

<<物业会计实务>>

图书基本信息

书名：<<物业会计实务>>

13位ISBN编号：9787508270920

10位ISBN编号：7508270924

出版时间：2011-10

出版时间：金盾

作者：张敏//张伟//徐佳

页数：204

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<物业会计实务>>

### 内容概要

本书主要包括：物业服务企业会计概述、物业服务企业会计科目设置及记帐方法、物业服务企业资金筹集的会计核算、物业服务业务的核算、物业大修业务的核算、物业经营业务的核算、物业其他业务的核算、物业服务企业利润的核算、财务分析与内部财务控制。

## <<物业会计实务>>

### 书籍目录

- 第一章：物业服务企业会计概述
- 第二章：物业服务企业会计科目设置及记帐方法
- 第三章：物业服务企业资金筹集的会计核算
- 第四章：物业服务业务的核算
- 第五章：物业大修业务的核算
- 第六章：物业经营业务的核算
- 第七章：物业其他业务的核算
- 第八章：物业服务企业利润的核算
- 第九章：财务分析与内部财务控制
- 附录1 物业管理条例
- 附录2 住宅专项维修基金管理办法
- 参考文献

## 章节摘录

版权页：插图：主营业务收入是指物业服务企业在从事物业管理活动中，为物业产权人、使用人提供维修、管理和服务所取得的收入，包括物业服务收入、物业经营收入和物业大修收入。

物业服务收入是指物业服务企业利用自身的专业技术，为物业产权人、使用人提供服务，为保持房产物业完好无损而从事日常维修、管理活动所取得的收入。

根据国家计委、建设部联合颁发的《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》规定，物业服务收入又分为公共性服务收入、公众代办服务费收入和特约服务收入三类。

服务业务是物业服务企业的主营业务，取得的公共服务收入、公众代办收入和特约服务收入均通过“主营业务收入——物业服务收入”账户核算，为取得相关收入而发生的耗费，属于直接耗费的通过“主营业务成本——物业服务成本”列支；属于间接耗费的按性质不同分别通过“管理费用”和“财务费用”等账户列支。

除此之外，物业服务企业取得营业收入应该缴纳营业税、城建税和教育费附加。

实务中，营业税、城建税和教育费附加一般是期末统一计提，所以，本书将在第八章中详细介绍有关税金的核算。

第一节 公共服务收入的核算 一、公共服务收入的概念 公共服务收入又称物业服务费、物业管理费或物业费，是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护相关区域内的环境卫生和秩序，向业主收取的费用。

物业服务费应当按照与物业服务内容、服务质量相适应的原则确定。

普通住宅的物业服务费，由业主大会、开发建设单位与物业服务企业在政府指导价范围内协商确定；其他住宅和非住宅的物业服务费，由业主大会、开发建设单位与物业服务企业自主协商确定。

二、物业服务费的计费方式 物业服务费是指物业服务企业按照物业服务合同的约定，对房屋及配套设施、设备和相关场地进行维修养护管理，维护相关区域内环境卫生和秩序，向业主所收取的费用。物业服务费应当区分不同物业的性质和特点，分别实行政府指导价和市场调节价。

2003年11月，国家发改委和建设部联合下发了新的《物业服务收费管理办法》（以下简称《办法》）

《办法》第九条提到：“业主与物业管理企业可以采取包干制或者酬金制等形式约定物业服务费用。

”1.物业服务费用酬金制 物业服务费用酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金支付给物业服务企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。

物业服务费用酬金应以预收的物业服务资金为计提基数，计提基数和计提比例通过物业服务合同约定。

在物业服务过程中产生的归属于业主的其他收入也可计提酬金，但应经业主大会同意并在物业服务合同中专门约定。

其他收入包括产权归全体业主的停车场收入、成本费用在物业服务项目中列支的其他经营收入等。

<<物业会计实务>>

编辑推荐

《物业会计实务》适合于物业服务企业从业人员、对物业服务有兴趣的自学者。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>