

职 业 教 育 教 材

物 业

管理会计与统计

彭纯宪 主编 陈志群 副主编



高 等 教 育 出 版 社

职业教育教材

物业管理会计与统计

彭纯宪 主编 陈志群 副主编

高等教育出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业管理会计与统计/彭纯宪主编. —北京:高等教育出版社, 2001(2005 重印)

ISBN 7-04-009218-2

I. 物… II. 彭… III. ①物业管理—会计②物业管理—统计方法 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 86115 号

物业管理会计与统计

彭纯宪 主编 陈志群 副主编

出版发行	高等教育出版社	购书热线	010-58581118
社 址	北京市西城区德外大街 4 号	免费咨询	800-810-0598
邮政编码	100011	网 址	http://www.hep.edu.cn
总 机	010-58581000		http://www.hep.com.cn
		网上订购	http://www.landaco.com
			http://www.landaco.com.cn
经 销	北京蓝色畅想图书发行有限公司		
排 版	高等教育出版社照排中心		
印 刷	中国农业出版社印刷厂		
开 本	850×1168 1/32	版 次	2001 年 6 月第 1 版
印 张	7	印 次	2005 年 12 月第 4 次印刷
字 数	170 000	定 价	7.60 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 9218-00

内 容 简 介

本书是高等教育出版社与有关省市教育部门共同组织编写的物业管理专业教材之一。其主要内容包括:物业管理会计概述、物业管理企业存货的核算、物业管理企业成本费用的核算、物业管理企业营业收入的核算、物业管理企业利润形成及利润分配的核算、物业管理企业的会计报表、计算机在物业管理会计中的运用、物业管理统计概述、物业管理机制内循环部分统计、物业管理实务统计等。为便于教学,每章后配有练习题,包括名词解释、填空、选择、问答题和实务题。

本书可作为中等职业学校物业管理专业教学用书,也可作为高等职业教育教学参考用书以及在职人员培训用书。

前 言

随着我国改革开放的不断深化,市场经济日趋活跃,城市建设事业迅速发展,房地产综合开发的崛起和房屋管理体制改革的加快,为物业管理这一新兴服务行业的发展提供了广阔的前景。《物业管理会计与统计》是为了适应物业管理公司的企业化经营、专业化管理的特点和需要编写的。

本书以《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及有关物业管理的法规、政策文件为指导,以物业经营、管理、服务的主要经济业务内容为对象,以介绍物业管理会计与统计的基本理论、基本方法和基本操作为主要内容,将会计和统计的基本原则运用于物业管理的实践中,力求教材能提供较为系统的、简便易行的物业管理手段,以增强学生的实际动手能力。在物业管理社会化、专业化、企业化的发展过程中,充分发挥会计和统计的职能作用。

本书编写过程中得到了武汉市教研室职教部吴文武主任、胡敏敏主任的指导;同时还得到了湖北省建设厅房地产业处彭显廷处长、湖北省房地产物业管理专业指导委员会武合生秘书长(经济学硕士)的大力支持和帮助。作为行业界代表,他们就中国物业管理现状、未来发展的趋势及物业管理专业在教学中应该抓住的问题作了深刻的阐述,对本书能顺利完成作出了很大的贡献。成都市财贸学校孙惠萍、孔豫栋;天津市立信会计学校贾玉梅对编写提纲提出了许多宝贵意见,在这里一并表示感谢。

本课程总学时为 60~80 学时,对教学时间安排建议如下:

第一章 物业管理会计概述	2~4	学时
第二章 物业管理企业存货的核算	6~8	学时
第三章 物业管理企业成本、费用的核算	6~8	学时

第四章	物业管理企业营业收入的核算	4~6	学时
第五章	物业管理企业利润形成及利润分配的核算	4~6	学时
第六章	物业管理企业会计报表	8~10	学时
第七章	计算机在物业管理会计中的运用	6~8	学时
第八章	物业管理统计概述	4~6	学时
第九章	物业管理机制内循环部分统计	6~8	学时
第十章	物业管理实务统计	14~16	学时

本书由武汉市财贸学校彭纯宪(经济学硕士)任主编,陈志群同志任副主编。参加本书编写的有:彭纯宪编写第一章,陈志群编写第三、四章,张龙英编写第二、五章,黄文莉编写第六章,高艳萍编写第七章,魏琼编写第八章,秦宏君编写第九章,刘安邦编写第十章;全书由陈志群统稿,由湖北省房地产物业管理专业指导委员会武合生秘书长审稿。

由于物业管理会计和统计是一门新兴的学科,没有既定的模式和体系,因此,要在量化的物业管理手段的实践中,从物业管理特性和内容的需要出发,初步创立一套较为科学、系统的物业管理会计和统计指标和体系,编写出理论联系实际、简明实用的教材有一定的难度。又由于作者水平有限,对书中的疏漏之处,恳请专家和同仁批评指正。

编者

2000年3月5日

目 录

第一章 物业管理会计概述	1
第一节 物业管理会计的概念和特点	1
第二节 物业管理会计的对象要素	3
练习题	7
第二章 物业管理企业存货的核算	8
第一节 存货概述	8
第二节 原材料的核算	17
第三节 低值易耗品的核算	22
第四节 物料用品的核算	26
第五节 库存商品的核算	27
练习题	32
第三章 物业管理企业成本、费用的核算	38
第一节 营业成本的核算	38
第二节 期间费用的核算	47
第三节 税金核算	54
练习题	57
第四章 物业管理企业营业收入的核算	60
第一节 营业收入的概念及范围	60
第二节 营业收入的核算	63
练习题	68
第五章 物业管理企业利润形成及利润分配的核算	71
第一节 利润形成的核算	71
第二节 利润分配的核算	77
练习题	81
第六章 物业管理企业会计报表	84
第一节 会计报表概述	84

第二节	资产负债表	87
第三节	损益表	95
第四节	现金流量表	98
练习题		114
第七章	计算机在物业管理会计中的运用	121
第一节	物业管理会计电算化的基本原理	121
第二节	物业管理会计电算化的基本程序和方法	124
练习题		158
第八章	物业管理统计概述	159
第一节	物业管理统计的性质和任务	159
第二节	物业管理统计的研究方法	162
练习题		165
第九章	物业管理机制内循环部分统计	166
第一节	物业管理企业机构的统计	166
第二节	物业管理劳动统计	169
练习题		179
第十章	物业管理实务统计	180
第一节	物业管理实务统计的意义	180
第二节	物业管理基本环节统计	182
第三节	物业管理常规性公共服务统计	185
第四节	物业管理针对性专项服务统计	202
第五节	物业管理委托性特约服务统计	208
第六节	物业管理企业经济效益统计	209
练习题		213

第一章 物业管理会计概述

物业管理越发展,会计核算越重要。在整个物业管理系统中所开展的各项物业管理业务活动过程中,都离不开会计核算和会计监督。会计部门是物业管理公司中一个极其重要的职能部门,其业务运作是一项十分重要的管理活动。

第一节 物业管理会计的概念和特点

一、物业管理会计的概念

物业管理会计是以货币为主要计量单位,运用专门的会计方法,对物业管理公司的服务、管理、经营活动过程,进行连续、系统、综合、全面核算和监督的一种管理活动,是物业管理公司经营管理的-一个重要组成部分。物业管理会计是从物业服务、管理、经营活动并提供服务性劳务的物业管理公司所应用的一种专业性企业会计。

二、物业管理会计的特征

物业管理会计是在物业管理企业内部建立的、以提供物业管理企业资金运动的财务信息为主的经济信息系统。与其他行业企业的会计相比,物业管理企业会计的特征主要表现为以下几个方面:

(一) 会计对象相对简单

任何企业中,会计的对象都是资金运动。一般而言,资金运动的复杂程度决定了会计核算的繁简程度。与其他行业的企业,如

工业企业和商业企业等的资金运动相比,由于物业管理企业的经营过程既不涉及生产活动,也与销售活动无关,大多数情况下仅涉及提供维修维护等管理服务,其资金运动过程及形式必然相对简单。

(二) 对资金运动过程的监督更为全面

“过程的控制”——监督,是会计的基本职能之一。对任何企业而言,会计监督都包括事先、事中和事后监督,物业管理企业也不例外。但是,其他行业企业的会计监督主要集中在成本费用上,而且多为企业的自主行为,而物业管理企业对资金运动过程的监督,不仅包括对成本费用的监督,同时还包括对各项收费——“收入”的监督;对其收入的监督,不仅来自企业本身,还来自政府有关部门、物业的业主等。

(三) 会计信息需求者对信息的需求较为特殊

会计作为一种提供财务信息的信息系统,其具体目标在于满足使用者的信息需求。在现代重视损益的观念下,与其他行业企业重点揭示财务状况和经营成果信息相比,物业管理企业会计更侧重于提供物业管理资金的来源和运用等方面的信息。造成这一状况的原因在于各信息使用者的影响力及其信息需求的不同。其他行业的企业,会计信息的最主要使用者为投资者、公司管理层和债权人,特别是投资者和债权人的信息需求,在较大程度上影响了公司所提供的会计信息。而在物业管理公司,会计信息的最主要使用者为业主和公司管理层等,由于业主最关心的是物业管理收费的使用状况及其效益等信息,所以,这一需求必然会在其所提供的会计信息中得到充分反映。

三、物业管理会计的基本内容

物业管理公司对经营产业的财务收支按照自收自支、单独核算的会计核算原则,需要设置现金日记账、银行存款日记账、总账、明细分类账、代理经租住户分户明细账、业主分户明细账等,使会

会计核算能准确而全面地反映管理费、维修基金等的收入与支出动态。并通过经济活动分析,促进和提高物业管理经营水平。

因此,物业管理会计的主要工作有:(1)编制记账凭证;(2)登记总账、各明细分类账;(3)编制会计报表和财务收支计划;(4)协助本部门领导处理有关财务工作,如预测收支、审核开支、向业主公布各管理楼宇的财务收支情况等。

同时,还应该建立以物业管理为主线的财务会计制度,从账簿设置、科目分类、收入与支出、计划预算、现金管理、资金划拨、调集等各个环节,加强监督、控制和管理。物业管理公司的财务制度应该是:资金统一管理,分类支配和使用。财务人员要了解和掌握公司的服务项目和开支预算,督促收缴管理费,通过资金流转确保房屋完好、路面整洁、公共设施正常运转和居住环境的安全与文明。

第二节 物业管理会计的对象要素

一、物业管理会计对象要素的基本特征

《企业会计准则》指出:“会计核算应当以企业发生的各项经济业务为对象,记录和反映企业本身的各项生产经营活动。”物业管理企业是融管理、服务、经营于一体的服务性行业。物业管理的实质是一种经营性的服务。要使物业管理的经济运行畅通无阻,必须要保证物业管理的资金运行良好,因此,保证物业管理的资金筹措到位,并从政策、法规和经营角度上规范物业管理中各类经费的正常运转是各物业公司和物业管理部门十分重要的工作之一。物业管理资金运行的基本要求,是使物业所有人、使用人和物业管理公司及社会诸方面均能承受并保持恰当的平衡,达到物业保值、升值的目的,实现其价值和使用价值,并产生一定的经济效益。

资金筹措是物业管理的基础,同时又是物业管理资金良性运行的保障。各类房屋建成并开始出售、出租,物业就进入了维护其

功能,提供人们居住或工作的长期运营阶段。由于物业的维护、修缮、改造、更新和管理,都需要投入一定的人力和物力,需要大量经费开支,因此,应从物业管理营业收入中得到补偿,最终形成企业的利润,并按国家的规定进行分配。

由此可见,物业管理会计是以物业管理活动为其核算和监督的主要内容,以及由此而发生的收入、费用、成本、债权、债务、利润的形成和分配等经营活动。

二、物业管理会计对象要素的具体内容

会计要素是对会计核算对象、内容的进一步分类。我国《企业会计准则》将会计要素划分为资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润。

(一) 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。资产按其变现能力的强弱不同,可以分为流动资产和长期资产。流动资产是指可以在一年或一个营业周期内变现或者被耗用的资产,如现金及各种存款、短期投资、应收款项、存货等;长期资产是指在一年以上或一个营业周期以上变现或者被耗用的资产,如长期投资、固定资产、无形资产和递延资产等。

(二) 负债

负债是企业所承担的、能以货币计量的、需以资产或劳务偿付的债务。负债按其偿还期的长短不同,可以分为流动负债和长期负债。流动负债是指将在一年或者一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付款项、应付工资、应交税金等;长期负债是指偿还期在一年以上或者超过一个营业周期的债务,包括长期借款、应付债券、长期应付款、住房周转金等。

(三) 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,包括实收

资本、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

(四) 收入

收入是企业在销售商品或者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。

(五) 费用

费用是企业在生产经营过程中发生的各种耗费,即企业在某一会计期间为了取得一定的收入而发生的费用。

(六) 利润

利润是企业一定期间的经营成果,包括营业利润、投资收益和营业外收支净额。

三、物业管理会计的会计科目

会计科目就是账户的名称,是对会计对象的具体内容所作的分类。物业管理会计的会计科目可按不同的标准进行不同的分类。

(一) 按经济内容分类

会计科目按经济内容可分为:

1. 资产类会计科目;
2. 负债类会计科目;
3. 所有者权益类会计科目;
4. 损益类会计科目。

(二) 按提供指标的详细程度分类

会计科目按提供指标的详细程度可分为:

1. 一级科目,又称总分类科目,是对资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润进行总括分类的类别名称。
2. 明细科目,又称明细分类科目,是对总账科目所属经济内容作详细分类的类别名称。

在实际工作中,为了保证会计核算指标在国民经济各部门口径一致,便于逐级综合汇总与分析利用,财政部统一规定了相应

的会计科目表。物业管理会计属于第三产业中的服务性行业,其会计科目表如表 1-1 所示:

表 1-1 会计科目表

顺序号	编号	名称	顺序号	编号	名称
		一、资产类	21	171	递延资产
1	101	现金	23	195	待转销汇兑损益
2	102	银行存款			二、负债类
3	109	其他货币资金	24	201	短期借款
4	111	短期投资	25	203	应付账款
5	113	应收账款	26	209	其他应付款
6	114	坏账准备	27	211	应付工资
7	117	应收补贴款	28	214	应付福利费
8	119	其他应收款	29	221	应交税金
9	121	原材料	30	223	应付利润
10	122	燃料	31	229	其他应交款
11	124	低值易耗品	32	231	预提费用
12	126	物料用品	33	241	长期借款
13	128	库存商品	34	251	应付债券
14	131	待摊费用	35	261	长期应付款
15	141	长期投资	36	270	递延税款
16	151	固定资产	37	275	住房周转金
17	155	累计折旧			三、所有者权益类
18	156	固定资产清理	38	301	实收资本
19	159	在建工程	39	311	资本公积
20	161	无形资产	40	313	盈余公积
22	181	待处理财产 损益	41	321	本年利润

续表

顺序号	编号	名称	顺序号	编号	名称
42	322	利润分配	48	512	财务费用
		四、损益类	49	521	投资收益
43	501	营业收入	50	525	补贴收入
44	502	营业成本	51	531	营业外收入
45	503	营业费用	52	532	营业外支出
46	504	营业税金及 附加	53	550	所得税
47	511	管理费用	54	560	以前年度损益调 整

练 习 题

一、名词解释

物业管理会计

二、填空

1. 物业管理企业的经营过程既不涉及____活动,也与____活动无关,大多数情况下仅涉及提供____等管理服务。
2. 物业管理企业对资金运动过程的监督,不仅包括对____的监督,同时还包括对____的监督。
3. 物业管理企业会计侧重于提供____等方面的信息。
4. 在物业管理公司,会计信息的最主要使用者为____和____。
5. 物业管理会计的会计科目按经济内容可分为____、____、____、____。

三、问答题

1. 什么是物业管理会计? 物业管理会计有哪些主要特征?
2. 物业管理会计的基本内容有哪些?

第二章 物业管理

企业存货的核算

物业管理企业的存货是企业流动资产的主要部分,也是开展经营活动的物质基础。其特点是不断处于重置或耗用之中,其价值一次转移,随着销售的实现一次得到补偿。

第一节 存货概述

一、存货的概念与种类

(一) 存货的概念

存货是指为保证经营业务正常开展所必需的材料、用具、工具等流动资产,一般包括原材料、燃料、低值易耗品、物料用品和库存商品等。物业管理公司应加强对存货的管理和核算,做好存货的收发计量工作,有效地使用存货,降低服务成本,加速资金周转,提高公司的经营效益。

(二) 存货的分类

物业管理公司的存货种类多,为加强存货管理,企业必须要对存货进行适当分类。存货按其来源和用途,一般可分为以下几类:

1. 原材料。这是物业管理公司为完成其经营业务的主体物质资料之一。它是指公司库存和在途的构成修理服务成本的各种原料、材料。如钢材、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。

2. 燃料。指公司库存和在途的各种燃料,如生产加工和烧水取暖等耗用的煤、碳、液化气、石油制品等。

3. 低值易耗品。指不作为固定资产核算的各种用具物品、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用的包装容器等。

4. 物料用品。指公司在库和在途的除原材料、燃料、低值易耗品以外的其他用品,包括公司的日常用品,劳动保护方面的材料,办公用品,包装物品,日常维修的材料、零配件等。

5. 库存商品。指公司在库和在途的各种商品,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、洁具等商品及设备。

二、存货数量的确定

存货核算首先要正确确定存货的数量和合理选择存货的计价方法。

存货数量核算的基本公式如下:

期初结存数量 + 本期收入数量 = 本期发出数量 + 期末结存数量

上述公式中,期初结存数量可根据有关账册的期初记录取得,本期收入的数量也可以从有关的凭证或账册的记录中得到,而本期发出数量和期末结存数量则有两种方法来确定,那就是实地盘存制和永续盘存制。

(一) 实地盘存制

实地盘存制又称定期盘存法,是指在日常经济活动中,根据会计凭证对财产物资的增加数在有关账簿中进行逐笔登记,但不登记日常的减少数,期末结账时,根据实地盘点的实存数额倒挤出本期的减少数,并据此登记入账的一种盘存制度。如对黄沙、石子、石灰、木材等原材料可采用实地盘存法。其发出存货数量确定的基本公式如下:

本期发出数量 = 期初结存数量 + 本期收入数量 - 本期结存数量

采用这种方法,各种存货平时不做发出记录,只做收入记录。期末按实物盘点数量作为期末结存数量,根据期初结存数量、本期