



房地产开发与管理系列教材

FANGDICHAN KAIFA YU GUANLI XILIE JIAOCAI



房地产开发 企业会计

吴粒 李平 李倩 编著

FANGDICHAN KAIFA
QIYE KUAJI



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计 / 吴粒, 李平, 李倩编著. — 大连: 大连理工大学出版社, 2006. 10
(房地产开发与管理系列教材)
ISBN 7-5611-3371-5

I. 房… II. ①吴… ②李… ③李… III. 房地产业—会计—高等学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 111734 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: dutp@dutp.cn URL: <http://www.dutp.cn>

大连理工印刷有限公司印刷 大连理工大学出版社发行

幅面尺寸: 170mm×240mm 印张: 28.25 字数: 533 千字
2006 年 10 月第 1 版 2006 年 10 月第 1 次印刷

责任编辑: 汪会武

责任校对: 朱娜

封面设计: 波朗

定 价: 35.00 元

房

地产开发与管理 系列教材编委会

主任委员：刘亚臣 沈阳建筑大学教授

副主任委员：刘立群 吉林建筑工程学院教授

吴 粒 沈阳工业大学教授

委 员：刘志杰 大连理工大学教授

孔凡文 沈阳建筑大学教授

刘晓伟 辽宁工学院教授

白 明 辽宁石油化工大学教授

于立君 长春工程学院教授

张 舒 辽宁大学副教授

王雪梅 辽宁行政学院副教授

王秀云 沈阳工程学院副教授

丛书序

“房地产开发与管理系列教材”自 1994 年问世以来,深受业内人士和广大读者的厚爱,特别是许多专业教师和专业学生的大量使用和欢迎更使我们受宠若惊! 1992~1993 年在策划和编著这套丛书时,我内心就秉承着这样的理念,即“房地产是人类生存的三大物质要素(住所、食物和衣物)之一,购置或拥有房地产(家居)是多数人在人生中可能进行的最重要的投资决策,而许多财富也正是通过购置、持有和销售房地产的过程取得的,因而,它是一个极其大有可为的领域;教育在成功的房地产投资中扮演了什么角色? 教育及对经济的了解是投资的基础和必需,正规教育提供了实现飞跃的基石,房地产投资、开发、经营和管理是一个受过教育的经营者的职业,所以,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更大的贡献。”上述理念一直贯穿于本丛书第一版写作和以后多次修订的过程中,我们在 1992~1993 年出版第一版时就提出,房地产经营分为土地经营、房产经营和服务经营,现在仍然是我们写作的基础指导思想。多年来,我们总是从市场环境演变的角度,本着尊重历史、直面现实、着眼未来,对中国房地产的差异性作一个描述,它强调中国市场的特殊性不仅来自文化差异,更来自制度环境的差别。正如一位读者来信说“本(丛)书把学术性融于实际应用之中,并力图在两者之间建立起联系的纽带”。

本版的目的仍然与以前一样——把非常复杂的事物以简单的、可以理解的方式表达出来。房地产投资是一项复杂的事物,它要求几门综合学科为从业的知识背景:法律、

金融、所得税和房地产实物学。每一门学科均有其自身的专业性,然而,对于精敏的房地产投资者来说,这一切都是必备的知识。

对于想要投资房地产的人来说,他们首先要面对的是各种令人迷惑的投资机会。由于这些投资机会所带来的收益以及获得这些收益的市场环境和时间各不相同,而且这些投资的风险水平也存在明显差异,投资者必须从中进行谨慎的选择。所以,无论是房地产开发投资还是房地产置业投资,或者是政府管理部门对房地产业实施宏观管理,都要研究市场,把握信息,其决策的关键在于把握房地产市场供求关系的变化规律。这要求我们必须从全球化的决策和营销理念去发展中国的房地产业。1983年,哈佛大学莱维特教授在《哈佛管理评论》一书中提出“市场全球化”这一具有重大影响的观点,力主实施全球标准化营销(Theodore Levitt, The Globalization of Markets, Harvard Business Review, May-June 1983),这在当时是一种学术创新。然而,营销的实践总是不断使理论更新。十几年来,“全球化”还是“本土化”一直是国际营销中的一个焦点主题。从“全球标准化”(Globalization Standardization)到“全球思考,本土执行”(Think global, Act local)再到“地方全球化”(Think local, Act local),多元化的答案提供了不同的策略选择。

近二十几年来,许多中外公司在中国房地产市场的实践,又为丰富这个主题提供了更进一步的思考和答案。从全球扩张的角度,中国房地产市场与全球其他市场相比较,的确更特殊、更复杂,因而更具有挑战性。进入一个小国家或小市场时,适应性问题难度不大,全球化相对容易,而中国的地域、人口和文化都使各房地产专业公司面临新的困惑,尤其是中国正处于转型变动的市场环境中,使得中国本土化策略的重要意义异常凸显。由于中国市场提供的例证,全球营销似乎又应更加偏向或关注“本土化思维”。

在中国现实背景上,“立足国情”去探讨房地产开发与管理具有特殊的意义和价值。

与以前各版相比,本版修订有以下特点和创新之处:

(1)视野更广阔,延伸到房地产业的主要行业领域。如资本市场、房地产经纪和银行业等。

(2)更加面向实际和操作,主张以中国经验和知识创新推进中国房地产业的精益发展和精明增长。

(3)突出了营销战略的层面,除继续重视中国转型市场特殊的营销环境之外,

特别扫描分析了房地产市场的资本并购、市场机会与进入战略等。

(4)全新而广泛的案例仍为本丛书的一大特色。

1990年从东北师范大学毕业走向大学讲坛从事建筑经济与工程管理,特别是房地产方面的探索以来,构筑以经营和市场为核心的完整的房地产经营管理体系,一直是我在教学、科研及实践中追求的目标。很多朋友和业内人士不断鼓励和帮助我行进在完成这个心愿的路上。在此,我向一直精心关注我国房地产业健康发展和房地产学高等教育事业的大连理工大学出版社表示感谢,他们对这套丛书倾注了心血,做出了贡献。同时,对支持和参与本丛书主编和写作的沈阳建筑大学、吉林建筑工程学院、沈阳工业大学、大连理工大学、辽宁工学院、辽宁石油化工大学、长春工程学院、辽宁大学、辽宁行政学院、沈阳工程学院的教师和领导表示衷心感谢!

本丛书在编写过程中参考了国内外一些已出版和发表的著作和文献,吸取和采纳了一些经典的和最新的实践及研究成果,在此一并表示衷心感谢!

由于我们水平及视野的限制,定有不足和疏漏之处,诚恳希望广大专家和读者提出指正和建议,以便修订时更加完善和提高。

刘亚臣
2004年12月

前言

房地产业是既古老又年轻的行业。近年来,我国社会主义市场经济的飞速发展,带动了我国房地产业的投资热潮,使房地产业得到了迅猛发展,逐渐成为国民经济中一种重要的、新兴的产业。房地产开发企业会计是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,为适应房地产开发企业经营管理的需要而发展起来的一门专业会计。随着我国社会主义市场经济和房地产业的飞速发展,房地产作为巨大的社会财富,越来越多地参与到各项社会经济活动中,房地产业的重要作用也逐渐凸显出来。21 世纪将给中国房地产业的发展带来新的机遇,而房地产业的持续健康发展和预期经济目标的实现,则离不开房地产开发企业会计。

本书以现行的《企业会计制度》和企业会计准则为依据,吸收、借鉴国内外最新研究成果,针对房地产开发企业会计的特点,全面、系统、深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序,以实际经济业务事项为例说明其主要会计业务的处理、核算程序和报表列示方法,特别对房地产开发企业存货、收入、成本费用的会计管理与核算的方法等内容进行了重点阐述。同时,本书在每章之前列示了“学习目的及要求”,使读者能够迅速地从整体上把握每一章的主要内容和应掌握的知识要点。而且,本书在每一章之后都进行了小结,即在读者对每章知识有了一定了解的基础上,对重要内容及要点做了进一步概括和总结,使读者加深记忆。为了帮助读者对每章知识的进一步理解和消化,本书在每章后都配合以相应的思考题并在本书的最后附上了答案。相信通过本书的学习,可以使读者对房地产开发企业会计有一定程度的认识。

编著者

2006 年 9 月

目 录

第1章 总 论	1
1.1 房地产开发企业经营的特点	2
1.2 房地产开发企业会计的对象	5
1.3 房地产开发企业会计的任务与组织	10
第2章 货币资金的核算	17
2.1 货币资金概述	18
2.2 现金的核算	19
2.3 银行存款的核算	23
2.4 外币业务的核算	31
2.5 其他货币资金的核算	37
第3章 应收款项的核算	43
3.1 应收款项概述	44
3.2 应收票据的核算	44
3.3 应收账款的核算	48
3.4 预付账款和其他应收款的核算	53
第4章 存货的核算	59
4.1 存货概述	60
4.2 材料及库存设备的核算内容和计价	65
4.3 材料采购的核算	68
4.4 材料收发的核算	71
4.5 材料委托加工的核算	77

4.6	库存设备的业务核算	79
4.7	库存设备采购、收发的核算	81
4.8	周转材料的核算	83
4.9	低值易耗品的核算	86
4.10	材料、库存设备盘点盈亏和跌价准备提取的核算	89
第5章	投资的核算	95
5.1	投资概述	96
5.2	短期投资的核算	99
5.3	长期股权投资的核算	103
5.4	长期债权投资的核算	111
5.5	长期投资减值的核算	117
第6章	固定资产和无形资产的核算	121
6.1	房地产开发企业固定资产的特征和计价	122
6.2	固定资产取得的核算	129
6.3	固定资产处置的核算	137
6.4	固定资产折旧的核算	140
6.5	固定资产后续支出的核算	146
6.6	租赁固定资产的核算	147
6.7	固定资产的期末计价	149
6.8	无形资产的核算	152
第7章	负债的核算	163
7.1	负债概述	164
7.2	流动负债的核算	167
7.3	长期负债的核算	187
7.4	债务重组的核算	199

第8章 所有者权益的核算	211
8.1 所有者权益概述	212
8.2 实收资本的核算	213
8.3 资本公积的核算	221
8.4 盈余公积和未分配利润的核算	226
第9章 开发产品成本的核算	233
9.1 开发产品成本概述	234
9.2 自营开发工程成本的核算	236
9.3 发包工程及其价款结算的核算	249
9.4 开发间接费用的核算	252
9.5 土地开发成本的核算	255
9.6 配套设施开发成本的核算	260
9.7 房屋开发成本的核算	265
9.8 代建工程开发成本的核算	272
第10章 开发产品销售、转让、出租收入与成本的核算	277
10.1 房地产开发企业收入核算概述	278
10.2 开发产品销售、转让收入与成本的核算	284
10.3 出租开发产品及其出租收入与支出的核算	291
10.4 周转房的核算	295
10.5 其他业务收入和支出的核算	298
第11章 利润及其分配的核算	305
11.1 房地产经营利润的核算	306
11.2 其他业务利润的核算	310
11.3 期间费用的核算	312
11.4 投资净收益和营业外收支的核算	318
11.5 房地产企业本年利润的核算	321

11.6	所得税的核算	324
11.7	利润分配的核算	332
11.8	以前年度损益调整的核算	335
第 12 章	财务会计报告	339
12.1	财务会计报告概述	340
12.2	资产负债表	344
12.3	利润表及其附表	360
12.4	现金流量表	369
12.5	合并会计报表	387
12.6	成本报表	400
12.7	会计报表附注	403
12.8	财务情况说明书	410
	部分思考题参考答案	419

第一章

总论

学习目的及要求：

(1) 了解房地产开发企业的业务范围和特点。

(2) 掌握房地产开发企业会计核算的对象，能够把握各会计要素之间的关系。

(3) 了解房地产开发企业会计的任务与组织。





房地产开发企业会计

1.1 房地产开发企业经营的特点

房地产开发企业会计核算的内容围绕房地产的开发、经营活动而展开,因此首先应明确房地产的含义。

1.1.1 房地产的含义

房地产是土地和房屋财产的总称,它作为基本生产要素和稀缺资源,是人类赖以生存的基础。房地产有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物和固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其衍生的权利与义务关系的总和。房地产中的土地是人类社会赖以生存的物质条件,是一切生产和生存的源泉,这是人类社会产生以后,人们就达成的共识。房地产中的建筑物有两类,一是房屋,二是构筑物。其中,房屋是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所,是经人工建造,由建筑材料、构配件与房屋设备(如给排水、采暖、电照、煤气、消防、安全监控等)组成的整体物,如住宅、写字楼、商场、宾馆、工业厂房、仓库以及文化、教育、体育、卫生等各类用房等;构筑物是指人们一般不直接在其内部进行生产、生活或进行其他活动的建筑物,如道路、桥梁、大坝、电视塔等。固着在土地、建筑物上不可分离的部分是指固定在土地或建筑物之上,与土地、建筑物不能分离,或分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或使土地、建筑物的使用价值或环境受到影响的部分。由于其不可分离的部分通常被视为土地或建筑物的组成或附属,因此房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。广义的房地产是指除上述内容以外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书所述“房地产”仅指狭义而言。

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产存在3种形态,即土地、建筑物和房地。

一、土地

最简单的情形是一块空地,这块空地既可以是没有任何投入的土地,也可以是经过了一定的投入,如进行了土地平整,敷设了地下管线,修筑了道路等;另一种情形是地上已有部分建筑物或附着物,但无视其建筑物或附着物的存在,把土地设想



为无建筑的空地。

二、建筑物

建筑物虽然必须建造在土地之上,在实物形态上与土地连为一体,但建筑物有很大的独立性,在许多情况下可以把它单独作为一项资产看待。

三、房地

当实物形态上土地与建筑物合为一体时,体现了房地产的完整实物形态。在物质形态上房产与地产总是联结在一起的,不论土地和建筑物是以独立的形式存在还是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个组成部分,也是房地产开发企业会计核算的主要内容。

1.1.2 房地产开发企业的业务范围

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等的经济实体所组成的产业部门。房地产开发是指以房屋、土地为对象的生产经营活动。本书所指的房地产开发企业是房地产业的一部分,是指从事房地产开发、经营、管理以及接受委托承包维修、装饰等业务,具有独立法人资格,实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。在我国,法律上规定土地为国家所有,地产经营只是一种以土地使用权为对象的有偿过渡经营活动;而房产等在其投资、经营与转让等方面体现着严格的所有权界限及价值规律的要求,具有完全的商品交换性质。目前,我国房地产开发企业的业务范围主要有以下几方面:

- (1)土地开发。
- (2)商品房建设。
- (3)城市基础设施和配套设施的建设。
- (4)代建房屋或工程。
- (5)房屋的出租和经营等。

此外,房地产开发企业还广泛开展多种经营业务。其经营的目的,一是为市场提供房源,提高社会经济效益;二是降低开发成本,增加企业盈利;三是搞好基础设施和配套设施建设。

1.1.3 房地产开发企业的经营特点

房地产业是从事房地产开发、经营和管理服务的行业。它的经营特点主要





房地产开发企业会计

体现在以下几个方面。

一、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。房地产企业开发的产品有地点固定、建设周期长、投资额大的特点,征用的土地、建设的房屋和基础设施等都必须严格控制国家的计划范围之内,按照相关法律法规规定的建设计划和销售计划进行开发经营。随着国家经济体制的改革以及法规的不断完善,开发企业将根据市场供求来调节企业的生产开发计划和销售计划。

二、开发产品的商品化

房地产开发企业开发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比较起来,既有一般商品的属性,又有其特殊性,是一种特殊商品。一般按照供求双方合同或协议规定的价格或者市场价格作价销售。

三、开发经营业务的复杂性和建设的多样性

它的复杂性体现在:一是业务内容的繁杂。房地产在开发的过程中,除了土地开发和房屋建设以外,还包括相应的基础设施的建设,如供水、供电、供气、交通道路、通讯以及排污工程,而且还需要公共配套设施,如学校、医院、商店、居委会以及幼儿园等。这就包括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等复杂的业务内容。二是涉及范围较广。它所涉及的范围包括农民、城镇居民、规划、设计、土地、供水、供电、城建、工商、税务、购房单位、施工单位、质量监督、公安消防等诸多人群和部门。它的多样性体现在:一是建筑产品的多样性。根据不同的购买需求,房屋的建设是多种多样的,如房屋的式样、结构形式、层高、装修以及设备等都不完全相同。这与标准化的工业产品大不相同。二是企业经营方式的多样性。开发商进行房地产建设,目的各不相同,有的为了销售,有的从事有偿转让,有的作为周转房使用,也有些企业开展售后服务工作,如房屋维修、水电管理等。

四、开发的周期长、资金大

房地产企业开发产品的建设周期与施工企业不同,其建设周期长,有的需要几年甚至十几年才能完成。因此,房地产开发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,高则需要上亿元的资金。这就决定了房地产开发建设需要大量的前期资金投入。所以,如何筹集资金,以及筹集到的资金如何运用,如何加速资金的周转、提高资金的使用效率,就成为提高企业经济效益的关键所在。

五、开发经营的风险较大

房地产开发企业一般都为高额负债经营,开发产品单位价值极高,一旦决策失误,销路不畅,将会造成大量开发产品积压,使企业资金周转不灵,从而导致企业陷入困境。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。但是只要精心经营,企业也能获得高额利润。因此,要使房地产企业真正发展壮大起来,必须在经营上下工夫。

1.2 房地产开发企业会计的对象

会计的对象是指会计作为一项管理活动,它所核算和监督的内容。在商品经济条件下,会计的具体对象是社会再生产过程中的资金及其运动。

房地产开发企业是以开发经营土地、房地产业务为主的经济组织。为了进行开发业务活动,企业必须拥有一定数量的房屋、设备、材料等财产物资,这些财产物资的货币表现称为经营资金。企业利用这些财产物资从事供应、开发建设和销售3个主要经营过程的经济活动。随着开发经营活动的持续进行,便形成了资金运动。资金运动是会计对象的重要组成部分,从其动态表现看,可以归纳为资金进入企业的运动、资金在企业内部的循环与周转运动、权益转化运动;从其静态表现看,则为资产与负债及所有者权益的相对平衡。

1.2.1 资金运动及其会计等式

一、资金进入企业的运动

根据我国法律及有关规定,房地产开发企业在设立时必须要有法定的资本金。所谓法定的资本金,又叫法定最低资本金,是指国家规定的开办企业必须筹集的最低资本金数额,即企业设立时必须要有最低限额的本钱,否则企业不能获准设立。资本金按照投资主体分为国家资本金、法人资本金、个人资本金以及外商资本金等。资金进入企业时一般有两种情况:一是企业所有者投入的资本金;二是企业举借债务,即企业资金不足时,可向银行、金融机构、其他企事业单位、职工或个人借款。当房地产开发企业收到投资者的资本金和借入款项时,就形成了资金进入企业的活动。在会计上,把企业所有者投入的资金称为所有者权益,把企业举借的债务称为债权人权益。所有者权益和债权人权益统称“权益”,它是指企业资产提供