

最新行业财务管理实务系列



房地产企业

贺志东 / 主编

智董网专家委员会◎编著

财务管理

名家教您立即掌握

- ★ 房地产企业资本结构
- ★ 房地产企业资产营运
- ★ 房地产企业投资管理
- ★ 房地产企业收益分配
- ★ 房地产企业财务预算
- ★ 房地产企业财务分析

广东省出版集团
广东经济出版社

最新行业财务管理实务系列

贺志东/主编

智董网专家委员会◎编著

房地产企业 财务管理

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业财务管理 / 贺志东主编, 智董网专家委员会编著. —广州: 广东经济出版社, 2010. 7

(最新行业财务管理实务系列)

ISBN 978—7—5454—0484—5

I. ①房… II. ①贺…②智… III. ①房地产业—企业管理: 财务管理 IV. ①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 090313 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	广东省出版集团图书发行有限公司
印刷	广东新华印刷有限公司 (广东省佛山市南海区盐步河东中心路)
开本	787 毫米×1092 毫米 1/16
印张	48.5
字数	972 000 字
版次	2010 年 7 月第 1 版
印次	2010 年 7 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978—7—5454—0484—5
定价	98.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

图书发行有限公司网址: <http://www.gdpgfx.com>

邮购电话: (020) 89667808 销售: (020) 89667808

地址: 广东省广州市海珠区宝岗大道 1377 号 A35—A37 档 邮编: 510260

本社营销网址: <http://www.gebook.com>

本社市场部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 邮政编码: 510075

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

· 版权所有 翻印必究 ·

前 言

财务决定企业成败。

——贺志东

房地产企业财务管理是按照国家法律、法规和政策以及房地产企业经营要求，遵循资本营运规律，对房地产企业财务活动进行组织、预测、决策、计划、控制、分析和监督等一系列管理工作的总称。

在市场经济条件下，企业财务管理水平决定着企业生产经营规模 and 市场竞争能力，财务管理应当成为企业管理的核心。因此，加强企业财务管理，对改善企业的生存条件，提高企业的经济实力，推动企业的发展，起着重大的作用。

近年来，我国企业财务通则、会计准则、审计准则、内控规范、税务法规等发生了几乎“脱胎换骨”式的大变化。为了加强企业财务管理，规范企业财务行为，保护企业及相关方的合法权益，推进现代企业制度，我国财政部近年对原《企业财务通则》进行了修订，修订发布了新《企业财务通则》（财政部令第41号）、《金融企业财务规则》（财政部令第42号）。它对我国实行了十多年的企业财务制度进行了全面改革和创新，主要包括功能创新、观念创新、体制创新、体系创新、机制创新、内容创新等六个方面。

“选择了财会，就选择了终身学习。”财会财税人员必须终身学习、不断更新知识，否则就可能被淘汰或不能胜任工作。尤其是对于新的财会实务，如果不读书、不学习，仅仅浏览一下新闻或通则条文就自以为掌握了新政策的精髓，对个人职业竞争力和公司财会核心竞争力都有损失，甚至要付出直接代价、承担法律后果。

为了帮助广大房地产企业改变过去“重会计、轻财务”，“重核算、轻管理”的倾向，做好新《企业财务通则》的贯彻实施工作，加强对广大房地产企业管理人员、财会专业人士等相关人员的培训，帮助学习、理解、掌握、消化新《企业财务通则》和《金融企业财务规则》，实现知识更新，切实提升企业财务管理水平，由全国杰出财税实务专家贺志东教授担任主编，中华第一财税网（又名智董网，[www. tax. org. cn](http://www.tax.org.cn)）专家委员会编写了“最新行业财务管理实务”丛书。

本丛书由全国著名财税实务专家贺志东同志主持编写、智董网专家委员会编著，共11册，包括：《房地产企业财务管理》、《商品流通企业财务管理》、《餐饮企业财务管理》、《物流企业财务管理》、《建筑施工企业财务管理》、《工业企业财务管理》、《服

务企业财务管理》、《交通运输企业财务管理》、《外贸企业财务管理》、《旅游企业财务管理》、《连锁企业财务管理》等。

推出行业财会实务丛书的缘起，是我们在十多年的财会财税实际执业过程中广大客户提出的需求。许多从事财会实务工作的人员（尤其是基层的同志）普遍反映，现有的一些关于财务、会计、成本管理等之类的图书，与市场需求脱节，多为只述皮毛、侧重概念和理论的“小册子”，且内容老化、过时，基本讲的是工业企业的（或稍涉及商业企业）内容，试图用一本小册子书搞“大杂烩”，已经难以、无法满足各行各业读者的具体需求。如今，读者的胃口已经不是满足于“有东西填饱肚子”。能符合其个性需求的、讲实际的、管用的、可操作的行业财会实务书，才是他们想买的。

本书为《房地产企业财务管理》，内容共12章，包括：房地产企业财务管理综述、房地产企业资本结构、房地产企业筹资管理、房地产企业资产营运、房地产企业投资管理、房地产企业成本费用管理、房地产企业收益分配、房地产企业财务风险与财务估价、房地产企业财务预算、房地产企业财务分析、房地产企业财务监督、房地产企业信息管理。

本书特色：

1. 高度的行业性、针对性、个性化。结合房地产企业特点编写，为房地产企业财会人士量身定做，符合读者刚性需求，更管用，更适合读者。
2. 高度的实务操作性。实实在在、“立竿见影”、拿来即用。完全不同于“象牙塔”式、泛泛而谈一些空洞、概念性东西的教科书。
3. 新颖性和创造性。无论内容和形式均有创新，不同于过时的书，更不同于“老黄历”式的教科书。本书内容和涉及的法规政策均为最新的材料。
4. 注重细节，篇幅充足，不泛泛而谈，内容系统和深入。不同于那些不系统、不深入、不具有操作性，条条框框、“蜻蜓点水”、只述“皮毛”的书籍。

本书适用对象：

全国每家房地产企业的财会、内审等人员，每家房地产企业的管理层人士，所有持会计证的人员，注册会计师行业从业人员和持CPA资格证人员，财会、经营管理、经济管理等专业的学生，也适合广大相关专业学生“回炉再造”学习之用。无论是“新手”，还是进行知识更新、职业后续教育的“老手”，都非常有必要系统、深入地学习最新行业财务操作实务知识和技能。

囿于科研经费、学识等方面原因，书中不足之处在所难免，请读者不吝批评指正，以便今后再版时修订（e-mail: jianyi@tax.org.cn）。

在本书编写过程中，我们参考借鉴了国内外一些相关文献资料，本书的出版得到了广东经济出版社领导和责任编辑的大力支持和帮助，在此均深表谢意！

为了帮助广大读者在学习时互动交流，有兴趣的读者可以登录智董网财税社区（bbs.tax.org.cn）发帖、回帖和了解有关信息。

中华第一财税网（又名智董网）

目 录

第一章 房地产企业财务管理综述 / 1

第一节 房地产行业综合知识 / 1

第二节 房地产财务管理概述 / 13

第二章 房地产企业资本结构 / 90

第一节 房地产企业资本成本 / 90

第二节 房地产企业资本结构 / 101

第三章 房地产企业筹资管理 / 115

第一节 房地产企业筹资管理概述 / 115

第二节 增长率与资金需求 / 123

第三节 房地产企业权益资金筹集管理 / 135

第四节 房地产企业债务资金筹集管理 / 158

第四章 房地产企业资产营运 / 209

第一节 房地产企业资产营运概述 / 209

第二节 房地产企业资产调度控制 / 212

第三节 房地产企业流动资产管理 / 218

第四节 房地产企业固定资产管理 / 265

第五节 房地产企业无形资产管理 / 299

第五章 房地产企业投资管理 / 309

第一节 房地产企业投资概述 / 309

第二节 房地产项目投资决策 / 315

第六章 房地产企业成本费用管理 / 366

第一节 成本费用管理概述 / 366

第二节 房地产企业成本费用控制 / 384

第三节 房地产企业作业成本管理 / 413

第四节 房地产企业薪酬福利 / 421

第五节 房地产企业费用管理 / 432

第七章 房地产企业收益分配 / 437

第一节 房地产企业收益分配概述 / 437

第二节 房地产企业收入的管理 / 441

第三节 房地产企业出售股权投资及其收益的管理 / 449

第四节 房地产企业年度经营亏损的弥补 / 455

第五节 利润分配理论 / 457

第六节 房地产企业利润分配政策 / 459

第七节 房地产企业年度利润分配 / 469

第八节 房地产企业职工要素分配的管理 / 478

第九节 房地产企业股票股利和股票分割 / 483

第十节 房地产企业股利支付 / 488

第八章 房地产企业财务风险与财务估价 / 490

第一节 房地产企业风险和报酬 / 491

第二节 证券市场理论 / 513

第三节 资金时间价值 / 524

第四节 房地产企业债券估价 / 529

第五节 房地产企业股票估价 / 543

第六节 房地产企业风险控制 / 552

第九章 房地产企业财务预算 / 570

第一节 房地产企业财务预算综合知识 / 570

- 第二节 房地产企业财务预算报表的编制 / 578
- 第三节 房地产企业年度财务预算报表主表 / 579
- 第四节 房地产企业年度财务预算报表附表 / 592
- 第五节 房地产企业财务预算情况说明书内容提要 / 616

第十章 房地产企业财务分析 / 620

- 第一节 房地产企业财务分析概述 / 620
- 第二节 房地产企业财务指标分析 / 624
- 第三节 房地产企业财务分析体系 / 657

第十一章 房地产企业财务监督 / 667

- 第一节 房地产企业财务监督概述 / 667
- 第二节 房地产企业外部财务监督 / 674
- 第三节 房地产企业内部财务监督 / 676
- 第四节 法律责任 / 684

第十二章 房地产企业信息管理 / 696

- 第一节 房地产企业财务信息管理概述 / 696
- 第二节 房地产企业信息化财务管理 / 699
- 第三节 房地产企业资源计划系统 / 706
- 第四节 房地产企业财务预警机制 / 710
- 第五节 房地产企业财务评价体系 / 739
- 第六节 房地产企业财务会计报告的编制、管理 / 755
- 第七节 房地产企业财务信息内部公开制度 / 765
- 第八节 房地产企业财务信息使用制度 / 768

第一章 房地产企业财务管理综述

第一节 房地产行业综合知识

一、相关概念

(一) 房地产的概念

房地产又称为不动产，是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益，具有位置固定、不可移动、使用长期、个别性等特点。

(二) 房地产开发的概念

房地产开发，是通过土地、建筑材料、城市基础设施、城市公共配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等多种资源的组合使用而为人类提供入住空间，并改变人居环境的一种活动。

(三) 房地产开发企业

房地产业是随着城市住宅建设事业的发展，城市住宅商品化的推行，以及城市土地使用制度改革的深化，逐步从建筑业分离出来的新兴产业。

房地产开发企业是指专业从事房地产开发、经营、管理和服务的企业。房地产开发企业不同于施工企业。施工企业是指建筑、安装工程施工的行业，是建筑产品的生产经营部门，一般来说，只管施工，不管征地、拆迁、“三通一平”（给排水、供电、道路通畅、场地平整）等，房屋建成后，验收合格交付开发企业，因而属于第二产业部门。而房地产开发企业，不仅是土地和建筑产品的经营部门，而且还从事部分土地开发和房屋建设，具有生产、经营、服务三重性质，是以第三产业为主的部门。但在建房方面，如编制工程预算、竣工决算等方面是相同的。

二、房地产的种类

从物质形态角度来划分，房地产主要可分为土地、建成后的物业和在建工程三种类型，如图 1-1 所示。

(一) 土地

土地是房地产的一种原始形态，但由于土地具有潜在的开发利用价值，通过在土地上继续投资，就可以最终达到为人类提供入住空间的目的，故土地属于房地产的范畴并是最重要的组成部分。土地又分为未开发的土地和已开发的

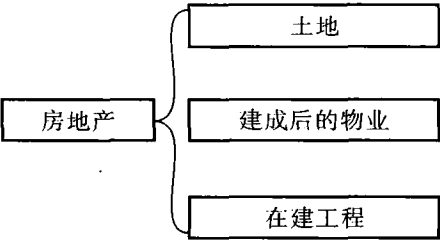


图 1-1 房地产从物质形态角度的划分

土地两种类型，前者基本属于乡村集体土地，而后者通常属于城市国有土地。在一定条件下前者可以向后者转化。从投资的角度来说，城市国有土地或规划中可以转化为城市国有土地的乡村集体土地，是投资者关注的重点。

依土地所处的状态不同，城市土地又可分为具备开发建设条件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发过程才能用于建设的毛地。毛地和熟地之间的价格差异并不仅仅是土地再开发的费用。对于房地产投资者来说，购买熟地进行建设时，虽然土地费用会比购买生地自行完成土地开发（拆迁、安置、补偿）后再建设的方式要高，但由于缩短了开发投资的周期，减少了投资风险，因此是许多投资者愿意选择的方式。一般来说，购买毛地的投资者其投机色彩更浓一些。

随着我国土地管理制度的健全，土地一级开发和有计划出让，逐渐成为政府管理土地资源的重要手段。

1. 所谓土地一级开发，就是指由政府或政府授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”（水、电、路通，场地平整）、“五通一平”（上水、下水、供电、通信、道路通，场地平整）或“七通一平”（上水、下水、供电、通信、煤气、热力、道路通，场地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

2. 土地出让计划，是指在社会主义市场经济体制下，为满足一定时期内社会经济发展目标和合理利用土地的要求，对一定时期、一定区域范围内政府出让土地的规模、用途等的总量安排和空间位置的安排，以及对具体地块出让方式、次序、价位和开发强度、用地条件等的确定。

（二）建成后的物业

所谓建成后的物业，即我们通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。

按其当前的使用状态，可分为空置和已入住（允许有部分空置）两种情况。

按照建筑物的用途不同，这类房地产可分为下述几种形式，如表 1-1 所示：

表 1-1

按照建筑物的用途不同的房地产分类	居住物业	居住物业是指供人们生活居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的，也有少量作为投资，出租给租客使用。由于人人都希望有自己的住房，而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展，所以居住物业的市场最具潜力，投资风险也相对较小。此外，居住物业的交易以居民个人的购买行为为主，交易规模较小，但由于有太多的原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量十分巨大。
------------------	------	---

续表

按照建筑物的用途不同的房地产分类	商业物业	商业物业有时也称经营性物业或投资性物业，包括酒店、写字楼、商场、出租商住楼等。这类物业的购买者大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益，也有一部分是为了自用的目的。商业物业市场的繁荣除与当地的整体社会经济状况相关外，还与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用其提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付物业的租金。由于入住商业物业内的经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度，所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。
	工业物业	工业物业通常是为人类的生产活动提供入住空间，包括重工业厂房、轻工业厂房和近年来逐渐发展起来的高新技术产业用房、研究和发展用房等。工业物业既有出售的市场，也有出租的市场。一般来说，重工业厂房由于其建筑物的设计需要符合特定的工艺流程要求和设备安装的需要，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前，在我国各工业开发区流行的标准厂房，多为轻工业厂房，有出售和出租两种经营形式。
	特殊物业	对于赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业，我们常称之为特殊物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少，因此，对这类物业的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

（三）在建工程

在建工程是指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产，是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响，房地产市场上总存在一些在建工程交易行为，如将在建工程转让、抵押等，因此，针对在建工程的投资分析，也是房地产投资分析的重要内容。

三、房地产业业务范围

房地产开发与经营业务主要有房地产投资与开发、经营与销售、房地产服务、其他业务等，如表 1-2 所示：

表 1-2

房地产业业务范围	房地产投资与开发	房地产开发企业通过投资购置土地使用权及建筑物行为来展开业务，将投入的货币资金转换为商品资金，是房地产投资与开发的起点。
	房地产经营与销售	房地产企业在开发过程中或者完成开发项目以后，对外实施房地产产品预售、营销、租赁或对外投资和分配等行为，是一个通过出售产品转换为货币资金的过程，从而获得相应的利润。现有房地产经营的主要产品类型有住宅、商业房地产、工业房地产、旅游房地产、农业房地产和特殊房地产。 住宅是指供人们日常居住的房屋，包括普通住宅、高级公寓、别墅。 商业房地产是指对写字楼、旅馆、商店、酒店、银行等进行经营性服务行业所使用的房屋。 工业房地产是指被物质生产经营部门作为基本生产要素使用的房屋，如厂房、仓库、实验室和配套服务用房等。 旅游房地产是指公园、风景名胜、历史古迹、沙滩、高尔夫球场等休闲娱乐场所和用房。 农业房地产是指以种植和放牧为主的用房和设施，如农场、林场、牧场、果园等。 特殊房地产是指用途特殊的房屋及配套用房，如政府机关办公楼、学校、教堂、寺庙、墓地等。
	以收费或合同为基础的房地产活动	通过在物业买卖、租赁和管理过程中获得收益，可分为房地产管理、房地产中介和物业管理。 房地产管理是指行使政府职能的房地产管理部门所从事的土地使用管理、房地产登记、拆迁管理、交易管理等。 房地产中介是指房地产买卖和租赁过程中所发生的中介活动，包括经纪、代理、估价、咨询、拍卖等。 物业管理是指物业管理企业提供的各种类型物业的管理、维护和保养活动。
	其他业务	以土地使用权或开发房地产实施对外投资开发项目，吸纳外来单位和个人投资实施合作开发等。

四、房地产行业的特点

与其他行业相比，房地产业具有特定的程序性、系统性以及组织的特殊性等特征，具有运作环节多、投资金额大、时间周期长、社会影响面广等特点，具体有如表 1-3 所示的几点：

表 1-3

房地产业的 特点	运作环节多	房地产开发从土地取得到售后服务,期间要经过开发用地取得、规划设计、建筑承包、竣工验收、对外销售、售后服务等多个环节。
	投入金额大	由于房地产项目产品的高价值性且建设开发周期较长,对资金需求量较大,因此房地产开发企业的自有资金量是否充足、融资渠道是否畅通极为重要。
	产业链长	房地产业涉及建筑材料、施工安装、装饰装潢、家居家电、通信网络、水、电、服务等许多行业,与其他行业关联度密切,具有很强的经济带动性。
	社会影响面广	房地产的经营与开发活动涉及环境改造、百姓安居、劳动就业等,对创建和谐社会和国民经济发展起到举足轻重的作用。
	投资风险高	由于受资金占用量大、投资周期长、市场需求变化快、宏观经济影响大等因素的影响,房地产业存在较高的投资风险。
	业务发展地域性强	房地产业务开发与地区经济的发展密不可分,经济较发达的地区,其房地产业发展往往较快。



小知识

房地产开发企业与施工企业相比较

房地产开发企业与施工企业相比较,既有相同之处,又有不同之处。房地产企业与施工企业的最终产品都是不动产,但是这两个行业之间仍然存在着明显的区别。

(1) 作为施工企业,其工作内容主要是从事建筑安装活动。房地产开发企业开发与经营活动的对象虽然都是不动产,但其开发经营的内容更为广泛,主要有建设场地、房屋建设、基础设施、配套设施、市政工程等项目的开发建设,还有商品用房出租或经营业务以及商品房售后服务等业务,可见其开发经营业务的多样性和个体性。

(2) 在开发过程中,涉及经济往来的结算关系极为复杂,既有委托建房单位、建筑产品购买单位,又有勘测设计单位、施工单位等。

(3) 房地产开发企业的开发项目生产经营周期也都较长,一般要跨年度生产,甚至会跨若干年度进行。

五、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营特点主要有如表 1-4 所示的几点：

表 1-4

房 地 产 开 发 企 业 的 经 营 特 点	开发经营的计划性	房地产经营都是根据城市总体规划进行的。企业开发的产品有地点固定、建设周期长、投资大的特点，其征用的土地、建设的房屋和基础设施等都必须严格控制在国家计划范围之内，按照开发建设计划和销售计划进行开发经营。随着我国市场经济体制的建立和发展，开发企业将根据市场供求关系，调节企业的生产开发计划和销售计划。
	开发产品的商品性	房地产开发企业的产品随着市场经济体制的确立而进入流通领域。房地产产品与其他经济产品相比较，既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。一般按供需双方合同或协议规定的价格、市场价格或双方议定的价格作价销售。
	开发经营业务的复杂性和多样性	所谓复杂性，包括两个方面：一是业务内容复杂。除了土地开发和房屋建设以外，还有相应的基础设施，如供水、供电、供气、供暖、交通道路、通信及排污排洪等；还需有公共配套设施，如学校、医院、商店、幼儿园、粮店、派出所、居委会等。这就囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等复杂的业务内容。二是涉及面广。涉及规划、设计、土地、供水、供电、城建、防空、工商、税务、购房单位、施工单位、质量监督、公安消防等诸多部门。 所谓多样性，也包括两个方面：一是建筑产品的多样性。根据不同的购买者需求，房屋建设是多种多样的，如房屋的式样、结构形式、层高、户型、装修及设备等等都不相同。这与工业产品是有很大区别的。二是企业经营目的的多样性。开发建筑产品，有的为了销售，有的从事有偿转让，有的作为周转房使用，此外还有其他目的的多种经营。
	开发建设周期长、投资数额大	房地产开发产品的建设，从开发区总规划的可行性研究开始，需要经过征地补偿、拆迁安置、建筑安装工程、配套设施工程、绿化环卫工程等多个建设阶段，建设周期较长，有的需要几年甚至十几年才能完成。因此，企业的开发资金在建设过程中停留的时间较长。而且开发的产品造价较高，一个小区、一项大的建设项目，少则投资几百万元，多则投资几亿元，这就决定了房地产开发建设需要大量的资金投入。所以，如何筹集资金，以及如何加速资金的周转、提高资金利用率，就成为提高企业经济效益的关键所在。
	经营风险大	房地产开发企业多为高额负债经营，开发产品单位价值极高，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金运转不灵，从而使企业陷入困境。另外，房地产开发企业受国家宏观调控影响较大，如果盲目投资会给企业带来巨大的风险。

 小知识

施工与房地产开发企业的业务经营特点

(一) 施工与房地产开发企业的区别与联系

施工企业是指专门从事建筑、安装工程的生产经营性企业,其主要任务是建造各种生产和非生产用的房屋、建筑物和构筑物,安装各种机械设备,以及对原有的房屋、建筑物进行修理和改造。而房地产开发企业是指从事征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等生产经营全过程的企业。它向社会提供的是房屋土地等不动产形式的产品。

施工企业与房地产开发企业有着密切的联系,因为它们的最终产品都是不动产,生产经营都表现出流动性、多样性和长期性的特点。但这两种企业明显存在着区别,作为施工企业,其工作内容主要是从事建筑安装活动;作为房地产开发企业,其开发过程一般必须经历规划设计、征地拆迁、组织施工、竣工验收、产品销售五个阶段,因此,房地产开发企业成本的核算和管理工作必须围绕其开发产品的经营过程展开。

(二) 施工与房地产开发企业的业务经营特点

1. 施工企业的生产经营特点。

施工企业是专门从事建筑安装工程施工的单位。它的任务一是建造各种房屋、建筑物和构筑物;二是安装各种机械设备;三是对原有的房屋、建筑物进行修理和改造。施工企业和工业企业相比,在产品生产(劳务提供)经营过程上既有与其相一致的地方,即生产的阶段性和连续性、组织上的专门化和协作化,又有其自身的特点,主要表现在产品生产(劳务提供)的多样性、施工生产的长期性和施工生产的流动性等方面。

2. 房地产开发企业的业务经营特点。

房地产开发企业是从事土地房屋开发、营销、出租等生产活动的企业,经营上的特点主要体现在经营活动的对象是不动产,其主要的生产活动包括土地的开发和经营、房屋的开发和经营、城市基础设施和公共设施的开发等,生产经营同样具有与施工企业相似的流动性、多样性和长期性的特点。另外,它还表现出经营范围广,往来对象广泛,投入资金巨大,开发的产品作为商品参与市场竞争、随行就市的特征。

房地产开发企业的业务特点:房地产开发企业是以从事房地产开发经营为主,同时开展多种经营的经济组织。它从事经营的业务有以下几个方面:

(1) 土地的开发和经营。

它指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管道线的铺设及道路和基础设施的建设,将开发好的土地有偿转让给其他的建设单位或自用建造商品房等,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用率。

(2) 房屋的开发和经营。

它指在开发完成建设场地的基础上，组织兴建商品住宅、厂房和其他经营性的房屋，然后对外出售。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收等活动。

(3) 公共配套设施的开发和建设。

它指企业在进行土地和房屋的开发建设的同时，按照城市建设的总体规划，承担市政、公用、动力、通信等城市基础设施和商店、居委会等对应的公共配套设施的建设。

(4) 代建工程的开发和建设。

它指企业接受政府部门或其他单位的委托，代为建设的房屋建筑工程、道路铺设工程、供热供水管道工程等。

另外，现在很多的房地产开发企业拥有自行施工的能力，从事建筑施工，除了从事基本的房地产活动外，还开展了多种经营业务，比如商业、旅游、餐饮服务等业务。

六、房地产业的生产经营流程

根据我国房地产业的特点，房地产开发的生产经营流程主要有注册登记、土地取得、立项与规划、建筑施工、营销管理、产权办理等方面。

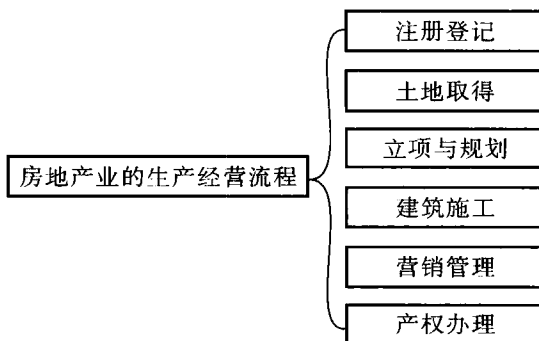


图 1-2 房地产业的生产经营流程

(一) 注册登记

1. 根据我国《城市房地产经营管理条例》规定，设立房地产开发企业除应符合《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）规定的设立条件外，还应当具有下列条件：

(1) 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、建筑工程专业的专职技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员（省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，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上述标准的规定），应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。

工商行政管理部门自收到房地产企业申请之日起 30 日内,在听取同级房地产开发主管部门的审核意见后予以注册登记。

外商投资设立房地产开发企业的,除按照上述规定外,还应当依照外商投资公司法律、行政法规的规定,办理有关审批手续。

2. 房地产开发企业自领取营业执照之日起 30 日内,持营业执照、公司章程、验资证明、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和聘用合同等有关文件证明材料,到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案。

房地产开发主管部门根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等,对备案的房地产开发企业核定资质等级。资质证书由省建设厅核发。资质等级一般分为一级、二级、三级、四级,条件按照注册资本大小,从事房地产开发经营年份,近 3 年房屋建筑累计竣工面积或者累计完成与此相当的房地产开发投资额,连续 5 年建筑工程质量合格率,上一年房屋建筑施工面积或者完成与此相当的房地产开发投资额,有职称的建筑、结构、财务及有关经济类的专业管理人员数量,具有完善的质量保证体系、制度以及是否发生过重大工程质量事故等进行划分,并承担相应的房地产开发项目。房地产开发企业应当按照核定的资质等级,承担相应的房地产开发项目。未取得房地产开发资质等级证书的企业,不能从事房地产开发经营业务。

(二) 土地取得

根据我国法律规定,房地产开发企业主要有出让、划拨和其他取得国有土地开发权方式,如表 1-5 所示:

表 1-5

土地取得方式	出让方式取得	土地使用权出让是国家以土地所有人的身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让有拍卖、招标和协议三种方式。 (1) 拍卖方式取得。 拍卖出让土地使用权是指在指定时间、公开场合,在土地管理部门拍卖主持人主持下,竞投者按规定方式应价,竞投土地使用权,由出价最高者获得土地使用权的土地出让方式。 (2) 招投标方式取得。 招标出让土地使用权是指在规定的期限内,由符合条件的单位和个人以书面投标形式,竞投某地段土地使用权,招标人根据一定要求择优确定受让人,受让人在办理完一切手续后取得土地使用权的方式。 (3) 协议出让方式取得。 协议出让土地使用权是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。这是一种特殊的取得开发土地使用权的方式。通过协议方式取得土地使用权形式的,必须经上级人民政府批准。
--------	--------	--