标准(深圳)         | (253) |
|      | 2. 万科城市花园收费规定(上海)        | (254) |
|      | 3. 古城公寓有偿服务参考价格(上海)      | (255) |
|      | 4. 深圳市莲花二村管理收费表          | (256) |
|      | 5. 深圳市莲花二村管理违章执罚标准(摘要)   | (258) |
| 14.4 | 广州市建设开发物业公司综合管理服务项目及收费原则 | (260) |
| 14.5 | 北京市房屋委托管理收费标准            | (261) |
| 14.6 | 居家花园业主须知(苏州)             | (266) |

## 附 录

|   |                    |       |
|---|--------------------|-------|
| 1 | 城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法 | (271) |
| 2 | 银行贷款协议             | (276) |
| 3 | 信用担保赔偿书            | (288) |
| 4 | 商业本票               | (290) |
| 5 | 履约担保书的英文样本         | (291) |
| 6 | 偿还担保书的英文样本         | (294) |
| 7 | 复利终值系数表(CF)        | (306) |
| 8 | 复利现值系数表(DF)        | (309) |

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| 9 年金终值系数表(ACF) .....  | (312)        |
| 10 年金现值系数表(ADF) ..... | (315)        |
| <b>参考文献</b> .....     | <b>(318)</b> |

# 1 物业管理公司理财概况

## 1.1 物业管理公司与物业管理公司理财

### 1.1.1 物业管理公司

物业管理公司,是指专门从事地上永久性建筑物、基础设施及周围环境的科学管理,为业主或用户提供良好的生活或工作环境,具有独立法人地位的经济实体。它是一种服务行业,又是自负盈亏、独立经营、独立核算的企业。它的主要职能是遵照国家有关政策法规令和法规,运用现代化管理技术,有效维护业主合法权益,按企业化、专业化、社会化、制度化要求管理物业的社会效益型企业。

物业管理公司的管理目标是密切联系服务和经营。主要目标有如下三个方面:

(1)为业主及用户提供有效且经济的服务,使居民生活在一种舒适、宁静、快乐、健康的环境之中。

(2)对业主的物业财产进行妥善的处理与维护,使其始终保持良好的状态,维持其价值,延长其使用寿命。

(3)积极开展各种物业经营与有偿服务活动,创造尽可能高的经济效益。

### 1.1.2 服务业与服务经济

房地产业属于第三产业。直接从事房地产经营、管理和服务的物业公司,当然从属于服务产业的范畴。

### 1) 服务经济

这里所谓的“服务”，是指为了满足他人需要而进行的一种劳动。人类社会的服务活动，可以分为两大类。一类是政治、文化性质的服务，如政府、军队、学校、图书馆等部门工作人员劳动（脑力的或体力的劳动）所提供的服务；另一类是经济性质的服务，如交通、运输、商业、房地产业等部门的工作人员，他们围绕着具有实物形态的物质提供各种服务劳动。

服务经济就是指经济性质的服务行业的经济活动。服务经济伴随着商品交换的发展而发生。而商品交换又必然地把服务劳动活动卷入交换之中。在商品经济条件下，如果把为他人提供的服务当作商品来生产和销售，以社会商品的形式满足他人的需要，便形成了经济性质的服务。就是说，只要把服务活动当作商品投入流通领域，就属于服务经济的范畴。

### 2) 服务商品及其价值

服务商品是从事服务的劳动生产及用于交换的服务产品。而服务产品是服务劳动者依靠一定的生产资料（服务设施、工具、原材料等等），为他人提供服务的劳动成果。

服务商品与其他商品一样，同时具有使用价值和价值的二重性。服务商品的使用价值是指服务商品能够满足人们某种需要的属性，它是服务商品的基本内容。服务商品的使用价值同样依附于服务商品的“商品体”上，是服务商品的自然属性。而服务商品的价值则是凝结在服务商品中的一般人类劳动，是服务商品的社会属性。服务商品价值量的大小同样是由生产这一服务商品所需的社会必要时间决定的，同样，它还取决于市场的供求关系及市场垄断的程度。

服务商品价格则是其价值的货币表现。服务商品生产时的投入包括活劳动和物化劳动两部分，它是服务商品价格的构成基础。其中活劳动部分表现为工资、利润、税收；物化劳动部分表现为原

材料消耗及固定资产磨损(折旧)等等。同其他商品一样,供求关系是影响服务商品价格变动的极重要因素,而决定服务商品供求关系变动的主要因素有经济因素(如市场垄断、税收、国民收入分配、货币流通等等)和非经济因素(习俗、政治、政策等等)两类。

### 3)服务方式与服务项目

#### (1)服务方式

服务方式是指服务产品的提供方式和服务产品的生产、流通过程的外在形式。它是以服务商品的劳动生产者和最终消费者的结合形式及相互作用关系为主体特征的。其变化与发展大体上取决于如下因素:

①社会物质基础因素。生产力的发展必然导致社会物质基础条件的变化。而物质则是商品生产和流通的对象与基础。物质条件的变化,又在一定程度上决定着劳动技术和劳动方式的改变。所以,社会物质基础的变动,必然会带来服务方式性质和形式上的变化。

②生活方式与消费偏好因素。每一种服务产品、服务形式都具有多重的和特定的使用价值,以满足不同的需求。不同的历史条件、不同的生活方式,乃至不同的消费偏好,必然会对服务方式产生不同的需求。

③服务经营的目的。一般来讲,方式服从于目的。服务方式的变化,总是以服务项目经营的目的为基点的。同时,服务方式的变动又直接或间接影响服务经营目的的实现。

#### (2)服务项目

服务项目就是服务经营者为服务对象所提供的服务产品。一般来讲,由于下列因素的影响,服务项目的多样化是服务企业最显著的特点。

①服务产品消费的连锁性。各类服务产品的使用价值往往是相互关联、相互补充的。人们对各种服务产品的消费,在时间上和

空间上又常常是互相衔接的,这就带来了一种服务的消费又可能引来另一种服务的消费,谓之曰服务产品消费的连锁性。

②服务经营者对经济效益的追求。追求更高的经济效益,几乎是一切商品经营者的原动力。服务业是一种门类繁杂的产业。服务经营本身所具有的特点,一方面造成依靠单一服务产品会使企业经营收入起伏较大的局面;另一方面将引起依靠单一服务产品会形成投资回收期延长、成本增高、盈利下降的问题。

③服务产品的生产和消费不断发展。商品经济的发展,必然带来社会分工的不断深化,新兴服务行业不断涌现,由此进一步强化了行业间、企业间的依赖性,从而又使得社会各部门对服务项目提出了更新、更高的要求。

总之,服务项目的多样化、系列化、专业化、层次化,已构成现代服务企业的基本特点。每一服务企业都应主动适应市场需求,创新、完善服务项目,实施多种经营,提高经济效益。

### 1.1.3 物业管理公司的理财目标

要研究物业管理公司的理财目标,从逻辑学的观点讲,公司理财目标又必须同公司的服务经营目标保持一致并由公司服务经营目标所决定。

当前对公司理财的目标大致有 4 种观点:

#### 1) 企业利润最大化

这种观点认为企业经营的目标就是为了盈利,所以追求企业利润最大化应是企业理财的目标,它代表企业新创造的财富,利润越大,则企业所创造的财富也就越多。但此观点没有考虑预期利润发生的时间性,忽视了货币的时间价值;只注重企业利润的绝对量,没有考虑到利润量与投资额之间的相对关系,忽视了投资收益率;不能反映所获利润的风险大小。

## 2)每股盈余最大化

这种观点就在于它虽反映了资本与利润之间的内在联系,但同样也没有考虑到货币的时间价值和投资的风险价值。

## 3)股东财富最大化

这种观点认为,企业实为股东所有,而股东创办企业的目的就是创造了尽可能多的财富。同时,这种观点还认为公司的股票价格最能代表公司股东的财富,它能够全面反映出公司目前和将来的获利能力、预期收益、货币的时间价值和投资的风险价值等各个方面的因素及其变化趋势,因而只有它才是企业理财的首要 and 最终目标。

## 4)公司价值最大化

这种观点认为,公司的经营目标不仅要服务于企业的股东,而且还要对债权人、雇员、政府部门及整个社会尽责,企业为社会创造的新增总价值才是企业理财的目标。这种新增总价值应当是企业为社会所生产的商品或劳务的市场价值减去其耗用其他企业所提供的商品或劳务的价值,企业新增价值包括企业所有支付给股东的股利、债权人的利息、职工的薪金、政府机构的税捐,以及企业准备用于扩大再生产的留存收益等等。

应该说,把企业价值最大化作为物业管理公司理财的目标较为合适,这里的价值应当是企业的总价值。“企业价值最大化”是指通过企业合法经营,采用最优的财务政策,在考虑货币的时间价值和投资风险价值的基础上,不断增加企业财富,以达到企业总价值最大化的目标。

把企业价值最大化作为物业管理公司理财目标的好处在于:

- (1)体现了公司经营的盈利目的;
- (2)科学地考虑了货币时间价值和投资风险价值;
- (3)避免了企业在追求利润上的短期化行为。

但是,问题却出现在如何对公司的总价值进行计量,显然,若