

- ▶ 不再纠缠于会计科目的错综复杂
- ▶ 直接面向业务流程的来龙去脉
- ▶ 会计工作自然会条理清晰、游刃有余

房地产会计

全流程演练

一本基于企业业务流程编写的行业会计模块化教程

周龙腾 编著



中国宇航出版社

房地产会计

全流程演练

周龙腾 编著

中国宇航出版社

• 北京 •

版权所有 侵权必究

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产会计全流程演练 / 周龙腾编著. --北京 :
中国宇航出版社, 2012. 1

ISBN 978—7—5159—0134—3

I. ①房… II. ①周… 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 258896 号

策划编辑 董琳	封面设计 上品设计
责任编辑 董琳	责任校对 李书梅

出版 中国宇航出版社

社址 北京市阜成路 8 号 邮编 100830
(010)68768548

网址 www.caphbook.com

经销 新华书店

发行部 (010)68371900 (010)88530478(传真)
(010)68768541 (010)68767294(传真)

零售店 读者服务部 北京宇航文苑
(010)68371105 (010)62529336

承印 三河市君旺印装厂

版次 2012 年 1 月第 1 版 2012 年 1 月第 1 次印刷

规格 787×960 开本 1/16

印张 14 字数 222 千字

书号 ISBN 978—7—5159—0134—3

定价 36.00 元

本书如有印装质量问题, 可与发行部联系调换

前 言

PREFACE

世界经济的快速发展使得全球化成为大势所趋。加入世贸组织以后，我国经济也得到迅猛发展，在面临很多发展机遇的同时，我国企业还不得不应对更多更复杂的挑战。这就需要我们严于律己，加强自身的修炼，积极与国际接轨。对于会计行业来说，我们争取与国际接轨的努力一直都没有停止过，近几年我国财会制度的变革和创新较快，取得了很多可喜的成果，最新颁布的《企业会计准则》就是顺应国际化发展的又一成果。

《企业会计准则》是通用于全国各行业的准则，其优点是适用范围广，但是因各行业的情况都不太相同，在具体实施过程中有些细节的处理就存在一些差异。因此，为了满足房地产开发企业会计人员的需要，我们编写了这本《房地产会计全流程演练》。本书是为了帮助房地产开发企业会计人员领会新企业会计准则的精髓、依据新准则做好房地产开发企业会计实务工作所编写的。全书结合房地产开发企业的特点，对房地产开发企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、财务报告披露的相关信息等方面作了较为详细的论述。另外，书中还强调基本理论、基本知识、基本方法和基本技能的结合，并在阐明基本理论、方法的基础上，通过举例来解读有关准则内容，以帮助读者理解。

本书的主要亮点：

依据最新的企业会计准则及相关法规编写

本书以财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则指南》、《企

业会计准则讲解》为依据，结合房地产开发企业的特点，对房地产开发企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、财务报告披露的相关信息等方面作了较为详细的论述。

用图表的形式来展现会计内容

本书将会计内容以图表方式展现，使得原本枯燥的内容能够精炼、明确、有序而规范地展现在读者面前，这样不仅能使读者较快地了解知识的精髓，也能加深对知识的理解和掌握。

突出房地产开发企业会计核算的特点

本书突出房地产开发企业会计核算的特点，结合房地产开发企业业务的特性来介绍会计核算的内容和方法，将准则的统一性、原则性和房地产开发企业业务的特殊性结合起来，针对性强。

由于水平有限，本书中有些细节的讲解可能不尽完善，疏漏之处敬请读者批评指正。

作 者

2011 年 1 月

目 录

CONTENTS

第一章 房地产开发企业会计概述	1
第一节 房地产开发企业业务概述	2
一、房地产开发企业的主要业务	2
二、房地产开发企业的经营特点	2
第二节 房地产开发企业会计概述	3
一、房地产开发企业会计的概念	3
二、房地产开发企业会计的职能	5
三、房地产开发企业会计核算的主要内容	6
四、房地产开发企业会计核算的特点	6
五、房地产开发企业会计科目设置	8
六、房地产开发企业的建账	11
第三节 应纳税种及税率	15
第二章 企业设立和获取土地阶段	18
第一节 企业设立阶段业务概述	19
一、房地产开发企业出资方式	19
二、房地产开发企业开发经营资质	20
第二节 企业设立阶段会计处理	21
一、实收资本的核算	22

二、资本公积的核算	29
三、开办费的核算	31
第三节 获取土地阶段	32
一、获取土地的主要方式	32
二、我国有关土地的主要制度	35
三、获取土地阶段纳税处理	38
四、获取土地阶段会计处理	46
第三章 开发建设阶段	53
第一节 开发成本概述	54
一、开发产品成本的构成	54
二、开发产品成本核算对象的确定	56
三、开发产品成本计算期	57
四、开发产品成本的科目设置及核算内容	57
第二节 土地开发成本的核算	59
一、土地开发支出划分和归集的原则	59
二、土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	60
三、土地开发成本的核算	62
第三节 房屋开发成本的核算	66
一、房屋开发成本核算对象的确定	66
二、房屋开发成本的归集	67
三、房屋开发成本的结转	72
四、房屋开发成本核算方法举例	72
第四节 配套设施开发成本核算	75
一、配套设施开发成本核算对象的确定和成本项目设置	76
二、配套设施开发成本的归集	76
三、配套设施开发成本的结转	78
四、配套设施开发成本核算举例	78
第五节 开发建设阶段纳税及纳税业务的会计处理	80
一、城镇土地使用税	80
二、印花税	80

三、“甲供材”涉税处理	82
四、其他税种	83
第六节 自营开发工程成本的核算	83
一、自营工程成本核算的对象和项目	83
二、自营工程成本中材料费的归集和分配	85
三、自营工程成本中人工费的归集和分配	88
四、机械使用费的归集和分配	91
五、自营工程成本中辅助生产费用的归集和分配	97
六、其他直接费的归集和分配	99
七、间接费用的归集和分配	100
八、自营工程成本核算程序小结	105
第七节 发包开发工程及其价款结算的核算	106
一、工程价款结算的办法	106
二、应付工程款和预付备料款、工程款的核算	107
第八节 代建工程开发成本的核算	109
一、代建工程的种类及其成本核算的对象和项目	109
二、代建工程开发成本的核算	109
第四章 转让及销售阶段	111
第一节 转让及销售阶段业务概述	112
一、土地使用权转让	112
二、商品房销售	113
三、销售其他建筑物	119
四、代建工程	119
五、其他业务收入	120
第二节 转让及销售的账务处理	120
一、商品房销售收入的会计核算	120
二、土地使用权转让的会计核算	138
三、配套设施转让的核算	140
四、销售周转房的核算	141
五、代建工程收入的核算	141

六、其他业务收入的核算	142
第五章 投资性房地产	144
第一节 投资性房地产的特征与范围	145
一、投资性房地产的定义及特征	145
二、投资性房地产的范围	146
第二节 投资性房地产纳税处理	149
一、营业税及附加	149
二、印花税	149
三、房产税	150
第三节 投资性房地产的账务处理	151
一、投资性房地产的确认和初始计量	151
二、与投资性房地产有关的后续支出	153
三、投资性房地产的后续计量	155
四、投资性房地产的转换	159
五、投资性房地产的处置	166
第六章 利润结转及分配	169
第一节 利润结转及核算	170
一、利润的含义	170
二、损益核算	171
三、利润的结转	174
第二节 利润分配及其核算	176
一、利润分配的顺序	176
二、利润分配核算	177
第七章 财务报告	182
第一节 财务报告概述	183
一、财务报告及其目标	183
二、财务报表的组成	183
三、会计报表的编制要求	184

第二节 资产负债表	185
一、资产负债表概述	185
二、资产负债表的结构	185
三、资产负债表的编制	185
第三节 利润表	195
一、利润表的概念和作用	195
二、利润表的格式及内容	195
三、利润表的编制	196
第四节 现金流量表	200
一、现金流量表的概念和作用	200
二、现金流量及其分类	200
三、现金流量表的结构和内容	202
四、现金流量表的编制	203
第五节 所有者权益变动表	211
一、所有者权益变动表的内容及结构	211
二、所有者权益变动表的填列方法	211
三、所有者权益变动表填列示例	212

第一章 房地产开发企业会计概述



本章导读

房地产是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。其发展对启动消费、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。随着房地产开发企业的发展，对财务人员的需求增加并且对财务工作人员的处理业务能力提出更高的要求。所以本章将在《企业会计准则》的基础上对房地产开发企业会计进行简单的总结和介绍，希望能对初涉房地产开发业的会计人员有所帮助。本章我们重点学习以下内容：

1. 房地产开发企业的主要业务；
2. 房地产开发企业的经营特点；
3. 房地产开发企业的会计概念和职能；
4. 房地产开发企业会计核算的主要内容和特点；
5. 设置会计科目和建账；
6. 房地产开发企业涉及的主要税种。

第一节 房地产开发企业业务概述

房地产是土地和房屋及其权属的总称，是人类赖以生存的基础。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2002）规定，房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产业。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）规定，房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。本书中的房地产开发企业是房地产业中的第一部分，即房地产开发经营，不包括物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产业。

一、房地产开发企业的主要业务

本部分详见图 1-1。

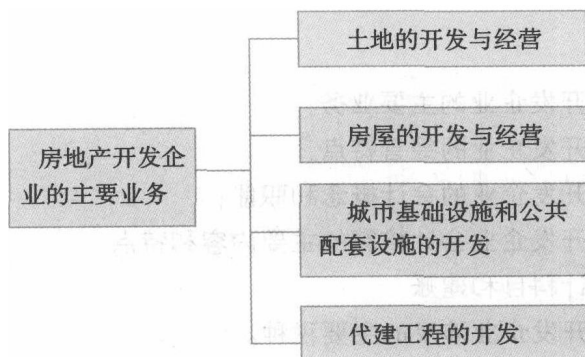


图 1-1 房地产开发企业的主要业务

二、房地产开发企业的经营特点

本部分见图 1-2。

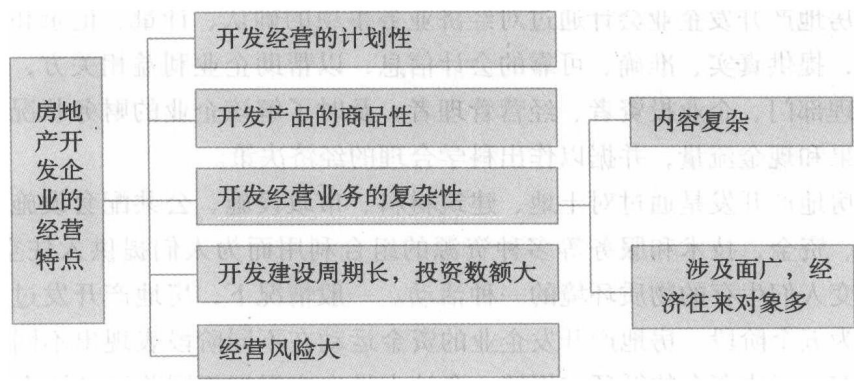


图 1-2 房地产开发企业的经营特点

第二节 房地产开发企业会计概述

一、房地产开发企业会计的概念

房地产开发企业会计是在土地和房屋及配套设施的开发过程中，对其劳动成果及相应的劳动耗费进行计量的专门化会计。房地产开发企业会计的概念见图 1-3。

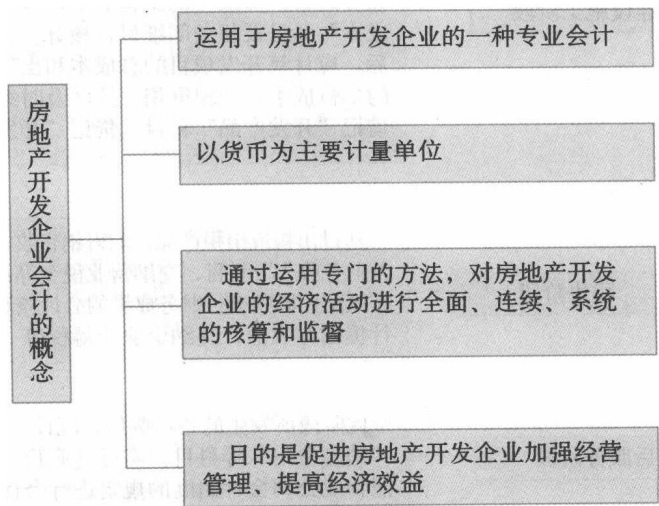


图 1-3 房地产开发企业会计的概念

房地产开发企业会计通过对经济业务事项的确认、计量、记录和报告程序，提供真实、准确、可靠的会计信息，以帮助企业利益相关方，如政府管理部门、企业投资者、经营管理者，及时了解该企业的财务状况、经营成果和现金流量，并据以作出科学合理的经济决策。

房地产开发是通过对土地、建筑材料、市政设施、公共配套设施、劳动力、资金、技术和服务等多种资源的组合利用而为人们提供入住空间，并改变人们生存的物质环境的一种活动。一般情况下，房地产开发过程主要分为五个阶段。房地产开发企业的资金运动在不同阶段表现出不同的资金形态，形成资金的循环与周转。会计人员也应根据不同阶段的资金运动需要进行会计核算。房地产开发过程见图 1-4。

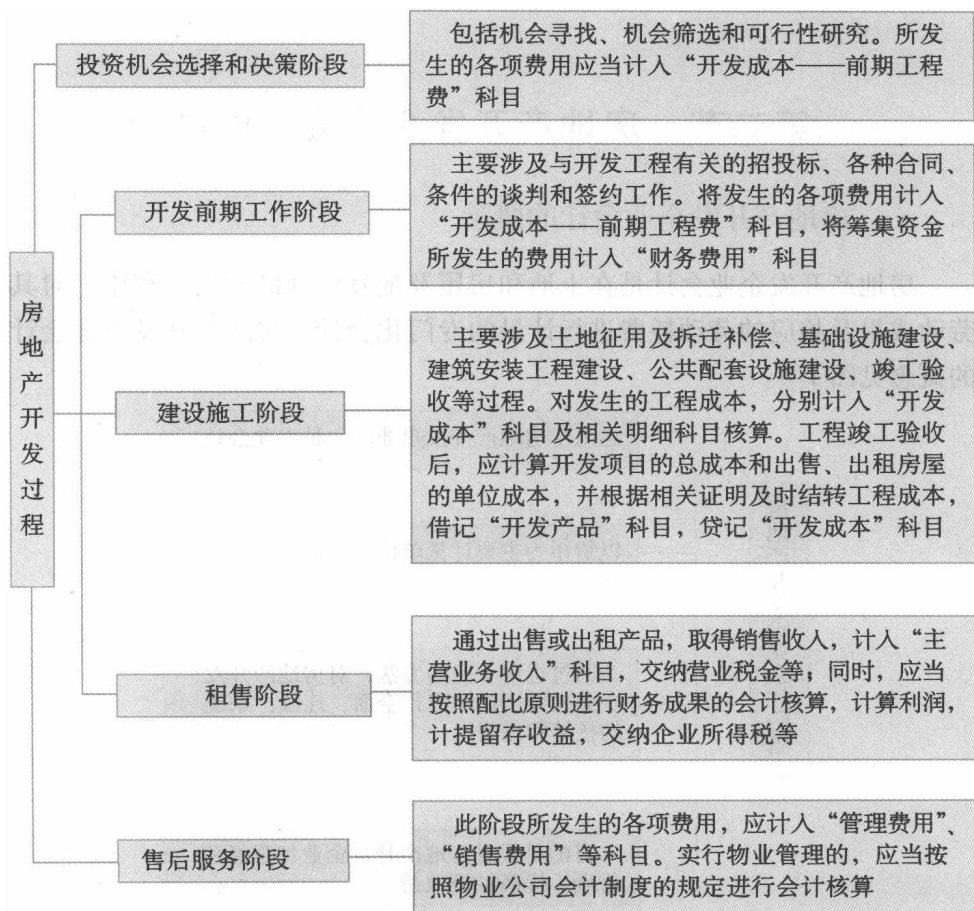


图 1-4 房地产开发过程

二、房地产开发企业会计的职能

房地产开发企业会计的职能是会计在经济管理过程中所具有的功能,在不同的经济发展水平下,在不同管理水平企业中,会计职能的发挥有很大的不同。从我国当前会计实践和会计法规的规定来看,主要有会计核算和会计监督两大职能。《会计法》第5条明确规定:“会计机构、会计人员依照本法规定进行会计核算,实行会计监督。”具体职能见图1-5。

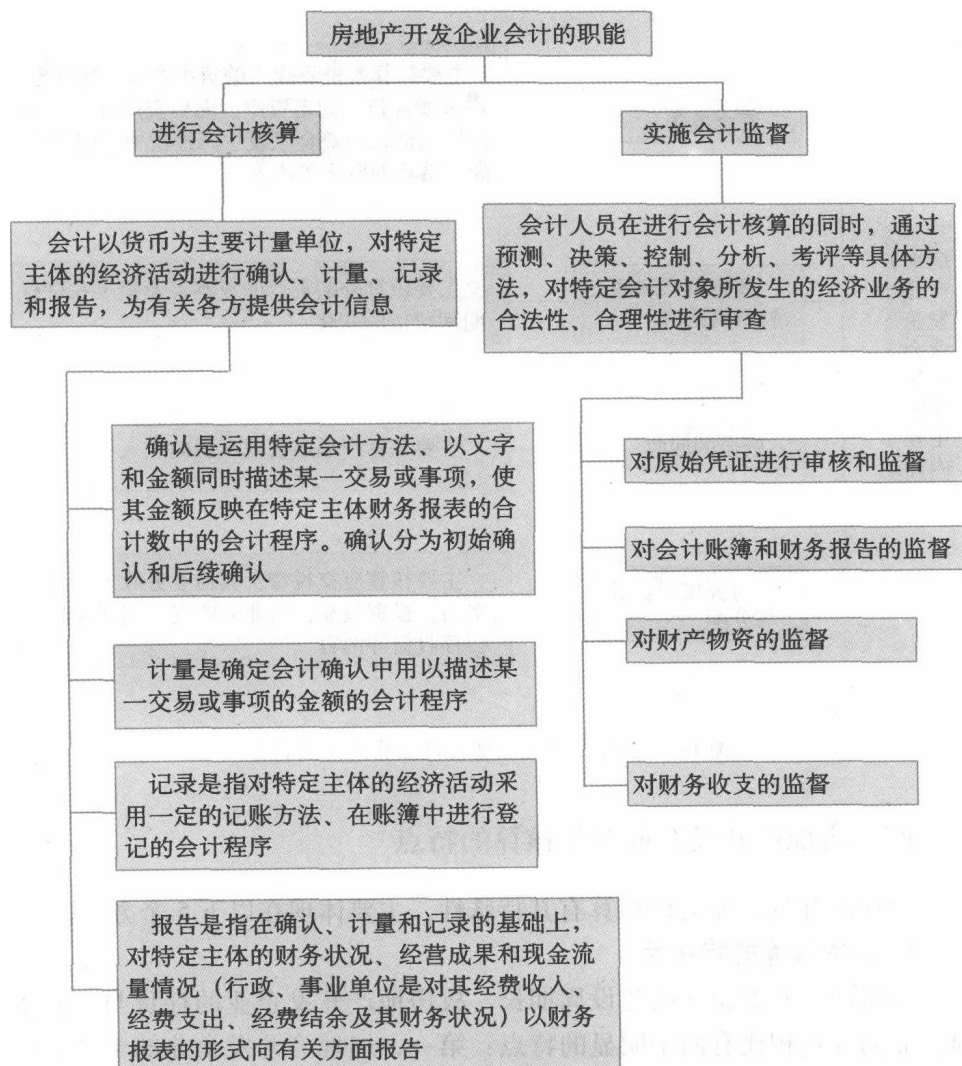


图1-5 房地产开发企业会计的职能

三、房地产开发企业会计核算的主要内容

房地产开发企业的资金运作方式主要表现在以下几个方面：取得或者筹集资金，在生产过程中运营资金，通过产品（商品）销售收回资金，计算经营成果使部分资金退出或重新进入企业。房地产开发企业会计就是对房地产开发企业资金运动的过程进行会计核算和监督。房地产开发企业会计核算的主要内容见图 1-6。

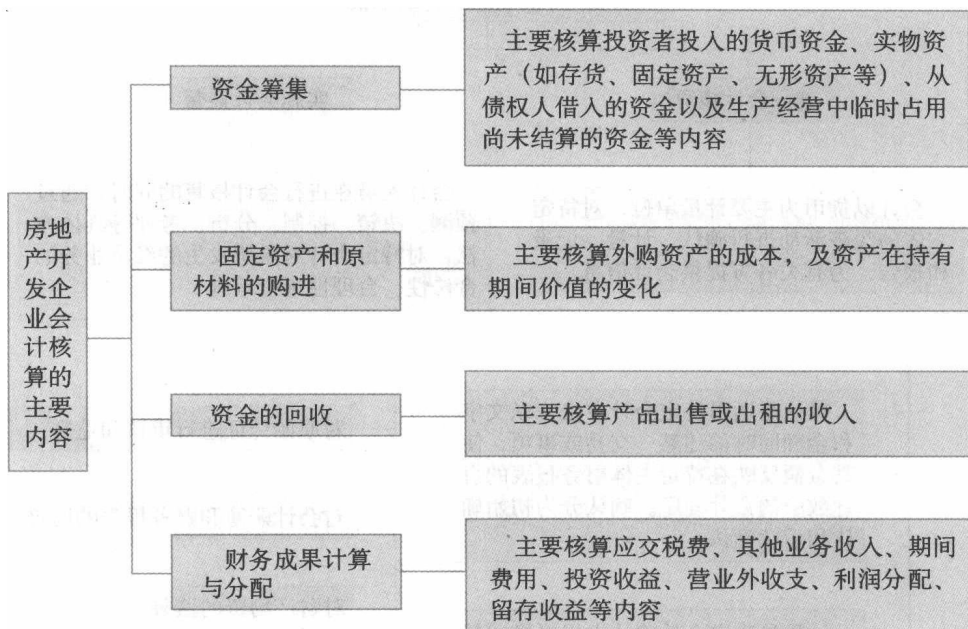


图 1-6 房地产开发企业会计核算的主要内容

四、房地产开发企业会计核算的特点

房地产开发企业会计核算有其特殊性，主要体现在以下 5 个方面。

1. 存货核算的特殊性

因房地产开发企业的建设周期长，故房地产开发企业的存货与一般工商企业的存货相比有两个明显的特点：第一，房地产开发企业的土地使用权是作为存货核算的，而其他企业拥有的土地使用权一般作为无形资产核

算；第二，房地产开发企业存货的借款费用可以资本化。

2. 预收账款核算的特殊性

由于投资额大，建设周期长，房地产开发企业大多实行商品房预售制度。因项目尚未完工，即使开发产品已预售完毕，其预售款项只能计入预收账款，因此，尚未确认为收入的预收账款余额比较大。鉴于房地产开发企业预收账款的特殊性，会计上要求房地产开发企业在预收账款项目附注中，除了列示账龄余额外，还需列示期末余额、预计竣工时间和预售比例。

3. 收入核算的特殊性

由于房地产开发企业的特殊性，使其收入核算有收入多样性、收入确认的特殊性和各期收入的波动性等特点。见表 1-1。

表 1-1 收入核算的特殊性

特殊性	具体特点
收入的多样性	房地产开发产品的形式包括土地、商品房、配套设施和其他建筑物等，商品房的形式又包括住宅、办公、商业、酒店等多种不同类型
收入确认的特殊性	由于房地产开发产品和开发经营的特殊性，在会计核算时，其收入的确认同一般工商企业相比具有一定的特殊性。房地产开发产品的价值高、开发周期长，需要大量的资金，销售往往采用预售办法，预售属于远期交易，造成收款期与房屋交付期不一致，再加上销售房地产不但需要实物交付还需要产权转移，所以房地产收入确认非常特殊，实务界和理论界对此存在较大的争议
各期收入的波动性	房地产开发企业的开发周期较长，在项目建设期内需要投入大量资金，发生大量费用，但由于项目尚未完工，其预售款项无法确认为收入，只能计入预收账款，因此项目建设期内业绩不佳。项目验收后，则大量预售款项确认为收入。一般而言，在房地产投资建设的初期往往面临资金投入大而收入较少的现象，但在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加

4. 成本核算的特殊性

房地产开发企业的成本既不是完全成本，也不是制造成本，成本核算有其特殊性。见表 1-2。