

新编财务与会计培训丛书 国家教委会计专业 教材

# 企业财务管理

主编 王德成 副主编 王德成 王德成

中国财政经济出版社

企业财务管理

# 建筑施工、房地产企业 实用管理大全：

财务会计、合理避税、管理制度与表格

陈斯雯/编著

企业管理出版社

## 图书在版编目 (CIP) 数据

建筑施工、房地产企业实用管理大全：财务会计、合理避税、管理制度与表格/陈斯雯编著. -北京：企业管理出版社，2007.3

ISBN 978 - 7 - 80197 - 682 - 6

I. 建... II. 陈... III. ①建筑工程 - 施工管理②房地产业 - 企业管理 IV. TU71 F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 028020 号

---

书 名：建筑施工、房地产企业实用管理大全：财务会计、合理避税、管理制度与表格  
作 者：陈斯雯  
责任编辑：启业  
书 号：ISBN 978 - 7 - 80197 - 682 - 6  
出版发行：企业管理出版社  
地 址：北京市海淀区紫竹院南路 17 号 邮编：100044  
网 址：<http://www.emph.cn>  
电 话：出版部 68414643 发行部 68414644 编辑部 68428387  
电子信箱：80147@sina.cn zhs@emph.cn  
印 刷：北京盛兰兄弟印刷装订有限公司  
经 销：新华书店  
规 格：170 毫米×230 毫米 16 开本 38 印张 500 千字  
版 次：2007 年 5 月第 1 版 2007 年 5 月第 1 次印刷  
定 价：98.00 元

---

# 前 言

作为国民经济的支柱产业，建筑施工、房地产业已经成为了国民经济的新经济增长点。过去的2006年，建筑施工、房地产市场经历了一个不平凡的“调控之年”和“政策之年”。由于土地市场、资本市场门槛的提高，建筑施工、房地产企业开发产品管理越来越受到重视，企业优胜劣汰的过程也将提速。在此情形下，建筑施工、房地产企业将何去何从是个性命攸关的大问题。

建筑施工、房地产企业要想生存和发展，就必须走加强企业管理、降耗节能、内部挖潜的路子，通过各种科学的管理手段，对影响企业发展的各项因素实施有效的控制，以增强企业的市场适应能力和竞争能力，最终实现经济效益的最大化。

## 领悟企业财富物语，寻求企业生财之道

高明的商人常说：“商场未开，财务先来。”

企业的经营管理是一个非常复杂的过程，包含了众多琐碎的环节，而其中“牵一发而动全身”的就是企业的财务问题。

建筑施工、房地产企业会计运用一整套专门的核算方法，对企业的经济活动进行全面、连续、系统的核算、监督和管理，通过及时、准确、全面地记录和反映建筑施工、房地产企业的财务状况和经营成果，为企业提供真实、有效的会计资料，帮助企业管理者做出准确并具有战略意义的经营决策。

本书的上篇——建筑施工、房地产企业财务会计，以最新政策法规为依据，结合建筑施工、房地产企业会计核算的行业特点，全面、系统地介绍了建筑施工、房地产企业会计的基本理论、基本方法以及核算实务等方面最实

用的理论和实操技巧，并以实际经济业务为例，说明其主要业务的账务处理程序和报表列示方法，为建筑施工、房地产企业的财务人员以及企业的经营管理者、相关会计信息的使用者提供简单实用的业务指南。

## 会计核算很重要，优化纳税更重要

建筑施工、房地产企业作为国民经济的支柱产业，其生产经营活动非常广泛，也非常复杂，具有所需资金大、开发建设周期长、开发经营复杂、开发建设多样性、开发产品商品性等特点。建筑施工、房地产行业的特殊性必然决定了其纳税问题的复杂多变和避税筹划技巧运用的灵活多样。

税收优惠政策是国家发给企业的“税收优惠券”，利用税收优惠政策减少应纳税额和降低税负是所有纳税筹划方法中风险最小的一种，并且是国家完全认可的避税方法。通晓、理解、用足税收优惠政策能使年营业额巨大的建筑施工、房地产企业成功、有效、安全地规避掉巨额税款，从而将利润最大限度地留归企业。

本书的中篇——建筑施工、房地产企业税收减免标准及税收优惠政策运用，汇集了较为完整的建筑施工、房地产企业相关税收优惠政策，并结合大量的案例进行详细说明，同时，将避税筹划知识恰当地融汇在实际案例中，达到理论联系实际的效果，给企业带去简洁易懂的避税操作指南。

## 高成长，高盈利，要有制度作保障

所谓“国有国法，家有家规”，建筑施工、房地产企业的经营管理也需要有自己的工具，即科学、有效的管理制度与表格。

本书的下篇——建筑施工、房地产企业管理制度与表格，萃取了大量经典的管理制度与必备图表，对建筑施工、房地产企业的运营进行全景式的透视，内容涵盖了项目投资与土地获取、规划设计与市场调研、资金筹集、建设过程、竣工验收、营销策划、销售管理、物业管理等众多运营管理问题，

涉及建筑施工、房地产开发的多个专业领域的内容，以图表范本的形式表述，给广大企业的管理人士在执行操作时作以参考。

在本书编写过程中，参考和吸收了多位专家学者的相关研究成果，并引用了大量实例，在此一并致谢！由于编者水平有限，书中难免有纰漏和不成熟之处，恳请广大读者批评指正。

编 者

# 目 录

## 上篇 建筑施工、房地产企业财务会计

### 第 1 章 建筑施工企业会计与一般企业会计比较

- 1.1 建筑施工企业会计的对象 ..... 3
- 1.2 建筑施工企业会计的任务和特点 ..... 4
- 1.3 建筑施工企业会计工作组织的特殊要求 ..... 8
- 1.4 建筑施工企业会计科目设置 ..... 11

### 第 2 章 建筑施工企业专用会计科目的核算方法

- 2.1 建筑施工企业内部往来款项的核算 ..... 17
- 2.2 建筑施工企业周转材料的核算 ..... 21
- 2.3 建筑施工企业拨付所属资金的核算 ..... 31
- 2.4 建筑施工企业临时设施的核算 ..... 33
- 2.5 建筑施工企业建造合同收入和费用的核算 ..... 37

### 第 3 章 建筑施工企业货币资金与应收应付项目的核算

- 3.1 货币资金及银行存款的核算 ..... 45

3.2 应收及预付账款的核算 .....	69
3.3 应付账款与预收账款的核算 .....	73

## 第4章 建筑施工企业资产、设备和材料的核算

4.1 存货的核算 .....	77
4.2 固定资产的核算 .....	85
4.3 材料的核算 .....	93
4.4 设备的分类和计价 .....	100
4.5 设备收入和发出的核算 .....	105
4.6 库存设备的明细分类核算 .....	114
4.7 材料、设备清查和调价的核算 .....	117

## 第5章 建筑施工企业工程项目收入的核算

5.1 建筑施工企业收入的概念及特点 .....	122
5.2 收入确认的标准 .....	123
5.3 工程价款收入结算方式 .....	125
5.4 工程价款结算收入的核算 .....	126
5.5 其他业务收入的核算 .....	132

## 第6章 建筑施工企业工程项目成本管理与核算

6.1 建筑施工企业成本核算的对象 .....	135
6.2 建筑施工企业的成本项目 .....	136
6.3 建筑施工企业成本核算的任务和组织方式 .....	139
6.4 建筑施工企业成本核算的程序 .....	140
6.5 建筑施工企业成本核算的内容 .....	143



## 第7章 建筑施工企业财务会计报告

7.1 建筑施工企业财务会计报告概述 .....	152
7.2 资产负债表及其附表 .....	154
7.3 利润表的编制 .....	159
7.4 现金流量表的编制 .....	162

## 第8章 房地产企业会计与一般企业会计比较

8.1 房地产企业会计对象的特殊性 .....	169
8.2 房地产企业会计的任务 .....	172
8.3 房地产企业生产经营特点与会计核算方法 .....	174
8.4 房地产企业对会计工作组织的特殊要求 .....	176

## 第9章 房地产企业项目开发成本的核算

9.1 房地产企业项目开发成本的构成 .....	179
9.2 土地开发成本的核算 .....	181
9.3 房地产配套设施开发成本 .....	185
9.4 房屋开发成本的核算 .....	188
9.5 房地产开发间接费用的核算 .....	194

## 第10章 房地产企业收入与利润的核算

10.1 房地产企业产品销售、转让的核算 .....	198
10.2 房地产企业产品出租的核算 .....	203

10.3	房地产企业经营利润的核算 .....	206
10.4	房地产企业成本费用的核算 .....	210
10.5	房地产企业利润与利润分配的核算 .....	216

## 中篇 建筑施工、房地产企业税收减免标准 及税收优惠政策运用

### 第 11 章 建筑施工、房地产企业涉及税种全程介绍

11.1	建筑施工企业生产经营活动涉及的税种及账务处理 .....	227
11.2	房地产企业各阶段涉及税种全程介绍 .....	232

### 第 12 章 建筑施工、房地产企业税收优惠政策快速扫描

12.1	建筑施工企业税收优惠政策 .....	337
12.2	房地产内资企业税收优惠政策 .....	341
12.3	房地产外资企业税收优惠政策 .....	371

### 第 13 章 建筑施工、房地产企业税收优惠政策应用 实例分析

13.1	房地产合作开发方式税收筹划 .....	374
13.2	销售收入与工程款分开核算 .....	376
13.3	股权转让方式免除大额税款 .....	377
13.4	销售普通标准住宅的税收筹划 .....	378
13.5	不动产投资入股免去上亿税收 .....	380

13.6	设独立销售公司取得经济效益 .....	382
13.7	土地转让形式的最佳节税案例 .....	383
13.8	装修费轻松被消化 .....	386
13.9	房产出售变投资的税收筹收 .....	386
13.10	服务变转包, 节税整两万 .....	389
13.11	改变原材料购买方的税收筹划 .....	390
13.12	境内劳务由境外提供可节税 .....	391
13.13	房地产开发分两步走可节税 .....	391
13.14	“烂尾楼”的税收筹划 .....	393
13.15	公司分立节省 200 万契税 .....	396

## 下篇 建筑施工、房地产企业管理制度与表格

### 第 14 章 建筑施工企业经营管理制度与表格

14.1	工程概况表 .....	403
14.2	建设工程施工劳务分包合同 .....	404
14.3	工程预算表 .....	408
14.4	工程取费表 .....	409
14.5	工程预算汇总表 .....	410
14.6	工程预算审核汇总表 .....	411
14.7	施工日志 .....	412
14.8	施工现场质量管理检查记录 .....	413
14.9	施工检查记录 (通用) .....	414
14.10	施工试验记录 (通用) .....	415
14.11	工程质量验收记录 .....	416

14.12	_____分部（子分部）工程验收记录 .....	417
14.13	_____检验批质量验收记录 .....	418
14.14	_____分项工程质量验收表 .....	419
14.15	交接检查记录 .....	420
14.16	技术交底记录 .....	421
14.17	工程结算明细 .....	422
14.18	人工结账明细 .....	423
14.19	材料结账明细 .....	424
14.20	分包明细 .....	425
14.21	工程决算汇总表 .....	426

## 第15章 建筑施工企业监理规范制度与表格

15.1	监理管理资料 .....	427
15.2	施工进度计划报审表 .....	430
15.3	工程动工报审表 .....	431
15.4	工程复工报审表 .....	432
15.5	分包单位资格报审表 .....	433
15.6	施工组织设计（专项施工方案）报审表 .....	434
15.7	监理工程通知单 .....	435
15.8	监理工程师通知回复单 .....	436
15.9	工程质量/安全问题（事故）报告单 .....	437
15.10	工程质量/安全问题（事故）技术处理方案报审表 .....	438
15.11	价格调整报审表 .....	439
15.12	工程临时延期申请表 .....	440
15.13	工程临时延期审批表 .....	441
15.14	工程最终延期审批表 .....	442
15.15	工程变更通知 .....	443

15.16	费用索赔审批表 .....	444
15.17	工程暂停令 .....	445
15.18	监理抽检记录 .....	446
15.19	_____工程报验申请表 .....	447
15.20	工程竣工报验单 .....	448
15.21	竣工移交证书 .....	449
15.22	工程款支付证书 .....	450

## 第16章 房地产企业经营管理制度

16.1	房地产产权制度 .....	451
16.2	房地产开发建设用地制度 .....	456
16.3	房屋拆迁安置法律制度 .....	459
16.4	房屋交易法律制度 .....	466
16.5	房屋权属登记制度 .....	481
16.6	物业管理法律制度 .....	484

## 第17章 房地产前期准备阶段运营图表

17.1	楼盘目标客户群调查表 .....	489
17.2	竞争楼盘调查表 .....	490
17.3	房地产项目意向购房客户问卷调查表 .....	491
17.4	竞争楼盘与竞争对手情况调查表 .....	495
17.5	建设项目选址意见申请表 .....	496
17.6	申领建设用地规划许可证操作程序图 .....	498
17.7	建设项目选址意见书 .....	498
17.8	建筑工程规划设计要求申请表 .....	500
17.9	建筑工程设计方案送审单 .....	501

17. 10	可行性研究工作步骤图	502
17. 11	项目质量计划管理的工作流程图	504
17. 12	项目成本预算的工作流程图	505
17. 13	房地产企业开发风险分析表	506
17. 14	房地产项目质量控制的实施流程图	506
17. 15	房地产项目合同签订的工作流程图	507
17. 16	房地产项目风险控制工作流程图	508
17. 17	竞争力对比分析表	509
17. 18	同业楼盘市场价格调查表	510
17. 19	房地产开发项目销售计划及销售收入测算表	510
17. 20	房地产开发项目出租计划及出租收入测算表	511
17. 21	房地产开发项目成本费用估算表	512
17. 22	房地产开发项目整体工程安排	514
17. 23	建筑工程造价参考范围表	515
17. 24	建筑安装工程费用估算表	516
17. 25	房地产企业项目投资程序图	517
17. 26	房地产开发项目资金使用计划表	518
17. 27	房地产项目估算收入表	519
17. 28	房地产项目风险分析过程图	521
17. 29	房地产项目风险因素和风险程度分析表	522
17. 30	评价房地产开发项目贷款指标	524
17. 31	房地产开发项目资金来源与运用表	526
17. 32	内部银行贷款程序图	527

## 第 18 章 房地产建设施工阶段运营图表

18. 1	建筑施工承发包工作程序图	528
18. 2	房地产项目工程施工进度表	529

18. 1	房地产项目建筑设计计划表 .....	530
18. 4	施工招标程序图 .....	531
18. 5	施工投标工作程序图 .....	534
18. 6	建造成本支出现金流分析图 .....	537
18. 7	我国房地产开发资金来源结构表 .....	537
18. 8	房地产开发过程与资金流动关系图 .....	538
18. 9	房地产开发项目贷款评价指标体系表 .....	539
18. 10	工程竣工验收申请表 .....	540
18. 11	分部工程质量评定表 .....	542
18. 12	单位工程观感质量评定表 .....	543
18. 13	单位工程质量综合评定表 .....	545
18. 14	工程竣工验收条件审核表 .....	546
18. 15	工程竣工验收报告 .....	549
18. 16	工程质量监督报告 .....	552
18. 17	项目竣工验收备案表 .....	555

## 第 19 章 房地产销售阶段运营图表

19. 1	新楼盘定价流程图 .....	557
19. 2	楼盘调价示范表 .....	558
19. 3	各种因素对新楼盘价格影响表 .....	559
19. 4	房地产价格对销售率的影响分析表 .....	560
19. 5	房地产项目营销策划总流程图 .....	561
19. 6	项目开盘工作计划流程图 .....	562
19. 7	房地产销售预算计划表 .....	563
19. 8	房地产年销售资金预算表 .....	564
19. 9	房地产销售计划分析表 .....	565
19. 10	房地产促销计划表 .....	566

19. 11	房地产销售人员综合业绩统计表 .....	567
19. 12	房地产销售人员销售效率分析表 .....	568
19. 13	房地产项目经理工作成绩考评流程图 .....	569
19. 14	房地产项目团队绩效考评工作流程图 .....	570
19. 15	房地产销售人员接待客户流程图 .....	571
19. 16	房地产销售人员合同签订流程图 .....	572
19. 17	房地产销售售后服务流程图 .....	573
19. 18	房地产销售工作总体流程图 .....	574
19. 19	顾客满意程度调查表 .....	575
19. 20	房地产项目媒体推广策划步骤 .....	577
19. 21	房地产项目客户资料表 .....	578
19. 22	退订客户原因分析表 .....	579

## 第 20 章 房地产保有阶段运营图表

20. 1	物业管理投标程序图 .....	580
20. 2	物业管理的运行机制与相互关系示意图 .....	582
20. 3	物业管理制度分类表 .....	583
20. 4	物业交接验收表 .....	584
20. 5	物业入伙通知书 .....	586
20. 6	物业入伙手续书 .....	587
20. 7	物业管理问题处理表 .....	589
20. 8	物业管理费通知单 .....	589
参考书目 .....		591



上

篇

# 建筑施工、房地产企业 财务会计

