

第一章 总 论

第一节 物业、物业管理与物业管理机构

一、物业的涵义

“物业”一词是随着我国房地产业的发展,学习香港地区和东南亚其他国家对建成后的房屋、住宅小区进行集中管理、经营和服务为一体的管理的经验而形成的概念。“物业”一词英语为 *Estate*, 或 *Property*”,直译为财产、资产、地产、房地产、产业等。物业这一概念自 80 年代在我国使用后,随着我国物业管理的发展和完善,逐渐形成一个完整的概念,即物业是指已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的设备、设施和场地。物业可以指住宅小区,也可以是单体的其它建筑,可以是工业厂房、仓库,也可以是写字楼、宾馆,甚至还可以是俱乐部、运动场等。

物业一般包括以下特征: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 and 市政、公用设施;三是房屋的建筑和相邻的场地、庭院、停车场、辖区内的非主干交通道路等。

物业不同于房地产业。房地产业是专门从事房地产的独立产业,包括房地产开发、经营、管理和服务的全过程。而物业一般是指房地产进入消费领域的房地产产品,是房地产业在

消费领域的延伸。

二、物业管理

(一) 物业管理的涵义

物业管理是专业化的机构接受业主和使用者的委托，依照合同和契约，以经营方式统一管理物业及其附属设施和场地，为业主和使用者提供全方位服务，使物业发挥其最大的使用价值和取得最好的经济效益。

在这一概念中，“专业化的机构”是指从事物业管理的企业和组织，“业主”是指物业的所有者，“使用者”是指物业的承租人，“以经营方式”是指采用经济手段提供的是有偿服务，物业管理走的是社会化、专业化、企业化和经营型管理之路。物业管理的实质主要是指其“服务性”，服务是物业管理的核心，管理、经营在物业公司所提供的全方位服务中体现出来。物业管理总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，创造一个安全、方便、清静、整洁的居住和工作环境。其基本目标是实现社会效益、经济效益的同步增长。

(二) 物业管理的产生和发展

随着我国房地产业的发展，大批新建房屋和住宅区的建成，与社会主义市场经济体制相适应的集管理、经营和服务为一体的城市物业管理应运而生。

我国的物业管理是传统的房地产管理的发展和完善。今天的物业管理与传统的房地产管理无论是在内容上，还是在广度、深度以及模式上都有着本质的区别。传统的房地产管理是计划经济管理模式下的行政型福利性的管理。实施管理的实体是政府的一个职能部门，俗称房管部门。由于过去房屋是国家财产（产权单一），房管部门代表国家行使行政手段管理房产，房管部门处于一种主导地位，住户处于被管理的地位。

位，房管部门与住户之间是管理与被管理的关系。在管理的内容上，房管部门主要是对房屋及设备进行维修和养护，管理内容单一。房管部门提供的服务是无偿的，执行的是“以租养房”的政策。由于实行低租金制度，因此只能依靠财政补贴来填补管理经费的空缺。结果造成政府建的房屋越多，国家的财政负担就越重。

物业管理是市场经济管理模式下的经营型服务性的管理。实施管理的实体是具有法人资格的专业企业。由于房屋产权结构发生的巨大变化（产权多元化）以及管理手段的改变（有偿服务），物业管理企业与住户之间的关系也发生了很大的变化。物业管理部门不再行使行政手段，而是通过合同和契约，接受住户（业主和使用者）的委托（雇佣），运用经济手段管理物业。住户（业主）处于主导地位，而物业公司则成为接受委托的大管家，物业公司与业主之间是服务与被服务的关系，其管理行为属于企业行为。在管理内容上，物业公司除对物业进行维修养护以外，还提供专项服务和特约服务，即多功能、全方位统一管理。物业公司提供的服务是有偿的，执行的是“以物养房”的政策，其管理经费除自筹以外，主要依靠向客户收取的管理费、服务费。从而改变了原来建房越多，政府包袱越重，房管部门经费拮据，难以维持的尴尬局面。如今的物业管理已成为具有广阔的市场需求的朝阳行业。

我国对物业管理的探索与尝试始于 80 年代初期。当时，作为沿海开放城市和经济特区的广州和深圳，为破除旧的房管体制，在借鉴国外先进经验的基础上，结合中国的实际，大胆探索，走出一条专业化、社会化、经营型的崭新的住宅管理新路，首先推行了物业管理。

广州市试行物业管理是从 1981 年在东湖新村开始的。该村于 1981 年建成，共有 23 幢 8 层楼房，建筑面积 6 万多平

方米 住户 3000 人，是东华实业公司和港商合作经营的商品房住宅区。

为了管理这个住宅区，东华公司学习香港屋村管理经验，在新村内组建管理处。管理处制定和实施了新的管理措施，较好地维护了小区的规划布局和楼房外貌，做到了几个统一：统一实行清洁卫生管理；统一实行治安管理；统一种植和管理花木。同时向住户提供各种服务，如代搞卫生、代购物品以及代管自行车等。尽管初期管理水平不高，但毕竟走出了一条不同于原房管部门管理房产的新路子，受到有关部门和社会的重视和好评。1986 年以来，广州市政府、市建委和房管部门把住宅小区管理提到议事日程上，不断组织交流经验和制定有关的规定。据统计，改革开放到 90 年代初广州市开发建设的 41 个住宅小区都已推行新型小区管理。

深圳市的物业管理也是从 80 年代初起步的。1981 年 3 月特区房地产公司建成几个涉外商品房住宅小区，随即成立物业管理公司，参照香港的管理办法实行专业管理。

1994 年 3 月，在沿海开放城市几年来物业管理试点经验的基础上 建设部颁布《城市新建住宅小区管理办法》强调新建小区必须推行物业管理，接着又下达了关于建设试点单位贯彻执行该《管理办法》的通知 指出各试点单位要高度重视，把住宅小区的管理工作提高到一个重要位置，并进一步明确：住宅小区推行社会化、专业化管理模式，由物业公司实施统一专业化管理是深化房地产管理体制改革的的重要举措。国务院在国发[1994]43 号《关于深化城镇住房制度改革的决定》中再次明确指出：加强售后房屋维修、管理服务，发展社会化的房屋维修、管理市场，改革现行城镇住房管理体制，发展多种所有制形式的物业管理企业为社会化的房屋维修、管理服务。

在此种背景下 物业管理在中国得到了广泛的认同 并逐

步进入更为广泛和健康的发展阶段。深圳市经过近 5 年的反复论证,1994 年 6 月制定了《深圳经济特区住宅区物业管理条例》。《条例》对业主大会及管委会、物业管理公司及其职责、住宅区的使用及维护、住宅区专用基金与专用房屋等方面都做了明确的规定,并界定了业主、物业公司和其它有关管理部门的权利和义务。此外,北京、上海、青岛、苏州、常州等城市纷纷积极推行物业管理,取得了很好的效果。伴随物业管理的发展,获得物业管理资格和许可证的专业管理公司在各地如雨后春笋般涌现,并逐步形成规模。仅深圳就有 100 多家。至此,我国物业管理的竞争市场开始形成。

(三) 物业管理的性质和特点

物业管理是我国改革开放中发展起来的与市场经济相适应的全新的房地产管理形式。按照社会产业部门划分的标准,物业管理属于第三产业,是一种服务性行业。

物业管理部门不同于工业和农业,同第三产业一样,不直接生产有形的物质产品。

物业管理是房地产开发在经营管理领域的延伸,是通过提供专业化、现代化、规范化的管理服务参加国民收入的再分配。

物业管理可以使物业保值、增值,能节约社会财富。

物业管理是集管理、服务、经营于一体并寓管理、经营于服务之中的产业。

物业管理区别于传统的房管在于强化经营的理念。这也是它和行政性、福利性的管理模式的主要区别。

综上所述,物业管理是集高度统一的管理、全方位、多层次的服务,市场化经营为一体的充满生机和活力的产业。

物业管理是社会化、专业化、市场化、规范化的管理。

物业管理是一种社会化的管理。它是适应社会化大生产

专业分工的要求，把开发商开发建设的物业交给物业公司去管理，以提高开发建设和物业管理的经营效率。物业管理同时也是一项全社会参与和监督的事业。

物业管理是一种专业化的管理。物业管理公司有专业的人员配备，有专门的组织机构，有专业的工具设备，有科学、规范的管理措施和工作程序。

物业管理是一种企业化管理。物业管理公司是企业而不是行政事业单位。它作为一个独立的法人，独立核算，自负盈亏，实行有偿服务，合理收费。完全按照市场规律参与市场竞争，用优质的服务和良好的业绩来取得商誉。

有关法规法令，在工商管理部门正式注册登记，接受审核，依法经营；物业公司按规范的程序接管物业；用科学规范的手段，按照合法规范的程序来实施管理。

（四）物业管理的内容

物业管理是一项范围相当广泛的多功能全方位的管理工作，其工作内容主要包括以下几类：

1. 物业管理的基本业务

物业管理的基本业务是对物业进行日常维护保养和修理工作。对一项物业来说，其房屋建筑、机电设备、供电供水、公共设施等必须随时处于良好的工作状态，这是对物业管理最起码的要求，因此，经常性的维护保养和修理是物业公司最基本的业务，也是保持物业完好，使其发挥效用的基本保证。

2. 物业管理的专项业务

物业管理的专项业务是物业公司提供的经常性的专业服务，一般包括：

（1）治安保卫

设立治安岗亭和流动巡逻队伍，建立门卫和电子监控系统

统迅速、有效地处理各种突发事件,使业主和使用者有安全感,确保他们的生命财产安全,是物业管理应该提供的专业服务之一。

(2) 环境卫生

环卫人员要每天定时定点收集和清运垃圾,清扫公共楼梯、道路、绿化地,还要清洗消毒蓄水池,保证各种下水道通畅,保持物业及周围环境的干净、整洁。

(3) 消防安全

物业管理要高度重视消防工作,特别是对高层建筑要采取切实可行的措施,提高业主和使用者的防火和自救意识,要定期维护消防设施,使其处于良好的待用状态,要培训一支业余消防队伍,能对火情迅速作出反应。

(4) 园林绿化

物业公司要从事物业辖区内的绿化建设和维护保养,以提供清新怡人的生态环境。

(5) 日常修理

物业在使用过程中会出现各种各样的问题,这就需要有一支全天候的维修队伍,随叫随到,及时处理业主和使用者需要解决的问题。

(6) 车辆交通管理

物业公司要统一管理辖区内的交通管制,车辆停放和保管,保持辖区内的道路、过道、电梯等公共交通的通畅。

3. 物业管理的特色业务

物业管理由于其本身的性质和业务范围的特点,形成了自己的特色业务,即特约服务和便民服务两个方面。

特约服务主要是接受业主的委托,提供诸如车辆保管、房屋代管、室内清洁、家电维修、土建维修、装饰工程、代购车船机票、代购商品、代付各种公用事业费、代订报刊杂志、代聘保

姆、家庭护理和接送小孩等丰富的服务项目。

便民服务是物业公司和社会联合举办的服务项目，包括：

商业网点。与商业、银行、邮电等部门协作在物业辖区内建立超市、饮食店、副食品市场、洗衣房、美容美发中心、公用电信服务和储蓄所等，为业主和住户提供便利。

文化娱乐。在辖区内物业公司可以开设小型健身房、俱乐部、阅览室、老年活动室、游戏室等，以健康向上、丰富多彩的文化活动改善、提高生活品味和质量。

教育卫生。大型小区一般都应配套建有幼儿园、小学、社区医疗中心等教育卫生设施，物业公司可以做好与教育卫生部门的协调工作，为他们顺利开展工作尽可能地提供方便。

交通。物业公司为业主和住户提供交通方便，是增加小区吸引力的重要内容。不少物业公司和房地产开发商联合公交部门，为辖区增设交通专线，以改善交通条件。

此外，物业公司为了降低管理费，还可以通过多种经营获得一定的收入弥补管理费支出的不足。如出租铺面、住房交换、装潢修缮等。

三、物业管理机构

（一）物业管理企业

物业管理公司以下简称“物业公司”是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。他的主要职能是遵照国家有关政策和法规，运用现代管理科学和先进的维修养护技术管理物业，妥善处理业主投诉、有效维护业主合法权益，为业主和用户创造一个优雅、舒适、宁静、安全的居住和工作环境。物业管理公司的特点是按照企业化、专业化、社会化、制度化的要求管理物业，坚持“统一管理、综合服务”，“取之于民，用之于民”，“以区养区”，自我运转、

自我发展、自我完善'的信条 是一个经营性的经济实体。

物业管理公司是一个新事物，他的产生不但向传统的房屋管理提出了挑战，而且弥补了因经济发展、人口流动与重组、商住小区的不断增加而产生的房屋管理的真空和断层。他的社会地位很重要。其法律地位一般认为：

第一，物业公司属于企业法人。物业公司符合中国法律规定的企业法人的一般特征 有独立的财产 以自己的名义享有民事权利，承担民事责任等。物业公司除了本行业自身的专业特色以外 在市场地位、经济运作、法律地位方面和其他企业一样 保本求利 讲究效率、质量、信誉 优胜劣败等市场法则也同样适用于物业公司。

第二，物业公司属于服务性行业。他与业主或使用者之间的关系是服务者与被服务者、委托人与被委托人之间的关系。双方之间的权利和义务，主要靠法律法规或合同的形式加以明确。

物业公司应按合法的程序成立，并具备相应的资质条件。目前，各地政府管理部门都对物业公司经营资质审批作了规定，其主要内容一般包括以下几个方面。

1. 设立物业公司必须同时具备的资质条件

(1) 有合格的管理章程和管理办法。

(2) 有 20~30 万元以上的货币注册资金。

(3) 有固定的注册及经营地点。

(4) 拥有或受托管理建筑面积 1~5 万平方米以上的物业。

(5) 有管理物业所需的管理机构和各类人员，专业管理人员按建筑面积 10 万平方米计算，多层房屋配 6 人 高层大楼配 8 人 不足 10 万平方米的不少于 5 人。企业在册管理人员中专业技术人员不得少于三分之一。

(6) 有完备的房屋管理、修缮与养护的保障措施。

2. 物业公司申报经营资质审批必须提供的资料

(1) 主管单位提请对物业公司经营资质进行审批的报告。

(2) 设立物业公司的可行性研究报告和上级主管单位的批准文件。

(3) 拥有或受托管理物业的证明材料。

(4) 验资证明。

(5) 具有专业技术职称的管理人员的资格证书或证明文件。

(6) 企业法定代表人任命书或聘任书。

(7) 管理章程或管理办法。注册及经营地点证明。

(8) 其他有关资料。

属于私营企业的除具备上述 3)(4)(5)(6)(7)(8) 项外, 须提供业主身份证明、简历和雇员名单。

外商投资企业除提供上述同类的有关资料外, 属于合资、合作企业的, 还需报合资或合作项目建议书、合同的副本及中方投资审批机关的批准文件。此外, 外商独资企业还需委托具有对外咨询代理资质的机构办理申请报批的文件。

3. 物业公司申报经营资质审批的程序

房地产主管单位收到申请审批物业公司经营资质报告及齐全的申请资料后两周内审核完毕, 符合经营资质条件的, 核发批准文件。

申请公司收到主管单位的资质审核批准文件后, 必须按有关规定向工商行政管理机关办理注册登记手续, 然后才能对外营业。

(二) 业主管理委员会

根据有关法规和国内外物业管理的经验, 物业管理必须

有业主参与。因为物业公司与业主的关系是服务与被服务的关系 搞好物业管理 要求双方密切协作 相互配合 即实行业主团体自治管理与物业公司专业管理相结合的方法 这样 物业管理市场的关系才能理顺，物业管理才能向规范化的方向发展。

业主管理委员会是由业主代表组成 代表业主利益 向社会各方反映业主意愿和要求并监督物业公司管理行为的一个民间性组织。他有点类似于股东大会下的董事会。各业主在业主管理委员会中权利的大小，取决于他在该物业中所拥有物业业权份额的多少。因此，业主管理委员会的成员一般是由占有该物业业权较多的部分大业主或其代表来组成。业主管理委员会的主要宗旨是 支持、配合、监督物业公司对辖区的管理 维护业主的合法权益 对公共设施的兴建、更改、扩充、改善以及房屋的维修等与业主利益有关的事宜作出决议；开展各种有利于业主和住户身心健康的活动，建设好精神文明小区。

业主管理委员会是具有法人地位和相应权利义务的业主团体 他一经成立 就是所辖物业的权利机构 是业主表达愿望和意志的代表 负有联系和组织业主的责任 并代表业主处理及执行有关物业管理事宜。包括有权选聘或解聘物业管理公司 有权决定房屋维修基金的使用 有权对物业公司的服务水准、委托服务合同执行情况和收费及使用情况 进行监督 从而真正掌握物业管理的权益，维护全体业主的合法权益。

业主管理委员会行使以下职权：

1. 召集和主持业主代表大会 向业主代表大会报告工作。
2. 采取公开招标或其他方式，聘请物业公司对辖区内物业管理 并进行管理 并与其签定委托管理合同，解聘不称职的物业公司

司。

3. 审议物业公司制订的对本辖区内物业的年度管理计划和财务决算及执行情况。

4. 审议、决定物业维修基金和公用设施专用基金的使用。

5. 审议、决定物业管理服务费用的标准和使用。

6. 对物业辖区内公共设施的兴建、更改、扩充、改善以及房屋的维修等与业主利益有关的事宜作出决议。

业主管理委员会必须向业主（代表）大会负责并报告工作 且具有如下义务：

1. 支持、配合、监督物业公司的工作 搞好物业管理。

2. 维护业主合法权益。

3. 接受物业辖区内业主的监督。

4. 接受房地产行政主管部门、各有关行政主管部门及物业所在地人民政府的监督和引导。

5. 开展各种有益于辖区内业主身心健康的活动，创建文明的物业辖区。

（三 物业公司和业主管理委员会的关系

物业公司和业主管理委员会都是物业管理的机构，他们共同管理着一定范围的物业 所不同的是 管委会管理的是其所代表的业主们的物业，物业公司管理的却不是自己的物业。这就决定了物业公司和业主管理委员会是受托者与委托者的关系 在法律上 业主管理委员会有委托或不委托某个物业公司的自由 物业公司也有接受或不接受委托的自由。因此 两者是平等的。

物业公司在管理物业的过程中经常要和业主管理委员会打交道。由此产生了它们之间的工作关系。总的来讲 双方之间是友好合作关系 但物业公司在收费、服务质量等方面也

常常与业主管理委员会发生冲突。

在我国 由于物业公司往往承担某些行政管理职能 在向业主提供服务的同时,也行使部分政府对城市管理的权力,这就造成他和业主管理委员会之间关系的失常,物业公司成了业主的管理者,而业主管理委员会则形同虚设,成了被领导者。这些问题有待今后理顺关系,逐步解决。

第二节 物业管理公司会计概述

一、物业管理公司会计的性质

物业管理公司会计是伴随着我国物业管理事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,就没有物业管理公司会计 物业管理企业之所以需要会计 完全是为了适应加强物业公司的管理,提高经济效益的需要。随着我国物业管理事业的迅猛发展,物业管理公司会计也从最初作为房地产企业会计的附带部分 而逐渐分离出来 形成有着鲜明个性特色的物业管理公司会计,并在物业管理中发挥着越来越重要的作用。

从学科内容划分,物业管理公司会计是财务会计的一种。它是以会计假设为前提 以会计的基本概念为依据 以公认会计准则为指南,对物业管理企业的交易和事项运用确认、计量、记录和报告等程序和方法,提供物业管理企业的财务状况、经营成果和现金流量等信息的一种部门专业会计。

二、物业管理公司会计的目标

物业管理公司会计是一个提供物业管理企业的财务状况、经营成果和现金流量信息的信息系统。任何系统都需要确定自己的目标 从而使系统围绕目标运作。

物业管理公司会计的目标与财务会计一样,是为物业管

理企业的投资者、债权人以及与企业有利益关系的集团提供有用的信息，以便他们作出正确的投资、信贷和类似的决策。

之所以将物业管理公司会计的目标定位在向物业管理企业以外的利益关系集团提供对他们的决策有用的信息，是因为当今的物业管理企业组织形式大多数是公司制的企业，公司制使得公司的管理权与所有权相分离，一般来说，管理者对自己管理的企业的情况比较了解，而所有者、债权人没有参加管理，只有依赖管理者通过财务报告来了解他们投入大量资金的企业的财务状况和经营成果，从而评价管理者的经营业绩。所有者与管理者之间的委托和受托经济责任关系，决定了物业管理公司会计的目标。

物业管理公司会计的目标认为会计信息的主要用户是投资者、债权人和企业以外的利益集团，并不排斥企业内部的管理者使用这些信息，如果只是为了满足内部管理者对会计信息的需要，企业的财务报告大可不必遵循公认会计准则并对外公开披露。

物业管理公司会计面对的是有着不同需求的用户，无论它作出何种努力，都不可能完全满足不同用户的需求，因此，它只能提供能最大限度地满足大多数用户共同需要的信息。即通用财务会计信息。

三、物业管理公司会计的内容

物业管理公司会计的内容是指物业管理公司会计核算和监督的对象。物业管理公司会计与其他各种部门专业会计的主要区别就在于他们核算和监督的内容不同，从这个意义上说，核算和监督内容的不同，是区分不同部门专业会计的主要标志，也是各种部门专业会计特点的具体体现。

物业管理公司会计核算和监督的内容应该是物业管理企业的各项经营管理活动，但根据会计的特点，如果物业公司的

某些经营管理活动不能运用货币加以计量的话，则这些活动就不属于会计核算和监督的内容。也就是说，能够作为物业管理公司会计核算和监督对象的只是那些能用货币计量的经营管理活动，在商品经济条件下，这些用货币计量的经营管理活动从价值形态来观察，总是表现为具有某些行业特点的资金运动。

物业管理企业的经营资金的运动和其他行业的资金运动一样，表现为资金的投入、资金的运用以及资金的退出三个阶段。物业管理企业要从事物业管理活动，首先必须拥有一定数量的资金用于购买设备、购进材料、库存商品；其次，在进行管理活动中要消耗各种材料、物料用品，要使用各种设备、要支付员工的工资等；同时，通过向业主和住户提供各种服务，向他们收取公共服务费、专项及特约服务收费和经营其它业务收入补偿物业管理活动过程中的耗费，并向国家交纳税金以及进行利润分配。上述资金运动的内容，也就是物业管理公司会计核算和监督的内容。

如果将物业管理公司会计的内容进行最基本的划分，划分后的类别就构成物业管理公司会计内容的基本要素，即用于反映财务状况的资产、负债和所有者权益和表现经营成果的收入、费用、利润六大会计要素。

物业管理企业的资产主要有流动资产，包括企业拥有的现金、存在银行的款项、交易和服务中形成的债权——应收款项和各种库存的商品、材料等；固定资产，包括归物业公司所有的房屋、建筑物、设备等。此外，有些物业公司还可能购买一些债券、股票；有些物业公司拥有专利技术、商誉等其它资产。

物业管理企业的负债主要有：不同偿还期限的各种银行贷款，交易形成的各项债务，各种应交应付款以及因发行债券

而形成债务。

物业管理企业的所有者权益主要是企业实际收到投资者投入的资本，以及属于全体投资者共同所有的资本和由于盈利而增加的积累。

物业管理企业的收入有物业公司定期收取的物业管理费，和物业公司开展其它经营活动取得的收入。

物业管理企业的费用是物业公司开展管理活动发生的各种耗费，主要是设备的磨损、商品、物料用品的消耗、支付给员工的工资等。

物业管理企业的利润是物业公司取得的收入和为取得收入而发生的费用进行比较的结果，即收入大于费用的差额。

四、物业管理公司会计规范

物业管理公司会计要向企业的外部利益集团提供高质量的会计信息，就要严格遵循一定的核算标准、规则，即会计规范。会计规范一般可分三种，即法律规范、职业道德规范和会计准则规范。

法律规范是调整当事人之间权利义务关系的标准。会计法律关系是指会计主体在按照会计法规进行会计核算时所形成的权利义务关系。会计法律关系是由会计法规确认和调整的由会计行为所产生的社会联系，这种联系受国家强制力的保护。

法律是国家强制力保证实施的规范，对会计具有最强的约束力。是影响会计发展的诸多环境因素的最主要的因素，我国会计法规体系以《中华人民共和国会计法》为核心，包括拥有立法权的国家机关和依照立法程序制订和颁布的规范性文件、法规如《会计基础工作规范》《会计档案保管规定》等。

会计职业道德规范是指从事会计职业的人员，在会计工作中应遵循的，与会计职业活动相适应的行为准则。是会计

人员在会计工作中产生的正确处理会计事务和调整会计人员职权和职责的行为规范。我国有关会计人员职业道德的规范分散在有关的法规中如《会计人员工作规则》就对会计人员的职业道德有明确的要求。此外，中国注册会计师协会对执业注册会计师已颁布了专门的职业道德准则。

会计准则规范是从会计专业技术角度对会计核算的程序、方法以及会计业务的处理确立的标准。在我国会计准则规范包括基本准则和具体准则已经在 1993 年 7 月 1 日实施的《企业会计准则》属于基本准则是为所有其他会计准则提供理论基础、一般原则和共同适用的基本概念的准则。在基本准则的指导下，我国已正式发布了 9 项具体准则并且还将陆续发布，按照财政部已经发出的 31 个具体会计准则征求意见稿我国具体会计准则的数量将达到 30 多个。在会计准则体系中基本准则起着导向作用具体准则是主体，一般来说，基本准则缺乏可操作性而具体准则能够结合具体的交易、事项规范企业应如何进行会计处理即如何对具体的交易、事项进行确认、计量和报告具体会计准则是直接指导会计人员进行会计处理的标准。为了使会计人员能更好地理解并正确地按照具体会计准则处理业务，每一个具体准则都附有该准则的“指南”指南是对具体准则作更进一步的解释和说明它是具体准则的不可缺少的组成部分，与具体准则有同等的法定效力。

综上所述法律规范、职业道德规范、会计准则规范都是物业管理公司会计规范。在这个规范体系中，会计法处于规范体系的最高层次（具有强制性）其次是基本会计准则再次是具体会计准则和会计职业道德规范，由于我国目前还未全部完成具体会计准则的制订工作以及历史上的原因，我国在今后一段时间内即准则尚未在全国全面推行行业会计制度