

新准则下的企业会计实务

Xin Zhunze Xia De Qiye Kuaiji Shiwu

李姝 梅丹 / 主编

房地产开发企业 会计实务

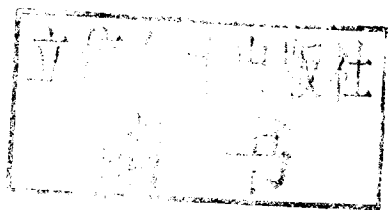


立信会计出版社
LIXIN KUIJI CHUBANSHE

· 新准则下的企业会计实务 ·

房地产开发企业会计实务

李姝 梅丹 / 主编



立信会计出版社
LIXIN KUIJI CHUBANSHE

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计实务/李姝,梅丹主编. —上海:
立信会计出版社,2006.11

(新准则下的企业会计实务)

ISBN 7-5429-1735-8

I. 房… II. ①李… ②梅… III. 房地产业-会计-基
本知识-中国 IV. F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 138873 号

责任编辑 余 榕

封面设计 周崇文

书 名 房地产开发企业会计实务

出版发行 立信会计出版社

地 址 上海市中山西路 2230 号

邮政编码 200235

电 话 (021)64411389

传 真 (021)64411325

网 址 www.lixinaph.com E-mail lxaph@sh163.net

网上书店 www.lixinbook.com Tel: (021)64411071

经 销 各地新华书店

印 刷 立信会计常熟市印刷联营厂

开 本 890 毫米×1240 毫米 1/32

印 张 6.875

字 数 183 千字

版 次 2006 年 11 月第 1 版

印 次 2006 年 11 月第 1 次

印 数 1—3 000

书 号 ISBN 7-5429-1735-8/F·1542

定 价 12.00 元

如有印订差错 请与本社联系调换

前 言

房地产业是一个既古老又年轻的行业。近年来,我国社会主义市场经济的迅猛发展,带动了我国房地产业的投资热潮,房地产业得到了迅猛发展,逐渐成为国民经济中的一个重要的、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,适应房地产开发企业经营管理的需要而发展起来的专业会计。

本书根据我国最新颁布的《企业会计准则》和国内外有关会计文献,结合房地产企业生产、经营的实际过程,针对房地产开发企业会计的特点,完整、系统并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,将会计学的一般原理与专业会计核算有机结合,兼容并蓄。

本书内容翔实丰富,深入浅出,力图做到既符合现行会计准则的要求,又体现房地产企业会计核算的特点;结构严谨、言简意赅;理论联系实际,具有很强的操作性。本书既可作为高等院校会计学专业、房地产经营管理专业的教学用书,也可作为房地产企业会计人员的自学或培训教材。

本书由李姝、梅丹任主编,并负责全书的大纲拟订和写作安排。李姝负责总纂和最后的统稿。各章具体分工如下:第一、第二、第三、第八章由梅丹撰写;第四、第五、第十章由翟睿撰写;第六、第九章由庄承材撰写;第七章由李姝撰写。武永鑫对该书的出版给予了大力的支持和帮助。在此表示诚挚的谢意。

由于作者水平有限,加之编写时间仓促,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

编 者

2006 年 11 月于南开园

目 录

1 房地产开发企业概述	1
1.1 房地产的概念、特点及发展	1
1.2 房地产开发企业的性质及经营	5
1.3 房地产开发企业会计的核算对象	8
1.4 房地产开发企业会计信息质量要求	13
1.5 房地产开发企业会计的特点	16
1.6 房地产开发企业的会计任务及组织	18
本章小结	21
2 房地产开发企业的会计核算方法	22
2.1 复式记账	22
2.2 权责发生制	23
2.3 会计科目设置	23
2.4 会计凭证	26
2.5 会计账簿	28
2.6 财务报表	31
本章小结	32
3 房地产开发企业成立	33
3.1 房地产开发企业登记注册	33
3.2 房地产开发企业年检	41
3.3 房地产开发企业的组织机构和人员结构	43
本章小结	46

4 物资准备业务	47
4.1 银行结算的方式.....	47
4.2 存货概述.....	49
4.3 采购的物资按实际成本核算.....	51
4.4 采购的物资按计划成本核算.....	55
4.5 开发产品的核算.....	57
4.6 固定资产取得的核算.....	60
4.7 固定资产折旧的核算.....	66
本章小结	69
5 销售业务	71
5.1 营业收入的确认.....	71
5.2 营业收入的核算.....	72
5.3 其他业务收入的核算.....	79
本章小结	81
6 开发成本与费用支出核算	82
6.1 成本费用的核算特点.....	82
6.2 成本费用核算的一般程序.....	84
6.3 开发成本的核算和结转.....	87
6.4 工程款支付的核算、工程合同结算与项目结算.....	101
6.5 代建工程的成本核算	108
6.6 开发产品成本报表	108
6.7 期间费用的核算和结转	112
本章小结.....	115
7 税务筹划	116
7.1 房地产企业的税务管理和税收筹划	116
7.2 营业税	122

7.3 所得税	128
7.4 土地增值税	142
本章小结	145
8 财务报表	146
8.1 财务报表概述	146
8.2 资产负债表	151
8.3 利润表	160
8.4 现金流量表	165
本章小结	172
9 财务分析	173
9.1 项目可行性财务分析	173
9.2 项目成本过程控制分析	179
9.3 财务报表分析	183
本章小结	192
10 企业会计业务示范	193
本章小结	209

1 房地产开发企业概述

房地产业是我国经济发展的重要支柱产业。房地产开发企业是主要从事房地产开发、经营、管理和服务的经济组织。为科学组织及保障会计工作进行,房地产开发企业应根据国家有关规定,健全会计机构,配备会计人员,制定和执行合理的会计制度。房地产开发企业会计的核算对象是反映和监督企业中能用货币表现的经济活动。房地产开发企业提供的会计信息应满足相应的信息质量要求。房地产开发企业会计具有不同于其他行业会计的特点。其任务是向企业投资者及内部经营管理者提供真实的会计信息,以保障企业财产物资的安全完整。房地产开发企业会计具有反映、监督、预测、决策、控制和分析等职能。

1.1 房地产的概念、特点及发展

1.1.1 房地产业和房地产的概念

房地产业是从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的综合性行业,其按国民经济体系划分属第三产业。房地产开发企业的经营活动是根据城市建设的总体规划 and 经济、社会发展计划的要求,以土地开发和房屋建设为对象,选择一定区域内的建设用地,按照使用性质,有计划、有步骤地进行的房地产开发和建设。

房地产是房产和地产的总称,包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物不可分离的部分。房产指建筑在土地上的各种房屋财产,包括住宅、厂房及商业、文教、体育、医疗和办公用房等。地产指土地财产,是土地、地面和地下各种设施的总称,包括土地使用权、地面道路以及地

下供水、供电、供气、供热、排水排污、通讯等线路和管网。

房地产有三种存在形式：① 单纯的土地；② 单纯的建筑物；③ 土地和建筑物结合的“房地”。就物资形态而言，房产与地产结合在一起。房屋依地而建，地面和地下各种基础设施又是为房屋主体发挥效能服务的房屋主体不可分割的部分。从经济形态上看，其经济内容和运行过程也具有内在整体性和统一性。

房地产作为基本生产要素和稀缺资源是人类赖以生存的基础。房屋建筑和建筑地块组成的有机整体，既是现代生产中最基本的生产要素，也是最基本的生活资料，是我们生活中最基本的条件。我国法律规定土地为国家所有，地产经营是有偿让渡土地使用权的经营活动；而房产在其投资、经营与转让等方面则具有完全的商品交换性质。

1.1.2 房地产的特点

(1) 房地产位置的固定性。房地产属不动产，具有不可移动性，其生产和消费在地点上相同。

(2) 房地产使用的长期性。土地是一种不可毁灭的自然资源，其使用价值永远不会消失。而房屋和各项基础设施，除遭受自然灾害或被人们有目的地拆除外，其使用寿命可达几十年甚至上百年的。

(3) 房地产的个别性。由于位置的固定性、地形地貌的复杂性及周边环境的差异，即使房屋形状完全相同，每宗房地产间也必然存在差别。

(4) 房地产价值的高昂性。房地产项目的开发建设周期，少则几个月多则数年。因土地使用权价格颇高，经过很长开发建设周期形成的房地产商品价值往往也很昂贵。

(5) 房地产的有限性。源于土地供给的有限性。土地供给的有限性基于两方面原因：一是受大自然制约，土地是一种不可再生的稀缺资源；二是受土地利用规划和城市规划制约，一定时间内可用于开发建设的土地总是有限的。

(6) 房地产保值增值的稳定性。房地产投资是一种实物投资，投

资风险小。土地供给的有限性和人们物资生活水平提高后对房地产产品的需求日益增长,房地产的供不应求导致房地产产品的价格有不断上涨趋势,且涨幅通常大于一般物价上涨幅度。加之房地产寿命很长,因此与其他物品相比,房地产产品更具保值、增值功能。

1.1.3 我国房地产业的发展

由于房地产对于居民生活和房地产业对于国家经济发展的重要地位,世界各国政府都十分重视房地产业的发展。1985年12月17日,第40届联合国大会决定将每年10月份的第一个星期一作为“世界住房日”。其目的是通过这项活动,提醒各国政府要多建新房,尽快解决国民的住房问题。

我国党和政府始终关心房地产业的发展。从新中国成立至1978年,由于实行国家投资、职工住房全部由国家包下来的计划经济管理体制,我国城市住宅建设虽发展迅速,取得了很大成绩,但也还存在不少问题,包括:①住宅建设资金全部由国家负责投资,既增加了财政负担,又因城市人口增长快,住房仍不能满足居民的需要;②住宅建设各自为政,浪费严重,因住宅建设往往缺乏规划,各单位自行征地、自行设计、自行施工,布局不合理,公共设施不配套,人力、物力、财力和土地浪费严重;③建房投资有去无回,由于住房建设由国家投资,职工无偿使用,因此投资无法收回;④住房分配不公。由于职工无偿分房,分配不均,加上不正之风的存在,“以房谋私”、“以权谋私”的现象时有发生。

中共十一届三中全会以后,我国政府把住房制度改革作为经济体制改革的重要内容。首先在1978年搞住宅建设“小统建”试点,即由主管单位牵头,组织本系统建设单位,集中资金进行住宅建设。1979年,又由“小统建”发展为“大统建”。即实行六个统一:统一规划、统一设计、统一征地、统一施工、统一配套、统一管理。这种办法最突出的优点是可以集中力量搞基本建设,加速施工进度,又能协调各方力量。但这种“统建”还是“产品经济”,不是商品经济。

1980年,国务院转发《关于用侨汇购买和建设住宅暂行办法》、国

家城建总局印发《关于加强城市公房管理工作的意见》。1981~1982年,在大中城市组建了一批城市建设综合开发公司,1984年5月,全国人民代表大会六届二次会议通过的《政府工作报告》,提出“城市住宅建设,要进一步推行商品化试点,开展房地产经营业务,……”1984年10月,原国家计委和原城乡建设环境保护部制定了《城市建设综合开发公司暂行办法》,对房地产企业的性质、地位、任务、经营范围、经营方式等问题,作了全面规定。此后房地产开发企业如雨后春笋般地出现在全国大中城市,如1980年试点时,房地产开发企业只有几家;1985年、1987年和1988年,房地产开发企业分别发展到1000多家、2570多家和3100多家;至1990年,房地产开发企业已经发展到4000多家;而现今,我国城镇房地产行业已拥有1万多家公司,从业人员达到240多万。

总之,随着改革开放以来城市建设综合开发、土地有偿转让和住宅商品化等一系列重大措施实施,我国房地产业进入高速发展阶段,现已形成一个不同于建筑业,集房地产开发建设、经营、管理和服务于一体的,以第三产业为主的产业部门,成为我国国民经济发展的一个重要支柱产业。中国社会科学院和美国纽约公共管理研究所提供的《中国城市土地使用与管理报告》指出,中国房地产业发展如此之快,主要是我国人民缺乏住房以及被房地产开发企业的高额利润所吸引。近两年上市房地产公司的利润率普遍在30%左右。例如,万科2005年的房地产主营业务利润率为29.22%,比2004年增长3.47%;招商局2005年的房地产主营业务利润率为23.67%,比2004年增长5.72%;金地集团的毛利率为38.04%,比2004年增长10.78%。国土资源部曾在2005年对我国房地产商的利润进行调研分析,结论是北京市房地产开发利润占房价的比重平均达到17.1%。其中最高的在二、三环之间,达到了20.4%。目前全国大多数城市房地产开发的利润率普遍在10%以上,中高档房地产平均利润率更高,一般达到30%~40%。这种暴利使得社会各行业纷纷进军房地产开发,为获得土地激烈竞争,导致炒作之风盛行。

1.2 房地产开发企业的性质及经营

1.2.1 房地产开发企业的性质

房地产开发是指以房屋、土地为对象的经营活动。房地产开发企业也可称为“房地产经营公司”、“房屋建设开发公司”、“城市建设综合开发企业”，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。

房地产开发企业既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营商，其与一般的建设、施工企业有类似之处，但也有明显的区别：①在征地、拆迁、设计、建房等方面，房地产开发企业与建设单位是相同的。但是建设单位一般情况下目标单一，是为本单位的需要进行建设，不经营；而房地产开发企业既要开发、建设，且还要进行经营，它所开发建设的场地和房屋等，不是为满足本单位自己使用的需要，而是将其作为商品对外销售或有偿转让，满足社会需要。②在工程的预、决算控制与管理方面，房地产开发企业与施工企业是相同的。但是施工企业一般情况下只管施工，不管征地、拆迁等前期工作，施工结束，验收合格交付开发企业；房地产开发企业既要从事土地开发和房屋建设，还要对土地和建筑产品进行经营，因此具有生产、经营、服务三重性质。

1.2.2 房地产开发企业的经营活动

房地产开发企业的经营活动是根据城市建设的总体规划和经济、社会发展规划的要求，以土地开发和房屋建设为对象，选择一定区域内的建设用地，按照使用性质，有计划、有步骤进行的房地产开发和建设。主要包括以下几方面：

(1) 房地产开发。房地产开发包括土地开发和房屋开发。①土地开发指对土地进行平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路等基础设施建设。土地开发应按照城市建设总体规划进行，即由各省、市、

自治区、县人民政府统一审批、统一征用、统一管理,具体工作通常交由房地产开发企业进行开发。土地开发通常包括新城区土地开发和旧城区土地再开发。新城区土地开发通过征用农村集体所有制土地、受让土地使用权和城市基础设施建设实现。旧城区土地再开发通过拆迁和改造实现,主要包括道路和基础设施等按城市规划的要求进行改造。土地开发好后有偿转让给各单位兴建工程项目,但土地使用权仍归国家所有。② 房屋开发指城市各种房屋,包括商品房、商厦、饭店、学校、厂房和其他用房的开发建设。房屋开发业包括新城区房屋开发和旧城区房屋开发。房屋开发周期较长,涉及面广,耗资大,必须按规定的建设程序,有计划、有组织、有步骤地进行。土地和房屋的不可分割性,使土地开发和房屋开发紧密相关,可统称为房地产综合开发。

(2) 房地产经营。广义的房地产经营指从房地产开发到房地产售后服务的全过程。狭义的仅指房地产出售、租赁和抵押。房地产出售是土地使用权和房屋所有权的转让;房地产租赁是房地产使用权的转移,并不改变其所有权,可视为使用权的出售;房地产抵押是指房地产所有者将其房地产所有权作为抵押物赋予抵押权人,以此作为取得贷款的还款保证。目前我国的房地产经营主要指房地产出售和租赁,是房地产从生产进入消费过程的两种基本形式,也是房地产开发企业经营收入 and 经济效益的主要来源。

(3) 配套设施开发和建设。配套设施开发和建设指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目,包括市政、公用、动力、通讯等城市基础设施建设,也包括开发小区内营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局等;开发小区内非营业性配套设施,如中小学、文化站、医院等;开发项目外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等;开发小区内公共配套设施,如居委会、自行车棚、幼儿园等。

(4) 代建工程开发和建设。代建工程是指房地产开发企业接受当地政府和其他单位委托,代为开发的各种工程项目,包括土地开发工

程、房屋建设工程、道路敷设工程,供热、供气、供水管道以及其他市政公用设施等。

1.2.3 房地产开发企业的经营方式

与其他行业内的企业经营方式相比较,房地产开发企业的经营方式主要有以下三种:

(1) 定向开发。即房地产开发企业事先与买方签订买卖合同,然后根据合同确定的目标进行开发建设。

(2) 投标开发。即房地产开发企业对于有关部门组织的招投标项目进行投标,争取一定的开发项目,开发建设完成后,根据不同情况,既可以定向销售,也可自寻买主。

(3) 自行开发,自行销售。房地产开发企业经过当地人民政府批准,在城市总体规划指定的地区,自行开发和销售,另外还可建立房地产二级开发市场。

1.2.4 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业从事包括征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等的全过程。其开发经营活动不同于一般的建设单位或施工企业,具有以下特点:

(1) 开发经营的计划性。房地产开发企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

(2) 开发产品的商品性。房地产开发企业的产品是指施工完成的具有使用价值和价值的各种房屋、建筑物、构筑物,以及提供的各种建筑安装劳务。其产品主要是住宅、土地开发、基础设施和公共配套设施等建设项目。随着我国市场机制的发展和完善,房地产开发企业所开发的产品,无论是建设场地,还是房屋、建筑物,均已作为商品进入市场,实行有偿转让或作价销售。

(3) 开发产品的差异性。房地产开发企业开发建设的土地、房屋都有其特定目的及专门用途,如不同的土地因所在地的工程地质条件

及土地用途不同,开发过程会有很大差别;房屋有不同用途,购房者对房屋性能、结构和内部装饰的需求千差万别;城市规划对房屋的层高、外型、结构等也有多样性要求。由此企业只能按照各个建设项目的不同要求,进行单独设计、并按施工图纸进行单件性施工生产。

(4) 开发建设的长期性。房地产开发企业开发建设的产产品,从可行性研究开始,需经征地补偿、拆迁安置、七通一平、建筑安装、配套设施、绿化环卫等多个建设阶段,建设周期少则数月,多则跨年甚至数年、数十年。开发建设的周期长,使得房地产开发企业在资金的筹措、工程的结算、建设成本的计算及生产经营等方面,有着不同于其他行业企业的特点,如需房地产开发企业投入大量资金,否则难以维持开发经营需要;资金周转率低,一般均需向金融机构取得贷款;工程的结算一般采用按进度结算等。

(5) 开发投资的低流动性。房地产开发投资的流动性相对较差,原因有:① 生产或经营自用目的的房地产建造投资,只能通过折旧方式逐渐回收;② 房地产作为商品买卖时,可能由于多种原因滞留在投资者手中,投资沉淀在该房地产上;③ 房地产作为资产经营时,投资只能通过租金形式逐渐回收;④ 房地产处于居住和办公自用时,一般不涉及投资回收问题,其价值逐渐被使用者消耗掉。

(6) 开发经营的风险性。因房地产开发建设周期长、耗资大,开发企业多为高负债经营、不确定因素多。随着土地价格,尤其是城市土地价格的逐年上涨,开发产品的单位价值不断上升。若企业决策失误、盲目投资,就可能造成产品销路不畅、大量积压;企业资金周转失控,陷入经营和财务的高风险困境中。

1.3 房地产开发企业会计的核算对象

房地产开发企业会计是用来管理房地产经济活动的一种专业会计,是结合房地产开发经营特点,主要运用价值形式对企业开发经营过程进行综合反映和考核,并研究企业在开发、建设、经营、管理和服务活

动中所涉及的会计理论和方法。它以货币为主要计量单位,运用一定的专门方法,对房地产开发企业经营活动进行连续、系统、全面地核算和管理,真实、准确、及时地提供财务会计信息,以加强房地产开发企业经营管理,促进企业全面完成城市土地和房屋开发建设任务,提高经济效益。

房地产开发企业会计的核算对象是指房地产开发企业会计反映和监督的内容,它取决于企业的经济活动及其特点。房地产开发企业的主要经济活动是从事房地产开发、建设、经营、管理和售后服务,则其会计的核算对象是反映和监督企业中能用货币表现的经济活动。

1.3.1 房地产开发企业会计的一般核算对象——资金运动

(1) 资金筹集。在从事开发经营活动前,房地产开发企业必须先从事投资者、债权人处取得货币资金。拥有产品开发所需足够资金,是进行开发经营活动的首要条件。若企业采用预售方式销售房屋或向代建工程客户预收部分工程款的,还可向客户预收一定数额的购房定金和工程款。企业具备一定生产条件后,就可进行开发经营活动,包括供应、生产和销售三个过程。开发企业的资金,分布在开发经营过程的各阶段,大部分经常处于物资形态,小部分处于货币形态,其在实际运用中处于不断运动的状态,且经常发生形态上的变化。

(2) 供应过程。在供应过程中,房地产开发企业要用货币资金购买施工机械、运输设备等劳动资料和产品开发所需材料等劳动对象准备工程使用,企业资金从货币形态转化为开发所需的机械设备、材料等各种物资形态。对于采用出包方式施工的工程,则需按承包方合同的规定预付承包单位工程款和备料款,企业的货币资金转化为储备、结算资金。

(3) 生产过程。在生产过程中,房地产开发企业采用自营或出包方式施工。自营工程要发生物化劳动和活劳动的耗费,引起固定资产价值损耗,并以计提折旧的形式计入工程成本;材料的耗费,价值一次全部转入工程成本;工资和其他费用的支付,以人工费用和间接