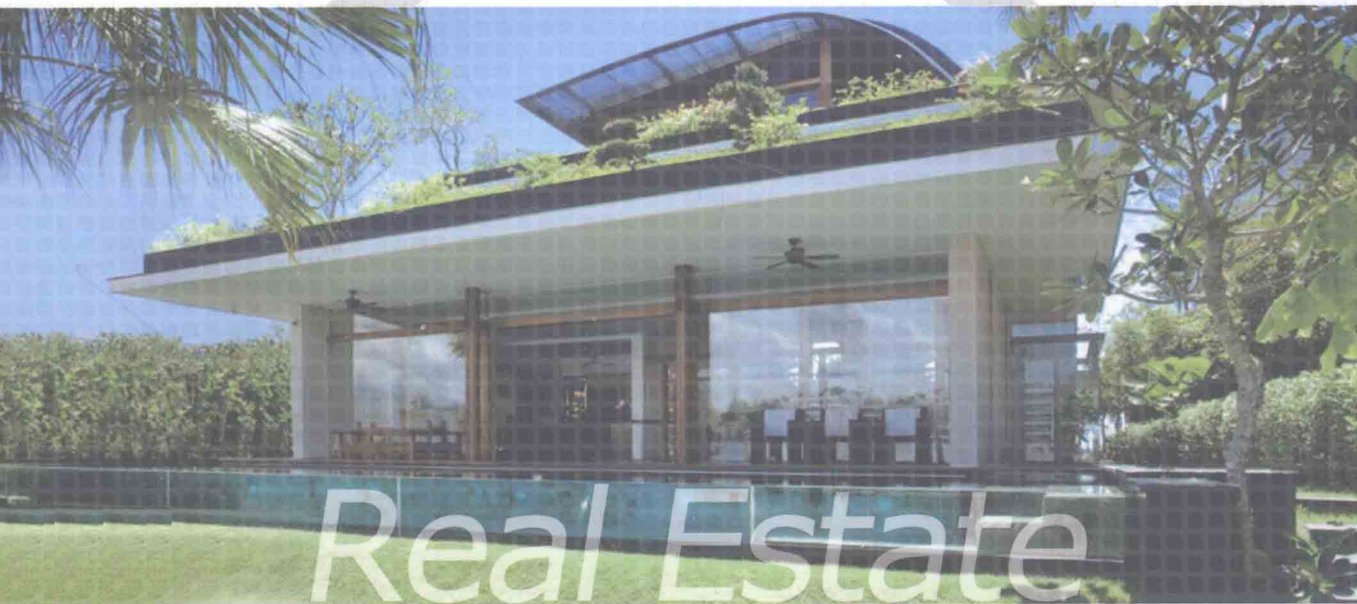




21世纪房地产经营管理系列教材

房地产 开发企业会计

◎ 刘德英 邱红 编著



Accounting

清华大学出版社

中国房地产会计系列教材

房地产 开发企业会计

第二版 2012 年 12 月



Accounting

中国财政经济出版社



21世纪房地产经营管理系列教材

房地产 开发企业会计

◎ 刘德英 邱红 编著



Real Estate
Accounting

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书按照《企业会计准则——基本准则》、《企业会计制度》和《小企业会计制度》等的要求,在介绍房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序的基础上,以实际经济业务事项为例,深入浅出地阐述房地产开发企业会计中各种会计业务的处理、核算程序和报表列示方法。

本书以房地产开发企业业务环节为线索展开论述,全书共分为八章,每个业务环节设为一章,依次为:总论,企业设立环节,获取土地环节,开发建设环节,销售、转让和出租环节,利润和利润分配环节,房地产开发企业所得税,财务会计报告。

本书可作为普通高等院校房地产经济学、会计学等专业本科生的教材使用,也可作为房地产开发企业管理人员和会计人员的参考用书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/刘德英,邱红编著. —北京:清华大学出版社,2011.7
(21世纪房地产经营管理系列教材)

ISBN 978-7-302-25464-5

I. ①房… II. ①刘… ②邱… III. ①房地产业—会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第084266号

责任编辑:杜春杰 王 威

封面设计:张 岩

版式设计:文森时代

责任校对:张彩凤

责任印制:李红英

出版发行:清华大学出版社

地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn>

邮 编:100084

社 总 机:010-62770175

邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185×230 印 张:14 字 数:305千字

版 次:2011年7月第1版 印 次:2011年7月第1次印刷

印 数:1~4000

定 价:28.00元

产品编号:037222-01

编 委 会

(以汉语拼音为序)

顾问	陈 淮	顾云昌	胡乃武	聂梅生	任志强
	唐任伍	王健林	谢家瑾	郑超愚	朱中一
主任	董 藩	康耀江			
编委	代春泉	丁 宏	李 英	刘德英	刘新华
	刘 毅	邱 红	孙 宇	陶斐斐	文 伟
	熊志刚	徐 青	杨 瑛	张红日	张健铭
	赵安平	周小平	周 宇	周 哲	

顾问简介

(以汉语拼音为序)

陈 淮 著名经济学家，房地产专家，住房与城乡建设部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长，中国人民大学教授、博士生导师，中国社科院研究生院教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴。

顾云昌 著名房地产专家、教授级高级城市规划师，中国房地产及住宅研究会副会长。历任建设部城镇住宅研究所所长、建设部政策研究中心副主任、中国房地产业协会副会长兼秘书长。

胡乃武 著名经济学家，教育家，中国人民大学经济学院教授、博士生导师，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学学术带头人，享受国务院特殊津贴。

聂梅生 著名房地产专家、全国工商业联合会房地产商会会长。历任建设部科学技术司司长、建设部住宅产业化办公室主任、建设部科学技术委员会副主任，清华大学、哈尔滨工业大学客座教授。

任志强 著名企业家、房地产专家，北京市华远地产股份有限公司董事长，全国工商业联合会房地产商会副会长。

唐任伍 著名经济学家，北京师范大学管理学院院长、教授、博士生导师，中国经济思想史学会副会长，中国企业管理研究会副理事长，享受国务院特殊津贴。

王健林 著名企业家，大连万达集团股份有限公司董事长兼总裁，全国工商联副主席，全国政协常委，中国房地产业协会副会长，入选“20年20位影响中国的本土企业家”和“CCTV中国2005经济年度人物”。

谢家瑾 著名房地产专家、物业管理专家，中国物业管理协会会长，原建设部房地产业司司长，建设部总经济师。

郑超愚 著名青年经济学家，中国人民大学经济研究所所长、教授、博士生导师，霍英东青年教师研究基金奖和中经报联优秀教师奖获得者，美国福布赖特基金高级访问学者。

朱中一 著名房地产专家，中国房地产业协会副会长兼秘书长，原建设部办公厅主任，多项房地产法规、文件的起草人之一。

编委会主任简介

董 藩 青年经济学家、房地产专家，北京师范大学管理学院教授、博导，北京师范大学房地产研究中心主任，民革中央委员、国家审计署特约审计员、建设部专家委员会委员以及清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授。主编国家“十五”重点图书等 6 套丛书，出版著作、教材等近 20 部；发表中英文论文等近 400 篇；获国家、省部级奖励 70 余项，成果 60 余次在内参刊出，是多项政策法规出台的推动者。获省级十大科技先锋、十大优秀青年等 10 余项荣誉。

康耀江 天津大学工程管理专业博士、北京师范大学房地产研究中心兼职研究员、土地资源管理专业博士后、清华大学、北京大学等多所大学总裁班兼职教授，正高级经济师。已发表论文 20 余篇。

顾问寄语

研究规律和国情比臆测价格和猜赌政策更重要。严肃学者与江湖术士的区别就在于前者致力于对客观规律和基本国情的归纳与总结。

——陈淮

作为国民经济支柱产业的房地产业，其对应的学科建设亟待加强，这也是本丛书编辑、出版的意义所在。

——顾云昌

房地产经营管理是一门新的学科，尚不够成熟。推动这一学科的建设成为摆在经济管理学者面前的任务，董藩等一批青年学者在这方面已经做了不少工作。这套丛书的出版，是他们的又一次努力，值得肯定。

——胡乃武

房地产与政治、经济、社会、民生等紧密相联，出版房地产专业教材是系统培养专业人才的长远之计，这项工作虽然是基础性的，但做好它意义重大。

——聂梅生

计划经济的历史中没有房地产这个专业，福利分房制则让开发与市场脱节。这十年的市场化建设尚未成熟，急需普及基本知识。学院派的教师们努力地编辑与总结经验，希望能为市场建设尽微薄之力。这套较为完整的丛书，会对管理与从事这一行业的人，提供必要的帮助。

——任志强

对房地产这门学科来说，目前传播基础知识比学术讨论更重要。

——唐任伍

房地产实践的发展需要专业理论的指导，也需要专业人才的加入。而这两点，都有赖于专业教育的发展。

——王健林

梳理专业知识，服务学科建设；解读经济规律，促进行业发展。

——谢家瑾

房地产业是国民经济的主导产业和支柱产业，但房地产教育还处于初级状态。要发展房地产专业教育，教材建设是最基础的工作。希望本套教材的出版对此有明显的推进作用。

——郑超愚

深化认识，夯实积淀，是实施科学管理、促进房地产业平稳、健康发展的基础。相信这套丛书的出版，对业内和相关人士认识房地产市场规律、掌握房地产基础知识将起到积极的推动作用。

——朱中一

序 言

——大力推进房地产专业教育和知识普及工作

1998年以来,中国房地产业快速发展,已成为国民经济的主导产业和支柱产业,取得了令世人瞩目的成就,尤其是在改善广大城镇居民住房条件、改变城镇面貌、促进经济增长、扩大就业四个方面,更是发挥了其他行业所无法替代的巨大作用。这一切,仅从中国城镇人均居住面积的变化便不难看出:建国初期4.5平方米,但到了1978年,反而下降到了3.6平方米;1990年为7.1平方米,到了1998年也只有9.3平方米。现在我们的居住条件已经达到人均30平方米了。

然而,随着房地产业的发展,一系列问题和矛盾也出现了。诸如房价问题、住房保障和宏观调控问题,政府对房地产市场的干预以及市场机制运行阻力增加等这些问题和矛盾倘若得不到有效解决,势必给房地产业的可持续发展埋下隐患。

这些问题的出现,均与大众和决策层对房地产市场认识的偏差甚至错误联系在一起,而这些认识上的缺欠,又与房地产教育的短缺、房地产理论的落后、房地产专业知识普及的乏力是密切相连的。这种境况的出现,既有必然的逻辑,又有偶然事件的诱使。而要改变这种现实,必须抓好房地产教育、房地产理论研究工作,同时大力推进房地产专业知识的普及工作。房地产教材的编写,就是一项实实在在的工作内容。

2000—2001年,在东北财经大学出版社编辑谭焕忠先生的鼓励和运作下,我主编了“最新房地产经营管理丛书”,在这方面做了积极探索,受到房地产业内和财经教育界的关注。后来我们又对这套丛书进行了修订、完善,个别分册还出版了第3版,成为普通高等教育“十一五”国家级规划教材。但是,随着时间的推移,这些教材又有了更新的必要。为此,我们与清华大学出版社合作,邀请国内多所知名高校的房地产专家、学者,编著了这套“21世纪房地产经营管理系列教材”,包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产投资分析》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《房地产法律与制度》、《房地产管理信息系统》、《物业管理》、《住房保障制度》、《房地产合同管理》等。

从整套教材来看,不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济学》,还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现,其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵

向逻辑脉络，主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中；同时，又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识按照教材体系做了详细整理。读完这套教材后，读者对房地产行业的理论、业务知识、分析方法、法律规定便有了基本了解。身边准备这么一套房地产专业书籍，遇到什么问题也基本都能从中找到答案。非常重要的一点是，我们充分考虑到房地产行业的实践性，十分注重理论联系实际。当读者阅读过我们的教材之后，也会深刻体会到本套教材的这一显著特征。

在教材的编写过程中，我们还得到了国内同行业专家、学者的指导和知名开发商的大力支持。同时，我们参阅了很多教材、著作、论文和新闻稿件，在每本书的注释或参考文献中都有专门列示。清华大学出版社的编辑为本套丛书的出版付出了巨大心血。在此，我们对相关作者和编辑表示深深的谢意。

由于水平、能力等原因，本套教材中仍存在一些错误或不足之处，有些我们有所感知，有些还未认识到。欢迎大家批评指正，以便下次修订时加以完善。

董 藩

2010年10月于北京

前 言

房地产业是在农业、商业、工业等传统性行业高度发展之后，随着社会生活城市化进程而形成的一个新兴的国民经济行业。房地产业快速发展虽然时间不长，但已成为国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中起着举足轻重的作用。房地产业的发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展和促进国民经济增长等有着巨大作用。

房地产开发企业独特的经营特点决定了其经济业务复杂多样，在会计处理和税务处理方面也较为复杂，与一般的工业企业和商业企业有很大的不同，可以说房地产开发企业会计是最有特色的行业会计之一。虽然中国在 2006 年进一步统一了企业会计制度，除了金融企业和小企业之外所有企业都实行统一的会计制度，但为了更好地服务于房地产开发企业，我们认为有必要针对房地产开发企业的经营特点对房地产开发企业会计进行系统的研究和阐述，这也是我们撰写本书的初衷和目的。

目前，大多数房地产开发企业会计的教材都采用按照会计六大要素的线索展开论述，与一般的会计学教材区别不明显。而本书采用了以房地产开发企业业务环节为线索展开论述的方式，全书共分为八章，每个业务环节设为一章，依次为：总论，企业设立环节，获取土地环节，开发建设环节，销售、转让和出租环节，利润和利润分配环节，房地产开发企业所得税，财务会计报告。每章基本分为三节，第一节就本业务环节的经济业务进行详尽的描述和介绍，第二节围绕本环节的经济业务的涉税处理进行论述，第三节在前两节论述的基础上就相关会计处理进行探讨。

本书的特点在于紧密围绕房地产开发企业的业务环节和业务特点进行论述，针对性更强，行业会计特点明显，税务处理和会计处理都是在收集最新法律法规文件的基础上进行分析和探讨的，因此本书不但可以作为房地产经济学、会计学专业学生学习使用的教材，还可以为房地产开发企业管理人员和会计人员在实践中提供帮助。

本书第一、二、三、七章由邱红老师编写，第四、五、六、八章由刘德英老师编写。在写作过程中还得到了王秀荣老师的真诚帮助，在此表示感谢。

由于房地产开发企业会计涉及的内容复杂，书中难免有疏漏之处，希望广大读者批评指正。

编 者

2011 年 5 月

目 录

第一章 总论.....	1
学习目标.....	1
导言.....	1
第一节 房地产开发企业概述.....	1
一、房地产开发企业的业务范围.....	2
二、房地产开发企业的业务流程.....	3
三、房地产开发企业的经营特征.....	6
第二节 房地产开发企业会计概述.....	7
一、房地产开发企业会计改革.....	8
二、房地产开发企业的会计对象.....	10
三、房地产开发企业的会计科目.....	13
四、房地产开发企业的会计账簿.....	14
第三节 房地产开发企业税务概述.....	14
一、20 世纪 80 年代以后我国的税制变革历程.....	15
二、房地产开发企业税务的特点.....	17
三、房地产开发企业税务的内容.....	19
本章小结.....	21
思考题.....	21
第二章 企业设立环节.....	22
学习目标.....	22
导言.....	22
第一节 企业设立环节的业务概述.....	22
一、设立房地产开发企业的基本条件.....	23
二、设立外资房地产企业的特别规定.....	24
三、房地产开发企业的设立程序.....	26
第二节 企业设立环节的税务行为.....	28
一、设立环节的税收筹划.....	28

【延伸阅读】投资创业：选个人独资企业还是有限责任公司	30
二、税务登记的主要事项	32
三、设立环节的纳税事项	34
第三节 企业设立环节的会计核算	35
一、接受出资的会计核算	35
二、增加注册资本的会计核算	38
三、实收资本减少的会计核算	40
四、支付开办费用的会计核算	43
五、纳税业务的会计核算	45
本章小结	46
思考题	46
第三章 获取土地环节	47
学习目标	47
导言	47
第一节 中国土地制度概述	47
一、土地所有权与使用权制度	47
二、土地获取方式	48
三、闲置土地处置制度	51
四、终止土地使用权	52
五、其他土地政策	53
第二节 获取土地环节的纳税处理	53
一、契税	53
二、印花税	55
三、耕地占用税	55
四、城镇土地使用税	57
五、接受土地使用权出资的涉税问题	59
第三节 获取土地环节的会计处理	60
一、取得土地使用权确认	60
二、获取土地使用权的财务处理	61
三、获取土地环节纳税的会计处理	65
本章小结	66
思考题	66

第四章 开发建设环节	67
学习目标	67
导言	67
第一节 开发建设环节业务概述	67
一、项目策划设计阶段	67
二、项目准备阶段	68
三、项目施工阶段	68
四、项目竣工验收阶段	68
第二节 开发建设环节的纳税处理	69
一、开发建设环节涉及的主要税种	69
二、开发建设环节的特殊涉税问题——不同承包方式下的涉税处理	71
第三节 开发成本核算	74
一、土地开发成本的核算	74
二、配套设施开发成本的核算	79
三、房屋开发成本的核算	85
四、代建工程开发成本的核算	91
五、房地产开发间接费用的核算	92
本章小结	94
思考题	94
第五章 销售、转让和出租环节	95
学习目标	95
导言	95
第一节 转让、销售和出租环节业务概述	95
一、转让土地使用权	95
二、销售商品房	96
三、销售其他建筑物	99
四、房地产出租	99
五、其他业务	99
第二节 销售、转让和出租环节的税务处理	100
一、营业税	100
二、城市维护建设税、教育费附加	104
三、土地增值税	104

四、印花税.....	104
五、房产税.....	104
六、城镇土地使用税.....	105
七、企业所得税.....	106
第三节 销售、转让和出租环节的会计处理.....	106
一、房地产开发企业收入的确认与计量.....	106
二、房地产开发企业成本的计算与结转.....	109
三、账户的设置.....	109
四、主要经济业务举例.....	111
【延伸阅读】交付确认法和完工百分比法，你选哪个？.....	118
本章小结.....	122
思考题.....	123
第六章 利润和利润分配环节.....	124
学习目标.....	124
导言.....	124
第一节 利润形成的会计核算.....	124
一、利润概述.....	124
二、房地产开发企业利润形成的会计核算.....	125
第二节 利润分配的会计核算.....	128
一、利润分配的顺序.....	128
二、利润分配的核算.....	129
本章小结.....	130
思考题.....	130
第七章 房地产开发企业所得税.....	131
学习目标.....	131
导言.....	131
第一节 房地产开发企业所得税概述.....	131
一、房地产开发企业所得税的特点.....	131
二、房地产开发企业所得税的征收方式.....	132
三、企业所得税的分季（月）预缴.....	133
第二节 房地产开发企业所得税的汇算清缴.....	136
一、完工产品确认的条件.....	137

二、收入的税务处理.....	137
三、成本、费用扣除的税务处理.....	139
四、特定事项的处理.....	146
五、不同地区企业所得税申报表的填报口径.....	147
六、房地产开发企业所得税汇算清缴实例.....	149
第三节 企业所得税的会计处理.....	156
一、所得税会计的理论基础.....	157
二、资产负债表债务法.....	158
三、企业所得税会计处理举例.....	163
【延伸阅读】资产负债观在所得税会计中的应用.....	164
本章小结.....	167
思考题.....	167
第八章 财务会计报告	168
学习目标.....	168
导言.....	168
第一节 财务会计报告概述.....	168
一、企业财务会计报告的含义和作用.....	168
二、财务会计报告的构成.....	169
三、编制财务会计报告的基本要求.....	170
第二节 资产负债表及其附表的编制.....	171
一、资产负债表的定义和作用.....	171
二、资产负债表的结构和内容.....	172
三、资产负债表的编制方法.....	173
四、资产减值准备明细表.....	180
五、股东权益（所有者权益）增减变动表.....	181
第三节 利润表及其附表的编制.....	182
一、利润表的定义和作用.....	182
二、利润表的结构和内容.....	183
三、利润表的编制方法.....	183
四、利润分配表.....	186
第四节 现金流量表的编制.....	187
一、现金流量表的定义和作用.....	187
二、现金流量表的结构和内容.....	188