

FANGDICHAN KAIFA QIYE KUAIJI HESUAN SHIWU

房地产开发企业 会计核算实务

索晓辉◎编著



- 紧密结合最新法规
- 详尽展示业务流程
- 全面解析会计核算
- 深入介绍实操技能



北京理工大学出版社

BEIJING INSTITUTE OF TECHNOLOGY PRESS

房地产开发企业会计核算实务

索晓辉 编著



内 容 摘 要

随着我国社会主义市场经济的稳步发展,房地产投资活动也日益活跃,房地产业对拉动经济增长和提高人民生活水平发挥了重要作用。我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国社会主义市场经济发展中日益显示出其重要性。但同时我们也不能不承认,房地产是一种特殊的物品,房地产业是一个特殊的产业,从事房地产经营管理需要具备房地产方面的广博的知识、丰富的经验和良好的职业道德,而我国目前的房地产市场尚处在粗放式发展阶段,有待进一步规范和完善,人们的房地产投资行为还带有一定的盲目性,高素质的房地产经营管理人才还很缺乏。本书采用以房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为线索,以会计流程为补充的结构体系,对房地产开发企业各阶段涉及的税务与会计事项进行了分析,重点介绍了房地产开发企业的业务和会计核算。

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计核算实务 / 索晓辉编著. —北京:北京理工大学出版社, 2016. 7

ISBN 978-7-5682-2548-9

I. ①房… II. ①索… III. ①房地产企业-会计-中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第150795号

出版发行 / 北京理工大学出版社有限责任公司

社 址 / 北京市海淀区中关村南大街5号

邮 编 / 100081

电 话 / (010) 68914775 (总编室)
(010) 82562903 (教材售后服务热线)
(010) 68948351 (其他图书服务热线)

网 址 / <http://www.bitpress.com.cn>

经 销 / 全国各地新华书店

印 刷 / 廊坊市华北石油华星印务有限公司

开 本 / 787毫米×1092毫米 1/16

印 张 / 18

字 数 / 420千字

版 次 / 2016年7月第1版 2016年7月第1次印刷

定 价 / 45.00元

责任编辑 / 张慧峰

文案编辑 / 张慧峰

责任校对 / 周瑞红

责任印制 / 王美丽

图书出现印装质量问题,请拨打售后服务热线,本社负责调换

前 言

近年来房地产市场的快速发展对房地产企业财务管理提出了更高的要求，一些财务人员从未涉足过房地产行业，缺少从业经验及基本的行业知识，对于房地产行业的特点及财务管理的特殊性不能准确把握和应对。因此专门对房地产企业的会计核算与税务处理进行研究很有必要。本书主要针对房地产企业的会计人员而编写。

本书在深入研究房地产行业有别于其行业独有特点的基础上，合理地安排结构框架，有别于一般教材以知识点为主线的讲解方法，本书以房地产企业的业务流程为主线，加之经典的案例分析，注重将理论与实务相结合，细致全面地对房地产开发企业各个环节所涉及的会计核算与税务处理进行了分析，既是一本全面的了解房地产开发企业财务核算的参考书，也是一本房地产开发企业财会人员的指导用书。本书与一般的财会用书相比有以下几个特点：

（1）结构新颖，打造以业务流程为主线的工具型用书

作为对房地产开发企业一线工作的会计人员提供参考的一本书，必须要做到因地制宜、简洁高效地解释和说明问题。正因如此，本书一改传统会计用书的讲解模式，不再按照会计科目分章节，而是以房地产开发企业独有的周而复始的房地产开发企业设立、获取土地、项目立项报批、开发建设、转让及销售等业务流程为主线安排框架思路，结构新颖，让读者不仅能够学习到房地产开发企业的会计账务知识，而且可以快速根据实践过程中遇到的问题找到相对应的处理方式，这也是一本工具型用书所应起到的效果。

（2）全面剖析，实现会计与税务的“强强联合”

本书在对房地产开发企业的会计实务进行深入分析的基础上，还注意到税收这一影响企业收益的重要支出事项，并将其分立为每个环节的一个部分单独进行剖析。并且随着我国财税体制改革中营业税改增值税的全面推开，房地产业所涉税种由原来的营业税改为增值税，再加上企业所得税汇算清缴，实现会计与税务有效结合对房地产开发企业进行税收筹划、更健康的发展具有重大影响。

（3）图文并茂，着力识记系统性知识点

本书结合会计学习的特点，尽量做到深入浅出，将一些重要的系统性知识点独具匠心以图表的形式汇编列出，语言得体，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，便于复习总结，这也是本书的一大特点，相信一定会给读者的学习带来事半功倍的效果。

(4) 精讲案例，通向实务的快速车道

本书依据多年在房地产开发企业工作的会计从业经验，对大部分较难处理的业务事项，精心设计编写了相应的经营案例，并对此展开全面、准确、深入的解析，在最大限度上贴近和还原了现实会计操作实务。同时在面对诸多会计专业术语的同时，也对读者进行一个清晰思路的点拨，使读者认识到自己的优势和弱势所在，以便更有针对性地去巩固和学习。

本书内容详实，思路新颖，做到了先进理论与实践经验的充分结合，希望能为广大房地产会计从业人员的实务工作建言献策。同时，尽管在本书的编写和出版过程中编者始终秉持精益求精的专业态度，但书中仍难免有错误和不足之处，欢迎广大读者批评指正。作者邮箱：suoxh@139.com

作 者

2016年6月于魏公村

目 录

第一章 总论	/1	二、房地产开发企业设立阶段应 设置的会计账户	/21
第一节 房地产开发企业及其主要 业务	/1	三、房地产开发企业不同的出资 方式及相应的会计处理	/22
一、房地产开发企业业务概述	/1	四、房地产开发企业所有者权益 变动的会计处理	/24
二、房地产开发企业的开发经营 业务涉及的主要环节	/2	第三节 房地产开发企业设立 阶段的税务处理	/26
三、房地产开发企业会计的经营 特点	/3	一、税务登记	/26
第二节 房地产开发企业会计	/4	二、纳税处理	/28
一、房地产会计账户设置和会计 科目表	/4	第三章 获取土地阶段	/31
二、房地产会计的特点	/9	第一节 我国的土地制度概述	/31
第三节 房地产开发企业的涉税 处理	/11	一、土地所有制	/31
一、房地产开发企业的各个环节 涉及的主要税种	/11	二、土地管理的基本制度	/32
二、纳税申报	/12	三、土地获取方式	/33
三、税款缴纳	/13	第二节 获取土地使用权的会计 处理	/36
第二章 企业设立阶段	/15	一、用于土地开发的土地使用权	/36
第一节 企业设立条件的规定	/15	二、用于商品房开发的土地 使用权	/37
一、《中华人民共和国公司法》对 企业设立条件的规定	/15	三、自建用房的土地使用权	/38
二、《城市房地产开发经营管理条例》 对企业设立条件的规定	/15	四、暂时没有确定使用用途的 土地使用权	/39
三、外商投资房地产开发企业的 特别规定	/16	五、用于赚取租金的土地使用权	/39
第二节 企业设立阶段的会计处理	/18	第三节 取地环节相应的税务处理	/40
一、房地产开发企业的建账	/18	一、契税	/40
		二、印花税	/41
		三、耕地占用税	/42

四、城镇土地使用税	/43	归集与分配	/74
五、接受土地使用权出资的涉税问题	/45	三、前期工程费的归集与分配	/76
六、取得土地阶段相关的税收优惠	/46	四、建筑安装工程费的归集与分配	/78
第四章 开发建设阶段	/49	五、基础设施费的归集与分配	/82
第一节 开发建设阶段概述	/49	六、开发间接费用的归集与分配	/84
一、项目策划设计阶段	/49	第三节 公共配套设施费的会计核算	/86
二、报批报建阶段	/50	一、成本对象的核算和确定	/86
三、施工建设阶段	/52	二、会计核算方法	/87
四、竣工验收阶段	/53	第四节 土地开发成本与代建工程成本会计核算	/92
五、产权初始登记	/54	一、土地开发成本的核算	/92
第二节 开发建设阶段会计核算	/55	二、代建工程成本核算	/93
一、会计科目的设置	/55	第五节 开发完工产品成本的结转	/94
二、不同承包方式下的会计处理	/56	一、开发完工产品的确认条件	/94
第三节 开发建设阶段税务处理	/59	二、开发产品成本的核算	/94
一、城镇土地使用税	/59	三、结转完工开发产品成本	/96
二、印花税	/59	四、结转开发产品销售成本	/97
三、增值税	/61	第六章 房地产开发企业销售阶段	/99
第四节 BT 及 BOT 会计核算与税务处理	/62	第一节 房地产开发企业销售阶段的主要业务	/99
一、BT 项目工程承包	/62	一、土地使用权转让	/99
二、BOT 项目工程承包	/64	二、商品房销售分类	/100
第五章 开发产品成本的归集、分配与结转	/71	三、房地产销售的主要流程	/103
第一节 开发成本核算概述	/71	第二节 房地产开发企业销售阶段的会计核算	/105
一、成本核算的基本程序	/71	一、会计科目的设置	/105
二、房地产企业成本费用核算特点	/72	二、商品房销售阶段的会计处理	/106
三、划分成本核算项目	/72	第三节 房地产开发企业销售阶段税务处理	/116
第二节 成本归集、分配的会计处理	/73	一、增值税	/117
一、成本分配法	/73	二、城市维护建设税和教育费附加	/120
二、土地征用及拆迁补偿费的		三、印花税	/120

四、土地增值税	/120	三、房地产开发企业土地增值税	
五、企业所得税	/124	清算	/158
第七章 投资性房地产	/128	四、土地增值税的会计核算	/160
第一节 投资性房地产概述	/128	五、其他相关处理	/161
一、投资性房地产的范围	/128	六、与房地产企业相关的土地	
二、不属于投资性房地产的项目	/130	增值税税收优惠	/161
三、投资性房地产的特征	/131	第三节 房产税的会计核算	/162
第二节 投资性房地产的会计处理	/131	一、房产税的税务处理	/162
一、会计账户的设置	/131	二、房产税的账务处理	/163
二、投资性房地产的确认	/132	第四节 城镇土地使用税的会计	
三、投资性房地产的初始计量	/132	核算	/164
四、与投资性房地产有关的后续		一、城镇土地使用税的税务处理	/164
支出	/134	二、城镇土地使用税的账务处理	/166
五、投资性房地产的租金收入	/135	第九章 房地产开发企业的企业	
六、投资性房地产的后续计量	/136	所得税	/168
七、投资性房地产的转换	/138	第一节 企业所得税概述	/168
八、投资性房地产的处置	/144	一、纳税义务人	/168
第三节 投资性房地产的税务处理	/146	二、征税对象	/169
一、增值税	/146	三、所得来源的确定	/169
二、印花税	/146	四、税率与应纳税所得额的计算	/169
三、房产税	/146	第二节 房地产开发企业的企业	
四、特殊情况纳税处理及税收		所得税处理	/170
优惠	/148	一、企业所得税收入总额的规定	/170
第八章 房地产开发企业纳税业务		二、企业所得税收入总额中不征	
会计核算及纳税筹划	/152	税收入的规定	/173
第一节 增值税的会计核算	/152	三、企业所得税收入总额中免税	
一、房地产开发企业增值税的		收入的规定	/174
处理	/152	四、企业所得税税前扣除的规定	/175
二、销售不动产增值税的账务		五、特定事项的税务处理	/186
处理	/153	六、房地产开发企业所得预缴	
三、营业税金及附加的会计核算	/155	税款的处理	/187
第二节 土地增值税的会计核算	/156	第三节 房地产企业所得税汇算	
一、土地增值税概述	/156	清缴	/188
二、土地增值税应纳税额的计算	/157	一、企业所得税纳税申报表填报	/188
		二、房地产开发企业所得税年度	

汇算清缴案例	/212	五、利润表编制举例	/239
第十章 房地产开发企业财务会计报告	/223	第四节 现金流量表	/240
第一节 财务会计报告概述	/223	一、现金流量表的内容	/240
一、财务会计报告的概念	/223	二、现金流量表的作用	/240
二、财务会计报告的内容	/223	三、现金流量表的结构	/241
三、会计报表的分类	/225	四、现金流量表的填列方法	/241
四、会计报表的编制要求	/226	五、现金流量表的编制方法	/243
第二节 资产负债表	/227	六、现金流量表编制举例	/244
一、资产负债表的概念	/227	第五节 所有者权益变动表	/248
二、资产负债表的内容与结构	/228	一、所有者权益变动表的内容及结构	/248
三、资产负债表的填列方法	/230	二、所有者权益变动表的填列方法	/249
四、资产负债表填制示例	/232	三、所有者权益变动表的编制示例	/249
第三节 利润表	/236	第六节 附注	/251
一、利润表的内容	/236	一、报表附注包含的主要内容	/252
二、利润表的作用	/237	二、报表重要项目的说明	/253
三、利润表的结构	/237		
四、利润表的填列方法	/237		

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业及其主要业务

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。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）的规定，房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产活动。

一、房地产开发企业业务概述

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称《城市房地产管理法》）第三十条的规定，房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。本书中的房地产开发企业是房地产业中的第一部分，即房地产开发经营，不包括物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动及其他房地产活动。根据《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）规定，房地产开发经营指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动。具体包括：

1. 土地使用权的转让、买卖和租赁

房地产开发企业在获取土地使用权后，对其进行开发，将生地开发成为建设熟地后，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、销售、出租

房屋包括住宅、公寓、办公楼、商业营业用房等，所以房屋的开发、销售、出租具体包括：

- （1）住宅、公寓的开发、销售、出租等活动；
- （2）办公楼的开发、销售、出租等活动；
- （3）商业营业用房的开发、销售、出租等活动。

3. 其他建筑物的开发、销售、出租

其他建筑物、附着物等包括配套设施、代建工程、周转房等。

《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2002)明确规定,房地产开发经营不包括:

- (1) 房屋及其他建筑物的工程施工活动;
 - (2) 房地产商自营的独立核算(或单独核算)的施工单位;
 - (3) 家庭旅社、学校宿舍、露营地的服务。
- (1)(2)列入建筑业的相关行业类别中,(3)列入其他住宿服务。

二、房地产开发企业的开发经营业务涉及的主要环节

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,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,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,获取土地前的调研准备是非常重要的环节,全面深入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、竣工验收等环节,还包括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。项目策划阶段有的公司在拿地前进行,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。

施工建设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》《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，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，完成登记办证，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，房地产开发企业有的将其转让或销售，有的将其持有。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是为了转让或销售，而有的房地产开发企业开发房地产是为了持有房地产用于赚取租金或增值收益。

三、房地产开发企业会计的经营特点

（一）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”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

（二）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。

（三）开发经营业务的复杂性

所谓复杂性包括两个方面：其一，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。其二，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。

（四）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。

（五）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。

第二节 房地产开发企业会计

一、房地产会计账户设置和会计科目表

（一）房地产会计账户设置

房地产会计是通过会计核算的方法对会计主体日常发生的各种各样的开发经营业务进行系统的、连续的记录和反映。

会计记录与计算的主要对象是企业日常发生的开发经营业务，对这些错综复杂的经济业务可以按资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润六大类项目进行归纳，并用会计等式进行记录和反映。但是，资产和负债的种类很多，所有者权益又因企业组织形式不同而异，至于收入和费用，更是名目繁多，因此，仅仅利用会计要素和会计等式来记录和反映每一笔经济业务，则会计信息就太过粗略，不能满足不同的会计信息使用者对会计信息的不同要求，而且事实上也很难做到。为了使种类繁杂的开发经营业务获得具体的、适当的归纳，以便于房地产会计系统地、连续地记录和反映各项经济业务，设置账户是进行会计核算最为有效的方法。

1. 账户的含义

账户，就是指对会计要素的具体内容所作的进一步分类。设置账户后，对所发生的经济业务在相应的账户中进行分门别类的记录，则有关会计要素具体内容的增减变动及其结果就可以分类地、系统地反映，进而可以据以记账编类，充分表现企业的财务状况和经营成果。

2. 设置账户原则

设置账户应以明确会计要素为前提，以区别会计要素的具体内容为出发点。

就资产而言，其所包含的具体内容很多，可分为库存现金、银行存款、应收各种账款、存货、长期股权投资、固定资产等。在账户设置时，就可相应地设置库存现金、银行

存款、应收账款、长期股权投资、固定资产等一系列资产类账户。

就负债而言，负债内容也可区分为短期借款、应付各种账款、应付工资、长期借款等，为此，也可以相应地设置短期借款、应付账款、应付职工薪酬、长期借款等负债类账户。

所有者权益的内容包括投资者投入的资本等，为此，可以相应地设置实收资本等账户。

收入和费用也可以根据其内容，相应地设置主营业务收入、销售费用等账户。

由于企业组织形式各不相同，业务性质互不一样，管理上的要求也不一致，账户究竟应如何设置，一般应考虑以下主要原则：

(1) 简明。简明是指账户的名称必须简单、明了、易懂，而且容易记忆。

(2) 适用。适用是指账户的设置应与企业业务特点相适应，要能正确代表各项业务的内容，并且显示各项业务的特征。此外，由于企业规模大小不同，账户设置还应考虑与企业规模相称。

(3) 清晰。清晰是指账户所要记载的事项必须是明确的，也就是说，归属甲账户记载的事项不能又同时归属乙账户，即某项经济业务的发生仅有一个账户可以应用，不可含糊重复。

(4) 统一。统一是指为了保证与同行业或企业本身前后各期进行比较，设置的账户必须力求统一，这样才能达到帮助债权人、投资者等会计信息使用者进行决策分析的目的。

企业账户的设置，可根据财政部颁布的会计科目表，按照上述原则，结合本企业实际情况进行补充、增减。

(二) 房地产会计科目表

1. 会计科目编号的说明

每一家企业和会计主体单位都应根据其规模及业务特点，将会计要素的具体内容，依照各自的性质，分成若干个单位，即账户，并分别赋予适当的名称。账户的名称，就是会计科目。

在所使用的账户确定以后，为了便于会计处理，提高工作效率，所使用的会计科目应依照一定的标准排列，而且每一账户均应给予一个编号，每一个编号至少包括两位数字，第一位数字表示类别，通常为会计要素的分类。如1代表资产类账户，2代表负债类账户，3代表所有者权益类账户，4代表费用成本类账户，5代表收入类账户，6代表利润类账户。也可以将收入类账户、部分费用类账户和利润类账户合并为损益类账户，则5代表损益类账户。第二位数字则表示账户在这一类中的顺序，这个顺序通常是分类账户排列的次序，也是将来会计报表上排列的次序，其中各账户之间保留若干空号，以便适应企业将来发展会增添新的账户之用。在规模较大的企业，账户的编号可包括四位数字，甚至更多。会计科目的编号尤其便于会计电算化。

2. 房地产会计科目表

表 1-1 列示的 82 个会计科目就是房地产开发企业所使用的会计科目。其中绝大部分都是各类企业通用的会计科目，只有个别科目属于房地产业专用的会计科目。表中所列示的会计科目中，有些会计科目一般企业可能不需要，如“应付债券”科目，只有发行债券的企业才使用，还如“持有至到期投资”科目，只有购买了长期债券，才能使用本科目。企业如果没有相关的业务，就不必要设置相关的科目。

表 1-1 房地产会计科目表

顺序号	编号	科目名称
		一、资产类
1	1001	库存现金
2	1002	银行存款
3	1012	其他货币资金
4	1101	交易性金融资产
5	1121	应收票据
6	1122	应收账款
7	1123	预付账款
8	1131	应收股利
9	1132	应收利息
10	1221	其他应收款
11	1231	坏账准备
12	1401	材料采购
13	1402	在途物资
14	1403	原材料
15	1404	材料成本差异
16	1405	开发产品
17	1406	发出商品
18	1408	委托加工物资
19	1411	周转材料
20		周转房
21	1461	融资租入资产
22	1471	存货跌价准备
23	1501	持有至到期投资
24	1502	持有至到期投资减值准备
25	1503	可供出售金融资产

续表

顺序号	编号	科目名称
26	1511	长期股权投资
27	1512	长期股权投资减值准备
28	1521	投资性房地产
29		投资性房地产累计折旧（累计摊销）
30	1531	长期应收款
31	1601	固定资产
32	1602	累计折旧
33	1603	固定资产减值准备
34	1604	在建工程
35	1605	工程物资
36	1606	固定资产清理
37	1701	无形资产
38	1702	累计摊销
39	1703	无形资产减值准备
40	1711	商誉
41	1801	长期待摊费用
42	1811	递延所得税资产
43	1901	待处理财产损溢
		二、负债类
44	2001	短期借款
45	2101	交易性金融负债
46	2201	应付票据
47	2202	应付账款
48	2203	预收账款
49	2211	应付职工薪酬
50	2221	应交税费
51	2231	应付利息
52	2232	应付股利
53	2251	其他应付款
54	2401	递延收益
55	2501	长期借款
56	2502	应付债券

续表

顺序号	编号	科目名称
57	2701	长期应付款
58	2801	预计负债
59	2901	递延所得税负债
		三、所有者权益类
60	4001	实收资本
61	4002	资本公积
62	4101	盈余公积
63	4103	本年利润
64	4104	利润分配
		四、成本类
65	5001	开发成本
66	5101	开发间接费用
67	5301	研发支出
		五、损益类
68	6001	主营业务收入
69	6051	其他业务收入
70	6101	公允价值变动损益
71	6111	投资收益
72	6301	营业外收入
73	6401	主营业务成本
74	6402	其他业务成本
75	6403	营业税金及附加
76	6601	销售费用
77	6602	管理费用
78	6603	财务费用
79	6701	资产减值损失
80	6711	营业外支出
81	6801	所得税费用
82	6901	以前年度损益调整

总的来说，房地产开发企业会计科目分为五大类：

第一类是资产类科目，本类科目用来核算和反映企业各类不同的资产增减变化情况，其中包括了流动资产和各项长期资产。在资产类科目中，“开发产品”“周转房”这两个