



新《企业会计准则》推广丛书

KUAIJI HESUAN SHIWU

房地 产 开 发 企 业 会 计 核 算 实 务

国瑞会计研究中心编著

精准 权威 实用 易读



中华工商联合出版社
CHINA INDUSTRY & COMMERCE ASSOCIATED PRESS

新《企业会计准则》推广丛书

房地产开发企业 会计核算实务

国瑞会计研究中心 编著

中华工商联合出版社

责任编辑：李怀科

封面设计：胡 珊

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计核算实务/国瑞会计研究中心编
著. —北京：中华工商联合出版社，2008.6

(新企业会计准则推广丛书)

ISBN 978-7-80193-980-7

I. 房… II. 国… III. 房地产业—会计 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 063839 号

中华工商联合出版社 出版、发行

北京东城区东直门外新中街 11 号

邮编：100027 电话：64153909

网址：www.chgslcbs.cn

三河市汇鑫印务有限公司印刷

新华书店总经销

700 × 1020 毫米 1/16 印张：25.75 250 千字

2008 年 6 月第 1 版 2008 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 80193 - 980 - 7/F · 277

定 价：38.00 元

新企业会计准则推广丛书编委会

主 编：索晓辉

编委会行政秘书：潘菊华 (tianxiacaifu@126.com)

编 委：黄忠英 徐丽娅 邵琳琳 汪华亮
索晓辉 王莲香 潘菊华 阎 蕾
王 炜 路利娜 曹燕平 尹翠实
许 超 张剑锋 于 辉 李 雪
王 瑛 初少磊 邢铭强 方文彬
王晓军 孙晓芳 张瑞彩 吴 琼

前 言

从2007年1月1日起,新《企业会计准则》在上市公司范围内开始施行,作为我国国民经济主体的国有大中型企业也开始积极实施《企业会计准则》。

新《企业会计准则》的实施,是我国会计领域一件具有里程碑意义的大事,它建立起了一套较为科学完善的会计要素确认、计量和报告标准体系,使中国企业会计准则与国际财务报告准则之间实现了实质性趋同,是促进中国经济发展和提升中国在国际资本市场中地位的非常重要的一步。

在新《企业会计准则》实施的过程中,众多的企业都将面临着如何结合本企业的业务特点,准确地应用《企业会计准则》的问题,本套丛书就是为从事相关行业会计工作的人员提供的一本实务操作指南。本套丛书严格依据最新《企业会计准则》,并结合各个行业会计核算的特点,非常系统地介绍了在工业、商业、服务、物流、施工和房地产开发等国民经济的六大行业中,如何准确地应用最新《企业会计准则》进行本行业的会计核算。

本套丛书共包括6个分册,每个分册的适用范围如下:《工业企业会计核算实务》适用于从事加工、制造、修理修配业务活动的企业。

《商业企业会计核算实务》适用于从事批发、零售等业务活动的企业。包括贸易公司、百货商场、超级市场、专卖店等各类商业企业。

《旅游饮食服务企业会计核算实务》适用于从事旅游、饮食服务业务活动的企业。包括旅行社、饭店、度假村、游乐场、歌舞厅、餐馆、酒楼、旅店、美容、浴池、照相、洗染、修理、咨询等各类服务企业。

《物流企业会计核算实务》适用于从事交通运输、仓储、配送等业

务活动的企业。包括汽车运输公司、轮船公司、航空运输公司、仓库、配送公司等物流或为物流提供配套服务的企业。

《建筑施工企业会计核算实务》适用于从事工民用建筑工程、安装工程、室内装修等业务的企业。包括各类建筑工程公司、安装工程公司、装修公司等施工企业。

《房地产开发企业会计核算实务》适用于从事商品土地开发、商品房屋开发的企业。

我们组织编写这套“新企业会计准则推广丛书”，旨在为从事会计工作的广大财务会计人员学习新准则，运用新准则提供具体指导，以提高会计从业者的业务素质、业务水平和专业技能，提高会计准则的应用质量。

在本套丛书编写过程中，尽管我们力争做到体系完整、结构严谨、以求准确表达新准则的思想内容和操作方法，但限于我们的水平有限，时间仓促，难免存在这样或那样的不足，恳请各位同仁不吝指正，以便进一步充实和完善。

《房地产开发企业会计核算实务》分册共分为十七章，其中第一、二、三、四、五、十六、十七章由索晓辉编写，第六、七、八章由王晓军编写，第九、十、十一、十二章由路利娜编写，第十三、十四、十五章由邢铭强编写，最后由索晓辉对全书进行了定稿。

本书的出版，得到了中华工商联合出版社领导和编辑们的大力支持和协助，在此深表谢意。

国瑞会计研究中心

2008年4月于北京

目 录 CONTENTS

前言 1

第一章 会计理论基础

- 第一节 房地产开发企业会计概述 3
- 第二节 会计基本假设 8
- 第三节 会计信息质量的要求 11
- 第四节 会计要素及其确认 15
- 第五节 我国企业会计核算法规体系 22

第二章 货币资金

- 第一节 库存现金 31
- 第二节 银行存款 35
- 第三节 其他货币资金 38
- 第四节 银行结算 41
- 第五节 外币交易 45

第三章 应收款项

- 第一节 应收票据 57

- 第二节 应收账款 61
- 第三节 预付账款 62
- 第四节 其他应收款 64
- 第五节 应收款项减值 66



第四章 存货

- 第一节 存货概述 75
- 第二节 存货的计价 78
- 第三节 库存材料的会计核算 82
- 第四节 委托加工物资 89
- 第五节 低值易耗品 91
- 第六节 周转材料的核算 93
- 第七节 开发产品的内容及核算 97
- 第八节 存货清查 100
- 第九节 存货跌价准备 103



第五章 固定资产

- 第一节 固定资产的概念与确认 111
- 第二节 固定资产的初始计量 113
- 第三节 固定资产折旧 127
- 第四节 固定资产后续支出 133
- 第五节 固定资产的处置 140
- 第六节 固定资产清查 142

第七节 固定资产减值 144



第六章 金融资产

第一节 交易性金融资产 147

第二节 持有至到期投资 152

第三节 长期股权投资 155



第七章 投资性房地产

第一节 投资性房地产的概念与确认 163

第二节 取得投资性房地产的会计核算 164

第三节 投资性房地产的后续计量 165

第四节 投资性房地产的转换 168

第五节 投资性房地产的处置 173



第八章 无形资产和其他资产

第一节 无形资产概述 177

第二节 无形资产的会计核算 181

第三节 其他资产项目 188



第九章 流动负债

第一节 负债的概念与分类 193

第二节 短期借款的会计核算 195

第三节 应付票据 196

第四节 应付账款的会计核算 198

第五节 应付职工薪酬 199

第六节 应交税费的会计核算 204

第十章 非流动负债

第一节 长期借款 213

第二节 长期债券的会计核算 218

第十一章 或有事项

第一节 或有事项的特征 229

第二节 或有事项的确认和计量 232

第三节 或有事项会计处理原则的运用 236

第十二章 所有者权益

第一节 所有者权益的性质及内容 245

第二节 实收资本 246

第三节 资本公积 251

第十三章 房地产开发企业成本的核算

第一节 开发成本概述 257

- 第二节 自营开发工程成本的核算 262
- 第三节 发包开发工程及其价款结算的核算 283
- 第四节 开发间接费用的核算 285
- 第五节 土地开发成本的核算 288
- 第六节 配套设施开发成本的核算 294
- 第七节 房屋开发成本的核算 298
- 第八节 代建工程开发成本的核算 303

第十四章 房地产开发企业收入的核算

- 第一节 房地产开发企业收入概述 307
- 第二节 房地产开发企业销售开发产品的核算 311
- 第三节 开发产品跌价准备提取的核算 318

第十五章 房地产开发企业的期间费用与利润

- 第一节 期间费用的核算 325
- 第二节 利润的核算 327

第十六章 所得税

- 第一节 所得税会计概述 337
- 第二节 计税基础和暂时性差异 339
- 第三节 递延所得税资产及递延所得税
负债的确认和计量 343



第十七章 会计报表

第一节 会计报表概述 353

第二节 资产负债表 357

第三节 利润表 366

第四节 现金流量表 369

第五节 所有者权益变动表 374

第六节 一般企业报表附注 377

参考书目 396

第一章

会计理论基础

房地产开发企业会计概述
会计基本假设
会计信息质量的要求
会计要素及其确认
我国企业会计核算法规体系



尽管我国新实施的《企业会计准则》是一部跨行业、跨所有制的指导企业进行会计核算的法规,但不同的行业在实施《企业会计准则》过程中,仍需要适应其行业的特点与惯例。在本章中,我们重点学习以下内容:

1. 房地产业包括哪些企业,房地产业在业务经营上具有什么特点?
2. 房地产开发企业会计具有什么特点,它的核算包括哪些内容?
3. 房地产开发企业会计具有什么样的职能与任务?
4. 什么是会计假设,房地产开发企业的会计假设包括哪些?
5. 房地产开发企业会计对会计信息的质量有哪些原则与要求?
6. 什么是会计要素,房地产开发企业会计包括哪些会计要素?
7. 规范我国企业会计核算的法规有哪些,各自的内容与任务是什么?

我国自1998年结束了长达四十余年的福利分房制度,开始实行住房商品化改革以来,房地产开发行业取得了空前的发展,已成为当前我国经济发展的主要增长点。

房地产开发,也叫城市建设综合开发,它是国家的土地利用计划和城市建设总体规划,对一个区域内的基础设施、民用住宅、工业通用厂房、办公楼等,实行统一规划设计、统一征地拆迁、统一组织兴建,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结合,为城市的未来发展提供有效的物质技术基础。

第一节 房地产开发企业会计概述



房地产开发企业的主要业务及经营特征

房地产是房产与地产的总称。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发,也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业,它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者。

(一) 房地产开发企业的主要业务

1. 土地的开发与经营。企业将有偿获得的土地开发完成后,既可有偿转让给其他单位使用,也可自行组织建造房屋和其他设施,然后作为商品作价出售,还可以开展土地出租业务。



2. 房屋的开发与经营。房屋的开发指房屋的建造，房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋，按用途可分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。

3. 城市基础设施和公共配套设施的开发。城市基础设施和公共配套设施主要包括：城市交通所需要的道路、桥梁、涵洞等交通设施；城市水务所需要的给排水管网、污水处理、城市河道等设施；城市供电、供气、供暖等所需要的各项基础设施等。

4. 代建工程的开发。代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程。

（二）房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的生产经营与施工企业不同。其经营特点主要有以下几点：

1. 开发经营的计划性。企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”的原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

2. 开发产品的商品性。房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场，按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售。

3. 开发经营业务的复杂性。所谓复杂性包括两个方面：

（1）经营业务内容复杂。企业除了土地和房屋开发外，还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务全过程。

（2）涉及面广，经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来，而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来，还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

4. 开发建设周期长，投资数额大。开发产品要从规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段，少则一年，多则数年才能全部完成。另外，上述每一个开发阶段都需要投入大量资金，加上开发产品本身的造价很高，需要不断地投入大量的资金。

5. 经营风险大。开发产品单位价值高，建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品



积压,使企业资金周转不灵,导致企业陷入困境。



房地产开发企业会计的概念与主要核算内容

房地产开发企业会计是指在土地和房屋及配套设施的开发过程中,对其劳动成果及相应的劳动耗费进行计量的专门化的会计。

依据会计的一般定义,并结合房地产开发企业的一般特点,我们可以给房地产开发企业会计这样的定义:房地产开发企业会计是运用于房地产开发企业的一种专业会计。它是以货币为主要计量单位,运用专门的方法,对各类房地产开发企业的经济活动进行全面、连续、系统地核算和监督,以促进房地产开发企业加强经营管理、提高经济效益的一种管理活动。

房地产开发企业会计通过对经济业务事项的确认、计量、记录和报告程序,提供真实、准确、可靠的会计信息,以帮助企业利益相关方,如政府管理部门、企业投资者、经营管理者及时了解该企业的财务状况、经营成果和现金流量,并据以作出科学合理的经济决策。

房地产开发是通过土地、建筑材料、市政设施、公共配套设施、劳动力、资金、技术和服务等多种资源的组合使用而为人们提供居住空间,并改变人们生存的物质环境的一种活动。一般情况下,房地产开发过程主要分为五个阶段,即投资机会选择和决策阶段、开发前期工作阶段、建设施工阶段、租售阶段、售后服务阶段。房地产开发企业的资金运动在不同阶段表现为不同的资金形态,形成资金的循环与周转。会计也应适应不同阶段的资金运动需要而进行会计核算。

(一) 投资机会选择和决策阶段

主要是进行开发投资项目的可行性论证工作,包括机会寻找、机会筛选和可行性研究三项内容。这时,会计主要是对发生的相关研究费用进行核算,所发生的各项费用应当计入“开发成本——前期工程费”科目。

(二) 开发前期工作阶段

主要涉及与开发工程有关的招投标、各种合同、条件的谈判和签约工作,包括取得土地使用权、规划设计和方案报批(如获得《选址规划意见通知书》、《建设用地规划许可证》、《规划设计方案审批通知书》、《建设工程规划许可证》等)、签署土地使用权出让或转让合同、融资合同、建筑工程承包合同等。这时,会计除对发生的相关费用进行核算,将发生的各项费用计入“开发成本——前期工程费”科目外,还应通过向银行等金融机构借款、向社会发行公司债券、以发行股票等方式吸收