

依据《中华人民共和国会计法》和
最新修订的《企业会计准则》编制而成

会计领军人才 手把手教你学 房地产会计

Kuaiji Lingjun Rencai Shoubashou
Jiaonixue Fangdichan Kuaiji

罗胜强 刘兵 赵团结 编著



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

会计领军人才 手把手教你学房地产会计

罗胜强 刘兵 赵团结 编著



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

会计领军人才手把手教你学房地产会计/罗胜强, 刘兵, 赵团结编著. —上海: 立信会计出版社, 2014. 7

ISBN 978-7-5429-4311-8

I. ①会… II. ①罗… ②刘… ③赵… III. ①房地产业—会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第160178号

策划编辑 蔡伟莉
责任编辑 张巧玲

会计领军人才手把手教你学房地产会计

出版发行	立信会计出版社		
地 址	上海市中山西路2230号	邮政编码	200235
电 话	(021) 64411389	传 真	(021) 64411325
网 址	www.lixinaph.com	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网上书店	www.shlx.net	电 话	(021) 64411071
经 销	各地新华书店		

印 刷	北京佳顺印务有限公司
开 本	710毫米×1000毫米 1/16
印 张	20.5
字 数	336千字
版 次	2014年7月第1版
印 次	2014年7月第1次
书 号	ISBN 978-7-5429-4311-8/F
定 价	48.00元

如有印订差错, 请与本社联系调换

前 言

做会计、记账、算账，在大众的眼里是非常简单的，但是真正学过会计、做过会计的人却知道，要做好是何其难。尤其是刚毕业的学生，学了几年会计知识，以为进入职场应该顺风顺水，却不料找工作的时候很容易碰壁，因为没有经验，就算有了各种证书，企业还是会说你没经验，不愿意接受；好不容易被单位聘上了，以为可以迅速上手，却发现学的和做的有很大的差距；虽然也实习过，也在老师的指导下模拟做过像模像样的账，但并没有真正地进入企业，没有真正地接触业务，没有亲自完整地处理过各项业务，所以，在工作中常常是有点忙乱的。

许多进入职场的会计、出纳从业人员，在这种窘况下，要么就自己摸索，要么就向主管请教。然而，自己摸索，失败的时候多，浪费时间的情况比较多；向主管请教吧，主管比自己还忙，有时候还真不好意思去请教，怕影响别人的工作。于是，有的人就把眼光转向了书籍，希望在书店里找到一本可以解燃眉之急的会计实务操作方面的书来解决工作中的问题，却发现又是那么难寻；有的人则在网上发帖寻求帮助，却发现得到的答复总是不那么系统、不那么到位。

编者也常在网上浏览，看到有那么多的朋友在急切地寻求帮助，就暗下决心一定要将自己在会计行业的经验写出来，以帮助刚入职场的同行们。却发现自己真的是精力不足，而且涉猎的行业也不多，所以，就暂时放弃了这种想法。然而，在一次大学同学的聚会上，聊到此想法，却得到了积极的回应，在不同行业，甚至在政府机关、事业单位工作的同学们，都支持我编写会计实务操作方面的书籍，甚至说可以把工作做得更精细，如分成房地产会计、小企业会计、行政事业单位会计等，而且说当倾自己所能来帮助这套书的编写工作。

于是，通过与同学们沟通交流，与网友们讨论，编者决定编写并出版一套

会计实务操作方面的书籍，总共涵盖七个方面，分别为：会计、出纳、做账、纳税、房地产会计、小企业会计、行政事业单位会计，每个方面都独立成书。

本套丛书的最大特点就是具备实务操作性，与企业的业务实际完全契合，会计从业人员可以边学边运用，也可以将之作为手边的工具书，遇到问题的时候，随时查阅。

本套丛书由中美集团首席财务官、全国会计领军（后备）人才企业类五期学员罗胜强，安徽新长江投资集团副总裁兼财务总监、全国会计领军（后备）人才企业类五期学员刘兵，武汉航天远景科技有限公司首席财务官、全国会计领军（后备）人才企业类五期学员赵团结共同编写而成。同时，本套丛书在编写过程中还得到了从事财务工作的朋友们的大量帮助和指导，编者还参阅了相关文献、资料，在此，对于他们付出的努力一并表示感谢。

编 者

目 录

第一章 房地产企业会计科目的设置与建账	1
情景导入.....	2
第一节 房地产开发企业会计科目	3
一、资产类科目	3
二、负债类科目	6
三、所有者权益类科目	8
四、成本类科目	8
五、损益类科目	9
六、房地产企业使用会计科目的注意事项.....	11
第二节 房地产企业建账	12
一、设置总账	12
二、设置明细账	13
三、设置日记账	14
四、设置备查账簿	15
第二章 房地产企业资产的核算	17
情景导入.....	18
第一节 货币资金的核算	19
一、现金的核算	19
二、银行存款的核算	24

三、其他货币资金的核算	28
第二节 应收及预付款项的核算	31
一、应收账款的核算范围	31
二、应收账款的计价	31
三、应收账款核算的账户设置	32
四、应收账款的会计处理	32
五、应收票据的核算	33
六、预付账款的核算	34
七、其他应收款的核算	37
第三节 固定资产的核算	39
一、固定资产增加的会计处理	39
二、固定资产折旧的核算	44
三、固定资产的后续支出	47
四、固定资产减少的核算	48
五、固定资产的清查	51
第四节 存货的核算	53
一、材料核算	53
二、库存设备的核算	57
三、周转材料的核算	58
四、开发产品的核算	60
五、出租开发产品的核算	62
六、周转房的核算	64
七、存货跌价准备的核算	66
八、存货清查的核算	67
第五节 无形资产的核算	70
一、无形资产取得的核算	70
二、无形资产——土地使用权的核算	71
三、无形资产减值准备计提的核算	73

四、无形资产摊销的核算.....	73
五、无形资产转让的核算.....	74
第三章 房地产企业开发产品的成本核算.....	77
情景导入.....	78
第一节 开发产品的成本核算概述.....	79
一、开发产品的成本分类.....	79
二、房地产开发产品成本核算对象.....	80
三、房地产开发产品成本项目.....	80
四、开发产品成本核算程序.....	82
第二节 土地开发成本的核算.....	85
一、土地开发支出划分和归集的原则.....	85
二、土地开发成本核算对象的确定.....	86
三、土地开发成本项目的设置.....	86
四、土地开发费用的归集与分配.....	87
五、已完土地开发成本的结转.....	90
第三节 房屋开发成本的核算.....	93
一、房屋开发的种类及账户设置.....	93
二、开发房屋的核算对象.....	93
三、开发房屋的成本项目.....	94
四、房屋开发成本的核算.....	94
五、已完房屋开发成本的结转.....	104
第四节 代建工程开发成本的核算.....	107
一、代建工程的费用归集和成本核算方法.....	107
二、代建工程的核算对象与成本项目.....	107
三、代建工程的核算.....	108

第五节	配套设施开发成本的核算	109
	一、配套设施的种类	109
	二、配套设施支出的归集	109
	三、配套设施开发成本的核算对象与成本项目	110
	四、配套设施开发成本的核算	111
	五、已完配套设施开发成本的结转	115
第六节	开发间接费的核算	116
	一、开发间接费用的组成	116
	二、开发间接费用的核算	117
	三、开发间接费用的分配	118
第四章	房地产企业收入的核算	121

情景导入	122	
第一节	营业收入核算概述	123
	一、营业收入的构成	123
	二、营业收入的确认	123
	三、营业成本的结转	124
	四、营业收入核算的账户	126
第二节	商品房销售的核算	128
	一、商品房销售账户的设置	128
	二、商品房销售收入的核算	128
	三、分期收款销售的核算	131
	四、面积差的核算	133
	五、回迁房收入的核算	135
	六、销售收款的核算	137
	七、商品房销售成本的结转	142

第三节	代建工程结算收入的核算	146
	一、代建工程收入的确认和计量	146
	二、代建工程收入的账务处理	148
第四节	土地和配套设施转让收入的核算	151
	一、土地转让收入的核算	151
	二、配套设施转让的核算	152
第五节	出租营业收入的核算	153
	一、出租营业收入的确认	153
	二、出租营业收入的核算	153
	三、免租期收入的账务处理	154
	四、出租地产转销售的核算	155
第六节	其他收入的核算	157
	一、商品房售后服务收入的核算	157
	二、固定资产出租收入的核算	158
	三、材料销售收入的核算	159
第五章	房地产企业纳税会计核算	161
	情景导入	162
第一节	房地产企业涉税概述	163
	一、房地产企业涉及税种	163
	二、房地产企业主要涉税事项	163
	三、房地产开发经营各阶段纳税税种与税率	164
第二节	营业税的核算	166
	一、营业税的应税范围	166
	二、营业税的计税依据	167

三、	营业税的税率	167
四、	销售物业营业税的账务处理	167
五、	出租物业营业税的账务处理	172
六、	自营物业营业税的账务处理	173
第三节	土地增值税的核算	174
一、	土地增值税的征税范围	174
二、	土地增值税的计税依据	174
三、	土地增值税的税率	175
四、	土地增值税应纳税额的计算	175
五、	土地增值税的账务处理	177
六、	现房销售的土地增值税核算	178
七、	期房销售的土地增值税核算	180
第四节	企业所得税的核算	182
一、	企业所得税应纳税额	182
二、	所得税的账户设置	184
三、	企业所得税的会计处理	187
第五节	房产税的核算	192
一、	房产税的征收方法	192
二、	房产税的纳税义务发生时间	192
三、	房产税的缴纳时间	192
四、	房产税的账务处理	193
五、	出租物业房产税的账务处理	195
第六节	土地使用税的核算	197
一、	土地使用税的计税依据和税率	197
二、	城镇土地使用税的税额计算	197
三、	土地使用税会计账户的设置	198
四、	土地使用税的账务处理	199

第七节 其他税种	201
一、契税	201
二、教育费附加	204
三、印花税	205
四、车船税	207
第六章 房地产企业负债的核算	211
<hr/>	
情景导入	212
第一节 流动负债的核算	213
一、短期借款的核算	213
二、应付账款的核算	216
三、预收账款的核算	218
四、应付职工薪酬的核算	220
五、应交税费的核算	229
第二节 长期负债	230
一、长期借款的核算	230
二、长期应付款核算的内容	233
三、应付债券的核算	235
第七章 房地产企业所有者权益的核算	241
<hr/>	
情景导入	242
第一节 实收资本的核算	243
一、账户设置	243
二、实收资本业务的核算	244

三、实收资本的变动核算	246
第二节 资本公积	247
一、资本公积的来源	247
二、资本公积金形成的核算（资本溢价形成的资本公积）	247
三、资本公积金转增资本的核算	248
第三节 留存收益	249
一、盈余公积	249
二、未分配利润的核算	251
第八章 房地产企业利润和利润分配的核算	253
<hr/>	
情景导入	254
第一节 利润的核算	255
一、房地产开发企业利润的构成	255
二、反映利润实现的账户设置	259
三、利润总额的会计处理	261
四、以前年度损益调整	262
第二节 利润分配的核算	265
一、利润分配顺序	265
二、利润分配的账户设置	266
三、利润分配的会计处理	267
第九章 房地产企业会计报表的编制	273
<hr/>	
情景导入	274

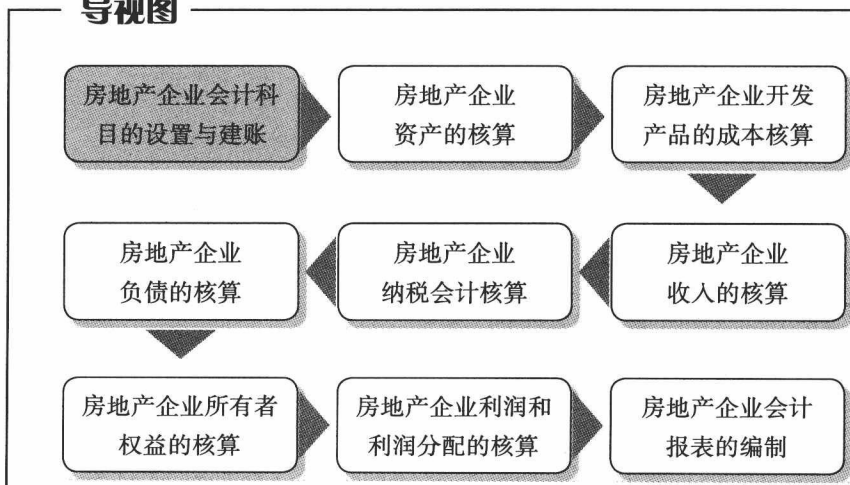
第一节 资产负债表	273
一、资产负债表的意义和作用	273
二、资产负债表的结构和项目排列	273
三、资产负债表的编制方法	276
第二节 利润表和利润分配表	281
一、利润表	281
二、利润分配表	284
第三节 现金流量表	286
一、现金流量及其分类	286
二、现金流量表的格式	287
三、现金流量的编制方法	290
四、现金流量表附注披露的信息及其填列	295
第四节 成本报表	301
一、在建开发产品成本表	301
二、已完开发产品成本表	303
第五节 会计报表附注	306
一、企业所采用的主要会计处理方法的说明	306
二、报表中有关重要项目明细资料的列示	307
三、非经常性项目损益的说明	308
四、或有事项及其收益、损失的披露	309
五、关联方关系及其交易的披露	310
六、合并会计报表的说明	312
七、资产负债表日后事项的说明	312
参考书目	314

第一章



房地产企业会计科目 的设置与建账

导视图



黎斌毕业后非常幸运地进入了本地一家颇具规模的房地产企业做会计，这是他的专业。

更让他开心的是，他的主管杨杰对他非常友善，完全没有那种主管对新人的高傲和冷淡。而且，主管杨杰开门见山地对他说：“你所毕业的学校虽不是特别有名，但我相信你的潜力，希望你能早日上手，你能早日来接手我的工作！”

原来，这个公司有一个非常好的人才梯队计划，如果一个人要晋升更高的岗位，必须培养一个能干的接班人来接手自己的工作，如果没有接班人，你就待在原岗位不动。主管杨杰有望晋升财务部经理，但必须有一人能顶替他主管的工作，他才能晋职财务经理。

“黎斌，你所学的虽是会计专业，但房地产行业有它的特殊性，所以，在这里，你要先放下你在学校里所学的知识，要以一个新的、较低的姿态来学习实际的操作。”杨杰开始了他的新人辅导工作。

“嗯！我会努力学习，每个行业都有它的特征，房地产企业的会计核算相对于别的行业应该更复杂。”黎斌很谦卑地说。

“首先你要熟悉房地产企业的会计科目，虽然与其他行业的科目大致类似，但也有一些本行业特有的科目。另外，在账簿的设计上也是有所区别的！”杨杰一边说着，一边递过来一份资料，这份资料是关于房地产企业会计科目的说明，好像是经精心整理过的，还有会计账簿的设计要求。

杨杰拿到这份资料如获至宝，刚刚他还想趁着下班到网上去搜索一下有关房地产会计科目的资料，没想到主管杨杰这么细心，已经准备好现成的、整理好了的详细资料。他从心底里感激他职场生涯中的第一位主管。

第一节 房地产开发企业会计科目

为了对房地产企业的经营活动进行会计核算，必须设置相应的会计科目，并且要根据设置的会计科目在账簿中开设账户。

房地产开发企业会计科目分为五大类。

一、资产类科目

资产类科目用来核算和反映企业各类不同的资产增减变化情况，其中包括了流动资产和各项长期资产。在资产类科目中，“开发产品”、“周转房”这两个科目是房地产开发企业特设置的科目。其他科目是各类企业通用的会计科目，如表1-1所示。

表1-1 资产类科目说明

序号	科目名称	明细账的设置
1	库存现金	
2	银行存款	按照开户银行和其他金融机构、存款种类等，分别设置“银行存款日记账”
3	其他货币资金	设置外埠存款、银行汇票存款、银行本票存款、信用卡存款、信用证保证金存款、存出投资款等
4	交易性金融资产	按照交易性金融资产的类别和品种，分别“成本”、“公允价值变动”进行明细核算
5	应收票据	按照开出、承兑商业汇票的单位明细核算，并设置“应收票据备查簿”，逐笔登记每一商业汇票的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日、背书转让日、贴现日、贴现率和贴现净额以及收款日和收回金额、退票情况等资料，商业汇票到期结清票款或退票后，应当在备查簿内逐笔注销