

张惠义 编著

国营城市建设综合开发

企业财务会计

新疆人民出版社

加强财会和核算管理

工作降低工程造价不断

提高企业经济效益

張維
宇
一九九〇秋

为房地产开发事业

积累经验创造财富

張鴻鰲

一九八〇年八月

序

1989年夏在深圳遇到张惠义同志，他向我们说了写作《国营城市建设综合开发企业财务会计》的计划。从所说的内容看，很有国外的不动产企业会计的意味。当时国内的房地产开发企业已开始建立，觉得他的计划很有现实意义，希望他能及早写出来。不久，他即向我们寄了他的《国营城市建设综合开发企业财务会计》的详细目录来。现在，《国营城市建设综合开发企业财务会计》已写成并出版了。

国外的不动产企业，以经营房地产业为主。包括购入未开发或待改良的土地经开发改良后出售；在土地上建筑公、民用房屋出租或出售；购入拆迁、改良、改建的各种房地产，作为投资，来产生近期的收入或待价而沽；甚至连带经营因经营房地产而发生的融资、保险、转包及房地产经纪人业务和诸如购物中心等业务。其经营方式，也是多种多样的。可以独资，可以合伙；可以采用公司方式，可以采用合资方式；可以是一次性的，也可以是多年连续的。二次大战以后，城市经济迅猛发展，各国的人口大量向城市集中，房地产价格上涨的程度超过一般商品，因此房地产业的利润也特大，房地产业在国民经济的发展中起很大作用。

这种以经营房地产为主的企业这几年也开始在我国出现。惠义同志本人就任职于房地产企业中。我国的房地产经营企业也以土地的开发改良和商品房的经营、出租、出售为主要业务。从而，开始将我国的房地产亦作为商品纳入我国的有计划商品经济的轨道，改变了我国40年来房屋建筑完全由国家无偿包下来的局

面。国家在房地产投入资金后，就会有资金的回收、增值与积累。这既缓解了国家资金不足的状况，也为我国社会经济中目前几千个亿的游资提供了可靠的市场。资本主义国家中巨额的归资本主所有的房地产利润在我国成为国有，我国城市居民住房紧张的局面，因此亦得以逐步改善。这确是一件对国家、社会、人民、市场都有巨大效益的事，可说是一件大有前途的事业。

随着我国房地产企业的出现，我国的房地产会计自然也提到了日程上。

房地产会计有房地产会计的特点。就我们见到的说，美国财务会计标准委员会1982年颁布的说明书第66号《不动产的销售会计》、第67号《不动产项目的成本与初期出租业务的会计》，1979年美国注册会计师协会颁布的情况说明书78—9号《不动产企业会计》，美国《工业会计指南》所载1973年颁布的《不动产销售利润确定的会计》，都是针对房地产会计的特点而特别制定的。从原则上说，由于房地产企业的经营周期长，有些会计方法就不同于一般的工业企业。由于其产品是商品，其会计方法又不同于建筑施工企业和建设单位，房地产商品出售后按照协议往往还有售后服务上的开支，因此销售和利润的确认又不同于一般的商业企业。房地产在买方虽为固定资产，而在卖方却是商品，因此又只能按成本或市价较低的原则作价而不能按成本估价。房地产业不少建筑设备在工地转移后往往只能当场处理，因此只能按清理价格作价。房地产企业的成本和费用由于工期长，有的应资本化，有的应递延，而在向各房地产项目分摊时，又往往按各项目的售价。这都与一般企业不同。至于项目的可行性，项目的经济效益、社会效益的预测和分析，以及与此有关的项目的内部报酬或折现净现值的估算等等，在房地产企业中，较之其他企业，更有其重要性。惠义同志从事这方面的财务与会计工作有年，经验丰富，从他提供的资料看，这些都已在他的考虑之中。

我们相信，这是一部凝聚了惠义同志的经验和实践的好书，对社会有益，对财会人员有益。

中国的经济发展了，一定会促进中国会计的发展；而中国会计的发展，又将反过来促进中国经济的进一步发展。我们为这部书的出版感到高兴，因而应惠义同志之嘱，写了这篇序。

杨时展 向泽生于武昌

1990年春

目 录

第一章 开发企业会计核算基础知识	(1)
第一节 总论.....	(1)
第二节 开发企业的特点和经营类型.....	(3)
第三节 开发企业会计的特点.....	(7)
第四节 开发企业会计的职能.....	(9)
第五节 开发企业会计的对象.....	(11)
第六节 开发企业会计的任务.....	(14)
第七节 开发企业会计的组织.....	(15)
第二章 开发企业的会计方法	(18)
第一节 会计科目和帐簿.....	(18)
第二节 记帐方法.....	(23)
第三节 会计分析预测方法.....	(27)
第四节 会计决策方法.....	(28)
第五节 会计控制方法.....	(29)
第三章 固定资产的核算	(31)
第一节 固定资产的分类及管理.....	(31)
第二节 固定资产增加和减少的核算.....	(34)
第三节 固定资产折旧的核算.....	(41)
第四节 固定资产大修理的核算.....	(46)
第五节 固定资产清理清查的核算.....	(47)
第六节 固定资产改(扩)建的核算.....	(49)
第四章 材料设备低值易耗品的核算	(51)

第一节	材料核算的意义和任务	(51)
第二节	材料的分类和计价	(52)
第三节	材料设备的采购核算	(55)
第四节	材料总分类与明细分类的核算	(59)
第五节	材料发出(销售)的核算	(63)
第六节	委托加工材料的核算	(65)
第七节	设备的分类和计价	(67)
第八节	设备收发的核算	(69)
第九节	低值易耗品的核算	(73)
第五章	前期工程费的核算	(76)
第一节	开发工程选点的原则	(76)
第二节	动员搬迁与安置	(77)
第三节	规划勘探及三通一平	(80)
第四节	设计任务书	(82)
第五节	拆迁补偿及三通一平费的核算	(84)
第六节	安置住房费和临时过渡费的核算	(89)
第六章	土地开发支出的核算	(93)
第一节	土地开发的原则和特点	(93)
第二节	土地开发的前期准备	(94)
第三节	土地开发成本的项目	(95)
第四节	土地开发成本的核算	(97)
第五节	土地有偿转让(销售)的核算	(99)
第七章	房屋建设支出核算	(105)
第一节	商品房成本的分类	(105)
第二节	基础设施费的核算	(107)
第三节	建筑安装工程费的核算	(108)
第四节	开发管理费的核算	(115)
第五节	公共配套设施费的核算	(119)

第六节	待摊及预提费的核算	(120)
第七节	已完开发产品成本的核算	(121)
第八章	代建工程的管理和核算	(130)
第一节	甲乙双方签订代建合同	(130)
第二节	施工合同的签订	(133)
第三节	预收代建工程款的核算	(140)
第四节	预付工程及工程进度款的核算	(140)
第五节	为代建工程安置搬迁费的核算	(141)
第六节	代建工程结算的核算	(143)
第九章	产成品的核算	(144)
第一节	产成品(商品房、周转房、经营房)的计价	(144)
第二节	产成品(商品房、周转房、经营房)的验收 入库	(152)
第三节	经营房、周转房的清理	(154)
第四节	经营房、周转房改(扩)建支出的核算	(156)
第十章	商品房销售的核算	(158)
第一节	销售核算的意义	(158)
第二节	销售核算的内容	(159)
第三节	赊销分期付款的核算	(162)
第四节	销售费的核算	(167)
第五节	利润的核算	(169)
第十一章	货币资金、银行借款和结算业务的核算	(176)
第一节	货币资金	(176)
第二节	结算资金的核算	(180)
第三节	银行借款的核算	(184)
第四节	外币的管理和核算	(185)
第十二章	流动资金来源的核算	(189)

第一节	流动资金来源的分类	(189)
第二节	流动资金的核算与分析	(191)
第三节	生产资金的内容及核算	(194)
第四节	开发经营基金的核算	(195)
第五节	预收开发资金的核算	(196)
第十三章	专用基金的核算	(200)
第一节	专用基金的来源及分类	(200)
第二节	生产发展基金和后备基金的核算	(201)
第三节	职工福利基金的核算	(203)
第四节	职工奖励基金的核算	(204)
第五节	专用借款的核算	(205)
第十四章	会计报表	(208)
第一节	会计报表的作用和要求	(208)
第二节	会计报表的分类	(211)
第三节	资金平衡表的编制	(212)
第四节	应上交及应弥补款项明细表	(219)
第五节	利润表	(223)
第六节	利润分配表	(226)
第七节	主要开发产品(工程)销售明细表	(229)
第八节	在建开发项目成本表	(231)
第九节	已完开发项目成本表	(234)
第十节	管理费用明细表	(237)
第十一节	专用基金明细表	(237)
第十五章	财务计划概述	(241)
第一节	财务计划的意义和作用	(241)
第二节	财务计划的内容	(242)
第三节	财务计划的编制	(243)
第四节	财务计划的编制要求	(246)

第十六章 开发工程项目投资决策分析	(248)
第一节 投资决策分析方法.....	(248)
第二节 经济效益计算.....	(252)
第三节 财务贴现流量分析法.....	(258)
第十七章 流动资金计划	(267)
第一节 流动资金计划的意义及内容.....	(267)
第二节 流动资金占用计划.....	(268)
第三节 流动资金计划表的编制.....	(272)
第四节 流动资金计划的编制要求.....	(272)
第十八章 成本计划	(275)
第一节 成本计划的内容和要求.....	(275)
第二节 编制成本计划的步骤.....	(277)
第三节 成本计划的测算.....	(278)
第四节 成本计划表的编制.....	(280)
第五节 成本计划的编制要求.....	(281)
第十九章 销售收入、税金和利润计划	(282)
第一节 销售收入计划.....	(282)
第二节 销售税金计划.....	(287)
第三节 利润计划的编制.....	(288)
第二十章 专用基金计划	(300)
第一节 专用基金计划管理的原则.....	(300)
第二节 专用基金计划的编制.....	(302)
第三节 专用基金计划的编制方法.....	(304)
第四节 固定资产更新改造和大修理费计划的编制.....	(305)
附件	(307)
国营城市建设综合开发企业会计制度.....	(309)
国营城市建设综合开发企业成本管理暂行办法.....	(417)
后记	(428)

第一章 开发企业会计核算 基础知识

第一节 总 论

城市建设综合开发企业（简称开发企业）是改革开放政策的产物，是在20世纪80年代初期派生出来的具有法人资格，实行独立经济核算、自负盈亏的经济实体企业。从经济类型上讲，它既有全民所有制企业，也有集体所有制企业、托拉斯（集团公司）、股份制企业、租赁型企业等等。

在会计制度方面，除了有国务院国发〔1984〕123号《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》的文件外，还有1985年财政部、中国人民建设银行发出的〔85〕建总经字第53号《国营城市建设综合开发公司财务管理暂行规定》；财政部税务总局制定颁发的〔85〕财税国字第45号《关于国营城市建设综合开发公司征收国营企业所得税问题的规定》；国家计委、建设部、国家统计局制定颁发的计资〔1987〕16号《关于加强商品房建设计划管理的暂行规定》；财政部〔88〕财会字第67号《国营城市建设综合开发企业会计制度——会计科目和会计报表》；中国人民建设银行〔88〕建总房字第9号《国营城市建设综合开发企业成本管理暂行办法》等文件。这些制度和办法都是开发企业会计管理工作的准绳。

在行业管理方面，有在建设部内设立的中国房地产开发总公司。该公司在各地都有分支公司。目前中国房地产开发总公司正

在从原来的松散的经济联合体走向紧密型集团公司——全资支公司。该公司设立董事会，资金由各分公司以入股形式提供，共同管理财务。商品房开发生产建设计划指标则由国家计委单列下达。这样资金、计划管理就融合为一体了。

在资金管理方面，根据财务管理暂行规定，资金来源有：企业形成的开发经营资金，银行贷款，借入资金（预收代建工程款和预收购房定金等）。在资金使用上企业的收益和费用的计算是相互一致的，各项收入与其相关联的成本、费用都必须在同一时期登记入帐，要划清资本性支出和收益性支出的界限。用于增加固定资产的支出属于资本性支出，为取得本期收益的支出属于收益性支出。

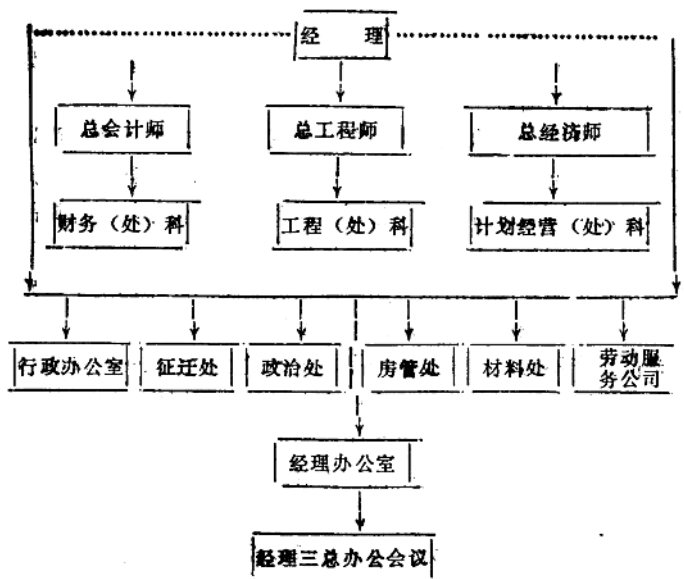
开发企业在经营管理方面，是为社会提供生产资料消费品——商品房。它一方面以承担组织城市总体规划的实施方案、改造旧城、改善城市居民住房条件为宗旨，努力发展商品房生产和开发土地；另一方面合理使用土地、节省城市土地、节约财力、物力和人力，降低住宅建设成本。在优先取得社会效益的前提下，实现经济效益。

开发企业在组织形式上，是事业单位企业化管理。它一方面行使政府一个职能部门的职责，另一方面又组织商品房生产，经营销售业务，并取得一些销售成果。所以，公司内部职能部门的设立就要从以上两个方面考虑（见图1—1）。

开发公司的发展到目前还不到10年，但它的发展是超前的。因而会计人员的管理水平、业务素质、认识观念等等就需要经过培训提高，使之投入会计新的客体之中。另一方面会计制度、会计科目、会计报表、会计方法等等，也都需要不断完善和规范，使之符合行业发展的需要。

综上所述，城市建设综合开发企业会计是以政治经济学原理为基础，运用会计学的基本原理和方法，遵照会计制度和有关条

开发企业组织管理图



(图1—1)

例，核算监督开发企业的各项经济活动。

第二节 开发企业的特点和经营类型

开发企业虽然在我国起步较晚，但已经显示出强大的生命力。城市建设综合开发，是在国家经济体制改革中涌现出来的一门新兴行业。它既不同于建筑施工企业，又不同于基本建设单位，与国外的承包商也有很大区别。它既与社会上一般工业生产有相似之处，也有不同之处。它的特点如下：

一、生产经营的计划性。国家为了有效地控制基本建设规模，管理建筑产品市场，对开发企业的生产经营活动实行计划管理。企业的开发经营，包括开发生产和产品销售，均纳入国家计划，企业只能在国家有关部门审核下达的生产计划和销售计划的基础上安排活动。

二、开发产品的商品性。它把建筑产品正式纳入商品流通范畴，为生产资料市场又开拓了一个新的领域。城市建设综合开发不仅开辟了商品房市场，而且还开辟了土地经营市场，把商品经济原则贯穿到城市土地开发和房屋建设的全过程，进而打破了长期以来在房屋分配上的供给制。为住房制度的改革奠定了基础。

三、开发经营业务的复杂性和多样性。开发企业与工业企业的产品生产不同，一般工业产品在生产过程中是从一个车间移向另一个车间，在不断地移动中逐步完成的。而开发企业商品房的生产却是固定在某一地点上无法移动的。工业产品是成批生产的，而商品房的生产只能一栋一栋盖。每个工业产品的生产相对比较单纯，牵扯面较小；而商品房的生产除去本身的产品外，还要承担市政、公用、动力、通讯等基础设施和公共配套设施的建设。在产品销售方面，城市建设综合开发企业根据市场的需要除了可以销售、出租商品房外，还可以自行经营。有相当一部分商品房还要进行售后服务，如房屋维修、产权管理等。

四、开发企业生产周期和产品使用期长，投资数额大、经济往来多，而工业企业产品的生产周期和产品使用期相对较短。此外，由于商品房生产周期长，本身造价高，在生产过程中还要不断投入大量资金，这与工业生产也有不同。

五、商品房的流通方式也与一般工业产品不同。一般工业产品从生产领域到消费领域的转移需要通过运输来解决，而商品房不需要运输，只能“在观念上流通”。因此，商品房是不动产的流通，它的买卖只能通过契约合同关系和产权移交方式，再经过

公证机关的公证，才能有效。

开发的业务范围如下：

- 一、开发经营城市土地和商品房业务；
- 二、改造旧城区的住房条件，开辟新城区进行建设；
- 三、根据城市建设总体规划，安排建设工程及配套工程建设；
- 四、承担当地人民政府委托投标的开发任务；
- 五、建房售房开发转让建设场地；
- 六、搞集资定向销售，代建工程；
- 七、开展横向联合，跨地区开发；
- 八、经办第三产业（详见图1—2）。

各地开发企业的经营方式各有不同，归纳起来有下面四个类型：

第一类是横向开发方式。根据全国开发企业的组织宗旨第二条，横向联营可以从松散型逐步走向紧密型，扬长避短，以别人的优势弥补自己的不足；与设计部门联营可以解决技术的劣势；与金融机构联营可以解决资金的不足；与各地开发公司联营，可以解决跨地区开发经营问题。

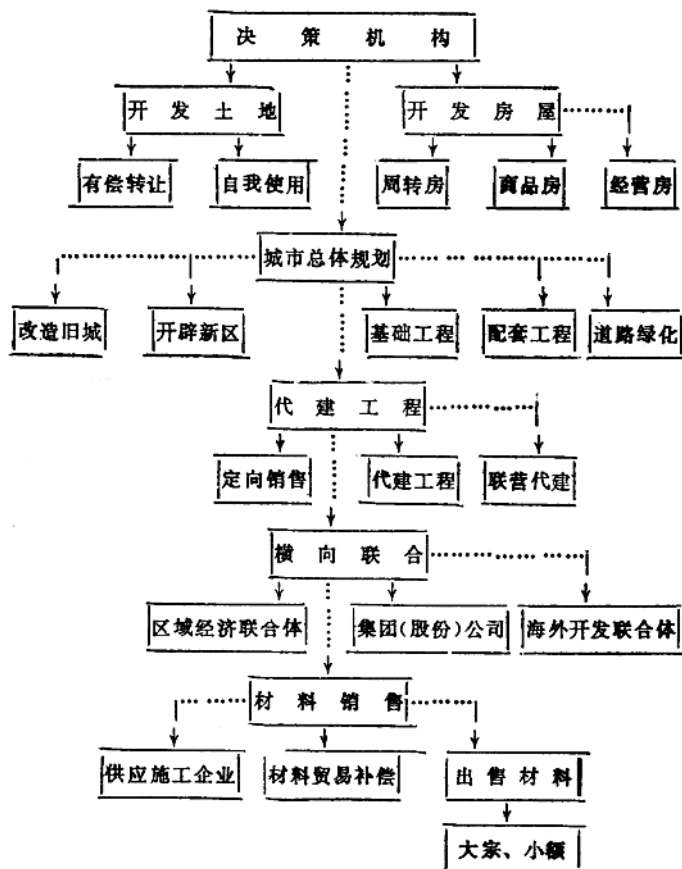
第二类是合作开发方式。在自愿的基础上采用协作方式建房，用开发商品房指标给用房单位代建，收取管理费。

第三类是集资开发方式。由开发公司牵头，组织社会各方人士参加，以股份制为基础招股联营。实行共担风险，按股分红。

第四类是与外资合作经营开发方式。由开发公司吸收外资联合经营，按投资额分担成果和风险。

开发企业，虽然在我国只有几年的历史，但它已在城市经济体制改革和城市公共事业建设中显现出了一定的活力。它不仅有很好的社会效益、环境效益，而且也取得了一定的经济效益。总结起来讲城市建设综合开发企业有以下的作用：

开发企业经营示范图



(图1—2)