

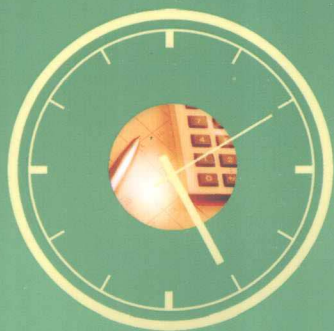
Fangdichan Qiye
Quancheng Kuaiji Hesuan

房地产企业 全程会计核算

◎段九利 郭志刚 著

独具一格的房地产企业会计核算读本：

- ▶以项目开发流程为主线（按资本金、融资、建设开发、销售、经营等内容分类），将六大会计要素全部融入开发过程中的每一个经济行为，贴近房地产企业会计核算的实际。
- ▶对经营性物业开发全过程（包括经营性物业抵押贷款、持有物业建设开发、持有物业后续经营等）涉及的会计核算进行详细的研究和介绍，内容更加全面，体系更加完整。
- ▶结合大量房地产企业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。



 中国市场出版社
China Market Press

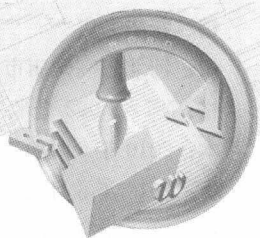
房地产企业 全程会计核算

◎段九利 郭志刚 著

Fangdichan Qiye
Quancheng Kuaiji Hesuan



中国市场出版社
China Market Press



图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业全程会计核算/段九利, 郭志刚编. —北京: 中国市场出版社, 2010. 6

ISBN 978 - 7 - 5092 - 0650 - 8

I. ①房 II. ①段…②郭… III. ①房地产业-会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 088990 号

书 名: 房地产企业全程会计核算

主 编: 段九利 郭志刚 著

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68012468 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 787×1092 毫米 1/16 19.25 印张 290 千字

版 本: 2010 年 6 月第 1 版

印 次: 2010 年 6 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5092 - 0650 - 8

定 价: 48.00 元

《企业会计准则》的房地产企业会计核算读本

近年来，本人较多偏重于房地产领域的研究，有机会与很多房地产企业的财务人员接触，包括企业高层和普通会计人员。在交流中发现，不同的企业对于房地产项目开发过程中同一性质的经济业务存在不同的会计处理方法，而且这种差异在我看来很大，足以对会计信息构成重大影响，导致企业会计核算的结果不能被审计人员和税务人员所认可。这浪费了大量的时间和精力，甚至可能给企业带来不小损失。

所以我们在想，如果能根据房地产企业项目开发的流程，明确企业各种经济行为所涉及的会计处理方法，就可能形成一个统一的、可以被审计机构和税务机关认同的会计核算方法。随着《企业会计准则》被越来越多的企业所接受，我们的这种愿望越来越强烈，于是下决心按照房地产企业项目开发的一般流程，在《企业会计准则》的基础上，编写一本全新的房地产会计核算方面的书籍。在书稿形成过程中，我们反复地与理论界和企业界的人士进行沟通，目的就是使本书能够准确、全面地指导房地产企业的实际核算工作。

本书最主要的特色是：

一、打破房地产企业会计图书的传统写法，以房地产开发流程为主线，形成独特的内容体系

传统会计核算方面的书籍一般习惯于以会计要



素为主线（按资产、负债、所有者权益、收入、成本、利润等内容分类），而实际中企业发生的每一项经济业务往往同时涉及几个会计要素，单一会计要素的核算内容并不能反映一项具体经济业务完整的会计处理方法，可操作性较差。本书以项目开发流程为主线（按资本金、融资、建设开发、销售、经营等内容分类），将六大会计要素全部融入开发过程中的每一项经济行为，对企业实际核算工作具有较强的指导作用。

选择按房地产开发流程来写作，还因为《房地产企业全程纳税筹划》出版以后深受广大读者的欢迎，按经营业务流程来编写的思路得到了读者的肯定。本书突破传统的写法，正是受到了读者的鼓励，同时也是我们给读者的回馈。

二、依据《企业会计准则》编写，并结合房地产企业实际案例进行讲解

在实际工作中，有的企业执行《企业会计准则》，有的则执行《企业会计制度》或《行业会计制度》，甚至有企业同时执行以上三种不同的标准，从而导致会计处理方法的不统一。本书中所有涉及的会计处理方法，均力求符合新准则的要求。

做实务的人士经常会有这样的感觉，准则中规定的会计处理方法看着很明白，但具体操作时却很茫然。为使理论与实际有效对接，本书结合房地产企业实际案例，对会计核算的内容和标准进行讲解。这样便于读者理解与掌握，增强了本书的可操作性。



三、弥补了有关经营性物业会计核算方面的空白

近年来，经营性物业的开发在我国得到了迅猛发展，越来越多的房地产企业从单纯销售开发战略向销售与持有并举的混合开发战略转型。在此背景下，有关经营性物业会计核算能力的不足已成为制约房地产企业会计核算水平提升的瓶颈。本书对经营性物业开发全过程（包括经营性物业抵押贷款、持有物业建设开发、持有物业后续经营等）涉及的会计核算进行了详细的研究和介绍，使本书涵盖的内容更加全面，体系更加完整。

本书力求做到能准确、全面地指导房地产企业的实际核算工作，满足房地产企业财务会计人员实际工作的需要，也期盼本书能成为广大房地产企业财会工作者的良师益友。

本书共分为十章，第一章至第五章由段九利编写，第六章至第十章由郭志刚编写。本书的完成得益于理论界和实务界众多朋友的关心、支持和帮助，在此表示衷心感谢！

由于笔者水平有限，本书难免会有许多不足之处，希望广大读者批评指正。

作者

目 录

第一章 房地产企业会计核算概论

第一节 房地产企业的经营特点	1
一、房地产企业经营活动的主要业务	1
二、房地产项目的运作流程	2
三、房地产企业的经营特点	3
四、房地产企业的财务特点	5
第二节 房地产企业会计核算的特点	5
一、房地产开发项目投资费用估算	6
二、房地产项目会计核算的特点	8

第二章 房地产企业基本核算

第一节 货币资金的核算	11
一、库存现金的核算	11
二、银行存款的核算	15
三、其他货币资金的核算	17
第二节 职工薪酬的核算	20
一、职工薪酬的概念和内容	20
二、工资及相关职工薪酬的核算	21
三、其他职工薪酬的核算	24
第三节 债权债务的核算	31
一、其他应收款的核算	32
二、其他应付款的核算	33
三、债务重组的核算	34



第三章 房地产企业项目资本金的核算

第一节 项目资本金概述	38
一、项目资本金的相关规定	38
二、项目资本金的构成	40
第二节 项目资本金投入的核算	43
一、初始投资的核算	43
二、增资扩股的核算	44
三、拨款转入的核算	46
四、政府补助的核算	47
五、债转股的核算	48
六、接受捐赠的核算	48
七、转让资本金的核算	49
八、资本公积转增资本的核算	49
第三节 项目资本金收回的核算与管理	49
一、公司解散方式下的核算	50
二、公司保留方式下的核算	51
第四节 项目资本金核算的探讨	53
一、通过资本公积核算项目资本金	53
二、通过内部往来核算项目资本金	54
三、按照会计准则核算项目资本金	55
四、增设过渡科目核算项目资本金	55

第四章 房地产企业项目融资的核算

第一节 项目融资的概念和分类	59
一、房地产贷款	59
二、票据贴现	60
三、房地产信托投资基金	60
第二节 开发贷款的核算	61
一、开发贷款本金的核算	61

二、开发贷款利息支出的核算	62
三、专门借款发生的辅助费用的核算与管理	70
四、集团转入开发贷款的核算	72
五、逾期贷款的核算	75
第三节 经营性物业抵押贷款的核算	76
一、经营性物业抵押贷款概述	76
二、贷款取得时的核算	77
三、还本付息的核算	77
第四节 票据贴现的核算	78
一、票据贴现的概念	79
二、票据贴现的会计核算	80
第五节 信托融资的核算	82
一、信托融资概述	82
二、增资扩股信托融资的核算	83
三、股权转让信托融资的核算	84

第五章 房地产企业成本的核算

第一节 成本核算概述	87
一、成本核算的基本程序	87
二、确定成本核算对象	88
三、划分成本核算项目	90
四、成本对象和成本项目之间的关系	94
五、会计科目的设置	95
第二节 房屋开发成本的核算	96
一、成本分摊方法	96
二、土地征用及拆迁补偿费的归集与分配	97
三、前期工程费的归集与分配	101
四、建筑安装工程费的归集与分配	101
五、基础设施费的归集与分配	108



六、开发间接费的归集与分配	109
第三节 公共配套设施的核算	110
一、公共配套设施成本对象的确定	110
二、非营利公共配套设施费的核算	112
三、营利性公共配套设施费的核算	113
四、预提配套设施费的核算	116
第四节 土地开发和代建工程的核算	119
一、土地开发成本的核算	119
二、代建工程开发成本的核算	123
第五节 开发产品成本的结转	124
一、计算各成本核算对象的开发总成本	124
二、结转完工开发产品成本	127
三、结转开发产品销售成本	128

第六章 房地产企业销售物业的核算

第一节 销售收款的核算	130
一、会员费及诚意金的核算	130
二、销售定金的核算	132
三、预售款的核算	133
四、销售更名、销售退房、销售换房的核算	134
五、销售收款的管理	136
第二节 商品房销售收入的核算	137
一、商品房销售收入的核算	137
二、分期收款销售的核算	139
三、面积差的核算	142
四、回迁房收入的核算	143
第三节 商品房销售成本的核算	148
一、销售成本结转的科目设置	148
二、产成品入库的核算	149

三、产成品出库的核算	149
四、产成品出库后成本支出的核算	150
第四节 代收款项的核算	151
一、代收款项的账务处理	151
二、代收款项的税务处理	151

第七章 房地产企业持有物业的核算

第一节 持有物业核算概述	152
一、房地产企业持有经营性物业的动因	152
二、持有物业的特点	153
三、持有物业核算的特点	154
第二节 出租物业的核算	154
一、出租物业开发的核算	154
二、出租物业收入的核算与管理	157
三、出租物业后续支出的核算	161
四、出租物业处置的会计核算	167
第三节 自营物业的核算	168
一、自营物业开发的核算	168
二、自营物业收入的核算与管理	169
三、自营物业后续支出的核算	171
四、自营物业处置的核算	172
第四节 土地使用权的核算	172
一、用于出租和增值取得土地的核算与管理	172
二、为建造对外出售房屋取得土地的 核算与管理	173
三、用于自行开发房屋取得土地的 核算与管理	173
四、外购房屋取得土地的核算与管理	174
五、房地产改变用途的核算	174



第八章 房地产企业纳税业务的核算

第一节 营业税的核算	177
一、房地产企业营业税的税务处理	177
二、销售物业营业税的账务处理	179
三、出租物业营业税的账务处理	182
四、自营物业营业税的账务处理	183
第二节 土地增值税的核算	183
一、土地增值税的税务处理	183
二、土地增值税的账务处理	184
三、现房销售的土地增值税核算	185
四、期房销售的土地增值税核算	186
第三节 企业所得税的核算	187
一、企业所得税的税务处理	187
二、企业所得税的核算	191
三、企业所得税的会计处理	194
第四节 房产税和土地使用税的核算	198
一、房产税的核算	198
二、土地使用税的核算	201

第九章 房地产企业利润的核算

第一节 利润的核算内容	204
一、利润的含义	204
二、利润的内容	205
第二节 利润形成的核算	207
一、利润总额的会计处理	207
二、以前年度损益调整	208
第三节 利润分配的核算	210
一、利润分配的程序	210

二、利润分配的会计处理	212
第四节 留存收益的核算	216
一、留存收益的用途	216
二、盈余公积的核算	216
三、回购股票的核算	219

第十章 房地产企业财务报表

第一节 财务报表概述	221
一、财务报表的作用和种类	221
二、财务报表的编制要求与程序	225
三、房地产企业财务报表的特点	226
第二节 前期准备阶段的财务报表	227
一、前期准备阶段的特点	227
二、前期准备阶段的资产负债表	227
三、前期准备阶段的利润表	229
四、前期准备阶段的现金流量表	230
五、前期准备阶段的所有者权益变动表	232
第三节 建设阶段的财务报表	232
一、建设阶段的特点	232
二、建设阶段的资产负债表	233
三、建设阶段的利润表	235
四、建设阶段的现金流量表	236
五、建设阶段的所有者权益变动表	237
第四节 竣工阶段的财务报表	237
一、竣工阶段的特点	237
二、竣工阶段的资产负债表	238
三、竣工阶段的利润表	240
四、竣工阶段的现金流量表	241
五、竣工阶段的所有者权益变动表	242



第五节 会计报表附注与会计报表分析	243
一、会计报表附注	243
二、会计报表分析	244
附录 房地产企业会计科目和主要账务处理	247
参考文献	292

1

第一章

CHAPTER 房地产企业会计核算概论

第一节 房地产企业的经营特点

房地产企业是专门从事房地产开发和经营的企业。房地产包括房产和地产。不同的房地产企业具有不同的经营模式，但总体上可以划分为以下两类：

- 销售物业模式：通过土地购买、规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等五个阶段，将开发完成的房地产移交给购买者，并一次性取得销售收入。

- 自持物业模式：将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。

1992年实行市场经济以后，我国的房地产业得到了迅猛发展，但始终局限于销售物业模式，这时的房地产企业仅仅是开发商，买进卖出，企业没有自己的资产。而进入21世纪以来，越来越多的房地产企业选择了自持物业模式，并完成了从开发商向不动产商的转变。这也是本书将企业定位为房地产企业而非房地产开发企业的原因。同样，本书所研究的会计核算不仅涉及传统的销售物业，同时也涉及新兴的自持物业。

一、房地产企业经营活动的主要业务

房地产企业可以将土地和房屋合在一起开发，也可以将土地和房屋分别开发。它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。房地产企业经营活动的主要业务有：



- 土地的开发与经营：企业将有偿获得的土地开发完成后，既可有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务。

- 房屋的开发与经营：房屋的开发指房屋的建造，房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋，按用途可分为商品房、出租房、安置房和代建房等。

- 城市基础设施和公共配套设施的开发：房地产企业可以开发能有偿转让的大配套设施，也可以开发建设不能有偿转让的、为开发产品服务的公共配套设施。

- 代建工程的开发：代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程。

二、房地产项目的运作流程

房地产企业将自有资金投资于具体的房地产项目，包括立项、规划、土地出让或转让、建设、销售或自营等一系列的经济行为，其运作流程主要包括以下几个阶段：

（一）前期准备阶段

前期的准备工作主要包括房地产项目的立项规划审批、设计施工、市场规划、土地出让或转让等。同时，房地产企业要根据具体情况对投资来源、建设方式、经营模式等方面进行详细的规划和战略决策。前期准备阶段是项目运作的首要环节，也是决定项目成败的关键因素。

（二）建设施工阶段

在该阶段，房地产企业要根据已经确定的规划和设计方案，通过自建、委托代建、发包等方式完成开发产品的建设过程，并使其达到验收标准。该阶段是房地产项目运作的中心环节。

（三）销售或自持阶段

对于销售物业模式，房地产企业通过出售房地产，回笼资金、实现



利润；而对于自持物业模式，房地产企业通过招商、招租、开办企业等方式，取得租金或经营收入。

三、房地产企业的经营特点

（一）前期准备阶段的特点

- 开发的前提是取得土地，目前主要实行招、拍、挂方式，向政府缴纳土地出让金并取得国有土地使用权证。
- 房地产企业的开发产品在建设前须经政府审批。一般企业在生产产品或提供服务之前无须报政府审批，具有充分的自主权。而房地产企业在开工前，要通过政府的立项审批和规划审批。
- 用地审批要对企业产品的规模、种类进行审批，取得用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证。

（二）建设阶段的特点

- 开发过程中受到政府相关部门的控制。在建设过程中受到环保、卫生、城管、建委、土地管理等行政部门的监控。
- 开发产品只有通过政府的验收才可交付购买者。经过消防审批、卫生审批、工程验收、竣工备案等环节后，开发产品才可上市交易。
- 市政部门的产品和服务是开发产品的重要组成部分。水、电、热、燃气、通信等配套设施必须达到使用条件，房地产企业的开发产品才能交付使用。
- 对产品的设计要委托专业的规划设计和建筑设计机构来完成。施工要委托具有相应资质的施工企业来完成。
- 建设周期长，投资大。房地产项目的建设周期一般都很长，整个过程往往几年才能全部完成。房地产企业在开发过程中，一方面，需要投入大量的购地资金；另一方面，开发产品本身的造价很高，又需要不断地投入建设资金，因而，房地产项目的投资额往往都非常大。

（三）销售阶段的特点

- 销售分为预售和现房销售两个阶段，预售即通常所说的期房销