

房地产开发 企业会计

主 编 王志宪 张存民
贾祥生 蒋友军



中国人事出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/王志亮等编著. - 北京:中国人
事出版社, 1997. 9

ISBN 7-80139-121-7

I. 房… II. 王… III. 房地产-企业管理-会计 IV. F29
3.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (97) 第 21559 号

中国人事出版社出版

(100028 北京朝阳区西坝河南里 17 号楼)

新华书店经销

山东梁山印刷有限公司印刷

*

1997 年 9 月 第 1 版 1997 年 9 月第 1 次印刷

开本: 787×1092 毫米 1/32 印张: 10.875

字数: 230 千字 印数: 1—1090 册

定 价: 14.50 元

主 编 王志宪 张存民
贾祥生 蒋友军
副主编 唐永顺 宋淑醒 董明顺
辛余泰 何茹霞 宋瑞良
陈辉才 张环清
编 委 (以下按姓氏笔画为序)
刘道辰 邢宝香 李景轩
苏 宁 张重阳 周秀慧
罗 屹 卢秀军 徐科峰
徐静飞 董 杰

前 言

为了多快好省地进行房地产的开发和经营,每个房地产开发企业都必须做好会计工作,因为会计是管理经济的工具,它能通过对开发经营活动的计量、登计、综合和分析,了解开发经营过程,考核开发经营活动的成果,促进房地产开发经营事业的发展。房地产开发企业会计,是我国改革开放以来出现的企业会计分支。为了适应社会主义市场经济发展的需要,规范和加强房地产开发企业会计核算工作,财政部于1993年1月7日印发了《房地产开发企业会计制度》,对房地产开发企业会计工作的基本原则和基本方法作出了规定。这是中国房地产企业界和会计工作的一件具有重大意义的事情。

房地产开发企业会计制度,是房地产开发企业进行会计工作应遵循的基本规则、方法和程序。本书是根据财政部新执行的《房地产开发企业会计制度》及作者多年从事科研教学工作的成果和丰富的实践经验,并在参考有关资料的基础上编写而成的。主要是为了适应房地产开发企业的需要,试图为房地产开发企业财会工作人员及大专院校的学生提供教材,特别是更适合于自学用教材。

本书由聊城师范学院、中原油田及郓城建委等单位的专家学者共同编著而成。本书在编写过程中参考了有关论著及资料,限于篇幅,不能一一列举,在此谨向有关作者表示歉意、谢意。

书中不足之处,恳请读者提出宝贵意见,以便再版时改正。

作者

一九九七年五月

目 录

前言	1
第一章 绪论	1
第一节 房地产开发概论	1
第二节 房地产企业的建立与注册	9
第三节 房地产开发企业的类型	18
第四节 房地产开发企业经营方式和特点	24
第五节 房地产开发企业会计的对象	27
第六节 房地产开发企业会计的任务	32
第七节 房地产开发企业会计的工作组织	34
第二章 会计核算的方法	41
第一节 会计等式	41
第二节 会计科目和帐户	47
第三节 复式记帐	51
第四节 会计凭证	63
第五节 帐簿	69
第六节 帐务处理程序	78
第三章 货币资金的核算	83
第一节 现金的管理与核算	83
第二节 银行存款的管理与核算	86
第三节 其他货币资金的核算	96
第四节 外币业务的核算	100
第四章 应收款项的核算	110
第一节 应收帐款的核算	110
第二节 应收票据的核算	114

第三节	预付帐款和其他应收款的核算	119
第五章	存货的核算	123
第一节	存货的分类和计价	123
第二节	材料和设备的核算	127
第三节	商品房、经营房和周转房的核算	134
第四节	存货的盈亏和毁损	142
第六章	固定资产的核算	145
第一节	固定资产的概念和特点	145
第二节	固定资产的分类和计价	146
第三节	固定资产收入的核算	149
第四节	固定资产折旧的核算	154
第五节	固定资产修理的核算	165
第六节	固定资产清理、投资转让和盘点盈亏的核算	166
第七章	无形资产、递延资产和其他资产的核算	174
第一节	无形资产的核算	174
第二节	递延资产和其他资产的核算	181
第八章	对外投资的核算	185
第一节	短期投资的核算	185
第二节	长期投资的核算	190
第九章	开发产品成本的核算	203
第一节	成本与费用的构成	203
第二节	自营开发工程成本的核算	206
第三节	出包开发工程及其价款结算的核算	208
第四节	开发间接费用的核算	214
第五节	待摊和预提费用的核算	218

第六节	土地开发成本的核算	220
第七节	配套设施开发成本的核算	225
第八节	房屋开发成本的核算	229
第九节	代建工程开发成本的核算	239
第十节	期间费用的核算	241
第十章	负债的核算	246
第一节	负债的概念和分类	246
第二节	流动负债的核算	247
第三节	长期负债的核算	261
第十一章	损益的核算	271
第一节	房地产企业利润总额的组成	271
第二节	主营业务利润	272
第三节	其他业务利润	278
第四节	管理费用和财务费用的核算	281
第五节	投资收益的核算	287
第六节	营业外收支的核算	288
第七节	利润分配的核算	293
第十二章	所有者权益的核算	299
第一节	投入资本金的核算	299
第二节	资本公积的核算	302
第三节	盈余公积和公益金的核算	307
第十三章	会计报表	310
第一节	会计报表的作用及其种类	310
第二节	资产负债表	315
第三节	损益表	322
第四节	财务状况变动表	329

第一章 绪论

第一节 房地产开发概论

一、概述

房地产开发是把多种原材料组合在一起而为入住者提供建筑物的一个行业。这里的原材料是土地、建筑材料、公共服务设施、劳动力、资金和专业人员经验的总称。开发完毕的建筑物可以出租或出售给入住者。如果是出租,开发商便以投资的形式拥有建筑物;如果是出售,则开发商在开发期末收回本利,将建筑物连同土地的产权均转让给另外的投资者。

房地产开发是一项具有风险的活动,既可能有巨额损失,也可能获得丰厚的利润,其成功与否主要取决于对整个开发过程的管理,以及在每一个开发阶段所作出的决策的准确程度。

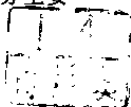
我国房地产业的恢复和发展,是以城市建设综合开发为起点的。当时,为了适应城市建设日益社会化、现代化的客观要求,提高城市建设的经济效益、社会效益和环境效益,提出了城市建设统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的原则。开始时允许城市建设综合开发公司经营土地开发和房地产业务。具体做法是:城市用于建设的土地,由地方政府统一审批、统一征用和统一管理,由开发公司进行土地开发和建设。

开发公司还可接受当地政府的委托或投标中标,承担开发任务。在开发过程中,要求开发公司按照城市建设总体规划,制定开发区的具体规划,搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设,然后将经过开发的土地有偿转让给其他单位兴建工程项目,也可以直接组织兴建住宅和其他经营性房屋(如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和通用性质的厂房等)进行出售。城市建设综合开发对我国城市现代化建设的贡献是巨大的,但它毕竟是计划经济的产物,这主要表现在:①土地由政府无偿划拨;②开发后的产品(土地或建筑物)价格由政府有关部门(城市综合开发管理办公室、物价局、建设银行、房地产管理局)审批限价;③开发公司与地方政府在经济利益关系上没有清楚的界限。

随着社会主义市场经济运作模式在我国的逐步确立和以有偿使用为标志的土地使用制度改革的全面展开,国内传统的房地产开发公司面临着新的挑战。这种挑战一方面来自国外、境外房地产开发商的竞争,另一方面是来自政府对企业转换经营机制,并逐步将企业推向市场这个汪洋大海去进行公平竞争的要求。因此,如何利用现代的科学技术与手段,提高决策的质量,科学地跟踪管理房地产开发实施的全过程,搞好资金的筹措及使用规划,及时而有效地推销自己开发的产品,以实现企业的获利目标,就成了摆在每一位房地产开发、经营管理者面前的重要课题。

二、房地产开发的内容和任务

房地产综合开发包括的内容和任务比较广泛,从开发的广度或开发的方式上说,房地产综合开发的内容和任务主要



是:新区开发或房地产第一次开发;旧城区的再开发或旧城区的第二次开发;以及新建城区和老城区的相结合的开发。

(一)新区开发或城市房地产第一次开发

新区开发,就是对城市土地的第一次开发或城市房地产的第一次开发。城市土地的第一次开发,就是把原来的非城市用地,开发成为城市用地,并在这种开发出来的土地上建设各种建筑物和构筑物。由于各类开发区的功能和特点各不相同,如经济区、科技区、经济特区、住宅小区等,各有特定的功能和特殊的要求。因此必须严格按照城市总体规划的要求,按照各类开发区的特点,进行开发建设;要从建设现代化城市的目标着眼;要进行合理布局,要注意生态平衡;在开发建设的方式上,要严格按照综合开发建设的要求办事;要把城市的长期发展和目前的开发有机地结合起来;为城市进一步发展奠定良好的基础。

(二)旧城区的更新改造或旧城区的第二次开发

经济社会在不断地发展,城市也在不断地发展。不仅原有的许多建设物和构筑物逐步变得陈旧,到了它的更新期;而且现代化城市的发展,使城市原有的土地利用效益、城市布局、城市基础设施,都大大地落后于现代城市运行的要求。为了使城市现代化,提高城市经济社会运行和发展的水平,必须对旧城区进行更新和改造,即对旧城区进行第二次开发。对旧城区进行第二次开发,是一项难度很大的工作。在第二次开发建设中必须遵守以下一些原则。

旧城区的更新改造,要适应城市经济文化和社会发展的要求;要严格按照城市总体规划的要求办事;同时要严格执行区域规划的要求。

旧城区的更新改造,要把用地调整、城市基础设施的建设、房屋的更新改造有机地结合起来。通过更新改造,做到用地结构合理;提高土地级差收益;降低建筑物的密度;合理地疏散人口;改变城市的景观;改善居民的居住条件;提高城市的经济效益。

中国是一个有悠久历史的文明古国,有许多历史名城。在这些历史名城中,有许多很有价值的建筑文化和建筑艺术,是中国传统文化的重要组成部分。因此,在进行旧城区更新改造的时候,要注意保护名城的风貌,要把旧城区的改造与保护古城的风貌和古迹结合起来。

旧城区的更新改造,要从各地的具体情况出发。要根据城市的总体规划、城市经济发展的战略计划、城市的物力和财力分期分批地进行,做到投入产出良性循环,提高旧城区改造的经济效益。

(三)新区建设和旧城区改造相结合

新区建设和旧城区改造相结合,是房地产开发的一种有效的方式。一般来说,在这种结合的方式中,新区的开发,要为旧城区的改造提供搬迁居住用房;同时,旧城区改造时,也要把那些不宜留在城内的工厂、仓库等外迁,调整土地使用的方向,提高土地使用的效益,以土地的级差收益支持旧区、旧房的更新改造。要把这两种方式很好地结合起来,做到相互支持,协调发展,这对于城市的发展和城市现代化的建设有着根其重要的意义。

城市的开发和再开发,房地产的开发和再开发,都是一项复杂的系统工程。它们具有建设周期长、涉及面广、工程项目多、投资量大、管理要求高等特点。在开发建设中,一定要统

一规划、合理协调、加强管理、相互促进、提高经济效益、社会效益、环境效益,促进城市现代化的发展。

三、房地产开发的方式

房地产开发的方式一般有单项开发、小区开发和成片开发三种。

(一)单项开发

规模比较小,占地不大,项目功能单一,配套设施简便。这种单项开发往往在新区总体开发或老城改造中形成一个相对独立的项目。使其风格、外貌、设备等要求与整个开发区取得协调,并要求以较快的时间完成。

(二)小区开发

指新城开发中的一个小区综合开发,要求区域开发范围内功能完善,配套项目齐全,基础设施完善。在旧城改造中则是指局部改建,即某一个相对独立的街坊的更新改造。

小区开发从功能上分有综合性和单一性两种:综合性的有经济贸易区,科技开发小区,等等。这些小区往往以经济技术开发项目为主,兼顾居住、文化福利设施。如上海虹桥开发区、漕河泾高科技开发区等。单一的开发小区则是指居住小区,一般以满足居住需要为中心进行住宅和相应的商业、市政、文教福利等配套项目建设。如上海曲阳小区就是范围较大的居住小区。

小区开发较之单项开发相应地规模较大、占地较广,投资较大、建设周期较长,一般采用分批、分期建设。

(三)成片开发

成片开发大到可以相近于开辟一个新的城区。一般是指

范围广阔、投入资金巨大、项目众多、建设期长的综合性开发。如海南洋浦开发区、上海浦东新区等都是属于这种多功能的大规模开发。在成片开发中,房地产开发往往成为基础产业和先行项目,发挥其启动和引导作用。

四、房地产开发的特点和意义

(一)房地产开发的特点

1. 工程项目多。一个新开发的住宅区占地十多公顷,大小项目有几十项,从规划角度如何提高容积率?从设计角度如何使小区赋有新意?从施工角度如何保证质量?从计划角度如何做到及时交付使用?从财务角度如何降低工程成本?这些都是综合开发过程,需要一个一个解决的问题。

2. 建设周期长。任何开发项目,从规划、立项、征地动迁到竣工交付使用,建设周期都要跨几个年头。

3. 牵涉面广。综合开发涉及到规划、勘察、施工、市政、供电、电讯、商业、服务、房管、文教、卫生、园林、环卫、金融以及基层政权机构、交通警察队,还有市建委、市档案馆、市物价局、审计局、财政局、税务局等,需要打交道的单位和部门上百个,另外综合开发过程中的协作单位也有几十个。

4. 投资量大。按当前全国住宅综合造价平均 600 元/m² 计算,开发一个 20 万 m² 的住宅区,投资达 1.2 亿元,数量大,投资回收期长。

(二)房地产开发的意义和作用

房地产业在城市建设和社会经济发展中处于导向产业和基础产业的地位。房地产开发在城市建设中既处于主体地位,又能发挥启动作用。其现实意义和作用体现在以下几个

方面：

1. 房地产开发有助于建设好功能完善、结构合理的现代化城市。当前，我国大多数城镇都面临更新改造的艰巨任务，以适应四个现代化建设和改革开放的要求；而且，随着城市化和现代化进程的加快，还将涌现出一大批新的城市。可以说，我国城市化的春天，城市建设的黄金时期正在到来。但是，在城市建设和房地产开发中，还存在着规划不周、任意乱建、新旧杂处、风格呆板、造型粗陋、功能残缺等旧的状况。在某些地区对开发的认识很不够，开发率不高。这种情况如不改变必将对城市建设和经济文化的发展造成一定损伤，并留下新的祸患。所以，一定要严格地用“综合开发”这个药方来医治新老“城市病”和防止“建设性破坏”灾害。

2. 房地产开发有利于促进城市基础设施和公用事业的建设和完善。我国城市基础设施和公用事业的建设和规模已大大滞后于城市规模的拓展，经济文化事业的兴起和城市人口猛增的客观需要。其原因之一就是长期以来在城镇建设上没有明确“综合开发、配套建设、基础先行、项目协调”这个基本要求。不少城市中交通道路、供水供电等基础设施和公用事业已成为城市建设和管理中的瓶颈。如有些地区一方面老区人口拥挤、住房紧张、环境恶化，还不断地见缝插针、不断提高人口密集度，使原已承受不了的公建设施重上加重；另一方面，新区建造的房屋由于配套工程未能同步跟上，特别是交通条件太差，文化福利设施不全，而不能发挥其缓解中心区拥挤的作用。建成的房屋长期空关，又降低了新区开发的效益。这个矛盾的解决，只有严格地、科学地按开发这个城市建设的客观规律办事，认真执行房地产开发的方针，有计划地把主体

工程、配套项目、基础设施、交通道路等按总体规划的要求,分批分期建设,才能保证总体工程和单个项目的功能效益的发挥;才能协调好主体建筑与配套设施的关系,完善城市的功能,提高城市的规模效益。

3. 房地产开发有助于合理安排各个建设项目的工程次序和周期,提高建设工程的经济效益和社会效益。城市建设、基地开发、房屋筑造、基础设施等各个项目都是耗资大、劳动力投入多、周期长的工程;而且各个项目的规划设计、施工管理,相互之间组合为一个系统工程,客观上要求合理安排工程次序、周期,以提高工程质量和保证按期投入使用。若是各个项目、各个方面多头施工、单行设计,就会相互干扰,彼此牵制,拖延进度,积压资金,浪费人力、物力、财力,降低收益。现代化的城市建设和房地产开发具有社会化大生产的特性,必须应用科学的管理理论和先进的管理方法,统筹安排,筹合协调。

4. 有利于合理使用土地,提高土地利用率。

5. 有利于控制建设规模,掌握设计标准。

6. 有利于推行房屋商品化。

实行综合开发,房地产开发公司可以通过预收购房款,向银行贷款,发行债券,吸收外资等各种渠道筹资开发建设,推向市场进入商品流通领域,这样不仅没花国家投资筹决住房,同时还推动了住房商品化。

第二节 房地产企业的建立与注册

一、建立房地产企业的前期工作

(一)房地产市场分析

房地产公司的最终目的是通过出售或出租开发物业而获得收益。房地产市场的现状和将来的发展趋势,将会影响拟将成立的房地产开发公司的经济前景。

这种市场分析所涉及的内容是很广泛的,主要包括:

1. 房地产客户的类型及其经济收入状况,目前房地产项目的组成类型,房地产供求量及其预测,当前售价和租金水平及其预测。

2. 现行房地产开发成本费用水平,如地价水平及预测,建筑安装成本,配套设施费用水平等。当获得这些市场资料后,我们只要作一粗略的估算,便能对房地产这一行业的营利水平作出评价。

除了上述一般资料外,我们还可以对特定类型物业的市场作一分析。例如,国内投资环境改善,外商大量来华投资,将对办公楼和高级公寓等物业的需求量增加,价格水平将上升。若城市居民收入增加很快,对住宅的购买量亦会上升。从大的方面说,整个地区的经济形势对该地区的房地产市场会有一定的影响。因而还需对宏观经济环境作一些分析。

房地产市场是一个具有竞争机制的市场,这种竞争会给房地产开发公司带来所谓“竞争风险”。和其他商品生产厂家一样,由于竞争,房地产开发公司必须提高开发物业的质量,

降低售价和租金水平。因此在确定成立房地产开发公司时,应仔细分析房地产市场的竞争情况和竞争对手的实力,以便作出决定。

(二)房地产法律法规的研究

我国的房地产法律法规正在逐步完善,到目前已形成了一定的体系。目前已有的法律法规包括以下几方面内容:

1. 土地管理法规;
2. 房地产产权管理法规;
3. 房地产开发建设的法律规定;
4. 城市房屋管理的法律规定;
5. 城市房地产市场管理的法律规定;
6. 房地产经营企业管理的法律规定;
7. 房地产税费的法律规定。

在成立房地产公司之前,对法律法规进行仔细研究,明确政策因素对房地产开发的影响是很重要的。因为房地产开发经营活动要受到法律规定的制约,在明确了法律法规的内容后,可以依法灵活经营,并利用各种优惠政策降低成本费用。

(三)房地产金融市场的研究

进行房地产开发,需要进行融资,这就会涉及贷款政策和贷款利息等问题。如果是外资房地产公司,还涉及外汇管制和金融服务状况等。金融市场条件的好坏,影响房地产开发的收益状况。

(四)建立公司的可行性报告

当取得各项前期资本后,应编制可行性报告。这种可行性报告不同于具体项目的可行性报告,它主要是以公司的营利状况为分析对象,确定建立公司是否可行。