

企业会计实务直达车



物业会计实务

陈玉菁 陈颖琼 编著

直达车



立信会计出版社
LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

企业会计实务直达车

物业会计实务直达车

陈玉菁 陈颖琼 编著

立信会计出版社

图书在版编目(CIP)数据

物业会计实务直达车/陈玉菁,陈颖琼编著. —上海:
立信会计出版社, 2009. 7

(企业会计实务直达车)

ISBN 978-7-5429-2293-9

I. 物… II. ① 陈… ② 陈… III. 物业管理—会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 111940 号

策划编辑 戎其玉
责任编辑 王微宇
封面设计 周崇文

物业会计实务直达车

出版发行	立信会计出版社	
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码 200235
电 话	(021)64411389	传 真 (021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	E-mail lxaph@sh163.net
网上书店	www.lixinbook.com	Tel: (021)64411071
经 销	各地新华书店	

印 刷	常熟市梅李印刷有限公司
开 本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印 张	12.25
字 数	129 千字
版 次	2009 年 7 月第 1 版
印 次	2009 年 7 月第 1 次
印 数	1—3 000
书 号	ISBN 978-7-5429-2293-9/F·2002
定 价	23.50 元

如有印订差错 请与本社联系调换

总 序

新企业会计准则体系的颁布顺应了经济全球化和完善社会主义市场经济体制的形势要求,它的实施将逐渐提高我国上市公司的会计信息质量,降低企业信息报告成本和融资成本,并推动我国会计工作的国际化步伐。该规范体系的应用需要会计人员具有更高的职业判断能力,因此培训多层次、各方面的会计人才是个长期的任务。在促进与国际惯例趋同、等效和稳定发展资本市场的同时,还需要适应不同类型、行业的各种企业,以推进各行各业整体会计工作水平的提高。

当前,按新企业会计准则编写的教材和诠释新企业会计准则的培训资料五彩纷呈,基本可以满足我国上市公司和一般企业培训的共性需要。但是,我国的企业种类繁多,还有大量中小企业,特别是新兴行业和具有特色的行业,也需要具有针对性的特色培训教材,以解决会计工作一般性与特殊性之间的差异。

酒店业、连锁企业、物业服务企业都是新兴行业,这些企业会计工作实务的特殊性,却被普通的会计教材所忽略。“企业会计实务直达车”丛书的创意使人眼前为之一亮,本丛书填补了会计培训教材的某些真空地带,及时地适应和满足了各方面的需求。本丛书在结构上具有独立的特色体系,紧紧围绕行业管理的特色,讲述会计核算的流程与方法。

对于酒店业,结合其组织机构的设立,建立它的核算体系,既讲述了各部门的经营活动和核算过程,又阐明了各部门之间的经营关系和业务流程,全面地论述了酒店会计的核算内容和会计核



算体系。

对于连锁企业,则按照连锁企业经营的模式编写,同时突出了内部会计控制的重要性,从货币资金、存货、销售三方面阐述连锁企业内部会计控制的内容与方法。由于连锁企业是商业企业的一种经营方式,因此也介绍了商业企业成本核算的一般方法。

对于物业管理这一新兴的服务行业,为突出其具有集管理、经营与服务为一体的特色,本丛书按照《物业管理条例》的要求,同时根据新《企业会计准则》的规范,全面地阐述了其相应的会计核算内容与方法,富有创新性。

综观本丛书,它结合各行业的管理特色和需要,结构新颖,内容独特,简单明了,从企业管理和财务管理出发,讲述会计实务,具有独到之处。

本丛书定位于普及性读物,针对酒店业、连锁企业、物业服务企业的会计人员提高自身业务水平的需要,在写作上突出会计实务的讲解,具有深入浅出、通俗易懂、易于操作、富有实用性的特点。值得一提的是,本丛书每章末附有的案例,有利于提高读者分析问题与解决问题的能力。

南宋大诗人陆游曾说过:“古人学问无遗力,少壮功夫老始成。纸上得来终觉浅,绝知此事要躬行。”所以读书要与实践相结合,写书也要为指导实际工作服务。欣喜地看到本丛书作者深入实践、调查研究,为我国会计教育的发展尽自己所能。我国管理会计学泰斗余绪缨教授多年来以历史学家范文澜教授倡导的“板凳甘坐十年冷,文章不写一句空”的治学精神要求学生,我们都尊其教导,愿为作序,并以此精神共勉。

张明明 教授

2009年4月

前 言

进入 21 世纪以来,随着我国房地产业的快速发展,在各个大、中、小城市中,一片片现代化的住宅小区拔地而起。与房地产业的飞速发展,以及人们住宅消费观念的不断更新相适应,物业服务企业作为一个生机勃勃的新兴行业,正逐步进入人们的经济生活中,越来越受到社会的广泛重视。

物业管理行业的发展,决定了物业服务企业应拥有自身统一规范的会计核算方法。与此相联系,物业服务企业对于会计人才的需求也急剧增长。因此,有相当一部分物业服务企业的会计从业人员或准备从事物业会计工作的人员,希望有一本普及性读物,能帮助他们尽快了解和掌握物业会计的基本理论和核算方法,以胜任日常工作,提高业务水平。本书正是在这一背景下写作,并奉献给广大读者的。

本书作为物业会计核算的普及性读物,力求文字深入浅出,突出会计实务的介绍和会计实例的解析,强调应用性和可操作性。为了便于读者理解与应用,本书每章都配有“小贴士”作为相关内容的注解或资料引用。每章章末附有的“借鉴与案例”,则是让读者在提高阅读兴趣的同时,增强分析问题与解决问题的能力。

本书在章节编排上与众多同类读物不同的是,本书按照物业管理的内容分别介绍其相应的会计核算内容,以利于读者进一步加深对集管理、经营与服务为一体的物业管理行业的了解,同时



也有利于读者全面了解和掌握物业会计核算的内容和方法。

本书按照 2007 年 8 月 26 日国务院重新修改并颁布的《物业管理条例》，以及 2006 年 2 月 15 日财政部发布的新的《企业会计准则》编写。

本书在写作和出版过程中得到立信会计出版社余榕老师和王微宇老师的大力支持和帮助，在此，表示衷心的感谢。

由于作者水平有限，书中难免有不当和错误之处，恳请广大读者和专家批评指正。

陈玉菁 陈颖琼

chenyujing1011@163.com

2009 年 6 月

目 录

第 1 章 物业会计概述	1
1.1 物业管理的基本概念	2
1.1.1 物业与物业管理	2
1.1.2 物业管理的阶段和内容	6
1.1.3 物业管理的模式和物业服务企业的类型	8
1.2 物业会计的基本概念	10
1.2.1 物业会计的核算内容与特点	10
1.2.2 物业会计核算组织	14
1.2.3 物业服务企业财务机构设置	15
1.3 物业服务企业财务部岗位职责和财会管理制度	16
1.3.1 财务部工作人员岗位职责	16
1.3.2 财会管理制度	18
借鉴与案例 物业管理的历史	21
第 2 章 物业服务企业资金筹集的会计核算	24
2.1 物业服务企业资金筹集概述	25
2.1.1 资金筹集的概念	25
2.1.2 资金筹集的渠道	25
2.2 金融机构信贷资金	26
2.2.1 银行短期借款	26
2.2.2 银行长期借款	29



2.3 吸收直接投资和政府补贴	31
2.3.1 吸收直接投资	31
2.3.2 国家和地方政府补贴	34
2.4 专项维修资金	36
2.4.1 专项维修资金的概念和来源	36
2.4.2 专项维修资金的管理	37
2.4.3 专项维修资金的会计核算	40
借鉴与案例 入不敷出,物业公司陷尴尬	44
第3章 物业服务费的会计核算	49
3.1 物业管理的计费方式	50
3.1.1 包干制计费方式	50
3.1.2 酬金制计费方式	51
3.1.3 包干制与酬金制的比较	52
3.2 物业服务费的构成和计算	53
3.2.1 物业服务费的构成	53
3.2.2 物业服务费的测算	54
3.2.3 法定税费、酬金和利润的测算	60
3.3 物业服务费的会计处理	62
3.3.1 物业服务费的核算方法	62
3.3.2 建筑面积的计算和服务费收入的处理	64
借鉴与案例 业主享有管理费开支的知情权	67
第4章 物业基本管理业务的会计核算	70
4.1 房屋维修管理业务的会计核算	71
4.1.1 房屋维修管理概述	71
4.1.2 房屋维修业务的会计核算	71



4.1.3 房屋维修工程经济技术指标	79
4.1.4 房屋日常养护管理的会计核算	81
4.2 设备维修管理的会计核算	82
4.2.1 设备维修管理概述	82
4.2.2 业主个人房屋设备修理的会计核算	84
4.2.3 共用物业设备日常维修保养的会计核算	89
4.2.4 共用设备大修理的会计核算	91
借鉴与案例 新加坡物业管理:规范=高效	94
第5章 物业综合管理业务的会计核算	98
5.1 物业安全管理业务的会计核算	99
5.1.1 物业安全管理概述	99
5.1.2 物业安全管理的会计核算	100
5.2 物业环境管理业务的会计核算	110
5.2.1 物业环境管理概述	110
5.2.2 物业环境管理的会计核算	111
5.3 接待服务业务的会计核算	116
5.3.1 接待服务的基本概念	116
5.3.2 接待服务的会计核算	117
借鉴与案例 杭州高盛物业联合房企破解“停车难”	119
第6章 物业经营管理业务的会计核算	122
6.1 特约服务和代办服务的会计核算	123
6.1.1 特约服务的会计核算	123
6.1.2 公众代办服务的会计核算	127
6.2 房屋中介代销和商业用房经营的会计核算	130
6.2.1 房屋中介代销的会计核算	130



6.2.2	商业用房经营的会计核算	131
6.3	材料物资销售和废品回收的会计核算	134
6.3.1	材料物资销售的会计核算	134
6.3.2	废品回收的会计核算	135
	借鉴与案例 智能住宅让老人活得有尊严	136
第7章 物业服务企业利润结算与分配的会计核算		138
7.1	利润结算业务的会计核算	139
7.1.1	利润的构成	139
7.1.2	营业外收支的核算	140
7.1.3	本年利润的核算	144
7.2	所得税业务的会计核算	146
7.2.1	计税基础和暂时性差异	147
7.2.2	递延所得税资产和递延所得税负债的确认	149
7.2.3	所得税费用的核算	150
7.2.4	应付税款法	153
7.3	利润分配业务的会计核算	154
7.3.1	利润分配的顺序	154
7.3.2	盈余公积的核算	155
7.3.3	未分配利润的核算	158
	借鉴与案例 世界五大物业顾问企业	159
第8章 物业服务企业内部财务控制		166
8.1	物业服务费收缴的内部控制	167
8.1.1	物业服务费收缴流程	167
8.1.2	欠缴服务费的处理程序	169
8.2	物业服务企业成本控制	170



8.2.1 物业管理成本的构成和目标成本控制	170
8.2.2 物业服务企业主要成本的控制内容	171
8.3 物业服务企业亏本的原因与对策	173
8.3.1 管理规模和设施配置	173
8.3.2 服务费用和收费工作	174
8.3.3 管理手段和服务项目	176
借鉴与案例 物业公司由“管理者”变成“服务员”	177
参考文献	181

第 1 章

物业会计概述

引言

管理和服务应用于物业即为物业管理。物业管理服务起源于 19 世纪 60 年代的英国。当时一位名叫阿克维娅·希尔顿的女士为其名下出租的物业制定了一套管理办法,不仅有效地改善了居住环境,而且使业主与租户之间的关系变得友善。物业管理从此被重视和推广,物业管理会计应运而生。由于物业服务企业的经营过程不涉及生产活动,也与销售活动无关,因此会计核算相对比较简单。



1.1 物业管理的基本概念

1.1.1 物业与物业管理

1. 物业的概念

“物业”一词，一般认为是在 20 世纪 80 年代由我国香港传入内地。其相对应的英文是“real estate”或“real property”，意为个人或团体所拥有的，以土地及土地上的建筑物形式存在的不动产。

根据我国 2007 年重新修改并颁布的《物业管理条例》，物业是指各类房屋建筑物及其配套的设施设备和相关场地。物业一般包括以下几个要素：

- (1) 已建成并投入使用的各类供居住和非居住的房屋。
- (2) 与建筑物相配套的设备与设施，如照明管道、排水管道等。
- (3) 相关场地，如小区内的道路、停车场等。

显而易见，单体的建筑物，一座孤零零的不具备任何设施的楼宇，不能称之为完整意义上的物业。一般而言，物业应是单元性的房地产，具有实际的使用功能。

物业有大、小之别，可以根据区域空间作相对分割。整个住宅小区中的某住宅单位可作为一个物业，办公楼宇、商业大厦和酒店等也可被称为物业。

2. 物业的性质

1) 物业的自然属性

- (1) 物业的二元性。物业多为土地与建筑物的统一体，兼有土地与建筑物两方面的物质内容和自然属性。



(2) 物业的有限性。物业的有限性是由土地的有限性决定的。人类只能在有限的土地上开发建设。由于现代建筑物技术要求高、耗费大,因此物业的数量还受制于社会经济力量和技术力量。

(3) 物业的差异性和多样性。由于土地的区位、价格的不同,以及建筑的功能、位置、自然环境及式样等的差别,人们很难发现两宗完全相同的物业。

(4) 物业的固定性和耐久性。物业的固定性是指物业空间位置的不可移动性。物业的耐久性是指土地具有不可毁灭性,而建筑物的使用寿命是长期的,至少在一两年以上。

(5) 物业的配套性。物业以其配套设施满足人们的需求。物业配套越齐全,其功能发挥就越充分。

2) 物业的经济属性

(1) 稀缺性。物业的稀缺性是指物业的供给难以满足人类的需求,它一方面表现为土地资源供应的绝对稀缺,另一方面表现为建筑资源供应的相对稀缺。

(2) 商品性。物业作为一种商品,它具有商品的属性。例如,物业的交换价值通过市场交易得以实现。

(3) 保值及增值性。土地资源的有限性、人口的不断增长和社会经济水平的提高,从长远角度看,物业具有保值及增值性。

(4) 交易的契约性。购置一宗房地产不像购置其他商品一样可以将商品带走。因此购入物业就意味着购入一宗房地产权,带走的是房地产交易的契约,是一些文书。

【小贴士 1-1】 物业与房地产、不动产等的区别

房地产是泛指房屋建筑、土地以及附属定着物。房地产由于其

位置固定、不可移动,通常又称为不动产。

物业与房地产的区别在于,房地产相对于物业是一个比较宏观抽象的概念,是房产和地产的泛称;而物业则是一个比较微观的、具体化的概念,一方面它是指可以投入使用或已经投入使用的可具体量化的房地产项目;另一方面物业又包括了与房地产相联系的配套设施设备、实物资产、场地及相关权益。

物业与不动产的区别在于,不动产侧重以不可移动性来说明和界定某类别的物。而物业则侧重以房地产业为基础来界定一定范围内的不动产,同时物业中也包括了一些可移动的设施设备。

物业与房屋、住宅及商品房的主要区别在于,物业尽管是以房屋、住宅及商品房为主,但其范围却不仅仅是房屋住宅等房产建筑物本体,它是一个包含了建筑物本体、附属设施设备和建筑区域的道路、场地和绿化等多个部分在内的一定空间环境范围的集合体,并具有社区人文与环境的公益性。

3. 物业管理的特征

1) 企业性

2003年6月8日,中华人民共和国国务院令第379号公布、经2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订后的《物业管理条例》第一条为:“为了规范物业管理活动,维护业主和物业服务企业的合法权益,改善人民群众的生活和工作环境,制定本条例。”要对物业的管理规范化、专业化,只有具备各种功能的企业才能办到。

2) 服务性

物业管理活动是为业主提供高效服务的活动。物业管理包括对所管理的区域内房屋及相关设施、设备的维修、养





护、管理以及对环境及公共秩序的维持和改善等。

3) 合同性

《物业管理条例》第三十五条规定：“业主委员会应当与业主大会选聘的物业服务企业订立书面的物业服务合同。”物业服务企业的管理业务是通过与业主签订物业服务合同获得的。以合同形式来界定双方的权利和义务，明确了双方的权、责、利。

4) 有偿性

物业管理是有偿服务。物业服务企业为业主提供约定的服务，业主应向物业服务企业支付约定的报酬。

5) 专一性

《物业管理条例》第三十四条规定：“一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理。”同时，第四十条规定：“物业服务企业可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业服务企业，但不得将该区域内的全部物业管理一并委托他人。”这就规定了一个物业只能由一家物业服务企业专一实施管理。

4. 物业管理的含义

综上所述，物业管理的含义可表述为：物业管理是指由专门的机构和人员按照物业服务合同的约定，对已竣工验收并投入使用的各类物业以经营的方式进行管理、维护和修缮，并为产权人或使用者提供全方位的服务。

物业管理的内涵主要包括以下几点：

(1) 物业管理的对象是物业，它包括已建成、已投入或即将投入使用的物业。

(2) 物业管理的服务对象是人，即业主和使用人。物业服务企业通过对物业的管理为业主和使用者提供服务。