

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产开发 企业会计

FangDiChan KaiFa QiYe KuaiJi

方芳 何昌贵 孙晓阳 编著

新世纪高校工程管理专业系列教材

房地产开发企业会计

方 芳 何昌贵 孙晓阳 编著

 上海财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/方芳,何昌贵,孙晓阳编著. —上海:上海财经大学出版社,2004.9

新世纪高校工程管理专业系列教材

ISBN 7-81098-226-5/F·201

I. 房… II. ①方… ②何… ③孙… 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(2004)第 086500 号

FANGDICHAN KAIFA QIYE KUAJJI

房地产开发企业会计

方 芳 何昌贵 孙晓阳 编著

责任编辑 徐 超 封面设计 优典工作室

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)

网 址: <http://www.sufep.com>

电子邮箱: webmaster@sufep.com

全国新华书店经销

上海崇明裕安印刷厂印刷装订

2004 年 9 月第 1 版 2004 年 9 月第 1 次印刷

890mm×1240mm 1/32 12.375 印张 356 千字

印数: 0 001—5 000 定价: 19.00 元

新世纪高校工程管理专业系列教材

编委会

顾 问

张君一 俞文青

主 任

储敏伟

副主任

杨大楷

委 员

(按姓氏笔画为序)

王洪卫	杨大楷	应望江
季宝红	姚玲珍	储敏伟

总 序

随着改革的深入和社会主义市场经济体制的建立,在我国经济管理体制和资源配置机制发生根本性变革的同时,工程项目的管理体制、管理内涵、管理方法、管理形式和管理手段等也都发生了巨大变化,项目的投资主体更加多元化,决策机制更加科学化,融资渠道与方式则向更深、更广的领域拓展。而加入 WTO,更加快了我国融入经济全球化的进程,使国内外资金的对流规模越来越大,从而扩大了工程建设规模,增加了社会对工程管理人才的需求。正是在这样的背景下,我们强烈地意识到:以国内外先进的工程管理理念、管理理论和管理方法,来培养基础知识扎实的工程管理高级人才,是摆在我们工程管理教育工作者面前的一项艰巨任务。因此,工程管理教学与研究的改革和发展已经迫在眉睫,造就新世纪工程管理人才的培养方案必须予以前瞻性的筹划。

“工欲善其事,必先利其器”。工程管理人才的培养和学科专业的建设离不开优秀的教材和其他有助于教学科研的著作。为此,几经酝酿,我们决定编写这套以教材为主的工程

管理丛书。

工程管理学是一门融管理学、经济学和工程技术基础知识于一体的新兴交叉学科。学科主要涉及的教学研究领域包括:工程管理的理论与方法,投资经济的基本理论与方法,工程技术知识,工程项目建设的方针政策与法规,工程决策与全过程管理,等等。学科建设的基本任务是,通过揭示工程管理活动的规律,为我国在推动社会主义市场经济的进程中制定一系列投资与建设的规划和政策,建设、健全法规和构筑建设管理主体,以及进行投资估算、工程谈判、合同签订、项目融资、建设管理提供理论依据。基于这样的考虑,本丛书的编写,以工程经济学、工程项目管理学、工程造价与管理、工程合同管理、项目评估与可行性研究以及工程项目投融资等内容为重点,充分发挥学科理论与实务运作相结合的优势,推动学科向经济与管理相结合、法规与建筑技术相结合、投资与建设相结合的前沿学科发展,并以外向型与国际化为依托,进一步发挥学科的工程经济、财务与会计、估价与投资分析、金融与保险、物业管理与工程监理等的优势,使学科更好地为经济建设服务,以适应新世纪国际化复合型人才培养的需要。

我国财经类高等院校的工程管理学专业始建于1999年。在此之前,有关工程管理学专业的课程主要分散在投资经济管理、房地产经营管理以及工商管理等学科中,由此造成了工程管理学专业学科方向不明确、学科体系不完整的状况。1998年教育部颁布的《普通高等学校本科专业目录》,在学科调整时设置了工程管理学专业,从而掀开了工程管理学学科建设的崭新一页。由于该专业设置的时间不长,需要探讨研究的内容很

多;同时,一个学科的建设和发展,也需要社会各界的关爱和几代人不懈的努力。因此,本丛书在内容和体系方面,肯定还存在许多不足,恳请同行批评指正。

本丛书的编写和出版,得到了国家建设部等政府管理部门以及许多实际工作部门的大力指导和支持,得到了兄弟院校的帮助,也得到了上海财经大学出版社的鼎力相助,在此谨致诚挚的谢意。

新世纪高校工程管理专业系列教材编委会

前 言

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需要而发展起来的专业会计。本书是为适应房地产开发企业会计人才的培养和大中专院校房地产专业的教学需要,推动房地产改革的蓬勃发展,以《企业会计制度》和《企业会计准则》为依据,以会计要素为主线,以房地产开发企业为背景,根据房地产及其开发经营的技术经济特点,结合房地产开发企业的实际情况,来系统论述房地产开发企业会计的理论和方法的专业会计书籍。

本书全面系统地介绍了房地产开发企业会计实务的处理过程,全书力求理论与实践相结合,展现房地产开发企业会计与其他行业会计的共性和特色,并将最新的法规制度、有关税制改革等内容融为一体。本书在吸收、借鉴国内外最新研究成果的基础上,针对我国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、审核程序和报表列示方法,特别对房地产开发企业收入、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。全书立足法规、制度,面向实际,具有可操作性;内容深浅适宜,通俗易懂,具有可读性;体系完善,结构合理,既吸收了别人的一些成果,又倾注了编者多年来长期教学科研成果,具有新颖性。

本书既可作为大中专院校房地产专业教材、其他相关专业教学参考书、房地产开发企业的培训教材,也可以作为房地产从业人员业务学习用书。

本书由方芳、何昌贵、孙晓阳共同编著。第二章、第七章和第十二章由方芳、孙晓阳编写,其余各章由方芳、何昌贵编写。

本书在编著过程中参考了一些书籍和文献,在此向有关作者表示衷心的感谢。本书在出版过程中得到了上海财经大学出版社徐超编辑和总编办公室李志浩主任的大力协助,在此深表谢意!

方 芳
2004 年 7 月

目 录

总 序.....	1
----------	---

前 言.....	1
----------	---

第一章 房地产开发企业会计总论.....	1
----------------------	---

第一节 房地产开发企业会计概述.....	1
----------------------	---

第二节 房地产开发企业会计的核算对象.....	6
-------------------------	---

第三节 房地产开发企业会计科目的设置	12
--------------------------	----

第四节 房地产开发企业的会计任务与组织	16
---------------------------	----

本章小结	22
------------	----

复习思考题	23
-------------	----

第二章 货币资金的核算	24
-------------------	----

第一节 现金	24
--------------	----

第二节 银行存款	31
----------------	----

第三节 其他货币资金	41
------------------	----

第四节 外汇业务的核算	46
-------------------	----

本章小结	52
复习思考题	53
习题	54
第三章 房地产开发应收及预付款项的核算	55
第一节 应收及预付款项概述	55
第二节 应收账款的核算	57
第三节 应收票据的核算	61
第四节 预付账款及其他应收款的核算	68
本章小结	72
复习思考题	73
习题	73
第四章 房地产开发企业材料与设备的核算	75
第一节 材料与设备的核算内容	75
第二节 材料与设备采购及发出的核算	79
第三节 委托加工业务的核算	86
第四节 低值易耗品的核算	88
第五节 材料与设备清查的核算	91
本章小结	94
复习思考题	95
习题	95
第五章 对外投资的核算	97
第一节 对外投资概述	97
第二节 短期投资的核算	103
第三节 长期投资——股票投资的核算	108
第四节 长期投资——债券投资的核算	113
第五节 其他投资的核算	122

本章小结·····	126
复习思考题·····	127
习题·····	127
第六章 固定资产的核算 ·····	128
第一节 固定资产概述·····	128
第二节 固定资产取得和增加的核算·····	134
第三节 固定资产折旧的核算·····	140
第四节 固定资产租赁和修理的核算·····	148
第五节 固定资产减少及清理盘点处置的核算·····	155
本章小结·····	160
复习思考题·····	162
习题·····	162
第七章 无形资产、递延资产及其他资产的核算 ·····	164
第一节 无形资产的核算·····	164
第二节 递延资产的核算·····	179
第三节 其他资产的核算·····	183
本章小结·····	188
复习思考题·····	189
习题·····	189
第八章 负债的核算 ·····	191
第一节 流动负债概述·····	191
第二节 流动负债的核算·····	193
第三节 长期负债概述·····	210
第四节 长期负债的核算·····	212
本章小结·····	221
复习思考题·····	222

习题	223
第九章 房地产开发企业开发成本的核算	224
第一节 房地产开发企业开发成本概述	225
第二节 自营开发成本的核算	232
第三节 出包工程开发成本的核算	238
第四节 配套设施开发成本的核算	242
第五节 代建工程开发成本的核算	246
第六节 土地开发成本的核算	248
第七节 房屋开发成本的核算	253
第八节 开发间接费用的核算	260
本章小结	263
复习思考题	264
习题	265
第十章 房地产开发企业收入的核算	267
第一节 房地产开发企业收入核算概述	267
第二节 房地产开发企业经营收入的核算	269
第三节 房地产开发企业出租经营收入的核算	278
第四节 周转房的核算	280
第五节 其他收入的核算	284
本章小结	287
复习思考题	289
习题	289
第十一章 利润及其分配	291
第一节 期间费用的核算	291
第二节 利润的核算	301
第三节 所得税的核算	306

第四节 利润分配的核算·····	316
本章小结·····	321
复习思考题·····	322
习题·····	322
第十二章 所有者权益的核算·····	325
第一节 所有者权益的概念与内容·····	325
第二节 投入资本的核算·····	329
第三节 资本公积的核算·····	335
第四节 留存收益的核算·····	339
本章小结·····	342
复习思考题·····	342
习题·····	343
第十三章 会计报表·····	344
第一节 会计报表概述·····	344
第二节 资产负债表·····	348
第三节 损益表及利润分配表·····	359
第四节 现金流量表·····	364
本章小结·····	376
复习思考题·····	377
习题·····	378

第一章 ▶

=====

房地产开发企业会计总论

房地产开发又叫城市建设综合开发,是根据国民经济计划、土地的利用计划和城市建设总体规划,对一个开发区域内的基础设施、民用住宅、工业厂房、办公楼、学校等,实行统一的规划与设计、统一的征地与拆迁、统一的组织兴建,以取得房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最佳组合。本章主要概括地介绍房地产开发企业的经营方式和特点,房地产开发企业会计核算的对象、任务,以及房地产开发企业会计科目的设置和房地产开发企业工作组织的设置。

第一节 房地产开发企业会计概述

房地产是人类生存和社会发展不可缺少的物质资源。从 20 世纪 80 年代以来,随着我国住房制度和土地使用制度的不断改革,房地产业作为一种产业开始在我国蓬勃发展,成为国民经济中的一项重要产业。房地产开发建设是在符合城市建设总体规划和经济、社会发展计划要求的前提下,根据市场需求,以房屋建筑为对象,选择一定区域作为建设用地,并且按照使用“六统一”的原则即统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理的原则,有计划、有步骤地进行

开发建设,包括新城区的开发和旧城区的改造。

房地产开发企业是指以营利为目的、从事房地产开发和经营的企业组织。它既是房地产开发产品的生产者,同时又是房地产商品的经营者。

一、房地产业

房地产业是从事房地产开发、建设、经营以及管理和服务的行业。20世纪80年代以来,随着城市建设综合开发、土地有偿转让和住宅商品化等一些重大政策措施的颁布,各级各类房地产开发经营公司先后发展起来,并且成长很快。我国的房地产业进入了一个前所未有的高速发展阶段。目前,我国的房地产业已经形成了一个不同于建筑业的独立行业,它是集房地产开发建设、经营、管理和服务于一体的,以第三产业为主的产业部门。房地产业的快速发展不仅为各行各业提供以房地产为主的生产和生活资料,而且促进了经济特区、开发区和城市建设,带动了建筑业、商品流通业、通讯行业以及市政、园林等行业的快速发展,加速了住宅现代化和商品化的步伐。房地产业必将成为我国国民经济的支柱产业之一。

房地产业的主要经营活动包括:土地的开发与建设(包括新土地开发和旧城区改造)、房屋的开发与经营、房地产的管理与售后服务工作。

1. 土地的开发

土地开发是指对土地进行平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路等基础设施的建设。从广义上讲,土地开发包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发。土地是城市建设和房地产开发的前提和首要条件。城市的建设用地,过去国家一直采用无偿划拨的方式,交给开发公司进行开发建设。自从实行国有土地有偿有期限出让、转让办法后,企业开发的土地,正在逐步由国家无偿划拨方式转为有偿获得方式。企业有偿获得土地的使用权,开发完工后,可以采取有偿转让的方式转让给其他企业使用;也可以在开发完工的土地上,自行组织商品住宅和基础设施的建设,然后作为商品出售;房地产开发企业还可以开展土地租

赁业务。

2. 房屋的开发与经营

房屋开发是指城市的各种房屋,包括商品房、学校、商店、厂房以及其他用房的开发建设。房屋开发包括新城区的房屋开发和旧城区的房屋改造。房屋开发的周期较长,涉及面广,工作繁杂,耗费资金大,而且必须按照规定的建设程序,有计划、有组织、有步骤地进行。房地产的经营从广义上讲是指从房地产开发到房地产售后服务的全部过程。从狭义上讲仅仅是指房地产的出售、租赁和抵押。房地产的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,可以看作是使用权的出售;房地产抵押是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,以此作为获得贷款的还款保证。目前,我国的房地产经营主要是指房地产的出售和房地产的租赁业务,它是房地产从生产进入消费过程中的两种基本形式。

3. 房地产的管理和服务

房地产管理和服 务包括房地产权管理、房地产产业的管理和房地产物业的管理。房地产权的管理是房地产开发经营公司对它所开发完成的商品性建设场地和商品房的法定所有权的取得以及转让所进行的管理。房地产产业管理是房地产开发经营公司对它所经营的场地、房屋和基础设施等进行数量、价值和质的管理。房地产物业管理是对出售和租赁后的房地产的各种服务,包括房屋和基础设施的维修与保养,房屋的装修与装潢,住宅小区的清洁与绿化以及治安和通讯等。

二、房地产开发企业的经营特点

房地产产业是从事房地产开发、经营和管理服务的行业。它的经营特点主要体现在以下几个方面:

1. 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