

房地产开发与经营管理丛书

大连出版社

曲立峰 主编

张 丽 副主编

霍 星

房地产企业会计

FANGDI CHAN QI YE KUAI JI



《开发与经营管理丛书》之五

房地产企业会计

主 编 曲立峰
副主编 张 丽
霍 星

大连出版社
1993年大连

(辽)新登字 15 号

《房地产开发与经营管理丛书》之五

房地产开发企业会计

张丽 曲立峰 霍星 编著

大连出版社出版发行

大连市中山区大公街 23 号 瓦房店市印刷厂印刷

开本:787×1092 1/32 印张:12 字数:247,000

印数 1—10,000

1993 年 3 月第 1 版

1993 年 3 月第 1 次印刷

责任编辑:许文彦

版式设计:宋军

封面设计:李克峻

责任校对:曲淑波

ISBN 7-80555-804-3/F·87

定价:9.80 元

《房地产开发与经营管理丛书》
编审委员会

主 编 李振荣

副主编 姜 兵 王健林 郑洪亮 杨万福

编 委 郭 涛 金建利 孙荫环 范广臣
孙生有 艾文义 时德发 张国厚
李宴清 张兵旗 许颖昌 石家财
盛德伟 韩守缅 李文华 尹东斌
马振波

总 序

随着经济体制改革的不断深入和商品经济的发展,房地产业已在我国国民经济中迅速崛起,它猛烈冲击着传统的房地产管理制度,日益显示出巨大的优势和无限的发展潜力,成为推动城市建设和经济繁荣的一个重要的产业部门。

在世界各国,特别是经济发达国家,房地产业一直都是十分兴旺和发达的,并被列为不同于建筑业的一个独立的行业。在联合国制定的国际标准行业分类中,把经济行业分为十类,其中房地产业和经营服务业列为第八类。房地产业在国民经济中具有十分重要地位和作用,它是从事城市土地与房地产综合开发和经营的行业,是城市政治、经济、文化活动重要的物质基础,是人们生存与发展必不可少的基本条件。房地产业还是国经济的一个重要导向产业,它能够促进和带动其它相关产业如建筑、建材、机械、冶金、金融业等的发展与繁荣;它能加速改造旧城区,改变城市面貌,改善人民居住条件,提高人民生活水平;它能够促进城市公用市政基础设施建设,为改革开放、发展经济提供良好的外部环境。目前,世界各国都十分重视房地产的发展,香港则把房地产业和贸易、加工制造业、旅游业列为发展经济的四大支柱产业,成为城市经济繁荣与腾飞的一个支撑点。

世界经济的历史表明,工业化、现代化及伴随而引起的城市化对房地产业的发展起着巨大的推动作用。世界范围房地产业的兴起是在二次大战之后。随着经济的迅速恢复和

发展,各国通过房地产综合开发,加快了土地开发和城市建设的速度。如英国自1946年国会通过《新城法》至今,已在全国开发40多个新城。日本在1955年建立了世界上最大的住宅开发机构“日本住宅公团”,20年间就开发100多万套新住宅。新加坡是城市住宅开发最成功的国家之一,自1959年独立后,经过25年的时间,为80%的居民改善了居住条件。各国通过城市规划和立法,成立各种形式的开发机构,大力开展城市房地产综合开发,取得令世人瞩目的成果。房地产业的发展,直接促进了城市现代化进程。

但是,建国三十多年来,我们长期实行城市土地行政划拨这种单一形式,在城市住房上又实行低租金制度,忽视了土地与住房的商品性,把土地和住房纳入了传统体制下的计划配给和福利分配的体系之中。在这种情况下,城市土地资源得不到合理的配置,住房问题长期得不到缓解,城市建设资金严重不足,直接影响了城市建设和商品经济的发展。党的十一届三中全会以后,改革开放为房地产业的发展注入了新的生机,沉寂了30余年的房地产业开始复苏,房地产越来越引起人们的重视。1985年,房地产业作为一个独立的产业,正式被列入国家的《国民经济行业分类与名录》。随着土地制度改革的不断深入,经济特区和一部分开放城市的房地产业开发得到了重大的进展,在土地使用制度上,逐渐走上了有偿使用和行政划拨并行的轨道。特别是1987年9月,深圳市在全国第一个将一块国有土地的使用权有偿出让给一家公司经营50年,率先打开我国土地使用制度改革的突破口,并由此开了我国土地使用权有偿出让的先例,在国内外引起极其强烈的反响,被国内外报纸称之为“触及产权的经改大突破”,“开创中国先河”,

“是新中国自 1949 年建国以来的空前壮举，也标志着中国大陆的改革开放进入历史新时期”。随之之后，上海、厦门、广州、天津、大连相继实行了城市土地使用权有偿出让制度，我国房地产业的发展开始了一个历史性的飞跃。

自 1987 年起的短短几年，我国房地产业取得了突破性的进展，城市房地产综合开发事业已初具规模。各大城市开发建设了一大批住宅小区，改善了人民的居住环境，使城市面貌发生了显著变化，促进了城市经济的繁荣与发展。同时，形成了一支经济实力雄厚的房地产开发队伍，成为城市房地产开发和建设的一到重要力量。据不完全统计，自 1987 年至 1990 年的四年间，全国各类开发公司共完成开发工作量 928 亿元，施工房屋面积共 4.4 亿平方米；竣工房屋面积 2 亿多平方米。各地通过综合开发除了建成大批住宅小区外，还建成近 2 600 万平方米的工商业、文教等用房和大量的城市基础设施，取得了明显的经济效益和社会效益。房地产业在经济发展中的作用已越来越被人们所认识，房地产业作为国民经济支柱产业的地位和作用得到进一步的发挥。

房地产业在我国还是一个新兴的产业。由于起步发展的时间不长，许多问题都是在改革实践中第一次出现，因此迫切需要在理论上、政策上和管理方法上给予系统的阐述与指导。《房地产开发与经营管理丛书》，就是本着这样一个指导思想，即按照我国市场经济条件下房地产制度改革的基本方向，充分反映房地产开发与经营活动自身的规律性，从理论到实务，系统、完整、全面地介绍房地产开发的基础理论，基本知识和基本方法，既有较强的理论性，又具有实用性和可操作性。这套丛书包括《房地产经济学》、《房地产开发与经营管理》、《房

地产价格评估》、《房地产金融》和《房地产开发企业会计》。

这套丛书的编者们，大多是从从事房地产理论研究和教学的年青学者，有的是从事房地产项目与价格评估和工程预算管理的专家。丛书正是他们多年教学、科研和实践经验的总结。该丛书以马克思主义土地理论为指导，从我国房地产开发的实际出发，坚持理论与实践相结合，对房地产经济运行规律进行了有益的探索。该丛书具有以下几个特点：一是，以建设有中国特色社会主义的理论为依据，坚持社会主义土地公有制这一根本原则，以社会主义国有土地所有权与使用权相分离为主线通贯全篇，构建了我国土地使用制度和管理制度的基本框架。二是，初步形成了一个比较系统、完整、科学的学科体系。丛书以房地产经济学为理论基础，全面论述了房地产经济的基本理论和运动规律。在此基础上，从房地产投资开发与经营到房地产价格评估、房地产信贷和房地产开发企业会计核算，较全面、系统地反映了房地产开发与经营管理的全过程。三是，内容比较广泛充实。即有对房地产经济的理论探讨，又有对房地产开发经营实务的系统介绍；即有对我国房地产开发历史的回顾与总结，也有对我国房地产体制改革的探索与展望；同时也有对世界上一些国家和地区在土地管理制度上的比较研究，内容涉及到房地产开发的各个方面。四是，丛书在总体上各有分工，但又自成体系，统一与灵活相结合，形成了该丛书独特的风格。因此，这套丛书具有一定的理论价值与实用价值，是从事房地产开发与经营管理人员难得的一套融理论与实用性为一体的经营指南。

房地产开发与经营的理论与实践仍处在不断的发展变化之中，有许多问题还需要认真探索与研究，那么作为产生于房

地产业起步发展过程之中的《房地产开发与经营管理系列丛书》，也仅仅是一种探索性的成果，尽管它还很不成熟，甚至存在一些缺点和不足，但它毕竟在房地产理论与开发方面作了勇敢的、可贵的探索。如果该丛书的出版能够为广大读者提供理论与实务上的帮助，并能够促进房地产业的发展与繁荣的话，那么我们便会感到由衷的欣慰。

我们期待着广大读者热情的关怀与指正！

目 录

第一章	房地产开发企业会计概述	1
第一节	房地产开发企业的业务范围及其特点.....	1
第二节	房地产开发企业会计的意义、任务与对象 ...	5
第三节	房地产开发企业会计制度与帐户设置.....	9
第二章	货币资金	23
第一节	现金	23
第二节	银行存款	26
第三节	其他货币资金	35
第三章	应收帐款与应收票据	40
第一节	应收帐款	40
第二节	坏帐准备	43
第三节	应收票据	49
第四节	预付帐款与其他应收款	58
第四章	存货概述与物资存货	62
第一节	存货的分类与计价	62
第二节	设备和材料	66
第三节	委托加工材料与低值易耗品	82

第五章	开发产品存货与周转房	89
第一节	开发产品与分期收款开发产品	89
第二节	出租开发产品	95
第三节	周转房	99
第六章	投资	105
第一节	短期投资	105
第二节	长期投资	116
第七章	固定资产与无形资产	136
第一节	固定资产概述	136
第二节	固定资产增加	140
第三节	固定资产折旧和修理	144
第四节	固定资产减少与清查	151
第五节	无形资产	157
第八章	流动负债	163
第一节	负债的定义及特点	163
第二节	应付金额可以肯定的流动负债	166
第三节	应付金额期末确定的流动负债	184
第四节	或有负债	208
第九章	长期负债	211
第一节	长期借款	212
第二节	债券的种类及计价	217

第三节	发行债券·····	226
第四节	收回债券·····	237
第五节	长期应付款·····	243
第十章	成本 ·····	247
第一节	土地开发·····	248
第二节	房屋开发·····	258
第三节	配套设施开发·····	274
第四节	代建工程开发·····	284
第十一章	损益 ·····	287
第一节	损益的组成内容·····	287
第二节	经营利润·····	291
第三节	其他业务利润·····	300
第四节	期间费用·····	304
第五节	投资净收益与营业外收支净额·····	313
第十二章	所有者权益 ·····	320
第一节	实收资本·····	320
第二节	股本·····	327
第三节	资本公积与盈余公积·····	333
第四节	利润与利润分配·····	337
第十三章	会计报表 ·····	345
第一节	会计报表的作用及其种类·····	345

第二节	资产负债表	348
第三节	损益表	354
第四节	财务状况变动表	358
第五节	利润分配表	364

房地产开发企业会计

第一章 房地产开发企业会计概述

第一节 房地产开发企业的业务范围及其特点

房地产是房产与地产的合称,它包括房屋财产和土地财产。人们所以将房屋财产与土地财产合在一起称为房地产,是因为在物质形态上房产总是与地产联结在一起;在经济形态上,房产与地产的经济内容和运动过程具有内在的整体性。

人类从其延生起就与土地和房屋联系在一起。经过漫长的岁月,城市出现了。虽然,早期的城市也是由人类辛勤建设起来的,但它与我们今天所说的房地产开发却没有本质上的联系。据说,房地产开发业在商品经济出现以后就开始出现,但它真正成为一个产业却是二次世界大战以后的事情。尽管房地产业比其它产业起步晚了许多,但它对战后世界经济的发展却起到了极大的推动作用。

我国在建国后的一个相当长期间里,不承认商品经济的存在。房地产业更是严格地按照国家的计划发展。党的 11 届 3 中全会以后,在改革开放的大潮中,房地产业逐渐发展起来,成为一个有着极大生命力的新兴产业。

一、房地产开发企业的业务范围

房地产开发是指对以房屋、土地为对象的建设和经营活动。房地产开发企业是指开发经营土地、房地产业务、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。在社会主义市场经济体制下,房地产开发企业已不再是过去单纯的所有制形式和从事单一经营的企业,它可能是一个以从事房地产开发经营为主,实行多种经营的经济组织。

房地产开发企业的业务范围,主要有以下五个方面:

1. 土地(建设场地)的开发和经营

我们知道,房地产业与城市建设有着紧密联系。而城市的一切经济活动都离不开土地。任何一个城市的形成和发展,都需要对城市土地进行开发。即按照社会主义市场经济的要求,对原有土地进行加工改造,为城市建设提供建筑地段。城市建设所需土地(建设场地),通常由各地人民政府统一审批、统一征用和统一管理。开发企业在当地政府的统一管理下,从事土地买卖,并进行开发,然后将开发好的土地(所有权仍属国家)有偿转让给其他建设单位兴建工程或其它项目。

2. 商品房的建设

开发企业开发完成的建设场地,除了一部分用于对外销售外,大部分则用于进一步开发,即在开发完成的建设场地上,组织兴建商品住宅和其他经营性的房屋,如贸易中心、展览中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆、标准厂房等,然后作

价对外销售。

3. 城市基础设施和配套设施的开发建设

开发企业在进行土地和房屋开发建设的同时,应按照城市建设总体规划,承担市政、公用、动力、通讯等城市基础设施和相应的公共配套设施的建设工作。

4. 代建房屋或工程

开发企业通过投标,接受当地人民政府或其他单位的委托,代为建设的房屋建筑工程、道路敷设工程、供热供水管道工程以及其他市政公用设施等工程。

5. 房屋的出租和经营

开发企业开发完成的商品房,如住宅、办公楼、仓库等,除可以作价出售外,还可以采取租赁的方式,出租给有关单位使用,根据市场价格,按照规定确定收费标准,按期向使用单位收取租金。

此外,许多开发企业还广泛开展多种经营业务。大力兴办加工、商业、旅游、饮食服务等附属单位,开展多种经营业务。还有不少开发企业与其他单位兴办联合企业或兴办合营企业,不断拓宽业务领域,扩大经营范围,增强企业活力,增加企业收入。

二、房地产开发企业的经营特点

开发企业既不同于建设单位,也不同于施工企业。因为它所开发建设的最终产品,即建设场地和房屋等,不是以满足本单位使用为目的的,而是将这些最终产品作为商品,向社会和用户实行有偿提供和出售。开发企业也不同于施工企业,因为它不像施工企业那样仅仅从事房屋建筑物和设备的建筑和安装活动,而是在国家计划指导下,按照城市建设总体规划,从

征地、动迁开始,直到建筑产品最终建成或销售为止全过程的开发经营活动。

开发企业的经营活动,具有以下特点:

1. 开发产品的商品性

长期以来,由于实行单一的产品经济体制,建筑产品一般是不作为商品进入流通领域的。各单位所需地皮(建设场地)或房屋建筑物,均由国家无偿拨给或通过基本建设程序自行完成。随着经济体制改革的深入,我国的市场机制正在逐步形成和不断完善。开发企业所完成的建筑产品,不论是建设场地,还是房屋建筑物,均已作为商品,进入商品市场,实行有偿转让或作价销售。

2. 开发企业经营业务的复杂性和多样性

开发企业开发建设的建筑产品,特别是商品房住宅小区建设,除了商品房建筑产品本身的建设外,还要根据城市建设规划的要求,同时承担与商品房建筑产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施的开发建设。在建筑产品的开发过程中,为了安置被动迁的居民,企业还要建设一批专门为安排被动迁居民周转使用的房屋。对于开发的各类建筑产品,要根据市场的需求情况,采用不同的方式,有的销售,有的转让,有的出租,还有的开展自行经营。此外,还有很大一批开发企业从事对商品房的售后服务业务,包括房屋维修,产权管理等。可见,开发企业经营业务的内容是比较广泛、多样和复杂的。

3. 生产周期长,投资数额大,往来对象多

土地和商品房等建筑产品的开发建设,与一般工业产品的生产不同,生产周期较长,大多在一年以上,有的开发项目