

主编 徐文锋 徐源

2009
新会计
实务丛书

房地产开发企业 会计实务 ACCOUNTING PRACTICE

全面反映最新会计准则税率变化信息

详尽阐释企业全盘账务会计处理方法

流程完备 着眼应用
解析难点 指导实践

廣東省出版集團
廣東人民出版社

主编 徐文锋 徐源

2009
新会计
实务丛书

房地产开发企业 会计实务 ACCOUNTING PRACTICE

全面反映最新会计准则税率变化信息

详尽阐释企业全盘账务会计处理方法

流程完备 着眼应用
解析难点 指导实践

广东省出版集团
广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计实务 / 徐文锋, 徐源主编. —广州:
广东经济出版社, 2009. 4

(2009 新会计实务丛书)

ISBN 978-7-5454-0120-2

I. 房… II. ①徐…②徐… III. 房地产业—会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 049490 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	广东新华发行集团
印刷	广东科普印刷厂 (广州市广花四路棠新西街 69 号)
开本	730 毫米×1020 毫米 1/16
印张	19.75 1 插页
字数	353 000 字
版次	2009 年 4 月第 1 版
印次	2009 年 4 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 978-7-5454-0120-2
定价	172.00 元 (1~4 册)

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

发行部地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 38306055 38306107 邮政编码: 510075

邮购地址: 广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话: (020) 37601950 邮政编码: 510075

营销网址: <http://www.gebook.com>

广东经济出版社常年法律顾问: 何剑桥律师

· 版权所有 翻印必究 ·

总 序

从2007年1月1日开始，财政部规定正式开始执行新的会计准则体系；从2008年1月1日开始，国家税务总局规定正式开始实行新的《企业所得税法》。新的会计准则理念先进、体系完整，充分体现了与国际准则的趋同性，更好地实现了与国际会计惯例的协调。而新的企业所得税法则统一了内、外资企业所得税制度，准予企业税前扣除的与取得收入有关的支出，降低了企业税负。这两个重要的法律法规的颁布与执行，将极大地影响现行各行各业的会计核算与财务业务，对企业会计人员的执业能力提出了更高的要求。这就涉及到每一个企业的财务人员都要重新学习、掌握新的会计知识和税务条例。

企业会计是一项政策性时效性很强、业务复杂的工作。这套丛书的出版目的，就是针对上述变化，以协助企业的财务会计人员，能在比较短的时间内适应企业会计业务在核算方法、程序和要求上的重大变化，更快地掌握相应的原则与方法。

《2009：企业新会计实务》，适用于制造业及一般企业；《房地产开发企业会计实务》《旅游餐饮服务企业会计实务》《商品流通企业会计实务》属于行业会计范畴。

本丛书的每一章都对有关会计准则的变化部分作了重点提示，解析了新旧会计准则的异同之处。根据新的《企业所得税法实施细则》，在有关纳税申报的章节中作了详细说明。本丛书融会计学知识与具体操作为一体，既讲述会计基础理论知识，又讲授会计实务操作技能，围绕企业



会计工作实际解疑释难，尤其注重会计实务的规范操作。从如何建账、会计分录、采用何种记账方法、如何编审会计凭证、如何登记账簿、如何进行对账和结账、如何进行各类业务核算、如何编制会计报表、如何核算和申报、缴纳税款等等，将整个会计流程以手把手的形式教你怎样具体操作，使读者的实际工作能力和水平得到进一步提高。

本丛书的明显特点，就在于紧密联系会计工作实际，结合最新颁布执行的《企业会计准则》和新的《企业所得税法实施条例》，对于企业财务会计经常会遇到的问题和难题作了通俗明了的解答。通过阅读本书，读者可以真正了解企业会计工作的具体内容，从而比较全面而顺畅地处理企业通盘财务。

参与本丛书的编写人员有：徐文锋、徐源、郭细英、肖大庆、唐翠萍、沈俊、廖志红、廖昊等。

编者

2009年4月

目 录

第一章 房地产会计的特点、任务和职责	(1)
第一节 房地产会计的特点	(2)
第二节 房地产会计的核算内容	(4)
第三节 房地产会计的任务和职责	(8)
第四节 房地产会计账户设置和会计科目表	(12)
第二章 货币资金的核算	(17)
第一节 库存现金业务核算	(18)
第二节 银行存款业务核算	(23)
第三节 其他货币资金的核算	(26)
第三章 材料与设备的核算	(29)
第一节 材料与设备的核算内容和计价	(30)
第二节 材料采购的核算	(36)
第三节 材料发出的核算	(41)
第四节 材料委托加工的核算	(50)
第五节 设备的核算	(52)
第六节 周转材料的核算	(55)
第七节 材料、设备的盘点清查与期末计价	(62)
第四章 固定资产和无形资产的核算	(67)
第一节 固定资产的概念、分类、计价	(68)
第二节 固定资产取得的核算	(72)



第三节	固定资产折旧的核算	(77)
第四节	固定资产清理、盘点与减值准备提取的核算	(82)
第五节	租赁固定资产的核算	(85)
第六节	无形资产的核算	(90)
第五章	负债和所有者权益的核算	(95)
第一节	流动负债的核算	(96)
第二节	非流动负债的核算	(106)
第三节	长期借款的核算	(108)
第四节	应付债券的核算	(114)
第五节	长期应付款的核算	(117)
第六节	所有者权益的核算	(118)
第六章	施工工程成本的核算	(127)
第一节	施工工程成本的概念、核算程序及要求	(128)
第二节	材料费和人工费的核算	(133)
第三节	机械使用费的核算	(135)
第四节	其他直接费用与施工间接费用的核算	(137)
第五节	工程成本的明细分类核算	(141)
第六节	工程成本的核算	(141)
第七节	单位工程竣工成本决算	(145)
第七章	开发产品成本的核算	(149)
第一节	开发产品成本项目的构成	(150)
第二节	发包开发工程的核算	(151)
第三节	开发间接费用的核算	(154)
第四节	土地开发成本的核算	(158)
第五节	配套设施开发成本的核算	(163)
第六节	房屋开发成本的核算	(169)
第七节	代建工程开发成本的核算	(175)

第八章 开发产品销售、转让、出租的核算	(177)
第一节 开发产品销售和转让的核算	(178)
第二节 开发产品出租的核算	(186)
第三节 周转房的核算	(189)
第四节 存货跌价准备的核算	(193)
 第九章 利润和利润分配的核算	(195)
第一节 房地产经营利润的核算	(196)
第二节 其他业务利润的核算	(200)
第三节 期间费用的核算	(203)
第四节 营业外收支的核算	(206)
第五节 本年利润的核算	(207)
第六节 企业所得税的核算	(209)
第七节 利润分配的核算	(213)
 第十章 财务会计报告的编制	(219)
第一节 财务会计报告的内容和编报要求	(220)
第二节 资产负债表及其附表的编制	(222)
第三节 利润表及其附表的编制	(231)
第四节 现金流量表的编制	(236)
第五节 成本报表的编制	(245)
第六节 会计报表附注的内容	(249)
第七节 财务情况说明书	(251)
 第十一章 房地产企业的财务管理	(253)
第一节 财务管理的目标和内容	(254)
第二节 企业筹资管理	(260)
第三节 财务预算管理	(267)
第四节 财务分析	(272)



第十二章 房地产企业的税务管理	(281)
第一节 房地产企业纳税管理概述	(282)
第二节 营业税及土地增值税税务管理	(292)
第三节 企业所得税税务管理	(303)

第一章

房地产会计的特点、任务和职责

- 房地产会计的特点
- 房地产会计的核算内容
- 房地产会计的任务和职责
- 房地产会计账户设置和会计科目表

本章提示：

1. 本章所阐述的内容

房地产行业会计与其他行业相比，有其鲜明的行业特点与独特的核算方法，本章主要阐述了在运用会计基本原则和核算方法上与其他企业有什么区别，以及它的核算特点、任务和职责是什么。同时，按照新的会计准则列出了房地产会计核算的主要科目。

2. 本章中新旧会计准则的异同之处

新会计准则对会计核算科目进行了重大调整，比如说，按新会计准则增加了投资性房地产、交易性金融资产、贴现资产等。



第一节 房地产会计的特点

一、房地产会计的概念

房地产企业和其他企业一样，是自负盈亏的经济组织，必须以会计为管理工具，对房地产开发经营的经济活动的业务过程进行反映、监督和控制，为企业管理和外界提供会计信息。因此，房地产会计就是运用会计的基本原则和核算方法，以货币的形式，对房地产开发经营的全过程进行反映和监督的管理活动，是房地产行业的专业会计。

二、房地产企业的经营业务内容

房地产企业的经营业务内容有以下几个方面：

1. 土地开发

土地开发是房地产企业的经营业务内容之一，它是指将土地平整以及进行相应设施配套，使土地成为符合建设要求的开发产品。

土地既可以作为房地产企业的开发产品来处置，将土地使用权作价转让给需要用地的其他企业和单位，也可以作为企业自行开发房产品的前期业务来处置。

2. 房屋开发

房屋开发，是指按照开发经济业务的要求，建筑、装修房屋。房屋的开发，是房地产企业的主要经营业务。企业开发的房屋，有以下几类：一是为销售而开发的商品房；二是为出租经营而开发的出租房；三是为安置被拆迁居民周转使用的周转房；四是有的开发企业受其他单位的委托，代为开发的住宅或其他用途的代建房。

3. 配套设施开发

配套设施开发，也是房地产企业开发经营的业务内容。房地产企业开发的配套设施，可以分为以下两类：一类是开发小区的不能有偿转让的公共配套设施，如水塔、锅炉房、居委会、派出所、消防设备、自行车车棚等设施；另一类是能有偿转让的大型配套设施，如商店、银行、邮局等。

4. 物业管理

物业管理是房地产企业的服务性项目，主要是对开发小区的环境、保

安、生活服务等进行管理。

房地产企业所进行的开发项目，既可以自行组建施工队伍进行自营开发施工，也可以采用发包的形式，发包给施工企业营建。

三、房地产会计的特点

从以上所表述的房地产会计的概念和房地产企业的经营业务内容可以看出，房地产会计既有开发经营的核算内容，也有工程施工核算的内容。其主要特点有如下几点：

1. 会计核算对象具有多样性的特点

房地产开发企业经营的工程项目，都具有各自独特的形式和结构。在实际工作中，需要单独地设计图纸，采用不同的施工方法和施工组织。一般很少有完全一样的工程项目，即使采用相同的标准设计，由于建造地点的地形、地质和水文等自然条件与运输等客观条件不同，也需要对设计图纸、施工方法及施工组织作适当的改变，以适应其施工要求。房地产开发企业开发生产经营多样性的特点，使得企业的开发经营也就具有单件性的特点。因此，在会计核算中，必须按照不同的开发、施工项目进行成本核算。凡是能直接计入某项开发工程项目的费用，应直接计入该项工程开发项目；凡是不能直接计入某开发项目而要由各项工程共同负担的费用，要先按照发生时间、发生地点进行汇总归集，然后按照它们受益的情况，确定一定的分配标准，定期分配计入相关的工程项目。

由于房地产企业的开发经营具有固定性和多样性的特点，使得它的成本不能按实物计量单位（如平方米建筑面积、立方米建筑体积）与上期同类工程成本进行对比。一般情况下，只能将实际成本与预算成本进行对比。为了使实际成本能与预算成本进行比较分析，按实际成本计算的项目与按预算成本计算的项目其口径要基本一致，方法要基本相同。

2. 会计核算对象具有野外施工、露天作业的特点

房地产开发企业开发经营的工程项目，特别是土地开发，土建工程都是在露天进行的，其施工机械设备受自然力侵蚀的影响很大。因此，在核算这部分固定资产折旧费时，除了要考虑在使用上的价值磨损因素以外，还要充分考虑受自然力侵蚀的因素。还有，开发经营的项目，不像工业生产那样，可以均衡地进行，而是受气候、时令的不同而有较大的差异，如雨季严重影响施工，北方严冬季节也不利于野外施工。在会计核算中，为了合理分摊机械设备的折旧费、修理费等费用，应采用台班折旧费和预提、待摊的核算方法，而不宜将发生的费用全部计入发生月份的工程成本。



3. 会计核算对象具有开发经营周期长的特点

由于开发经营项目的周期长,对工程进行成本核算时,可以结合经济责任制的需要,按开发项目的部位划分成本核算对象,对其进行成本核算,使其核算方法和要求更切合于实际。

4. 房地产会计的存货有别于其他行业的特点

(1) 存货的计价有别于其他行业。非房地产开发的一般纳税人企业的存货计价,只要是取得了增值税专用发票而又耗费于损益性业务的,不计入存货成本,而计入应交增值税属下的进项税额。而房地产企业购进的材料、设备以及低值易耗品,不论其是否取得了增值税专用发票,都应作为构成存货的成本计价。

(2) 开发的产品类似于其他行业的固定资产。房地产开发企业完成开发过程,竣工的房屋和其他配套设施,其实物形态类似于其他行业的固定资产,但在房地产开发企业中,则作为待售和出租的存货——产成品。但若此类存货用于企业开发经营的劳动资料,则又视作固定资产。所以,在进行核算时,对于同样的事物,如果作不同的用途,其会计业务的处理方法便会有很大的不同。

第二节 房地产会计的核算内容

一、房地产企业的资金循环

在房地产企业,按照资金在开发经营活动过程中的形式和作用,可以分为资金投入、资金运用和资金退出。

1. 资金投入

资金投入,一是企业所有者投入的资金;二是债权人投入的资金。前者属于企业所有者权益,后者属于企业债权人权益。投入企业的资金一部分构成流动资产,另一部分构成非流动资产。

2. 资金运用

资金运用,也称为资金的循环和周转。资金运用,在房地产开发企业,可以分为供应、经营开发、销售或租赁三个阶段。在供应阶段,企业要批购土地、材料、设备等劳动资料和劳动对象,要与供应单位发生货款的结算关系;在经营开发阶段,对劳动对象进行开发需要借助劳动手段,使劳动对象

发生价值转移,形成房地产产品的成本和费用。因此,企业与员工会发生工资结算关系,与有关单位和个人还会发生劳务结算关系。在销售或租赁阶段,将开发的商品——土地和房产品销售或租赁出去,发生收回货款、交纳税金等业务,与有关单位和个人发生购房款或房屋租金的结算关系,同税务机关发生税收结算关系。在计算出财务成果后,还要提取盈余公积,并向所有者分配利润。资金从货币开始,经过供应、经营开发、销售或租赁三个阶段,最后又回到货币资金,形成资金的循环。资金的不断循环,周而复始,称为资金周转。

3. 资金退出

资金退出,是指由于偿还各种债务、上交各种税金、向所有者分配利润等业务,使得这部分资金退出本企业的资金循环与周转。

二、房地产会计的核算内容

房地产会计的核算内容,就是企业在开发经营过程中所发生的经济业务。从会计核算的要素来讲,就是对企业的资产、负债及所有者权益的增减变动的核算,以及由于开发经营业务的进行,形成收入、费用、利润及其分配的核算。就房地产企业会计核算的特点来看,房地产会计的核算内容也就是其会计要素的内容,可具体表述如下。

1. 资产

房地产开发企业所从事的经济业务,是房地产开发经营活动。在开发经营活动中,除了要有人这个决定性因素外,还要有材料、施工机械、运输设备等生产资料,即财产物资。在会计业务中,这些财物叫做资产。

房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中所起的作用,分为流动资产和非流动资产,其中非流动资产又包括固定资产、无形资产、长期股权投资等。

(1) 流动资产。

流动资产包括货币资金、结算资金、交易性金融资产、劳动对象和劳动产品。

属于货币资金的有:库存现金、银行存款和外埠存款等其他货币资金。

属于结算资金的有:各项应收款项和预付款项。

属于交易性金融资产的有:能随时变现、持有时间不超过一年的各种股票、债券等投资,另外还有持有至到期投资、可供出售金融资产等。

属于劳动对象的有:材料、物资、设备等生产储备,以及正在开发中的未完工开发产品。在房地产会计中,未完工开发产品叫做在建开发产品。劳



动对象在经过开发过程后，大都改变了其原有的物质形态，并把它们自身融入了所开发的产品中。

属于劳动产品的有：商品性土地、商品房、周转房等开发产品。劳动对象和劳动产品在会计中又统称为存货。

(2) 固定资产。

固定资产，是指同时具有下列特征的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用寿命超过一个会计年度。

包括企业所有的机械设备等劳动资料和非开发经营性房屋、设备。它能在较长时期内发挥效能，并在许多开发周期中，一直保持其原有的物资形态，其本身的价值则随着使用而逐渐损耗，并通过折旧的方式将损耗的价值转移到开发的产品中去，形成开发的产品成本的一部分，然后从开发产品的销售收入中得到补偿。

(3) 无形资产。

无形资产是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。如以技术专利、商标等形式存在的非货币性非流动资产。它与固定资产相似，其价值要在有效年限内分期摊入开发产品的成本。

(4) 长期投资。

长期投资包括以下内容：①投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资；②投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；③投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资；④投资企业持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益性投资。

2. 负债和所有者权益

房地产开发企业的资产，是由企业投资者和债权人投入的资金形成的，因而投资者和债权人对企业资产有提出要求的权力。在会计中，对一家企业的资产可以提出要求的权力，叫做权益，它由负债和所有者权益两个部分组成。

(1) 负债。

负债是指企业过去的交易或者事项形成的，预期会导致经济利益流出企业的现时义务。负债按其债务偿还期限的长短，分为流动负债和非流动负债。

流动负债，是指在一年的或一年以内企业必须偿还的债务。它包括：向银行借入的短期贷款，以及在开发经营过程中暂时取得或占用的各种应付预收款项，如应付账款、应付票据、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应

交税费、应付利润等。

非流动负债，是指企业向银行借入期限在一年以上的各种借款，以及为筹集长期资金而向企业债券持有人确认的应付债券等。

(2) 所有者权益。

所有者权益是指企业资产扣除负债后，由所有者享有的剩余权益。公司的所有者权益又称为股东权益。所有者权益是所有者对企业资产的剩余索取权，它是企业资产中扣除债权人权益后应由所有者享有的部分。包括：资本金、资本公积、盈余公积金和未分配利润。

国有房地产开发企业的资本金，由有权代表国家投资的机构以国有资产形式投入企业形成。

有限责任公司的资本金，由有权代表国家投资的机构、其他法人单位、社会个人等股东，通过认购公司的股份形成。

上述这些有权代表国家投资的机构、其他法人单位、社会个人等投资者以所有者身份投入企业并供企业长期使用的资本金，在一般企业叫实收资本，在股份有限公司叫做股本。

资本公积，是指属于资本性质，但不能作为资本金，将它记作实收资本或股本的资本溢价、股本溢价、其他资本公积等。

盈余公积，是指企业按规定从净利润中提取的、有特定用途的企业积累资金，包括法定盈余公积金、任意盈余公积金等。

未分配利润，是指企业尚未分配的净利润。

3. 费用、收入和利润

房地产开发企业的资产，在开发经营过程中，要依次经过供应、开发及产品的销售、转让、出租过程，不断地发生增减变动。在每一过程中，都相应地表现为不同的形态。负债和所有者权益，在企业开发经营过程中，也要发生变动。所有这些变动，在会计中都要加以反映。

在供应过程中，企业通过合同用货币向供应单位征用、批租土地及购买开发房地产所需要的各种劳动对象。这样，企业的货币资金转化为待开发的土地及材料、设备等储备。企业待开发的土地和储备的材料、设备，在开发房地产需要时，即进入房地产开发过程。

在房地产开发过程中，被消耗的材料和被安装的产品价值转移到在建开发产品成本中。与此同时，工人付出了劳动，企业必须以工资形式给工人支付报酬。货币资金通过支付工资而转入在建开发产品成本。此外，由于使用固定资产，使固定资产发生了磨损，其价值也转移到在建开发产品成本。

随着开发过程的进行，企业的在建开发产品开发完成，并在销售、转



让、出租过程中，将开发完成的产品销售、转让或出租，从购房、用地、租房等单位或个人处，重新获得货币资金。企业利用从购房、用地、租房等单位或个人处所获得的货币资金，再度征用、批租土地及购买材料、设备、支付工资，投入新一轮的房地产开发过程。在开发过程中支付给工人的工资，仅包括其必要劳动创造的那一部分开发产品的价值，因而企业在开发产品销售、转让、出租过程中收回的货币资金的数额，要比原来投入资金的数额大。这部分增加的货币资金，就形成了企业的纯收入，即利润。此项纯收入，要根据国家的法律、法规，一部分以积累形式留存企业成为盈余公积金。这就使企业的资产和所有者权益发生变动。此外，企业在开发经营过程中，还会发生诸如借入或归还银行借款，发售企业债券和偿还债券本息，购买其他单位股票、债券和向其他单位投资，以及购建固定资产、无形资产等业务，这些业务会引起资产、负债和所有者权益的变动。

综上所述，说明房地产企业的开发经营过程，从会计的角度来看，是房地产开发企业会计要素增减变动的过程，也是其经营成果形成的过程。因此，房地产会计的核算内容就是反映和监督会计要素的变动。具体为：对资产的核算；对负债和所有者权益的核算；对开发项目施工的核算；对开发经营项目的销售、转让、出租管理等的核算；对企业取得的经营成果及其分配的核算。

第三节 房地产会计的任务和职责

一、房地产会计的任务

会计的任务，是根据会计核算的客观要求而确定的，它受会计对象的制约。因此，房地产会计的任务，就是对房地产开发企业会计对象进行核算和监督。具体来说，房地产会计的任务有以下几个方面：

1. 提供真实、准确、可靠的会计信息

我国实行的是社会主义市场经济，房地产开发企业必须根据自身的开发能力和市场的需求，充分利用生产潜力，合理安排房地产开发任务。为了不断地改善企业经营管理，增强企业市场竞争能力，一方面要接受国家产业政策的要求；另一方面要接受投资者的监督，使投资者关心企业，为企业开发经营提供所需要的资金。这就要求企业必须做好会计工作，及时提供会计信