

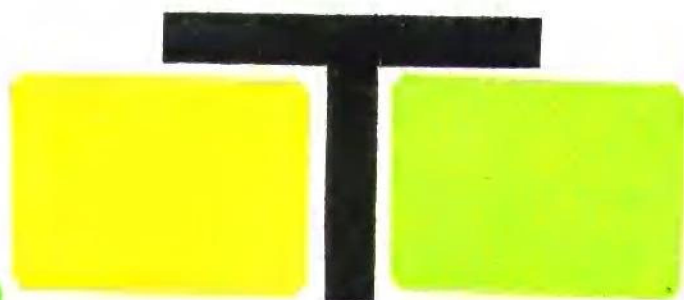
最新

·谢国新 储一昀 总主编

企业会计丛书 第三辑

房地产业务会计

杨利昌 倪洪超 编著



航空工业出版社

133

(京)新登字 161 号

内 容 提 要

本书是在我国会计制度进行重大改革并与国际惯例接轨之际,向广大会计人员奉献的一本实用读物。

本书以《企业财务通则》、《企业会计准则》及新颁布的大行业财务制度、会计制度为依据,结合国际会计惯例,详细介绍了房地产开发成本、经营损益、资金筹措、税金费用等会计业务的处理原理和实务操作办法,并按各类业务的具体情况,模拟列举了大量实例并给出解答,便于读者理解与应用。

本书可供各种所有制形式、各个行业的企业会计人员作为会计业务处理的实用指导手册。又可作为财会、审计、经济与管理干部培训教材与自学读物,也可供各类中、高等院校财会、审计、管理等经济专业师生参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产业务会计/杨利昌,倪洪超编著. —北京:航空工业出版社,1994. 10

(企业会计丛书)

ISBN 7-80046-804-6

I. 房… II. ①杨… ②倪… III. 房地产—会计

IV. F293.3

航空工业出版社出版发行

(北京市安定门外小关东里 14 号 100029)

北京医科大学印刷厂印刷

全国各地新华书店经售

1995 年 3 月第 1 版

1995 年 3 月第 1 次印刷

开本:787×1092 1/32

印张:4.625 字数:102 千字

印数 1—6000

定价:5.80 元

序

《企业会计准则》的颁布实施是我国会计管理体制的一项重大改革。它与同时颁布的《企业财务通则》，对于我国建立社会主义市场经济体系、扩大对外开放、以及加速与国际会计惯例接轨，均具有十分重要的意义。也正是由于这一重大改革，广大会计实务工作者和理论研究者都存在一个知识更新的迫切需要。

在这一改革之际，很高兴地看到由谢国新、储一昀两位年轻学者主编的《企业会计丛书》的正式出版。纵观这套丛书，我感觉到有几个显著的特色：一是内容上的新颖性，丛书以《企业财务通则》、《企业会计准则》及新近颁布的大行业财务制度、会计制度为编写依据，同时结合了国际会计惯例进行阐述，反映了现代会计的先进理论和方法；二是体系上的独创性，丛书突破了过去以行业会计为线条的编写方法，而是以企业会计的业务内容为编写主线，并兼顾各种行业会计的特点，使整套丛书具有较为系统全面的涵盖面，能够适应在今后企业经营活动多面性和综合性情况下，进行会计管理的需要；三是写法上的务实性，丛书编写注重切合企业的会计实务，强调可操作性，将理论阐述融于实际业务处理的说明之中，叙述精炼，行文流畅；四是出版时间上的及时性，丛书的出版弥补了目前有关会计改革的读物奇缺的状况，使读者能及时地学到新的会计方法，以适应开展工作的需要。因此，这套丛书不失为广大会计实务工作者的良好读物。

爰为之序，并乐于向会计工作者推荐。

1993年3月

前 言

我国的会计制度正进行着一场重大改革。《企业会计准则》的颁布与实施迈出了这一改革奠基性的第一步。而大行业会计制度的出台,则为会计制度改革的顺利进行提供了过渡阶段的保障。会计制度改革的目标是要建立跨所有制、跨行业、跨经营方式、跨国内外的,并包括基本准则和应用会计准则在内的会计准则体系。

会计制度改革对于广大会计实务工作者和理论研究者来讲,既是一个时机,同时也是一种挑战。会计制度作为经济领域的国际通用“语言”,其重要意义在改革开放的我国已越来越为人们所重视。而另一方面,会计人员正面临着与国际会计计划惯例接轨的客观要求,否则将难以适应会计制度改革的迫切需要。

也正是这一重大改革,以往出版的众多有关企业会计的教材、书籍,由于是根据原有的会计制度,按所有制按行业而编写的,随着准则的出台和施行,已失去其实用价值。全国几百万会计实务工作者亟需新的会计读物,各类中高等院校经济类专业,尤其是会计专业的学生也亟需新的会计教材。相对来说,前者显得尤为迫切重要。

就此,我们组织编写了这套《企业会计丛书》。这一丛书,以会计制度改革的目标模式为依托,突破了以所有制、以行业为界限的编写思路,而是以企业会计的业务类型为基础进行分册编写。同时既兼顾不同行业的特点,又能适应越来越多的企业跨行业经营的需要。整套丛书共分五辑,各辑之间相对独

立,自成体系。在内容安排上由初级向高级递进。以常用业务为主要内容,辅以其他业务的介绍,以满足经济发展的要求。每辑丛书共分六册,各册以企业会计的业务内容为划分界限,使之与《企业会计准则》以及应用会计准则的体系相呼应。在编写方法上,以实务操作为主要重点,力求通俗易懂,避免教材式的抽象,将理论融于实际应用之中。并按各类会计业务的具体情况,配以各种实际例子的说明,体现其可操作性。

会计改革为我国改革开放,走向世界迈出了可喜的一步。我们认为,目前更为重要的是宣传普及会计准则,使广大会计人员理解、接受,并运用于实际工作之中。这是一项意义重大而又十分艰巨的工程,它关系到会计制度改革目标的顺利实现。我们希望《企业会计丛书》的编写出版,能为这一项工程的圆满完成贡献出我们的一份力量。

在本丛书的编写过程中,我国著名的会计、审计学家、博士生导师徐政旦教授为我们提供了许多建设性的宝贵意见和指导,并在百忙之中为丛书作序推荐,在此我们谨表衷心的感谢。同时感谢上海财经大学校长、博士生导师汤云为教授对本丛书的大力支持和关心。对参加这套丛书编写的人员,以及为编写工作提供帮助的许多热心朋友,为这套丛书出版发行作了大量工作的航空教育图书服务中心的李德英、张德云、王战航等老师,表示我们的真挚的谢意。

谢国新 储一昀

1993年3月

目 录

序

前言

1 概述	(1)
1.1 简介	(1)
1.2 房地产开发经营企业的类型、经营方式和特点 ...	(9)
1.3 房地产开发经营企业的资金运动	(14)
1.4 房地产开发经营业务会计的基本内容和帐务系统	(14)
2 开发成本	(18)
2.1 成本计算对象与成本项目	(18)
2.2 土地开发成本	(21)
2.3 房屋开发成本	(23)
2.4 配套设施开发成本	(31)
2.5 代建工程开发成本	(35)
2.6 期间费用	(36)
3 经营周转房屋	(44)
3.1 简介	(44)
3.2 经营房的处理	(44)
3.3 周转房的处理	(46)
4 经营损益	(48)
4.1 简介	(48)
4.2 营业收入的会计处理	(51)
4.3 利润及其分配的会计处理	(68)

5 税金及其他	(75)
5.1 简介	(75)
5.2 种类、标准及其减免	(76)
5.3 节税策略	(88)
5.4 税费的会计处理	(93)
6 资金筹措	(95)
6.1 资金筹集的渠道	(95)
6.2 资本的筹集、保全与增殖	(95)
6.3 负债筹资	(99)
6.4 筹资成本	(110)
7 营销管理	(115)
7.1 销售条件和对象	(115)
7.2 一般程序和原则	(116)
7.3 售价的确定	(119)
7.4 收款程序	(122)
7.5 销售控制	(124)
8 投资决策与效益分析	(127)
8.1 房地产投资决策	(127)
8.2 经济效益分析	(133)
后记	(137)
编者简介	(138)

1

概 述

房地产业作为我国近年来一个全新的行业,在我国各地特别是沿海城市,掀起了一股灼人的投资热潮,各行各业都竞相跻身于房地产,据最新资料表明,目前全国房地产开发公司有 3 700 多家,房地产经营公司 4 700 多家,房地产交易所 1 500 多家,从事房地产业的职工 300 多万人。仅以止海为例,至 1991 年底,上海的房地产公司只有 94 家,而仅仅在 1992 年一年中,就新增加 759 家,平均每天新开张 2.08 家。截至 1993 年 3 月底,上海的房地产公司已满千家,我们可以肯定随着改革开放的进一步深化,国力的进一步强盛,全国的房地产市场有着无法估量的广阔前景,但也必须注意和强调,投资房地产必需大量的资金并耐心等待一个漫长的生产建设周期(一般为 3~4 年,甚至更长),在这漫长的建设期间,再有眼光的投资者,也难以准确地预测未来政治经济形势和需经多年辛苦才能竣工交付使用的房地产一定能赢利。当然,房地产业与其他各行各业一样,除了客观政治经济因素以外,主观经营管理水平包括会计管理水平也是房地产公司赢利与否的一个非常重要的因素。比如,拥有资产 128 亿美元的世界最大的房地产商,也是全球四大首富之一的加拿大奥林匹克和约克开发有限公司,由于资金结构不合理引起的债务危机,于 1992 年 5 月 14 日提出申请破产保护。因此,适合我国房地产开发经营企业的专门财务会计也就应运而生,其会计核算与财务管理也就变得日益迫切和重要了。

1.1 简介

1.1.1 房地产的基本概念和特点

房地产,又称不动产,是房屋财产和土地财产(包括其附着物)的总称。房依地而建,房地产不可分离,是一个整体。通常,房即指供人类生产、生活、娱乐和从事一切社会活动的房屋及其附属设施,按其用途一般可分为住房,生产用房,营业用房,行政用房和其他用房五大类;地,本是一种稀缺的自然资源,经人类开发成为包含有社会劳动的物质财富,房地产中的地仅指与房屋及其附属设施等建筑实体发生联系的土地,按其用途一般可分为生活居住用地,生产经营用地,行政事业用地,公用设施绿化交通用地和其他用地五大类。

房地产业是指以土地和房屋建筑为对象,从事开发和经营的行业,其内容主要包括地产开发、经营、使用权出让或转让抵押;房产建设、出售、出租、抵押和维修以及房地产信托信息咨询、代理、物业管理等经济活动。房地产业和建筑业是两个不同的行业,建筑业主要从事房屋和其他构筑物物的建设、改造以及各种设备装置的安装,列作物质生产部门,属于第二产业。而房地产业则列作服务行业,属第三产业。

房地产作为商品,其特点明显地表现在:

① 固定性。房地产只能固定在某一特定的地点,不能自由移动,进入市场流通的只是房地产的价值而不是实体,就好比不能把中国上海的土地搬到美国的华盛顿,而其他商品进入市场流通的不仅是它的价值,还包括了它的实体,因为其他商品,如工业产品可以用火车、飞机、轮船等运往世界的各个角落。

② 单一性。因为一块面积土地上只能有一件建筑物,而不可能同时建造两件建筑物,而且每一房地产在其地势、地质、面积、位置、气候、结构、用途、用料、装饰等方面彼此之间

存在着较大的差别,而不象其他商品,如工业产品可以大批量生产,因此房地产总是表现为单件产品,是特定物。在这个世界上,没有相同的两件房地产。

③ 耐用性。地产不管发生任何事情,如火灾、水灾、地震、战争等,均不会被毁严灭,它是永恒存在的,具有永恒的价值,并可以被反复利用;而房产一般也可以持久使用几十年甚至几百年,而不象其他一般商品因使用迅速折耗。

④ 增值性。由于世界经济始终在不断地发展,人口越来越多,而土地和空间由于固定不变而且日益稀缺,因而房地产的价格不断上涨,成为人们保值、增值的工具。

⑤ 不可再生性。世界上的土地是有限的,只能被利用、改造、而不能与其他商品一样,如工业产品,可以再生产出来。

⑥ 庞大性。房地产不论在其实物上还是在其价值上,与其他一般商品相比都很庞大。

房地产综合开发,是指在一个特定的地块内,以城市建筑总体规划为要求进行房地产建设的全过程。也就是统一规划、设计、征地、拆迁、三通一平、建筑施工、竣工验收、交付使用、出租出售以及经营管理全过程组织和实施的总称。它通过统一的规划、科学地组织计划,把征地、拆迁、设计、地下基础设施、道路交通、房屋建造、供水供电、供热、供气、邮电通讯、文教卫生、福利娱乐、庭园绿化、物业管理等集于一身,把房地产一下子推向了市场,以求得良好的经济效益和社会效益。

1.1.2 房地产业在国民经济中的地位

房地产业在国民经济中有着十分重要的地位和作用,是国民经济的重要支柱之一。这是被世界上工业发达的国家和地区所证明的事实。1990年,日本的房地产业占国民总产值的10.40%。香港的房地产业占国民总产值的18.20%。香港

的房地产业曾创财政总收入的 40% 的最高记录。

房地产业是一个高附加值的产业部门,为财政提供了大量积累。高附加值是指扣除原材料、燃料、动力消耗后的价值相对于消耗的价值来说比例较高。以日本为例,1983 年,日本房地产业附加值高达 87 000 亿日元,占国民生产总值的 3%。高附加值带来的巨额利润,使得各国政府都将房地产业视为一个重要产业部门。通常,房地产业可占政府收入 10%~40% 左右。1991 年,我国房地产业上交税金 91.22 亿元,占当年财政收入的 2.3%;广州房地产业上交税金占当年财政收入的 4.55%;深圳房地产业上交税金占当年财政收入的 10% 以上。同时,房地产业还向政府无偿提供 70 亿元实物贡献,减轻了国家负担,促进了经济发展。

房地产业还是一个导向产业,可以带动相关产业的发展。房地产业发展对整个国民经济发展起着重要的导向作用。据有关发达国家统计资料显示,房地产业产值每增加“1”,就能使相关产业的产值增加“1.5~2”。以日本为例,1983 年,日本房地产业销售额为 214 000 亿日元,对其他产业直接影响销售额为 127 000 亿日元,间接涉及影响(生活额)为 160 000 亿日元。房地产业可以直接推动建筑业和建材业的发展,房地产业中经营企业一般采用向建筑业和施工企业发包的形式进行房地产开发,每百元建筑施工企业产值中,日本的建材产品占了 60%,而我国的建材产品则占 70%,房地产开发是建材市场兴旺的唯一途径。同时,房地产业还可以增加就业机会,促进轻工业、服务业、金融业的发展。房地产业发展中有相当部分是劳动密集型企业,而建筑业的不断扩大,能为增加就业,减轻社会压力创造条件。大量房屋的建成又为消费和购置家用电器、家具、室内装饰等,又创造一个庞大的市场。这样,房

地产业的发展,拓展了金融业务。土地使用权抵押贷款,房屋抵押贷款等业务必将成为金融业中一个崭新的服务项目。

1.1.3 我国房地产开发经营的历史、现状和发展趋势

中国解放以来,房和地都不是商品,采用无偿划拨的方式,房地产部门的行政管理职能虽然存在,但是,其经济功能却完全退化了。土地无偿使用,房屋福利分配等政策,造成了国家有固定资产的投入而无房地产产出的状况,不仅不能形成投资的良性循环,相反使国家投入巨额资金建成大批房屋成了一种财政包袱,并且随城市建设的发展和人民住房水平的提高而显得日益沉重。

我国房地产制度的改革始于 80 年代初,那时步子还比较小。1982 年,深圳特区率先按土地的不同等级收取土地使用费;1987 年深圳市又率先有偿出让一块面积为 5 321.80 平方米的国有土地使用权,出让期限 50 年。此后,福州、海口、广州、厦门、上海等城市也开展了房地产改革试点工作。同时,国家和各地方政府也陆续颁布了有关房地产制度的法规、条例和办法,使房地产的所有权和经营权、使用权分离开来。通过进一步深化改革,引进国外大量的资金投入到中国的房地产业,特别是花园别墅、度假村、宾馆、办公楼等,使中国的房地产一夜间热了起来,使中国的房地产业和制度日趋成熟。主要表现在几个方面。

(1) 房地产政策、法规已确立并实施

从 1988 年起,国家和地方先后制订了《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇土地使用暂行条例》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》、《城市房屋拆迁条例》、《关于房地产开发企业管理的通知》、《城镇土地开发和

商品房贷款办法》、《中华人民共和国房产税暂行条例》、《关于外国人私有房屋管理的若干规定》、《上海市房屋拍卖办法》、《上海市城镇房屋纠纷仲裁条例》、《深圳特区商品房产管理规定》、《沈阳市房产交易管理暂行办法实施细则》等,初步确立了房地产业的四大政策支柱:

① 土地有偿使用,分离了土地所有权、经营权和使用权,改变了原先无偿使用的状况;

② 房屋商品化,使商品房可以在房地产市场自由流通,商品房的管理由物业管理公司进行;

③ 改革住房制度,推行公积金,提租补贴,配房卖债券,廉价出售住宅住房;

④ 城市建设推行统一规划,合理布局,因地制宜,综合开发,配套建设,为房地产业的健康发展打下了良好的基础。

(2) 房地产经营的框架、运行机制已经基本形成

经过多年的探索,房地产业已形成了多种经营渠道和多种经营方式并存,房地产开发管理和售后服务并重的框架。在房地产开发、流通、消费的运行过程中,国营、集体、外商投资、个人自建的商品房,以出让、转让、卖买、租赁、典当、抵押等方式进入到消费领域。在房地产运行过程中应特别加强管理,绝不能放松,以保护消费者的利益。开发阶段有资质审查,商品房质量监督和配套设施的建设管理;经营阶段有房地产交易、中介服务机构的的管理,以防止发展商欺蒙拐骗和中介机构炒卖炒买;在消费阶段有以产权产籍为核心的管理和以修缮装潢为核心的售后服务。(房地产运行机制见图 1.1)。

(3) 房地产业的发展已初具规模

房地产业的规模主要表现在两个方面:

① 行业资本有了长足的发展,拥有土地总面积 25 万

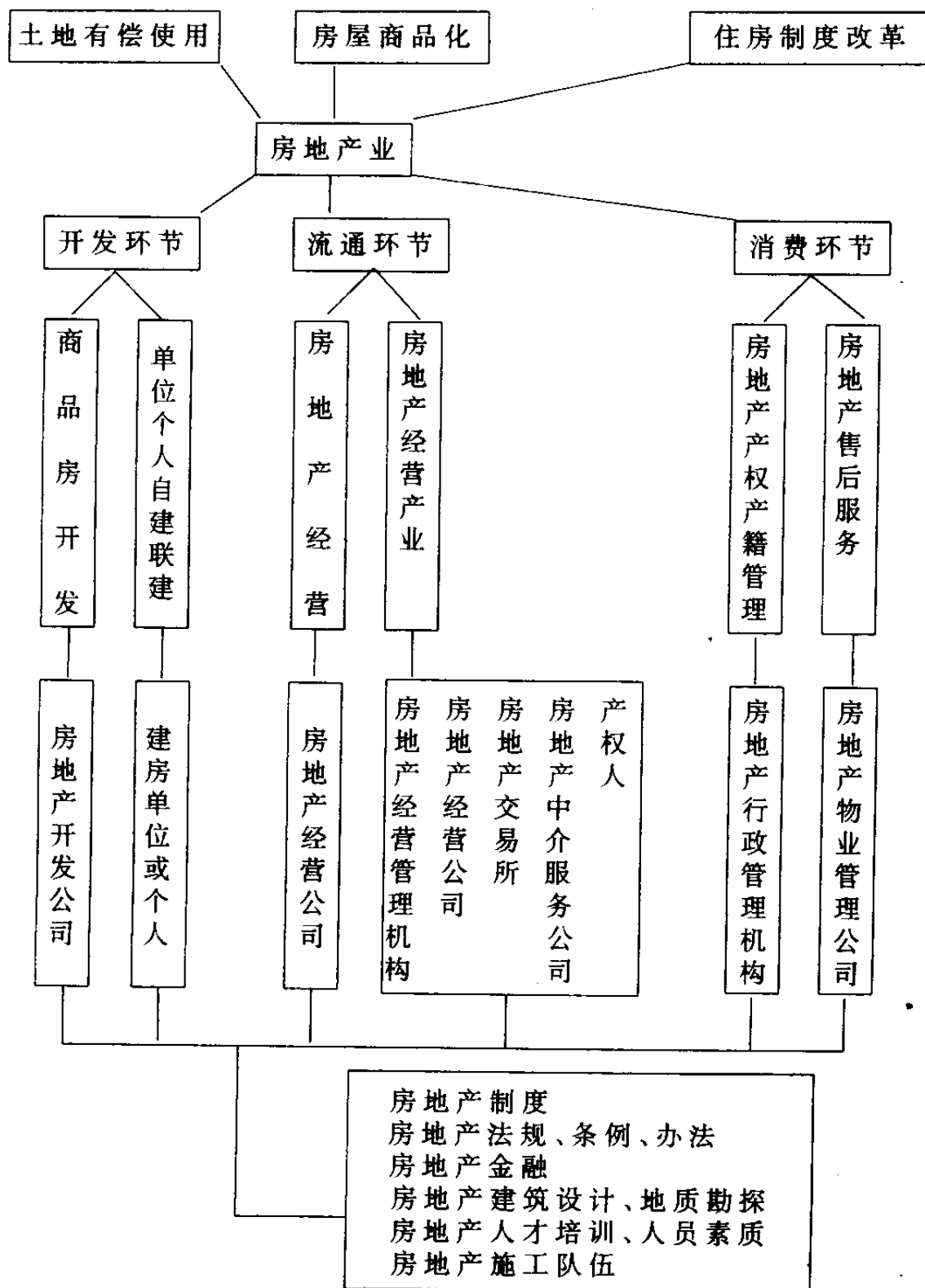


图 1.1 房地产运行机制

平方公里,占国有土地的 23%,城市建成已达 1.2 万平方公里,城市用房存量达 70 亿平方米,其中一半是住宅;

② 行业队伍日益壮大,拥有房地产公司 8 000 多家,房地

产交易所 1 500 多家,从业人员 300 多万人。

(4) 房地产的有偿使用日趋成熟

主要表现为:

- ① 土地使用权的出让、转让;
- ② 开征土地使用税;
- ③ 征收三资企业场地使用费;
- ④ 存量房地产交易中开征国有土地受益金;
- ⑤ 开征房产税。

(5) 房地产综合开发已成为房地产生生产和城建的主要方式

“七五”期间,共完成房地产开发工作量 1 027 亿元,平均年增 26%,每年商品房施工面积 1 亿平方米,竣工 5 000 万平方米,其中 4 000 万平方米是住宅。1991 年共完成开发工作量 336 亿元。其中,有 2 亿美元外资,比 1990 年增长 32%,开发土地面积 8 500 公顷。其中新区开发和旧城改造各占一半。

(6) 住宅、工业、商业、旅游业等房地产使用量都有较大的发展

1980 年以来,城镇年兴建 1.2 亿平方米,投资累计近 4 000 亿元,是建国后 31 年投资的五倍;15 亿平方米新建住宅投入使用量的 40%。

(7) 房地产市场交益日益活跃

“七、五”期间,全国商品房销售 1.32 亿平方米,收入 700 亿元,其中个人购买 4 166 万平方米,回笼货币 150 亿元。每年兴建的房屋 1/3 为商品房,其中 1/3 由个人购买。1990 年,房地产成交量 30 万宗,成交金额 70 亿元。随着房地产出让、转让、抵押、代理、中介服务等机构综合而成的房地产市场体系的进一步完善,房地产市场的流通将更加活跃。

(8) 房地产管理日趋完善

房地产产权产籍制度已基本建立,并完成了全国房地产的存量登记,强化了房地产的管理,使我国的房地产业以迅猛的速度,日益成熟的经营呈现在世人的面前。

(9) 房地产业在国民经济中的地位和作用越来越重要

房地产业在我国还只是初升的太阳,具有较大的发展前景,至 2000 年,我国房地产业将达到如下目标:

① 人均居住面积达 8 平方米,使用面积达 12 平方米,住宅配套率达 80%;

② 综合开发方式建设的商品住宅占城镇住宅建设总面积的 60%以上,商品房占城镇各类房屋建设总面积的 50%以上;

③ 房地产制度、法规自成一体;

④ 房地产业成为我国国民经济的支柱产业。为此,我们必须时刻地把握好房地产业的改革方向,即从无偿到有偿,从无期限到有期限,从无流动到有流动。

1.2 房地产开发经营企业的类型、经营方式和特点

1.2.1 房地产开发经营企业的设立条件

设立房地产企业的基本条件与其他企业的设立条件是一致的,一般包括以下几项。

① 有企业名称和独立经营的场所;

② 有明确的经营宗旨和合同、章程;

③ 有符合国家规定的注册资金;

④ 有上级主管部门正式任命或聘任的专职经理并配备有与公司等级相应的专职技术、经济等管理人员。

1.2.2 房地产开发经营企业的资质标准和业务范围

房地产开发经营公司的资质等级标准是为了考核房地产

开发公司经营业务能力,从资金数量、公司人员素质等方面来确定其业务范围的一个综合性指标,目前分为三个资质等级。

一级公司资质标准:企业拥有自有流动资金不低于3 000万元;具有职称的管理人员不少于40人,其中具有中级称职以上的管理人员不少于20人;设有高级工程师职称的总工程师和高级会计师职称的总会计师以及经济师以上职称的总经济师,工程技术、经济、统计、财务等业务负责人须具有相应专业中级以上职称;具有独立承担过建筑面积为10万平方米以上居住区开发建设任务,并已竣工交付使用,或累计完成房地产开发投资人民币1亿元的任务,建筑工程质量合格率为100%,优良率20%以上。

二级公司资质标准:企业拥有自有流动资金不低于1 500万元;具有职称的管理人员不少于15人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于10人;设有高级工程师职称的总工程师和高级会计师职称的总会计师以及有经济师以上职称的总经济师,而工程技术、经济、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称,配有助理统计师以上职称的专职统计人员;具有独立承担建筑面积为5万平方米以上居住区开发建设任务,并已竣工交付使用,或者累计完成房地产开发投资人民币5 000万元的工作量,建筑工程质量合格率达100%,优良率达20%以上。

三级公司的资质标准:企业拥有自有流动资金不低于500万元;具有职称的管理人员10人以上,其中具有中级以上职称的管理人员不少于5人;设有高级工程师职称的总工程师,而工程技术、经济、财务业务负责人具有相应专业中级以上职称,其他业务负责人配有相应专业助理以上职称,有统计员以上职称的专职统计人员;具有独立承担建筑面积3万