

根据财政部统一《企业会计制度》《企业会计准则》
及房地产开发企业的特殊行业要求编定

全面吸收借鉴国内外最新研究成果，
结合实际经济业务及成功个案，系统阐释
房地产企业会计的操作流程和业务规范

房地产开发企业 会计与财务管理

地产人士不可不读的最新业务流程操作手册

刘新国/编著

Accounting and financial
Management
for Real Estate



经济科学出版社

中国房地产估价师、土地估价师资格考试教材
《全国房地产经纪人资格考试教材》
《全国房地产经纪人协理资格考试教材》

中国房地产估价师、土地估价师资格考试教材
《全国房地产经纪人资格考试教材》
《全国房地产经纪人协理资格考试教材》

房地产开发企业 会计与财务管理

地产人士不可不读的经典实务操作手册

中国地产出版社

Accounting and financial
Management
Real Estate



房地产开发企业会计 与财务管理

刘新国 编著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计与财务管理/刘新国编著. —北京:
经济科学出版社, 2004.7

ISBN 7-5058-4185-8

I. 房... II. 刘... III. ①房地产业—会计②房地产业—企业管理: 财务管理 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 043421 号

责任编辑: 张 力 杨秀华

责任校对: 王肖楠

技术编辑: 董永亭

房地产开发企业会计与财务管理

刘新国 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100036

总编电话: 88191217 发行电话: 88191109

网址: www.esp.com.cn

电子邮件: esp@esp.com.cn

北京地质印刷厂印刷

850×1168 32 开 12.25 印张 220000 字

2004 年 7 月第一版 2004 年 7 月第一次印刷

ISBN 7-5058-4185-8/F·3463 定价: 25.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

房地产是一种稀缺的资源、重要的生产要素和生活必需品。随着经济发展,对房地产的需求日益增长。房地产业在我国是一个既古老又年轻的产业。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,使房地产业逐渐成为了国民经济中的一种重要的产业。

现代房地产业在我国的兴起,虽然只是最近一二十年的事情,但来势迅猛,富有生命力,为社会所聚焦。可以预见,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,必然在我国经济发展过程中扮演越来越重要的角色。房地产企业的生产经营活动非常广泛,也非常复杂。房地产开发具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂、开发建设多样性、开发产品具有特殊的商品性等特点。我们应该看到,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊产业,从事房地产经营管理需要具备有关房地产的广博知识、丰富经验和良好的职业道德,而我国目前的房地产市场尚处在发育和进行规范的阶段,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,高素质的房地产经营管理方面的人才还很缺乏。

本书分为会计篇和财务管理篇。

为了使房地产投资者、经营者、管理者充分了解我国的房地产制度,掌握有关知识,避免房地产投资的盲目性,提高房地产服务的质量和水平,本书会计篇对房地产企业会计知识做较为系统的介绍,以现行的《企业会计制度》和企业会计准则为依据,吸收借鉴国内外最新研究成果,针对房地产开发企业的特点,全面系统地阐述了房地产企业会计的基本理论、基本方法及操作程序,以实际经济业务为例说明其主要会计业务的账务处理、核算程序和报表列示方法,特别对货币资金、存货、固定资产、负债等重要项目做重点说明。

房地产企业的主要业务是从事房地产项目投资开发,如果开发的项目不符合社会需求或超过需求,投入项目的资金就不会有好的财务效益,必然会使企业陷入财务困境。因此,搞好企业财务管理,在项目开发以前,搞好开发项目的可行性研究,预测市场的有效需求,分析项目的投资财务效益,才能为房地产开发获得较好的财务效益。本书财务管理篇正是在这种思路的指导下来探索房地产开发企业财务管理的理论和方法。

目前,房地产企业会计和财务管理在我国还是一个尚待深入开发研究的领域,我们对此研究还有待进一步提高,加之时间紧迫水平有限,疏漏在所难免,请读者不吝指教。

编者

目 录

第一章 概述.....	(1)
1.1 我国房地产业的发展历史及其现状	(1)
发展史	(1)
现状	(5)
1.2 现阶段房地产开发企业存在的问题	(9)

会计实务篇

第二章 房地产开发企业会计与一般 企业会计比较.....	(17)
2.1 房地产开发企业会计对象的特殊性	(17)
2.2 会计任务与会计核算.....	(22)
会计任务	(22)
会计核算	(25)
2.3 对会计工作组织的特殊要求.....	(27)
建立健全会计机构	(28)

制定合理的会计制度	(28)
加强会计队伍建设	(29)
第三章 几个重要的会计科目	(31)
3.1 货币资金：企业生存和发展的血液.....	(31)
现金	(32)
银行存款	(35)
其他货币资金	(45)
3.2 存货：房地产开发企业的重要资产.....	(49)
概述	(49)
存货取得与发出的核算	(51)
开发产品的核算	(77)
3.3 固定资产：维持企业正常运营的关键.....	(84)
概述	(85)
固定资产的取得	(89)
固定资产折旧	(102)
固定资产期末计价	(110)
3.4 负债：影响企业安全的重要科目	(113)
概述	(113)
流动负债的核算	(114)
长期负债的核算	(127)

第四章 房地产开发企业项目开发成本

核算	(135)
4.1 项目开发成本的构成	(135)
4.2 土地开发成本的核算	(137)
土地开发成本核算对象的确定	(138)
土地开发成本项目的设置	(138)
已完土地开发成本的结转	(143)
4.3 配套设施开发成本	(144)
配套设施开发成本计算对象的确定	(145)
配套设施开发成本核算项目的设置	(145)
配套设施开发成本的核算	(146)
已完设施开发成本的核算	(147)
4.4 房屋开发成本的核算	(148)
房屋开发成本核算对象的确定	(149)
房屋开发成本项目的设置	(150)
房屋开发成本的核算	(151)
4.5 开发间接费用的核算	(157)
开发间接费用的组成	(158)
开发间接费用的核算	(159)
开发间接费用的分配	(160)

第五章 房地产开发企业收入 与利润的核算 (162)

5.1 房地产开发企业产品销售、转让核算 ... (163)

房屋销售核算 (163)

土地转让核算 (167)

代建工程结算收入核算 (168)

5.2 产品出租的核算 (170)

出租产品投入经营的核算 (171)

出租开发产品销售或转让的核算 (174)

5.3 房地产经营利润的核算 (175)

经营收入的核算 (175)

经营成本的核算 (177)

经营税金及附加的核算 (178)

5.4 成本费用的核算 (180)

成本费用核算的基本要求 (181)

成本费用的归集和分配 (182)

5.5 利润与利润分配的核算 (189)

房地产企业利润的构成 (190)

利润分配的核算 (197)

第六章 财务会计报告与财务报表分析 (200)

6.1 财务会计报告的种类及作用 (201)

财务会计报告的种类 (201)

财务会计报告的作用	(203)
6.2 资产负债表	(204)
资产负债表结构	(204)
资产减值准备明细表	(208)
6.3 利润表	(210)
利润表结构	(210)
利润表编制方法	(211)
利润分配表	(214)
6.4 现金流量表	(215)
现金流量表结构	(215)
现金流量表的编制	(218)
6.5 会计报表综合分析	(228)
财务状况的综合分析评价	(228)
杜邦财务分析体系	(231)

财务管理实务篇

第七章 房地产开发企业财务管理概述 (237)

7.1 房地产开发企业财务管理的对象与 目标	(237)
财务管理对象	(237)
财务管理目标	(240)
7.2 房地产开发企业财务管理环境	(244)

经济体制环境	(244)
市场环境	(245)
金融环境	(247)
财税环境	(248)
法律环境	(249)
7.3 房地产开发企业财务管理观念	(250)
资金时间价值	(250)
资金风险价值	(255)
第八章 房地产开发企业项目投资管理	(259)
8.1 如何做好项目开发的可行性研究	(259)
可行性研究概述	(260)
项目开发方案选择	(266)
8.2 投资经济效益评价	(273)
开发项目投资支出的估算	(274)
开发项目经营收入、成本、费用和税金	
估算	(276)
开发项目财务状况分析	(286)
项目投资经济效益评价	(289)
8.3 项目开发的成本、费用计划与控制	(293)
成本费用计划	(293)
成本费用控制	(307)
8.4 项目开发风险分析	(315)
风险概述	(315)

项目风险预测	(322)
项目风险控制	(327)
8.5 案例	(332)
第九章 房地产开发企业筹资管理	(337)
9.1 资金筹集渠道分析	(337)
自有资金	(338)
银行贷款	(339)
集资	(340)
利用外资	(343)
预售款	(344)
财政拨款	(344)
承包商带资承包	(345)
9.2 资金成本的计算	(345)
影响筹资成本的主要因素分析	(346)
筹资成本的计算	(347)
9.3 财务风险与资本结构优化	(352)
财务风险	(352)
资本结构优化	(353)
9.4 案例	(354)
第十章 利润及其分配管理	(360)
10.1 利润的构成及其对企业发展的重 作用	(360)

企业利润的构成	(361)
企业利润的作用	(366)
10.2 企业利润最大化目标管理	(368)
制定目标利润所要考虑的因素	(368)
目标利润的制定	(369)
目标利润的控制	(372)
10.3 企业利润的分配管理	(373)
应纳所得税的计算和缴纳	(374)
税后利润的分配	(376)

第一章 概述

在某机构编制的 2003 年“中国十大暴利行业排行榜”上，房地产行业赫然名列榜首。无论此类排行榜的可信度究竟如何，不可否认，房地产行业正成为我们生活中越来越熟悉的一个行业，也受到社会各界越来越多的重视，成为当今社会的最热门行业之一。走近房地产行业，了解房地产行业，是做好房地产开发企业会计与财务管理工作的基本条件。

本章主要内容：

▼我国房地产业的发展历史及其现状

▼现阶段房地产发展存在的问题

1.1 我国房地产业的发展历史 及其现状

发展史

我国自 20 世纪 80 年代的改革开放以后，尤其是 1992 年实行市场经济以后，房地产业得到迅猛发展，日益向成熟

的产业化经济迈进，地产业也有较大进步，但产权不合理、游戏规则不完备等形成重大制约。中国房地产业的路还很长。

中华人民共和国成立以来，房地产的发展可划分为三个阶段。

◆1949 ~ 1956 年。解放前中国的一些大城市，如上海、天津、广州、青岛等城市，房地产业还是有一定发展的。但大都掌握在外国资本家手中。1936 年估计外国银行在中国占有房地产资本额合计 13 265 万元；8 家英商地产公司在银行透支达其资本额的 54.5%，3 家美商房地产在银行透支达其资本额的 89.7%。解放以后，在国民经济恢复时期，在驱逐外国资本、没收官僚资本后，仍保留了民族资本家的私人房地产的经营，市场机制仍然存在。但随着国民经济逐步向计划经济转变，经营活动受到一定的制约，基本上维持原有规模状态。从 1953 年我国开始实施第一个五年计划，整个国民经济逐步纳入计划经济轨道，房地产的交易活动逐步萎缩。1956 年对资本主义工商业改造的完成，以营利为目的的房地产经营活动也就全部消失。生产性房地产全部纳入计划项目，按计划进行生产和分配，非生产性房地产住宅，也全部纳入计划项目进行生产和分配，建筑业虽然存在，却是按国家计划项目上马、转移和变动，并不是为房地产的经营活动服务。

◆1957 ~ 1980 年，我国的国民经济全部纳入计划经济轨道。随着 1956 年全国对资本主义工商业改造的完成，

房地产的经营活动已全部消失。房地产开发全部由国家投资，就房地产的生产来说，是重生产、轻生活，重生产性的房地产开发、轻非生产性房地产开发，因此导致城市的基础设施和住宅建设落后于城市发展和人口增长的需要。这期间，住宅的建设是由国家财政做出安排，生产出来后，作为职工的一种福利分配给职工居住。解放初期，为解决无家可归人的居住和改善工人居住环境，不少城市新建了许多工人新村，城市居民的居住条件得到很大改善，但由于房地产的投入和分配机制的单一，导致欠账很多，1980年全国城市人均居住面积只有3.6平方米，城市居民的居住环境和生活条件亟待改善，这是改革开放以后，房地产尤其是住宅建设快速发展的重要动因。

◆1981~1999年，是我国房地产业从恢复到快速发展时期。党的十一届三中全会，提出实行改革开放的政策，逐步改变了单一计划经济的模式，并逐步由计划经济向有计划的商品经济发展，1992年又提出市场经济，并向市场经济过渡。

改革开放以后，伴随着住房制度和土地使用制度的改革，我国的房地产业逐步复苏和得到快速发展，对城市空间规模扩大和城市基础设施建设起了积极的推动作用。因为房地产业是城市经济的先导性产业和基础性产业，不仅通过土地使用制度改革——从无偿无期使用土地变为有偿有期使用土地，也为城市基础设施建设积累了大量资金。据不完全统计，1987~1994年全国城市共收取土地出让金