

房地产经营管理系列经典教材

房地产会计学

Real Estate Accounting

包红霏 主编



大连理工大学出版社

房地产经营管理系列经典教材

房地产会计学

包红霏 主编

**Real Estate
Accounting**



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计学/包红霏主编. —大连:大连理工大学出版社, 2008. 7

(房地产经营管理系列经典教材)

ISBN 978-7-5611-4204-2

I. 房… II. 包… III. 房地产—会计学 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 083260 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路 80 号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84703636 传真:0411-84701466

E-mail: dulp@dulp.cn URL: <http://www.dulp.cn>

大连天正华延彩色印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm	印张: 24	字数: 470 千字
2008 年 7 月第 1 版	2008 年 7 月第 1 次印刷	

责任编辑: 汪会武 朱 娜	责任校对: 娜 婉
封面设计: 波 朗	

ISBN 978-7-5611-4204-2

定 价: 38.00 元



地产经营管理

系列经典教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：刘志杰 大连理工大学 教授 博士生导师

刘志虹 辽宁省建设厅 教授级高级工程师

赵 昱 中房集团辽宁置业有限公司

教授级高级工程师

委员：(按姓氏笔画为序)

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

白 明 辽宁石油化工大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

齐宝库 沈阳建筑大学 教授

刘 迪 沈阳建筑大学 教授

刘晓伟 辽宁工业大学 教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

张沈生 沈阳建筑大学 教授

张 舒 辽宁大学 教授

姚宏涛 沈阳建筑大学 教授

战 松 沈阳建筑大学 副教授

栾世红 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

黄 凯 沈阳万科房地产开发有限公司

高级工程师

丛书序

1987年,我国在深圳特区率先开展土地使用权有偿出让和转让试点,在改革开放近10年的时候开始了新时代真正的房地产经营管理。在过去的20多年里,中国的经济取得了举世瞩目的快速增长,房地产业的发展速度也明显加快,在部分大中城市已经成为具有支柱产业性质的行业,在国民经济中的地位不断提高。在纪念改革开放30年的今天,随着中国社会主义市场经济的发展,随着房地产市场日趋成熟,中国房地产开发企业正面临着越来越激烈的市场竞争,政府和行业管理者同样面对着复杂多变的局面。如何提升房地产经营管理者领导力及执行力,已成为应该深刻思考和热切关注的问题。全球化的市场又为中国房地产业带来了国际市场竞争的机遇与挑战,这些机遇与挑战要求中国房地产业的创业者与业内人士必须关注中国经验的实践与理论,必须关注中国特色的提升与完善,必须关注房地产业的趋势与明天。

我们一直关注和参与中国特色房地产业的实践和发展,一直关注和参与中国特色房地产业的建设和完善,一直关注和参与中国特色房地产业的专业教育和人才培养。1993年,我们在与大连理工大学出版社策划“房地产开发与管理系列教材”时我就说过:“高等教育应该为房地产业的科学化、规范化、规模化和高移化做出贡献(刘亚臣,1993)”。在由我主编的这套丛书多次再版时,我也多次重复这样的观点。今天,应广大房地产业人士与学生的要求,为了便于房地产从业人员充分了解和认识我国的房地产政策,掌握有关房地产经营与管理方面的理论知识和实践技巧,提升行业水

平,我们与大连理工大学出版社重新策划组织筛选了一批精品教材,再版为“房地产经营管理系列经典教材”,奉献给我国高校房地产专业的老师和学生以及广大业内人士,并向我国改革开放 30 周年献礼。

本系列教材的编者以沈阳建筑大学骨干师资力量为主体,并吸收了大连理工大学、辽宁大学、辽宁工业大学、辽宁石油化工大学的骨干教师及政府管理部门的人员。1993 年,沈阳建筑大学成为我国最早独立设置房地产经营与管理本科专业的院校之一。1998 年国家教育部学科目录调整后,沈阳建筑大学管理学院一直独立设置房地产学系,其工程管理专业也一直设有房地产经营管理方向。2006 年,国家教育部批准沈阳建筑大学重新设置房地产经营管理本科专业(目录外),并开始面向全国招生。所以,此套教材的编著是以沈阳建筑大学管理学院为主体的参编人员,通过长期的、大量的辛苦工作凝结而成的。为应对房地产经营理论与模式的不断创新,我们在多年教学讲义的基础上,几易其稿,多次与国内外有关专家学者及实践工作者交流探讨,完善该系列教材各学科的知识体系。

本系列教材从房地产开发建设及管理入手,囊括房地产经营管理专业课程设置中的房地产经营管理、房地产市场营销、房地产物业管理、房地产投资分析、房地产估价、房地产会计学、房地产法学、房地产金融与保险、房地产经纪人、房地产经济学和房地产管理信息系统等方面内容。整套教材具有内容简明扼要、通俗易懂、覆盖面宽、理论联系实际、实践指导性强等特色。

本系列教材以中国房地产经营管理体制改革的理论与实践为指导,结合了当前市场的需求,全方位、多角度、深层次地揭示了房地产开发经营各环节可能出现的问题,为房地产开发经营管理、物业管理和中介服务从业人员提供了重要参考。本系列教材既可作为房地产、工程管理、工商管理专业的相应课程教材或阅读参考书使用,同时也可以作为其他专业了解房地产行业以及房地产有关活动的入门书。我们希望读者能在阅读参考中掌握房地产开发管理的真谛,使本系列教材成为地产人士的良师益友。

本套丛书配有电子课件,如有需要,请与大连理工大学出版社联系。

Tel: 0411-84707019

E-mail: kejjiaoyu910@yahoo. cn

刘亚臣
2008 年 3 月

前言

为便于读者了解本书的编写目的、特点、适用范围等，特编写前言。

20 世纪 90 年代以来,我国房地产业得到了迅猛发展。为了使房地产业得到更科学、更健康的发展,专业人才培养将是重中之重。在城市建设综合开发、土地有偿使用和住房商品化的经济条件下,房地产会计是为满足房地产开发企业经营管理的需要而发展起来的专业会计。本书就是为适应专业会计人才的培养和高校房地产专业的教学需要而编写的专业书籍。

2006 年,财政部发布了包括 1 项基本准则和 38 项具体准则在内的新的企业会计准则体系,对包括房地产开发企业在内的相关企业财务制度进行了大幅度调整。本书将最新的会计改革、税制改革与现行的《企业会计制度》等内容融为一体,力求更好地理解新会计准则变化的精髓,更好地把握新出现的概念和处理方法,以适应行业发展和会计改革的需要。

本书以房地产开发企业的实际经济业务为例,介绍了主要会计事项的处理方法(体现与其他企业会计的共性)。在此基础上,特别针对房地产开发企业的收入、成本费用、投资性房地产等特殊会计事项的处理方法进行了重点阐述(体现与其他企业会计的区别),从而达到理论性与实践性、指导性与可操作性的有机结合。

为了符合循序渐进的学习原则,本书由浅及深分为三篇。第一篇为基础部分,介绍会计学的基本理论,使初学者打下坚实的理论基础;第二篇为实务部分,以会计要素为线索,全面系统地介绍房地产开发企业的主要会计事项处理方法;第三篇为综合部分,介绍房地产开发企业基本的会计报表。

本书可作为房地产经营管理、工程管理、物业管理、土木工程等专业本科学生的专业教材使用,也可作为从事房地产经营管理及相关工作人员的学习参考书和培训教材。

本书第一章和第二章由孟笑梅撰写,第十四章由董岩撰写,其余部分由沈阳建筑大学教师包红霏撰写。此书还得到了沈阳建筑大学管理学院的其他教师的大力支持,在此表示感谢。

本书在编著过程中参考了一些书籍和文献,并引用了有关的观点和资料,在此向相关的作者表示衷心的感谢。在撰写本书过程中,作者投入了大量的时间和精力,但由于理论水平和实践经验有限,疏漏与不足在所难免,恳请各位专业学者及广大读者批评指正。

编 者

2008年5月

11. *Journal of the American Medical Association*, 267:1233-1234, 1991

第一篇 基础篇

第 1 章	会计学的基本概念	1
1.1	会计概述	2
1.2	会计方法	5
1.3	会计基本假设与会计基础	7
1.4	会计信息质量要求	11
1.5	会计要素及其确认与计量原则	15
第 2 章	账户与复式记账	27
2.1	会计等式	28
2.2	会计科目	31
2.3	账户	35
2.4	借贷记账法	37
第 3 章	房地产开发企业会计概述	51
3.1	房地产开发企业经营的特点	52
3.2	房地产开发企业会计的对象	56
3.3	房地产开发企业会计的任务与组织	58

第二篇 实务篇

第4章 货币资金	65
4.1 货币资金概述	66
4.2 货币资金业务的会计处理	72

4.3 货币资金管理与控制	79
第5章 金融资产	83
5.1 金融资产的定义与分类	84
5.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融 资产	84
5.3 持有至到期投资	88
5.4 可供出售金融资产投资	95
5.5 应收款项	99
5.6 金融资产减值	106
第6章 存 货	111
6.1 存货的内容和计价	112
6.2 库存材料	120
6.3 委托加工物资	128
6.4 库存设备	130
6.5 周转材料	132
6.6 存货清查与期末计量	136
第7章 长期股权投资	145
7.1 长期股权投资的初始计量	146
7.2 长期股权投资的后续计量	150
第8章 固定资产和无形资产	163
8.1 固定资产概述	164
8.2 固定资产的初始计量	167
8.3 固定资产的后续计量	177
8.4 固定资产的减值和处置	184
8.5 无形资产	188
第9章 投资性房地产	207
9.1 投资性房地产的特征与范围	208
9.2 投资性房地产的确认和初始计量	212

9.3 投资性房地产的后续计量	214
9.4 投资性房地产的转换和处置	217
第10章 负 债	225
10.1 流动负债	226
10.2 非流动负债	237
第11章 所有者权益	247
11.1 实收资本	248
11.2 资本公积	254
11.3 留存收益	257
第12章 开发产品成本	263
12.1 开发产品成本概述	264
12.2 开发间接费用	266
12.3 土地开发成本	270
12.4 配套设施开发成本	274
12.5 房屋开发成本	279
12.6 代建工程开发成本	285
第13章 收入与利润	289
13.1 营业收入的确认	290
13.2 主营业务收入	292
13.3 其他业务收入	299
13.4 期间费用	300
13.5 利润与利润分配	304

第三篇 综合篇

第14章 财务报告	319
14.1 财务报告的概述	320
14.2 资产负债表	322

14.3	利润表	333
14.4	现金流量表	337
14.5	所有者权益(股东权益)增减变动表	349
14.6	成本报表	354
14.7	附注	357
参考文献		372

第1章

会计学的基本概念

1.1 会计概述

1.1.1 会计的起源与定义

会计是随着人类社会生产的发展和经济管理的需要而产生、发展并不断完善的。在生产活动中,为了获得一定的劳动成果,必然要耗费一定的人力、物力和财力。其中人们一方面关心劳动成果的多少,另一方面也注重劳动耗费的高低。通常,人们将结绳记事、刻石计数作为会计的萌芽。随着生产活动的发展,产生了对生产活动进行专门计量与记录的会计。之后,人类文明不断进步,社会经济活动不断革新,生产力不断提高,会计的核算内容、核算方法等也得到了较大发展,逐步由简单的计量与记录行为,发展成为以货币单位综合地反映和监督经济活动过程的一种经济管理工作,并在参与单位经营管理决策、提高资源配置效率、促进经济健康持续发展方面发挥积极作用。

会计的内涵是什么?尽管会计从产生到现在已经有几千年的历史,但是,对于这一基本问题,却一直没有一个明确、统一的说法。因为人们对会计本质的认识不同,对应着对会计含义的理解也就不同。中外会计学界针对会计本质问题形成了两种主流学派,分别是:会计信息系统论和会计管理活动论。

所谓的会计信息系统论,就是把会计理解为一个经济信息系统。会计信息系统是指在企业或其他组织范围内,旨在反映和控制企业或组织的各种经济活动,由若干具有内在联系的程序、方法和技术所组成,由会计人员加以管理,用以处理经济数据、提供财务信息和其他有关经济信息的有机整体。

会计管理活动论认为会计的本质是一种经济管理活动。会计是以货币为主要计量单位,对企事业、机关单位或其他经济组织的经济活动进行连续、系统、全面地反映和监督的一项经济管理活动。在企业,会计主要反映企业的财务状况、经营成果和现金流量,并对企业经营活动和财务收支进行监督。

本书将“会计”界定为“会计工作”,选择“会计管理活动论”作为会计的定义。

1.1.2 会计的职能

会计的职能是指会计在经济管理中所具有的功能或能够发挥的作用。随着经济的发展和要求的提高,会计职能是不断变化的并且彼此联系的。现代会计的基本职能是进行核算,实行监督。

一、会计核算

会计核算会计的首要职能,它是以货币计量为主要单位,对各种单位经济业务活动或者预算执行情况及其结果进行连续、系统、全面的记录和计量,并据以编制会计报表。它要求各单位必须根据实际发生的经济业务事项进行会计核算。其特点表现在如下的三个方面:

(1)会计核算主要是从价值量上反映各经济主体的经济活动状况。会计核算是对各单位的一切经济业务,以货币计量为主,进行记录、计算,以保证会计记录和反映的完整性。

(2)会计核算具有连续性、系统性和完整性。各单位必须对客观发生的所有经济业务,即涉及资金运动或资金增减变化的事项,采用系统的核算方法体系,按时间顺序,无一遗漏地进行记录。

(3)会计核算应对各单位经济活动的全过程进行反映。随着商品经济的发展,市场竞争日趋激烈,会计在对已经发生的经济活动进行事中、事后的记录、核算、分析,反映经济活动的现实状况及历史状况的同时,发展到事前核算、分析和预测经济前景。

二、会计监督

会计监督职能,是指会计具有按照一定的目的和要求,利用会计反映职能所提供的经济信息,对企业和行政事业单位的经济活动进行控制,使之达到预期目标的功能。会计的控制职能主要具有以下特点:

(1)会计监督主要是通过价值量指标来进行监督工作的。由于基层单位进行的经济活动,同时都伴随着价值运动,表现为价值量的增减和价值形态的转化,因此,会计通过价值量指标可以全面、及时、有效地控制各个单位的经济活动。

(2)会计监督同样也包括事前、事中和事后的全过程的监督。

会计监督的依据有合法性和合理性两种依据。合法性的依据是国家的各项法令及法规,合理性的依据是经济活动的客观规律及企业自身在经营管理方面的

要求。

会计核算与会计监督是相互作用、相辅相成的。核算是监督的基础,没有核算,监督就无从谈起;而监督是会计核算质量的保证。

会计所要核算和监督的内容称为会计的对象,在社会主义制度下,就是社会再生产过程中的资金运动。房地产开发企业的会计对象,将在第三章第二节进行详细介绍。

1.1.3 会计目标

会计目标是指在一定的历史条件下,人们通过会计所要实现的目的或达到的最终结果。由于会计是整个经济管理的重要组成部分,会计目标当然从属于经济管理的总目标,或者说会计目标是经济管理总目标下的子目标。在将提高经济效益作为会计终极目标的前提下,我们还需要研究会计核算的目标,即向谁提供信息、为何提供信息和提供何种信息。

根据会计的定义,我们可以得知会计核算的目标是向有关各方提供会计信息,以帮助决策。会计的目标,决定于会计资料使用者的要求,也受到会计对象、会计职能的制约。我国《企业会计准则》中对于会计核算的目标作了明确规定:会计的目标是向财务会计报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,反映企业管理层受托责任履行情况,有助于财务会计报告使用者作出经济决策。

上述会计核算的目标,实质上是对会计信息质量提出的要求。它可以划分为两个方面:

第一方面是满足于对企业管理层的监管需要。如资金委托人对受托管理层是否很好管理其资金的评价和监督;工会组织对管理层是否保障工人基本权益的评价;政府及有关部门对企业绩效评价和税收的监管;社会公众对企业履行社会职能的监督等等。

第二方面是满足于相关团体的决策需要。如满足潜在投资者投资决策需要;满足债权人是否进行借贷决策需要等等。

会计的目标是会计管理运行的出发点和最终要求。会计的目标决定和制约着会计管理活动的方向,在会计理论结构中处于最高层次;同时在会计实践活动中,会计目标又决定着会计管理活动的方向。随着社会生产力水平的提高,科学技术的进步,管理水平的改进及人们对会计认识的深化,会计目标会随之而发展。



1.2 会计方法

1.2.1 会计方法的概述

会计方法是指用何种手段去实现会计的任务,完成会计核算和监督的职能。会计的方法包括会计核算、会计分析、会计考核、会计预测和会计决策方法等。其中,会计核算方法是最基本、最主要的方法。本节只介绍会计核算的方法,它是初学者学习会计必须掌握的基础知识。

1.2.2 会计核算的方法

会计核算的方法,是对会计对象进行连续、系统、全面地核算和监督所应用的方法。由以下七种专门方法构成了一个完整的、科学的方法体系:设置会计科目及账户、复式记账、填制和审核凭证、登记账簿、成本计算、财产清查、编制财务报告。

一、设置会计科目及账户

设置会计科目及账户,是对会计对象具体内容进行分类反映和监督的方法。会计对象包含的内容纷繁复杂,设置会计科目及账户就是根据会计对象具体内容的不同特点和经济管理的不同要求,选择一定的标准进行分类,并事先规定分类核算项目,在账簿中开设相应的账户,以取得所需要的核算指标。

正确、科学地设置会计科目及账户,细化会计对象,提供会计核算的具体内容,是满足经营管理需要,完成会计核算任务的基础。

二、复式记账

复式记账是指对每一项经济业务都要在两个或两个以上的相互联系的账户中进行登记的一种方法。复式记账有着明显的特点:一方面能全面地、系统地反映经济业务引起资金运动增减变化的来龙去脉;另一方面通过账户之间的一种平衡关系,检查会计记录的正确性。例如,用银行存款 1 000 元购买材料,采用复式记账法一方面在“原材料”账户中记增加 1 000 元;另一方面在“银行存款”账户中记减少 1 000 元。这样既可以了解这笔经济业务的具体内容,又可以反映该项经济活