

对规范物业管理企业

王淑荣
陈柱兵



财务制度的探讨

物业管理是随着我国房地产业的不断发展、社会主义市场经济体制的逐渐完善和适应城市管理体制改革的客观需要,而逐步发展起来的一种对房产物业实施社会化、专业化管理的活动。物业管理企业通过对房屋建筑物及其附属设施设备实施物业管理活动,为物业产权人、使用人提供专业化、社会化和特约化服务,加强物业财务管理将对增强房产物业自身的造血机能、推进城市住房体制改革、减轻财政负担起到积极作用。据统计,目前我国已成立各种经济类型的物业管理企业 1 0000 多家,主要集中在我国经济比较发达的沿海城市。

物业管理企业发展势头之迅猛,被人们誉为我国 21 世纪的朝阳产业,前景光明。但由于物业管理企业没有统一规范的财务制度和会计核算办法,严重影响了物业管理企业的财务管理水平和经济效益。目前,物业管理企业在执行财务制度上主要存在以下两个问题:一是不同的物业管理企业执行不同的行业财务制度,有的执行旅游服务企业财务制度;有的执行施工、房地产开发企业财务制度;等等。由于物业管理企业不同于其他企业,其管理对象是房屋建筑物及其附属设施设备,服务对象是物业产权人、使用人,其他行业的财务制度不能完全适合和满足物业管理企业财务管理的需要。二是同一企业同时执行几种行业财务制度,如执行施工、房地产开发企业财务制度的物业管理企业,在业务招待费列支标准上却执行旅游服务企业财务制度中的规定等。这不仅不利于政府有关部门实施财务管理和监督,保障投资者权益和物业产权人、使用人的合法权益,以及物业管理企业之间开展绩效评价和公平竞争,也不利于企业自身的长远发展和内部经营管理。因此,制定统一规范的物业管理企业财务制度,规范企业财务行为,促进物业管理企业健康有序

发展,已是当务之急。制定物业管理企业财务制度,笔者建议重点突出以下几个方面的内容:

(一)规范房屋维修基金和共用设施设备维修基金的财务处理问题。为推进住房制度改革,支持和培育物业管理企业的发展,保持房产物业完好无损和保值增值,一些地方结合本地实际制定了一系列规范住宅小区物业管理的办法,对房屋维修基金和共用设施设备维修基金的来源、管理和使用情况作了具体规定。如深圳市颁布的《住宅区物业管理条例》,规定了住宅维修基金由业主按规定分摊,交由物业管理企业管理,用于房屋本体公用设施的维修养护;公用设施专用基金由开发建设单位在办理工程移交时按住宅区建设总投资的 2% 向住宅主管部门划拨,用于住宅区公用设施的重大维修工程项目。又如上海市规定,住宅维修基金由售房单位和购房人分别负担,由业主管理委员会委托物业管理企业负责管理使用;公共设施修缮基金由售房单位从售房收入款中按比例提取,由业主管理委员会委托物业管理企业负责管理使用。虽然各地规定不一,但从两项基金的来源渠道和管理权限来看,其性质都属于物业产权人、使用人所有。无论这两项基金由谁来管,其所有权性质不变。因此,为维护物业产权人和使用人的合法权益,使这两项基金得到合理使用,建议在物业管理企业财务制度中明确规定,这两项基金属于物业管理企业的代管基金,专房存储,专项使用,并作为物业管理企业的一项长期负债管理,只能用于房屋共用部位和共用设施设备的大修和更新,不得用于一般日常维修养护。物业管理企业应按照有关法律、法规或者章程、协议的规定,对代管基金的管理和使用情况定期向物业产权人、使用人报帐,接受物业产权人、使用人的检查与监督。

(二)规范物业管理企业管理使用的管理用房、商

构筑社会主义市场经济下 会计信息质量的保障机制

赵小鹏 赵兴福 向彩柏

近年来,企业会计信息虚假程度之深,范围之广,令人担忧。如何提高会计信息质量,解决会计信息失真问题,是当前会计界、企业界普遍关心的问题。本文拟就会计信息质量保障问题作初步的探讨。

一、会计信息失真源于会计人员管理体制的根本缺陷

会计信息失真发展到今天的状况,受多方面因素的影响。其中有理论上的原因,也有实务上的原因,有人们认识上的误区,也有制度方面的问题。但笔者认为,会计信息失真的深层次原因在于目前会计人员管理体制上的根本缺陷。

业用房以及共用设施设备的财务处理问题。根据现行有关法规规定,管理用房、商业用房,以及共用设施设备,均属于住宅小区的公共配套设施。按照财政部1993年颁布的《施工、房地产开发企业财务制度》规定,这些公共配套设施的价值均已摊入相关的商品房成本,并通过商品房出售得到补偿。其产权已随商品房价值的转移而为物业产权人、使用人所有。既然物业管理企业是自主经营、自负盈亏、独立核算的法人实体,那么物业管理企业使用管理用房、商业用房和共用设施设备等住宅小区公共配套设施,就应遵循有偿使用的原则,按照有关法律、法规或者章程、协议的规定支付一定的费用。因此,按照收支两条线的原则,物业管理企业支付的费用,一方面作为企业当期成本费用处理,另一方面按照房屋建筑物和附属设施设备分别转作房屋维修基金和共用设施设备维修基金处理。如果物业管理企业将这些公共配套设施进行装饰装修而发生的支出,应由物业管理企业自行承担,视同租入固定资产改良支出处理,在有偿使用期限内摊入相关成本费用。

(三)规范营业收入的分类和财务处理问题。物业管理企业主要是对房屋建筑物及其附属设施设备进行维修、管理,为业主或物业产权人、使用人提供服务,以使房产物业完好无损,保值增值。根据物业管理企业的经营特点,我们认为应按下列原则对物业管理企业的营业收入进行分类:凡为业主或物业产权人、使用人

我国目前的会计人员管理体制是计划经济的产物,几十年一贯制。改革开放十几年,在此问题上却几乎没什么变动。这样的管理体制弊端极大,是导致会计信息失真的根源。

1. 双重身份的会计人员处境窘迫。会计人员具有双重身份,一方面作为国家利益的代表,对企业履行监督职能,另一方面又要求会计人员作为企业内部的管理人员,行使其管理职能,使会计人员常处于“两难”境地。随着投资主体的多元化、利益分配的多样化,国家、集体、个人三者利益的一致性早已被打破,甚至成了一种此消彼长的关系。会计人员的双重身份也失去提供服务,为保持房产物业完好无损而进行维修、管理所取得的收入作为主营业务收入;凡主营业务以外,而从事工业运输、饮食服务、商业贸易等经营活动所取得的收入作为其他业务收入。按照该原则分类,主营业务收入包括物业管理收入、物业经营收入和工程修建收入。物业管理收入是指物业管理企业向物业产权人、使用人收取的公共性服务费收入、公众代办性服务费收入和特约服务收入。物业经营收入是指物业管理企业经营物业取得的收入,如房屋出租收入、停车场收入和各类娱乐设施的门票收入等。工程修建收入是指物业管理企业接受业主管理委员会或者物业产权人、使用人的委托,对房屋建筑物、共用设施设备进行大修和更新等工程施工活动所取得的工程结算收入。

(四)规范成本费用的归属及财务处理问题。物业管理企业的成本费用是指企业在从事物业管理活动中所发生的各种耗费。根据物业管理企业的经营特点,应对其主营业务设立经营成本和期间费用。经营成本是指企业在从事物业管理活动中,为物业产权人、使用人提供日常维修、管理和服务而发生的各项直接支出。经营成本包括直接人工费、直接材料费和间接费用。期间费用包括管理费用、财务费用和经营费用。这样确定物业管理企业的经营成本和期间费用,有利于企业规范成本管理和费用控制,有利于企业加强经济核算,提高经济效益。

(作者单位:财政部基建司)

责任编辑 周文荣