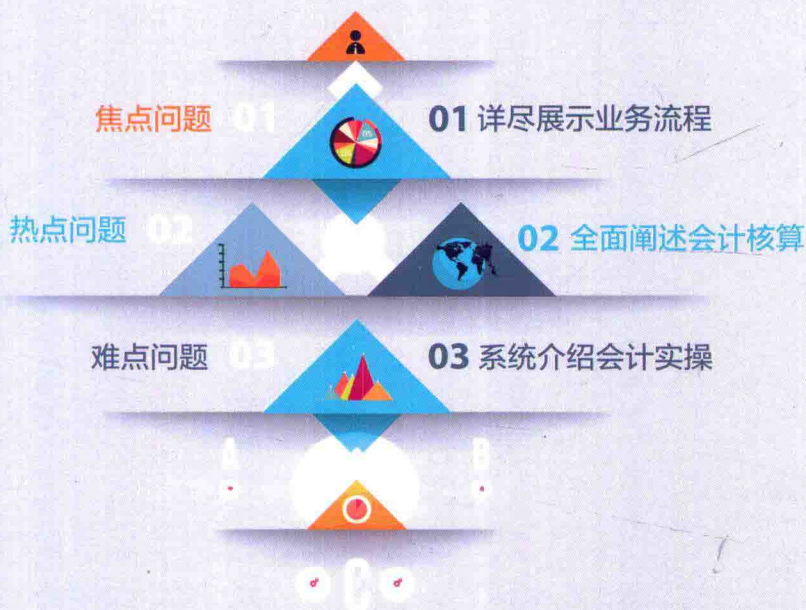


涵盖了房地产开发企业的全部日常经营业务，
囊括了会计核算中遇到的各种情况，解决会计工作中的各种实务问题。

房地产会计 全流程真账实操

徐 琴 著

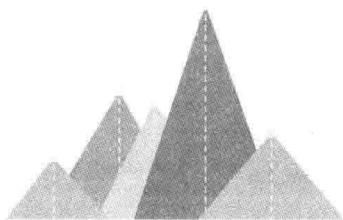


房地产企业会计实务操作指南

房地产会计

全流程真账实操

徐 琴 著



 **北京理工大学出版社**
BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产会计全流程真账实操 / 徐琴著. —北京:
北京理工大学出版社, 2015. 12

ISBN 978 - 7 - 5682 - 1454 - 4

I. ①房… II. ①徐… III. ①房地产企业 - 会计
IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 259328 号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街 5 号

邮 编 / 100081

电 话 / (010) 68914775 (总编室)

82562903 (教材售后服务热线)

68948351 (其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 北京画中画印刷有限公司

开 本 / 710 毫米 × 1000 毫米 1/16

印 张 / 17

字 数 / 210 千字

版 次 / 2015 年 12 月第 1 版 2015 年 12 月第 1 次印刷

定 价 / 38.00 元

责任编辑 / 钟 博

文案编辑 / 钟 博

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 边心超



前言

全书力求从实务出发，让实际操作人员有章可循，并照顾初涉房地产开发企业的财税人员的阅读习惯，突出了以下特点：

(1) 实战性。摒弃传统模式，本书以房地产开发企业设立、货币资金的核算、材料与设备的核算、工程成本的核算、成本的核算、销售转让出租的核算、投资性房地产、利润和利润分配的核算、财务报告等具体的业务流程为主线，对流程中的每个环节所涉及的主要内容逐一剖析，对于实务中的敏感问题、重点问题力求全面透彻分析。

(2) 工具性。作为案头工具书，有助于房地产企业会计解决实战中遇到的问题。

(3) 案例丰富。本书选取了众多案例来配合相关内容的讲述，解答实务中遇到的问题，分析多来源于房地产开发企业的具体业务实践，贯穿本书始终。

本书适合对房地产企业会计不太熟悉和有一定经验的财会人员使用。全书以项目开发流程为主线，贴近房地产企业会计核算的实际，对开发过程中涉及的会计核算进行详细的研究和介绍，内容全面，体系完整。本书结合大量房地产企业的实际案例对会计核算的内容和标

准进行讲解，加深读者对会计核算方法的理解，提高财会工作者的实际应用能力。

本书可以作为普通高等院校房地产经济学、会计学等专业本科生的教材使用，也可以作为房地产开发企业管理人员和会计人员的参考用书。



目 录

第一章 企业设立阶段

- 第一节 设立阶段业务介绍 / 3
- 第二节 设立阶段会计处理 / 7
- 第三节 设立阶段纳税处理 / 20

第二章 货币资金的核算

- 第一节 库存现金 / 27
- 第二节 银行存款 / 32
- 第三节 其他货币资金 / 36
- 第四节 外币交易 / 40

第三章 材料与设备的核算

- 第一节 材料采购的核算 / 55
- 第二节 材料发出的核算 / 62
- 第三节 周转材料的核算 / 74
- 第四节 设备的核算 / 82
- 第五节 材料、设备的盘点清查与期末计价 / 87

第四章 施工工程成本的核算

- 第一节 材料费和人工费的核算 / 95
- 第二节 机械使用费的核算 / 97
- 第三节 其他直接费用与间接费用的核算 / 101
- 第四节 工程成本的核算 / 106
- 第五节 单位工程竣工成本决算 / 111

第五章 开发产品成本的核算

- 第一节 土地开发成本的核算 / 117
- 第二节 发包开发工程的核算 / 123
- 第三节 开发间接费用的核算 / 127
- 第四节 房屋开发成本的核算 / 133
- 第五节 配套设施开发成本的核算 / 142

第六章 开发产品销售、转让、出租的核算

- 第一节 开发产品销售和转让的核算 / 153
- 第二节 周转房的核算 / 164
- 第三节 开发产品出租的核算 / 170
- 第四节 存货跌价准备的核算 / 174

第七章 投资性房地产

- 第一节 投资性房地产的概念与确认 / 179
- 第二节 取得投资性房地产的会计核算 / 180
- 第三节 投资性房地产的转换 / 181
- 第四节 投资性房地产的处置 / 188
- 第五节 投资性房地产的后续计量 / 190

第八章 利润和利润分配的核算

- 第一节 经营利润的核算 / 199
- 第二节 其他业务利润的核算 / 204
- 第三节 营业外收支的核算 / 207
- 第四节 期间费用的核算 / 208
- 第五节 本年利润的核算 / 213
- 第六节 企业所得税的核算 / 215
- 第七节 利润分配的核算 / 220

第九章 财务报告

- 第一节 资产负债表 / 229
- 第二节 利润表 / 238
- 第三节 现金流量表 / 242
- 第四节 所有者权益变动表 / 255
- 第五节 附注 / 260

第一章

企业设立阶段

第一节 设立阶段业务介绍

设立房地产开发企业需要满足《城市房地产管理法》《中华人民共和国城市房地产开发经营管理条例》（以下简称《城市房地产开发经营管理条例》）等相关法律法规的条件，设立房地产开发企业时投资者可以采用货币资金等不同的出资方式。房地产开发企业成立后进行房地产开发，根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，房地产开发企业需要申请办理相应的房地产开发资质。

一、房地产开发企业设立的条件

房地产开发企业的主要组织形式是房地产开发公司，设立房地产开发公司不仅要符合《公司法》的规定，还要符合《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》及省、自治区、直辖市人民政府规定的具体条件。

1. 《公司法》规定的公司设立条件

房地产开发公司的主要形式为有限责任公司和股份有限公司，根据《公司法》的规定，这两种公司形式具体的设立条件略有不同。

（1）设立有限责任公司，应当具备下列条件：

- ①股东符合法定人数；
- ②股东出资达到法定资本最低限额；
- ③股东共同制定公司章程；
- ④有公司名称，建立符合有限责任公司要求的组织机构；

⑤有公司住所。

(2) 设立股份有限公司，应当具备下列条件：

①发起人符合法定人数；

②发起人认购和募集的股本达到法定资本最低限额；

③股份发行、筹办事项符合法律规定；

④发起人制定公司章程，采用募集方式设立的需经创立大会通过；

⑤有公司名称，建立符合股份有限公司要求的组织机构；

⑥有公司住所。

2. 《城市房地产管理法》规定的企业设立条件

设立房地产开发公司除了要满足《公司法》规定的条件外，还应该满足《城市房地产管理法》规定的条件。根据《城市房地产管理法》的规定，设立房地产开发企业应当具备下列条件：

(1) 有自己的名称和组织机构；

(2) 有固定的经营场所；

(3) 有符合国务院规定的注册资本；

(4) 有足够的专业技术人员；

(5) 法律、行政法规规定的其他条件。

3. 《城市房地产开发经营管理条例》规定的企业设立条件

根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定，设立房地产开发企业，除应当符合有关法律、行政法规规定的企业设立条件外，还应当具备下列条件：

(1) 有 100 万元以上的注册资本；

(2) 有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专业技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员。

《城市房地产开发经营管理条例》还规定，省、自治区、直辖市人

民政府可以根据各地的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于前款的规定。

根据《公司法》《城市房地产管理法》和《城市房地产开发经营管理条例》等的规定，设立房地产开发企业，应当向工商行政管理部门申请设立登记。工商行政管理部门对符合相关法律法规规定条件的，应当予以登记，发给营业执照；对不符合相关法律法规规定条件的，不予登记。房地产开发企业在领取营业执照后的一个月内，应当到登记机关所在地的县级以上地方人民政府房地产开发主管部门备案。

二、房地产开发企业出资方式

根据《公司法》的规定，投资者可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资；根据《公司注册资本登记管理规定》的规定，出资者不得以劳务、信用、自然人姓名、商誉、特许经营权或者设定担保的财产等作价出资。

1. 以货币出资

货币包括现金、银行存款和其他货币资金。根据《公司法》的规定，全体股东的货币出资金额不得低于有限责任公司注册资本的30%。

根据《中华人民共和国公司登记管理条例》和《公司注册资本登记管理规定》的规定，公司设立登记，股东或者发起人以货币出资的，应当将货币足额存入准备设立的公司银行开设的临时账户。

2. 以非货币财产出资

非货币财产是指除货币以外的其他财产。根据《公司法》的规定，对作为出资的非货币财产应当评估作价，核实财产，不得高估或者低估作价。法律、行政法规对评估作价有规定的，从其规定。

公司设立登记时，以实物、工业产权、非专利技术及土地使用权等

非货币资产出资的,按《公司法》的精神,要先办理产权转移手续才能验资,但因为设立时无法办理产权转移手续,所以实践中一般是按分期出资的方式,先以货币资金出资成立公司,之后在短期内办理土地使用权等非货币资产产权转移手续,然后再办理验资手续。

3. 其他出资方式

股东以货币、实物、知识产权及土地使用权以外的其他财产出资的,其登记办法由国家工商行政管理总局会同国务院有关部门规定。

三、房地产开发企业开发经营资质

根据《城市房地产开发经营管理条例》的规定,房地产开发主管部门应当根据房地产开发商的资产、专业技术人员和业内成就等,核定其资质等级申请。房地产开发企业应当按照核定的资质从事房地产开发项目。

1. 房地产开发企业的资质等级

房地产开发商应当按照资质管理规定申请核定企业资质登记,未取得房地产开发资质等级证书的企业,不得开发及销售房地产。

房地产开发企业的资质分为一、二、三、四共四个等级,资质等级实行分级审批。其中,一级资质由有关省、自治区或直辖市人民政府的建设主管部门初审,然后经国务院建设主管部门终审;二级资质及二级资质以下开发商的核定办法由中央政府直接控制的有关省、自治区或直辖市人民政府的建设主管部门制定。经资质审查合格的房地产开发企业,由资质核定部门颁发相应等级的资质证书。

新设立的房地产开发企业向房地产开发主管部门备案后,房地产开发主管部门须于30日内向符合资格的房地产开发商发出暂定资质证书,自发证当日起有效期为1年,房地产开发主管部门可视企业实际经营情况将有效期延长不超过2年。房地产开发企业应在暂定资质证书有效期

届满前1个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级。

2. 不同资质等级的经营范围

各资质等级的房地产开发企业仅可在核准的经营范围内从事房地产开发及销售业务，不得从事核准范围以外的业务。一级资质的房地产开发商不受房地产项目范围限制，可在全国范围内承办房地产开发项目；二级及以下资质的房地产开发商可承担建筑面积在25万平方米以下的项目，承担业务的具体范围由有关省、自治区或市级人民政府的建设主管部门负责。

3. 房地产开发商的资质年检

房地产开发企业的资质实行年检制度。一级资质房地产开发企业的资质年检由国务院建设行政主管部门或其授权机构负责；二级及以下资质开发企业的资质年检程序由有关省、自治区或市级人民政府的建设行政主管部门负责。

第二节 设立阶段会计处理

房地产开发企业设立阶段涉及的会计业务主要包括对接受投资者出资业务和开办费以及纳税业务的会计处理。

一、应设置的会计账户

房地产开发企业为了对设立阶段的业务进行核算，应当设置“实收资本（或股本）”“资本公积”账户。

1. “实收资本（或股本）”账户

“实收资本”账户核算房地产开发有限责任公司接受投资者投入的

实收资本，股份有限公司应设置“股本”账户。该账户贷方登记房地产开发企业接受投资者投入的资本，资本公积转增资本、股份有限公司分配股票股利等增加的实收资本；借方登记房地产开发企业按法定程序报经批准减少注册资本、股份有限公司采用收购本公司股票方式减资等减少的实收资本或者股本；期末贷方余额反映企业实收资本或股本总额。对房地产开发企业（中外合作经营）在合作期间归还投资者的投资，应在该账户设置“已归还投资”明细科目进行核算。实收资本或者股本按照不同的出资人进行明细核算。

2. “资本公积”账户

“资本公积”账户核算房地产开发企业收到投资者出资额超出其在注册资本或股本中所占份额的部分，以及直接计入所有者权益的利得和损失等。该账户贷方登记房地产开发企业接受投资者投入资本形成的资本公积；借方登记房地产开发企业用资本公积转增资本、股份有限公司采用收购本公司股票方式减资应减少的资本公积；期末贷方余额反映房地产开发企业的资本公积。该账户一般应当分“资本溢价（或股本溢价）”“其他资本公积”进行明细核算。

二、注册资本的核算

注册资本的核算包括对设立登记出资、增加注册资本出资的核算，以及减少注册资本的核算。

1. 设立登记时出资的核算

房地产开发企业接受投资者出资业务按照投资者不同的出资方式进行不同的会计处理。

（1）投资者以货币出资。

房地产开发企业收到投资人投入的货币资金，应在投资者将货币存入准备设立的公司在银行开设的临时账户时，依据银行加盖受理章的

《现金缴款单》，或者银行《进账单回单》的金额，借记“银行存款”科目；按投入资本在注册资本或股本中所占的份额，贷记“实收资本”或“股本”科目，按其差额，贷记“资本公积——资本溢价”或“资本公积——股本溢价”等科目。

在设立登记时采用货币出资的，需要把出资人的出资先转入临时账户，即验资账户，等公司成立后需要开设基本存款账户，所以要分两步进行账务处理。

【例1-1】A、B、C三公司共同出资设立朝雅房地产公司，公司注册资本为20 000 000元，A、B、C持股比例分别为50%、30%和20%。2015年3月20日，朝雅房地产公司如期收到各投资者一次性缴足的款项。

根据上述资料，投资者将资金存入临时验资账户时，依据银行进账单回单，朝雅房地产公司应作以下账务处理：

借：银行存款——验资户	20 000 000
贷：实收资本——A公司	10 000 000
——B公司	6 000 000
——C公司	4 000 000

待公司成立后，开设基本存款账户，需要将临时存款账户的资金转入基本存款账户。

借：银行存款——××银行（基本户）	20 000 000
贷：银行存款——××银行（验资户）	20 000 000

【例1-2】朝雅房地产股份有限公司发行普通股10 000 000股，每股面值为1元，发行价格为6元。股款60 000 000元已经全部收到，发行过程中发生相关税费30 000元。

根据上述资料，朝雅股份有限公司应作以下账务处理：