

sina 新浪财经

中国会计视野
www.esnai.com

峰和精品会计网校

秀财网

联/合/力/荐

云智阅读
HIGH READING

讲透房地产企业 6 大业务流程的会计核算

企业设立 + 获得土地使用权 + 项目建设

项目销售 + 持有物业

平准 / 编著

房地产会计

真账实操全流程演练

图解案例版

108 个经典案例分析 78 个实务操作技巧
28 个贴心知识链接 18 个深度学习思考

精确掌握财税操作要领 快速提高综合业务能力

博导
中国财政科学研究院
会计学教授

徐玉德

教授
兰州财经大学会计学

方文彬

峰和精品会计网校
课程总监

杨克智

中信地产财务部

孙晓芳

注册会计师
毕马威东原会计师事务所

王婷

联袂推荐



中国工信出版集团



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

房地产会计

真账实操全流程演练

图解案例版

平准 编著



人民邮电出版社
北京

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计真账实操全流程演练：图解案例版 / 平准编著. — 北京：人民邮电出版社，2018.5
ISBN 978-7-115-48056-9

I. ①房… II. ①平… III. ①房地产业—会计—图解
IV. ①F293.342-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2018)第047996号

内 容 提 要

多年以来，房地产行业一直是我国经济增长的支柱产业之一。为了满足房地产行业会计从业者的业务需要，我们精心编写了本书，以期帮助房地产行业会计从业者领会企业会计准则的精髓、做好房地产企业的会计实务工作。

本书包含了房地产开发企业常见的会计核算事项，用8章展开具体介绍，分别是房地产开发企业会计概述、企业设立阶段、获取土地阶段、开发建设阶段、转让及销售阶段、投资性房地产、利润结转及分配和财务会计报告。本书按照房地产开发业务的阶段流程依次介绍，条理分明，便于读者了解各个阶段会计核算的特点。这也是本书最大的特点和优势。

本书适用于在房地产企业从事会计工作的从业者，特别是初入此行业的会计人员。本书通过列举大量实例，很好地将实务和理论相结合，有利于读者融会贯通，深入掌握。

◆ 编 著 平 准

责任编辑 李士振

责任印制 周昇亮

◆ 人民邮电出版社出版发行 北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

三河市祥达印刷包装有限公司印刷

◆ 开本：700×1000 1/16

印张：13.25

2018年5月第1版

字数：248千字

2018年5月河北第1次印刷

定价：49.80元

读者服务热线：(010)81055296 印装质量热线：(010)81055316

反盗版热线：(010)81055315

广告经营许可证：京东工商广登字20170147号

前言 Preface

本书主要内容

本书结合房地产企业的业务特点，将房地产企业的经营划分为筹建、储备土地、施工建设、销售、持有物业、结转分配利润阶段以及编制财务报表等7个阶段，依次详细介绍了每个阶段的业务操作及相应的会计处理，使读者能够结合业务运行，掌握房地产业务会计核算的要求，实现规则与实务的紧密结合，切实提高动手操作的能力。

本书主要特色

特色一：结构新颖，是以业务流程为主线的会计实务用书

一本会计实务用书必须要做到因地制宜，简洁高效地说明和解决实务问题。正因如此，本书一改传统会计书的讲解模式，不再按照会计科目分章节展开，而是从房地产企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等业务阶段为主线展开内容，结构新颖，让读者在企业的业务发展流程中，掌握会计核算的要求。

特色二：全面剖析，实现会计与税务的“强强联合”

本书在对房地产企业的会计实务进行深入分析的基础上，还关注到税收这一影响企业收益的重要支出事项，并将其分立为每个经营阶段的一部分单独进行剖析。由于房地产企业经营范围及所涉税种的逐步扩大，所以相关主管部门有必要将房地产与税务有效结合，以实现房地产企业的税收筹划。

特色三：图文并茂，有利于系统性知识点的理解

本书结合会计学习的特点，尽量做到深入浅出，将一些系统性的知识点独

具匠心以图表的形式列示，语言简洁，内容详实，结构清晰，前后联系，对比分析，让读者加深对相关知识的理解和记忆，便于总结提炼。这会给读者的学习带来事半功倍的效果。

特色四：精讲案例，通向实务的快速车道

本书对大部分较难处理的房地产企业相关业务的会计事项，精心设计编写了相应的案例，并对此展开全面、准确、深入的解读，还原了实务中的会计操作，提升了读者解决实际问题的能力。

本书适用人群

(1) 如果你是初入房地产企业的会计新人，想要具体了解此行业的会计核算，建议你按照章节次序，依次了解和学习。

(2) 如果你已具备房地产企业会计核算的基本知识，那么可以从目录中检索出想要深入学习和掌握的部分，进行有针对性的阅读和提升。

本书撰写团队

本书由平准老师及其团队编写，具体参与编写的有姚敏（中国财政科学研究院）、刘淑凤（中国财政科学研究院）、许诺（中国财政科学研究院）、普艳阳（中国财政科学研究院）、张雅玲（中央财经大学）、王宁（中央财经大学）。

由于时间仓促，作者对会计法规制度的理解可能存在偏差，书中存在的不妥之处亦在所难免，敬请广大同仁和读者不吝指正。

读者资讯邮箱：suoxh@139.com

读者 QQ 群：2821884157（求索会计教育）

平 准

目录 Contents

第 1 章

会计，你真的懂吗 ——房地产开发企业会计概述

1.1 房企，整天忙什么.....	1
1.1.1 盖房子、卖房子，房企的主要业务.....	1
1.1.2 吃钱的行业，房企的经营具有什么特点.....	2
1.2 会计，为房企创造什么价值.....	4
1.2.1 不要说，你懂房地产会计.....	4
1.2.2 房地产会计的职能.....	6
1.2.3 房地产会计的核算内容.....	7
1.2.4 房地产会计核算的特殊性.....	7
1.2.5 房企会计科目设置.....	9
1.3 纳税，房企必须履行的义务.....	15
1.3.1 房企各经营环节的主要税种.....	15
1.3.2 税率与征收范围.....	15

第 2 章

先建一个项目公司 ——企业设立的会计处理

2.1 房地产设立阶段业务概述.....	18
2.1.1 《中华人民共和国公司法》对企业设立条件的规定.....	18
2.1.2 《城市房地产开发经营管理条例》对企业设立条件的规定.....	19
2.1.3 房地产开发企业开发经营资质.....	20

2.2 企业设立阶段会计处理.....	21
2.2.1 实收资本的会计核算.....	21
2.2.2 资本公积的核算.....	28
2.2.3 开办费的核算.....	30

第 3 章

储地就得拼 ——企业获取土地时的会计核算

3.1 我国的土地制度概述.....	32
3.1.1 获取土地的主要方式.....	32
3.1.2 我国有关土地的主要制度.....	35
3.2 获取土地的税务与会计问题.....	38
3.2.1 获取土地阶段纳税处理.....	38
3.2.2 获取土地阶段会计处理.....	45

第 4 章

盖房子容易吗 ——开发建设阶段的会计核算

4.1 开发成本核算概述.....	51
4.1.1 成本核算的基本程序.....	52
4.1.2 房地产企业成本费用核算特点.....	52
4.1.3 划分成本核算项目.....	52
4.2 成本归集、分配的会计处理.....	54
4.2.1 成本分配法.....	54
4.2.2 土地征用及拆迁补偿费的归集与分配.....	56
4.2.3 前期工程费的归集与分配.....	59
4.2.4 建筑安装工程费的归集与分配.....	61
4.2.5 基础设施费的归集与分配.....	68
4.2.6 开发间接费用的归集与分配.....	70

4.3	公共配套设施费的会计核算	73
4.3.1	成本对象的核算和确定	73
4.3.2	会计核算方法	74
4.4	土地开发成本与代建工程成本会计核算	80
4.4.1	土地开发成本的会计核算	80
4.4.2	代建工程成本核算	83
4.5	开发完工产品成本的结转	83
4.5.1	开发完工产品的确认条件	83
4.5.2	开发产品成本的核算	84
4.5.3	结转完工开发产品成本	86
4.5.4	结转开发产品销售成本	87

第 5 章

卖了，才算赚了 ——转让及销售阶段的会计核算

5.1	转让及销售阶段业务概述	89
5.1.1	土地使用权转让	89
5.1.2	商品房销售	90
5.1.3	销售其他建筑物	96
5.1.4	代建工程	97
5.1.5	其他业务收入	98
5.2	转让及销售的账务处理	99
5.2.1	商品房销售收入的会计核算	99
5.2.2	土地使用权转让的会计核算	120
5.2.3	配套设施转让的核算	122
5.2.4	销售周转房的核算	122
5.2.5	代建工程收入的核算	123
5.2.6	其他业务收入的核算	124

第6章

我们有时也“炒房” ——投资性房地产的会计核算

6.1 投资性房地产的特征与范围.....	126
6.1.1 投资性房地产的定义及特征.....	126
6.1.2 投资性房地产的范围.....	127
6.2 投资性房地产纳税处理.....	130
6.2.1 增值税及附加.....	130
6.2.2 印花税.....	131
6.2.3 房产税.....	131
6.3 投资性房地产的账务处理.....	133
6.3.1 投资性房地产的确认和初始计量.....	133
6.3.2 与投资性房地产有关的后续支出.....	135
6.3.3 投资性房地产的后续计量.....	138
6.3.4 投资性房地产的转换.....	142
6.3.5 投资性房地产的处置.....	149

第7章

算一算，今年赚了多少钱 ——利润结转及分配

7.1 利润结转及核算.....	152
7.1.1 利润的含义.....	152
7.1.2 损益核算.....	153
7.1.3 利润的结转.....	157
7.2 利润分配及其核算.....	159
7.2.1 利润分配的顺序.....	159
7.2.2 利润分配核算.....	160

第 8 章

四张表，看懂房企的三生三世 ——财务会计报告

8.1 财务会计报告概述.....	164
8.1.1 财务报告及其目标.....	164
8.1.2 财务报表的组成.....	165
8.1.3 会计报表的编制要求.....	165
8.2 资产负债表.....	166
8.2.1 资产负债表概述.....	166
8.2.2 资产负债表的结构.....	167
8.2.3 资产负债表的编制.....	167
8.3 利润表.....	179
8.3.1 利润表的概念和作用.....	179
8.3.2 利润表的格式及内容.....	179
8.3.3 利润表的编制.....	180
8.4 现金流量表.....	184
8.4.1 现金流量表的概念和作用.....	184
8.4.2 现金流量及其分类.....	184
8.4.3 现金流量表的结构和内容.....	185
8.4.4 现金流量表的编制.....	187
8.5 所有者权益变动表.....	194
8.5.1 所有者权益变动表的内容及结构.....	194
8.5.2 所有者权益变动表的填列方法.....	194

第1章

会计，你真的懂吗 ——房地产开发企业会计概述

房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业之一，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用，其发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展和促进经济增长等有着巨大作用。随着产业的发展，房地产企业对财务人员的需求增加，并且对财务工作人员的处理业务的能力提出了更高的要求。

1.1 房企，整天忙什么

房地产是土地和房屋及其权属的总称，是人类赖以生存的基础。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，其业务主要包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务及其他相关的房地产业务。

在本书中，我们重点介绍房地产开发经营业务的会计核算和涉税事项，对于物业管理、房地产中介服务及其他房地产活动不做重点的介绍。

1.1.1 盖房子、卖房子，房企的主要业务

通俗地讲，盖房子、卖房子是房地产开发企业最为核心的业务。房地产开发企业的主要业务如图 1-1 所示。

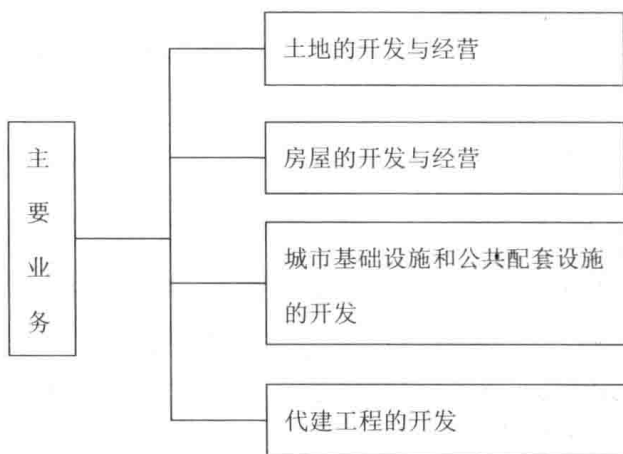


图 1-1 房地产开发企业的主要业务

1.1.2 吃钱的行业，房企的经营具有什么特点

对于房地产开发企业的经营特点，可以用一词来说，那就是“吃钱”。买地需要巨额资金、高楼需要大量资金、每年的融资费用也是一笔巨额的支出。房地产开发企业的经营特点如图 1-2 所示。

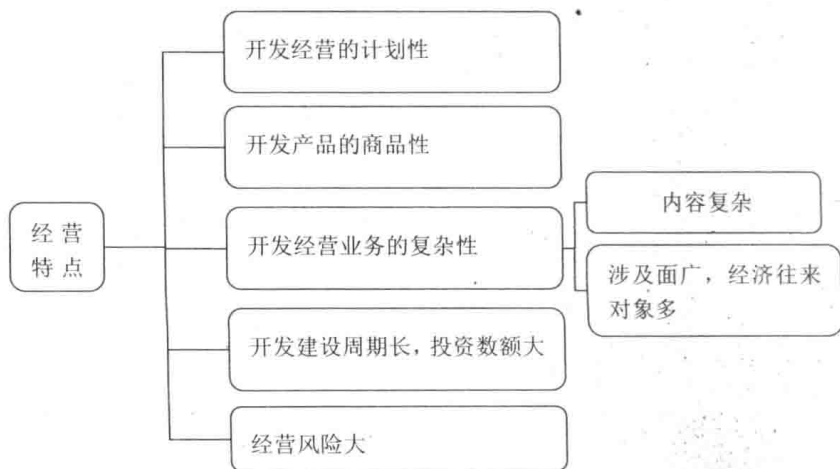


图 1-2 房地产开发企业的经营特点

知识链接**房地产开发流程**

房地产开发企业的开发经营业务主要包括以下环节。

(一) 设立企业阶段

设立房地产开发企业是房地产开发经营的起点;且房地产开发企业是房地产开发经营的法律主体。企业设立阶段涉及接受投资者的出资和开办企业的相关费用,是房地产开发企业进行会计核算的第一个阶段。

(二) 获取土地使用权阶段

土地是房地产开发不可或缺的资源。在房地产开发过程中,房地产开发企业获取开发用地是房地产开发的基础。获取土地阶段包括前期调研和拿地两个阶段,其中,获取土地前的调研准备是非常重要的环节,全面深入地了解地块和市场情况是进行成本估算和项目经济性评价的基础。

(三) 房地产开发建设阶段

本书所说的开发建设阶段包括项目策划、报批报建、施工建设、竣工验收及开发完成后的初始产权登记。

项目策划包括根据前期调研阶段的调研结果确定项目定位、制订产品目标与发展计划。有的公司在拿地前进行项目策划,有的公司则是在拿地后进行。严格来说,项目策划是一个独立的环节,因为在此环节一般不发生会计和纳税业务,本书将其并入开发建设阶段。

报批报建是取得项目开工建设的一系列许可证和取得项目建设用地的国有土地使用权的过程。项目施工是房地产开发企业委托施工单位进行项目施工的阶段,是房地产开发的重要阶段。竣工验收是房地产开发产品完工后,根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法规规定,进行竣工验收的过程。

(四) 转让及销售房地产阶段

转让及销售房地产阶段是房地产开发企业出售商品房等开发产品,并回收资金实现盈利的阶段。转让及销售的过程包括前期的营销策划、签订销售合同、交付、登记办证等环节。房地产交付是完成销售的标志,只有进行交付才算最终完成销售。房地产买卖存在两个交付,即房地产本身实物交付及其产权的交付。实物交付是房地产买卖中主要的义务,出卖人完成了实物交付,就是履行了合同中最主要的义务之一。登

记办证主要是按照相关规定，办理产权登记，并办理产权证。办理房地产交付手续标志着转让与销售的实现，办理登记办证，从法律上标志着房地产开发程序的终结。

（五）持有房地产阶段

房地产开发产品完成后，有的将其转让或销售，而有的却将其持有。在市场经济条件下，房地产市场日益活跃，有的房地产开发企业开发房地产的目的是为了转让或销售，而有的房地产开发企业开发房地产的目的是为了持有房地产用于赚取租金或增值收益。

1.2 会计，为房企创造什么价值

1.2.1 不要说，你懂房地产会计

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。房地产会计的概念如图 1-3 所示。

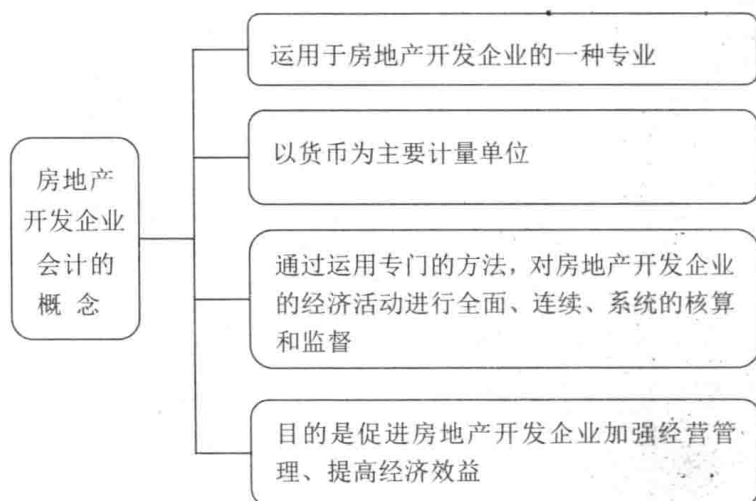


图 1-3 房地产开发企业会计的概念

房地产开发企业通过会计对经济业务事项的确认为、计量、记录和报告

程序,提供的真实、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、经营情况和现金流量,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入住空间,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。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。房地产开发过程如图 1-4 所示。

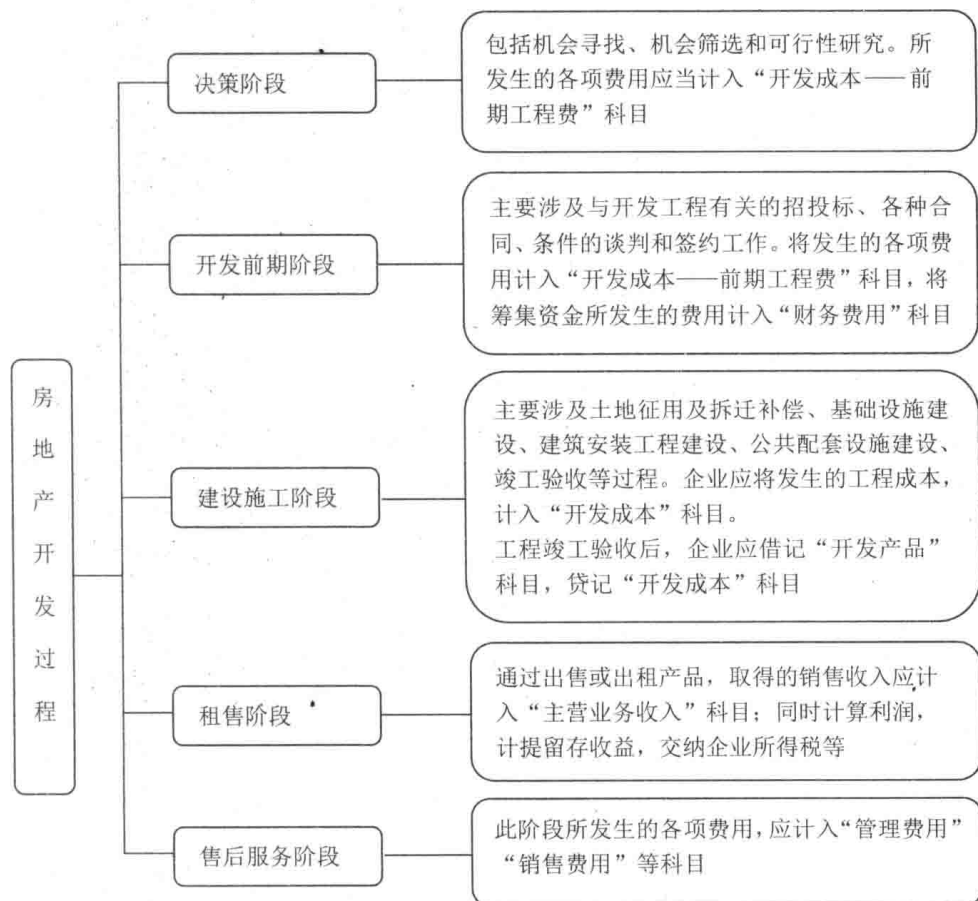


图 1-4 房地产开发过程

1.2.2 房地产会计的职能

房地产开发企业会计的职能是会计在经营管理过程中所应具备的功能,在不同的经济发展水平下,在不同管理水平的企业中,会计职能的发挥有很大的不同。从我国当前会计实践和会计法规的规定来看,主要有会计核算和会计监督两大职能,具体如图 1-5 所示。

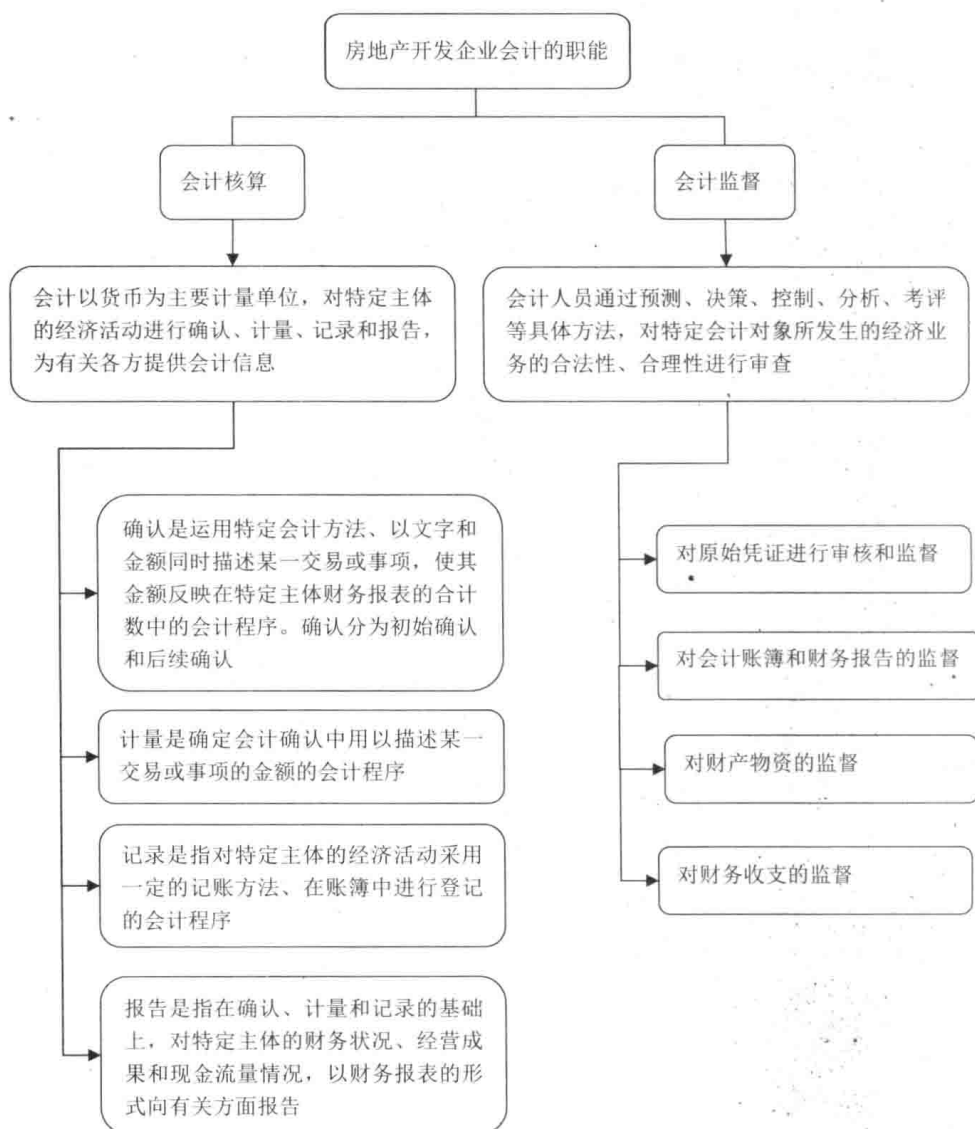


图 1-5 房地产开发企业会计的职能

1.2.3 房地产会计的核算内容

房地产开发企业的资金运作方式主要表现在以下几个方面:取得或者筹集资金,在生产过程中运营资金,通过产品(商品)销售收回资金,计算经营成果,使部分资金退出企业、部分资金重新进入企业。房地产会计就是对房地产开发企业资金运动的过程进行会计核算和会计监督。房地产会计核算的主要内容如图1-6所示。

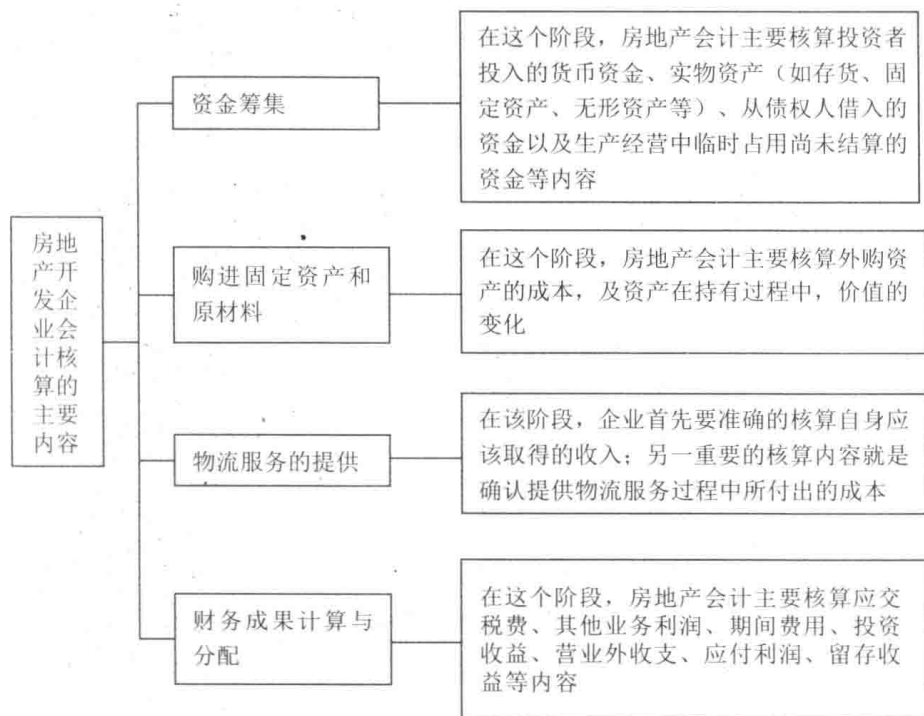


图1-6 房地产开发企业会计核算的主要内容

1.2.4 房地产会计核算的特殊性

1. 存货核算的特殊性

因房地产开发企业的营业周期长,故房地产开发企业的存货与一般工商企业的存货相比有两个明显的特点:第一,其他企业拥有的土地使用权一般作为无形资产核算,而房地产开发企业的土地使用权是作为存货核算