

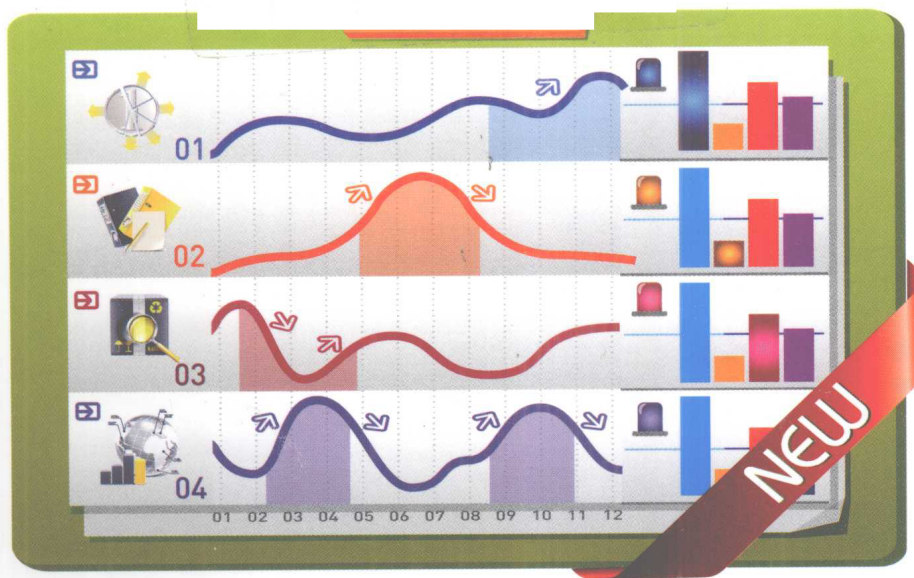


内容全面 表达准确 体例新颖 架构清晰

全面解析 通俗易懂 案例丰富 操作性强

小型房地产开发企业 会计、税务、审计 一本通

吴芳 编著

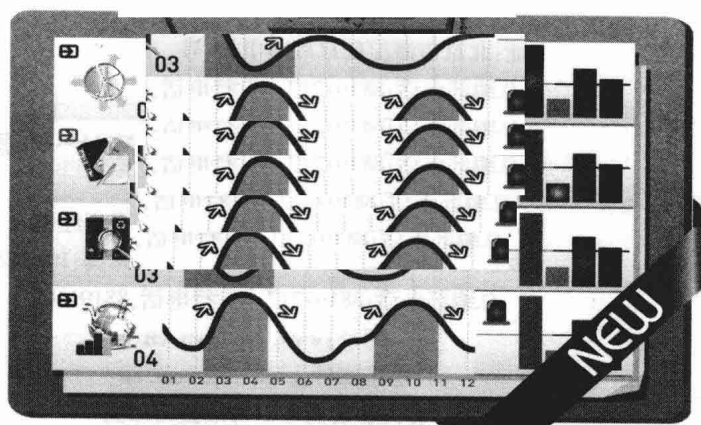


 经济科学出版社

ACCOUNTING

小型房地产开发企业 会计、税务、审计 一本通

吴芳 编著



经济科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

小型房地产开发企业会计、税务、审计一本通/吴芳编著. —北京:经济科学出版社,2010.4

ISBN 978-7-5058-9199-9

I. ①小… II. ①吴… III. ①中小企业-房地产业-会计
②中小企业-房地产业-企业管理;税收管理③中小企业-
房地产业-审计 IV. ①F293.33②F810.423③F239.6

中国版本图书馆CIP数据(2010)第053854号

责任编辑:周胜婷

责任校对:杨海

技术编辑:董永亭

小型房地产开发企业会计、税务、审计一本通

吴芳编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址:北京市海淀区阜成路甲28号 邮编:100142

总编部电话:88191217 发行电话:88191109

网址:www.esp.com.cn

电子邮件:esp@esp.com.cn

香河县宏润印刷有限公司印刷

710×1000 16开 15.5印张 230000字

2010年9月第1版 2010年9月第1次印刷

ISBN 978-7-5058-9199-9 定价:35.00元

(图书出现印装问题,本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

小型企业的财务人员不仅要核算清楚本企业的各类会计事项，还要面对各类管理部门的监管。因此，熟悉必要的会计核算知识、税务及审计知识显得尤为必要。

本书立足于《小企业会计制度》，并适当参考《企业会计准则》的原则编写而成。对小型企业各种不同经济业务的会计核算给出了详细的操作指导，并附有丰富的案例，让读者轻松领会小型企业会计核算的精髓，正确执行《小企业会计制度》。根据不同行业的不同特点，本书还适当加入了部分行业会计知识，以求贴近实际，适合小型房地产开发企业财务人员的实际工作需要。

本书在编写过程中力求内容丰富、表达准确、体系完整。本书的特点是没有单纯的说教，而是充分考虑小型企业财务人员的工作性质，运用大量案例解决实际问题，注重实用性和操作性。总而言之，本书既是一本学习小型企业会计知识与税务知识的入门指导书，又是一本提高查账与操作能力的实用参考书。

由于编者水平有限，书中如有疏漏之处在所难免，敬请广大读者予以批评、指正！

编 者

目 录

第1章 概 述

- 1.1 我国房地产业的发展历史及其现状 / 3
- 1.2 现阶段房地产开发企业存在的问题 / 7
- 1.3 中国房地产业如何实现可持续发展 / 10
- 1.4 中国房地产的支柱产业地位不会改变 / 14

第2章 房地产开发企业与一般企业的会计比较

- 2.1 房地产开发企业会计对象的特殊性 / 19
- 2.2 房地产开发企业会计的任务 / 22
- 2.3 房地产开发企业生产经营特点与会计核算方法 / 24
- 2.4 房地产开发企业对会计工作组织的特殊要求 / 26

第3章 房地产开发企业项目开发成本的核算

- 3.1 开发成本的核算 / 31
 - 3.1.1 项目开发成本的构成 / 31
 - 3.1.2 项目开发成本费用的核算项目 / 32
 - 3.1.3 土地开发成本的核算 / 33
 - 3.1.4 房地产配套设施开发成本 / 37
 - 3.1.5 房屋开发成本的核算 / 40

- 3.1.6 房地产开发间接费用的核算 / 46
- 3.2 开发成本的税务问题 / 49
 - 3.2.1 开发阶段的相关税务问题 / 49
 - 3.2.2 开发阶段税收筹划技巧点拨 / 71
- 3.3 开发成本的审计问题 / 86
 - 3.3.1 未达到开发程度的房地产开发纠纷案 / 86
 - 3.3.2 合作建房合同纠纷案 / 90
 - 3.3.3 房屋拆迁补偿纠纷案 / 92
 - 3.3.4 房屋拆迁安置纠纷案 / 94

第4章 房地产开发企业收入和利润的核算

- 4.1 收入与利润的核算 / 101
 - 4.1.1 产品销售、转让的核算 / 101
 - 4.1.2 产品出租的核算 / 106
 - 4.1.3 经营利润的核算 / 109
 - 4.1.4 成本费用的核算 / 111
 - 4.1.5 利润与利润分配的核算 / 117
- 4.2 收入与利润的税务问题 / 124
 - 4.2.1 收入与利润的相关税务 / 124
 - 4.2.2 收入与利润税收筹划技巧点拨 / 173
- 4.3 收入与利润的审计问题 / 182
 - 4.3.1 二手房买卖合同纠纷案 / 182
 - 4.3.2 房屋权纠纷案 / 184
 - 4.3.3 诉房地产中介服务公司居间合同纠纷案 / 188
 - 4.4.4 物业收费纠纷案应对与案例分析 / 191
 - 4.4.5 物业服务纠纷案应对与案例分析 / 193



第5章 财务会计报告与财务报表分析

5.1 财务会计报告的种类及作用 / 197

5.2 资产负债表 / 199

5.3 利润表 / 202

5.4 现金流量表 / 206

5.5 财务报表综合分析 / 216

附录：中华人民共和国土地管理法 / 221

参考书目 / 239



第 1 章

概 述

主要内容

- 1.1 我国房地产业的发展历史及其现状
- 1.2 现阶段房地产开发企业存在的问题
- 1.3 中国房地产业如何实现可持续发展
- 1.4 中国房地产的支柱产业地位不会改变



1.1 我国房地产业的发展历史及其现状

1. 发展史

我国自 20 世纪 80 年代的改革开放以后,尤其是 1992 年实行市场经济以后,房地产业得到迅猛发展,日益向成熟的产业化经济迈进,地产业也有较大进步,但产权不合理、游戏规则不完备等对房地产业形成重大制约。中国房地产业的路还很长。

中华人民共和国成立以来,房地产的发展可划分为三个阶段。

(1) 1949 ~ 1956 年,我国的国民经济逐步向计划经济转变。

新中国成立前,中国的一些大城市,如上海、天津、广州、青岛等,房地产业还是有一定发展的,但大都掌握在外国资本家手中。1936 年估计外国银行在中国占有房地产资本额合计 13 265 万元;8 家英商地产公司在银行透支达其资本额的 54.5%,3 家美商地产公司在银行透支达其资本额的 89.7%。新中国成立以后,在国民经济恢复时期,在驱逐外国资本、没收官僚资本后,仍保留了民族资本家的私人房地产的经营,市场机制仍然存在。但随着国民经济逐步向计划经济转变,经营活动受到一定的制约,基本上维持原有规模状态。从 1953 年我国开始实施第一个五年计划,整个国民经济逐步纳入计划经济轨道,房地产的交易活动逐步萎缩。1956 年对资本主义工商业改造的完成,以营利为目的的房地产经营活动也就全部消失。生产性房地产全部纳入计划项目,按计划进行生产和分配,非生产性房地产住宅,也全部纳入计划项目进行生产和分配,建筑业虽然存在,却是按国家计划项目上马、转移和变动,并不是为房地产的经营活动服务。

(2) 1957 ~ 1980 年,我国的国民经济全部纳入计划经济轨道。

随着 1956 年全国对资本主义工商业改造的完成,房地产的经营活动已全部

消失。房地产开发全部由国家投资，就房地产的生产来说，是重生产、轻生活，重生产性的房地产开发、轻非生产性房地产开发，因此导致城市的基础设施和住宅建设落后于城市发展和人口增长的需要。这期间，住宅的建设由国家财政作出安排，生产出来后，作为职工的一种福利分配给职工居住。新中国成立初期，为解决无家可归的人的居住和改善工人居住环境，不少城市新建了许多工人新村，城市居民的居住条件得到很大改善；但由于房地产的投入和分配机制的单一，导致欠账很多，1980年全国城市人均居住面积只有3.6平方米，城市居民的居住环境和生活条件亟待改善，这是改革开放以后，房地产尤其是住宅建设快速发展的重要动因。

(3) 1981~1999年，是我国房地产业从恢复到快速发展时期。

党的十一届三中全会提出实行改革开放的政策，逐步改变了单一计划经济的模式，并逐步由计划经济向有计划的商品经济发展，1992年又提出市场经济，并向市场经济过渡。

改革开放以后，伴随着住房制度和土地使用制度的改革，我国的房地产业逐步复苏和得到快速发展，对城市空间规模扩大和城市基础设施建设起了积极的推动作用。因为房地产业是城市经济的先导性产业和基础性产业，不仅通过土地使用制度改革——从无偿无期使用土地变为有偿有期使用土地，也为城市基础设施建设积累了大量资金。据不完全统计，1987~1994年全国城市共收取土地出让金2418.5亿元，这些资金大都用于城市的土地再开发与基础设施的建设。1949年我国城市化率只有10.6%，发展到1998年，城市化率达30.4%以上。城市数量从1949年的132座发展到1998年的668座，增长5.2倍。建制镇由2800个发展到18000多个。城市面积扩展到813146.2平方公里，其中建成区面积达21347.2平方公里。这些成绩与房地产业的快速发展是分不开的。

应当指出：在房地产及其住宅的开发建设、经营的过程中，始终是围绕土地使用制度政策的变革而展开的，因为土地供应总量的大小，直接影响和制约房地产及住宅的开发建设规模；土地供给方式的不同，又直接影响和制约住宅的建造成本和住宅价格的高低。因此，在研究房地产、住宅业发展时，不研究土地供给方式，就等于没有抓住根本，就很难把问题说清楚。另外，由于某些



因素,我国房地产业被割裂为房地产业和地产业两部分,而且至今,地产业还没有真正形成。

随着土地使用制度和住房使用制度改革的深入,人们的住宅商品化观念逐步加强,除原公有住宅出售给个人外,房地产开发商开发的商品房销售也有很大发展。商品房销售自1987~1997年10年间,增长了2.34倍,个人购买商品房从1987年的不足20%,上升到1997年的60%以上;在住宅商品化过程中,中国房地产金融业也有了较快发展,至1998年10月,仅中国建设银行就累计发放住宅开发贷款余额7450亿元,发放个人住宅消费贷款604亿元。1991年以后,中国工商银行、中国农业银行、中国银行等金融机构也先后开展了住房金融业务。在住宅金融信贷的支持下,住宅的开发与住宅消费都得到较快发展。但是,也应看到:当前我国住宅的消费信贷政策,既不完善也不配套,各房地产金融机构之间,仍处于一种无序竞争之中,这对住宅成为新的消费热点和新的经济增长点很不利。而更值得注意的是,房地产金融业务由各国有商业银行附属运作,混业经营,存在的弊端很多,我国应在烟台等地住宅储蓄银行试点的基础上推广,构建完备的房地产金融体系。

改革开放以来,不仅住宅得到迅速发展,而且其他房地产用房也得到较快发展,尤其是写字楼、宾馆和大型商厦。1987年全国销售亿元的大型商厦为94家,到1995年就达到624家,增长5.6倍;宾馆、写字楼也是如此,由于经营性房地产的快速发展,导致利用率较低,闲置严重。出现了过分超前和脱离实际的现象,这是必须引起注意的问题。生产经营性房地产的建设和发展必须与经济发展水平相协调,否则不仅会造成闲置浪费,还会引发金融风险。

2. 现状

(1) 当前房地产行业特征。

我国房地产增加值在国民经济中占GDP的比重,从1990年至今,一直保持在1.70%~1.96%的水平,业已成为启动内需、推动国民经济增长的关键。自1998年我国实施扩大内需政策以来,我国房地产投资率先启动,并较快形成了新的“房地产热”。当前房地产业发展具有三大突出特征:

①房地产开发投资增速明显快于固定资产投资。

由于房地产投资在全社会固定资产投资中所占比重约为 20%，6 年来房地产开发投资的增长明显带动了固定资产投资增长。

②房地产销售增长快于投资增长。

1992 年、1993 年房地产投资增长率大大快于商品房销售增长率，两者相差 40~60 个百分点。1998 年以来的情况恰恰相反，商品房销售增长明显快于房地产投资增长，两者之差最高年份达到 25 个百分点。

③个人购房在房屋销售总额中的占比较高。

1992 年、1993 年个人购房在整个房屋销售总面积中占比分别为 34% 和 44%，而近 6 年来，个人购房面积占比直线上升，从 1998 年的 58% 上升到 2003 年的 90% 以上，个人购房销售额占比也从 59% 上升到 85% 以上。

(2) 从总体上说，我国当前房地产行业是健康的。

关于当前我国的房地产市场形势，存在着过热或健康的争论。从总体上说，当前我国的房地产形势是健康的。理由有如下几条：

①目前的商品房销售率每年在 90% 左右。每年建设的房子和销售出去的房子比率是 90%。其余有 10% 的房子卖不出去，但这并不等于是空置，因为还有一个设施配套问题。

②目前房子的销售对象多数是个人。今后 10~20 年内，我国的房地产市场不会出现大的问题。理由有三条：

第一，我国已经确立了全面建设小康社会的奋斗目标和城市化战略。根据联合国人居委制定的标准，小康目标的人均住房面积是 35 平方米，而现在我国的住房面积是人均 23 平方米，离这个目标还非常远。现在的建设数量是，每人每年可以增加 1 平方米，按照这个建设速度，我国 12 年以后才能达到预定的小康目标。

第二，城市化建设是动态的。不算城市人口的自然增长，每年农村进城人口就是 1 100 万人。今后 20 年内我国的城镇化水平将从现在的 37% 提高到 50%，每年增加 1 个百分点，城市人口的增长每年是 500 万，加起来就是 1 600 万。

第三，拉动国民经济增长的需要。中国的经济增长离不开房地产业的发展。房地产拉动经济增长每年是 15 个百分点，如果加上建材，大概能达到 30%。我



们讲扩大内需，老百姓的衣食住行，目前来讲主要就是房子和汽车。

(3) 我国住房的历史性欠账。

在房地产形势总体上健康发展的同时，很多人怕出现问题，担心过热。对此很多人非常警惕。我国的经济发展模式不同于发达的资本主义国家。我国在20世纪70年代到90年代的经济发展是以生产资料为主，与人民生活密切相关的生活资料的生产基本上是空白。所以，我们现在要还前50年的欠账。此外，我国的经济面临着产业结构的调整，第三产业和经济发展等都需要房子，它的时间跨度是一个长期的历史周期。所以，我国的房地产在一定时期内不可能发生全局性的过热。

另外一个原因，我国的经济管理体制与发达的资本主义国家不同。中国的经济是政府主导下的市场经济，产业发展的主要资源都控制在政府手中。以房地产业为例，它的资源，一是土地，二是资金，三是税收，四是价格。这些都控制在政府手中。土地由国土资源部管理；资金由中国人民银行控制；税收政策也不断地进行调整；价格则由发改委来控制。由此来看，房地产业增长的基本条件都由政府控制着，它本身就是政府控制的一个产业。政府主导下的市场经济加上我们本身的调控机制，房地产业不应该发生全局性的问题。

1.2 现阶段房地产开发企业存在的问题

目前我国房地产开发企业主要存在以下问题。

1. 投资增长过快是当前的主要问题

目前我国房地产市场的主要问题是房地产投资增长过快。2003年房地产投资增长了32.5%，与过去几年相比显然是太快了。我国的房地产投资，1998年比1997年增长了13.7%；1999年比1998年增长了13.5%；2000年比1999年增长了21.5%；2001年比2000年增长了27.3%；2002年比2001年增长了

21.9%。5年平均增速22%。2003年比前5年的平均增速高出10个百分点。增速显然过快，成为房地产开发企业发展的隐忧。

经过20年的高速增长，我国的住房已经从过去的人均7平方米增加到23平方米。住房严重短缺的时代已经结束。在这种情况下，投资应该是平稳增长或低增长才对。这种过快的增长与我国经济增长主要依靠行政手段有关系。一般认为，国家拉动经济增长有三大法宝，出口、消费、投资，出口和消费的增降不取决于政府，只有投资增长掌握在各级政府手中。政府为了要建立政绩和业绩，必然加大投资力度，打投资的主意。2003年房地产投资占了全部投资的20%，房地产占固定资产投资的比例从前几年的20%上升到23%。

2. 房价上升过快

造成房价上升过快的原因主要是楼市炒作。炒楼在杭州、上海、北京、深圳等大城市，大体占了20%左右。杭州的房价两年增长了50%，上海的房价三年内增长了30%，全国的房价平均增长了4.9%，35个大中城市平均增长了9%。北京2003年平均房价下降是因为经济适用房的拉动，整体房价还是上涨的。目前在法律上还无法制止楼市炒作。但我们必须要研究怎样去抑制它，因为它背离了我国进行住房制度改革和发展房地产业的宗旨，也不符合我国资源短缺的国情。我国的土地、钢材、木材都非常短缺。我们进行住房制度改革和发展房地产业是解决人民群众的居住需求，提高人民群众的居住水平。房地产开发企业不应该在房价上推波助澜，而应该致力于使房价趋于理性化。

3. 过度注重城市而忽略了农村

很多年以来，我们的住房建设是有缺陷的，最大的缺陷就是，过于重视城市而忽视了农村。这不符合城乡统筹、城乡一体化的原则。中国应该发展城乡一体化战略，而不应该人为地划定城市和农村，城乡结合部的集体土地应该允许流转。在社会主义市场经济已经确立，加快城镇化进程已经成为既定国策，国民经济运行格局全面市场化的条件下，仍然把土地资源分为国家所有和集体所有，把居民分为城市人口和农村人口，把住宅分为城市住宅和农村住宅；客观上起着扩大城乡二元结构的负面作用，不利于城市化进程，



对农民的脱贫致富也不利。

4. 房地产企业金融存在的问题

我国房地产企业的金融仍存在四大问题。

(1) 房地产开发资金过多依赖于银行贷款,使房地产投资的市场风险和融资信用风险集中于商业银行。

据估算,80%左右的土地购置和房地产开发资金都直接或间接来自商业银行信贷。在目前的房地产市场资金链中,商业银行基本参与了房地产开发的全过程。通过住房消费贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动性贷款和土地储备贷款等,商业银行实际上直接或间接地承受了房地产市场运行中各个环节的市场风险和信用风险。

(2) 土地储备制度不完善,土地储备贷款存在隐性风险。

由于各地城市开发和改造的盘子都很大,土地资产价值往往很高,因此,土地购置的融资要求十分巨大。而土地收购和开发的主要资金来源于银行贷款,还款则主要依靠土地出让金。同时,土地储备属于政府行为,这使得土地的购置和开发很容易获得商业银行的巨额贷款。但是,影响土地出让价格的因素很多,土地资产价格本身也波动频繁。这些无不增加了土地购置与开发贷款的隐性风险。

(3) 个人住房消费信贷的发展可能存在违约风险。

目前,我国商业性个人住房贷款不良贷款率不到0.5%,住房公积金个人住房贷款的不良贷款率仅为0.24%,这对改善银行资产质量起到了十分重要的作用。同时,我国个人征信系统尚未建立,商业银行也难以对贷款人的贷款行为和资信状况进行充分严格的调查监控。

(4) 商业银行和其他金融机构存在经营行为本身不理性、不科学、不规范等问题。如由于商业银行普遍把房地产信贷作为一种“优良资产”大力发展,在业务经营上容易产生急功近利的倾向。

5. 如何解决房地产金融问题

这个问题关系到房地产企业的长远生存和发展。



(1) 在继续支持房地产业发展的同时,加大房地产信贷监管。

借鉴 20 世纪 80 年代初我国信贷较高地集中于加工工业(如冰箱、彩电等生产线),以及 90 年代初集中于房地产所产生的大量不良贷款等历史教训,央行应密切关注信贷集中度问题,及时引导各商业银行拓展其他信贷业务。建立和完善房地产市场预警预报体系、房地产统计指标体系和信息披露制度。

(2) 大力发展多元化的房地产金融市场,形成具有多种金融资产和金融工具的房地产二级金融市场,以分散银行信贷风险。在成熟的房地产金融市场上,房地产开发和经营的融资不仅有债权融资和股权融资两种基本形式,而且在债权融资和股权融资一级市场以外,存在着发达的证券化二级市场。二级市场把本来集中于房地产信贷机构的市场风险和信用风险有效地分散于整个金融市场的各种投资者。

(3) 将房地产资金信托转变为真正意义上的房地产信托。

未来房地产信托的发展方向应是为房地产开发、收购、买卖、租赁、管理等各环节提供全面的金融服务,适应房地产行业的特点,提供有效的资金融通和风险管理手段。

(4) 加强房地产开发贷款管理,加快土地管理模式的转变。

有效地界定和规范政府行为,加快改革和完善与房地产金融市场稳定密切相关的土地储备制度、土地交易制度和土地开发制度。

1.3 中国房地产业如何实现可持续发展

1. 中国房地产业正面临着深刻变革

中国房地产业发展前景毋庸置疑,但随着政府关于土地、信贷各种政策规定的出台以及市场化的推进,房地产商资金压力会越来越大,高额的拍卖保证金和严格的付款要求迫使房地产企业由过去热衷的“关系竞争”迅速进入到