

FANGDICHAN KUAIJI
SHIWU CAOZUO SANBAI WENDA

房地产会计 实务操作 300问答

吴晶 谢渊明◎编著

使你全面、系统地了解
房地产企业会计实务的处理过程

近年来，我国社会主义市场经济的迅速发展，带动了我国房地产业的投资热潮，也使得房地产业得到了迅猛发展，房地产会计实务也因此日趋丰富和复杂，房地产业界会计人员面临的实务问题也因此迫切需要专门读本来满足工作需要。

 中国纺织出版社

FANGDICHAN KUAIJI (C) 自录献者计图
SHIWU CAOZUO SANBAI WENDA

房地产会计 实务操作 300问答

吴晶 谢渊明◎编著

使你全面、系统地了解
房地产企业会计实务的处理过程

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计实务操作 300 问答/吴晶,谢渊明编著.

—北京:中国纺织出版社,2008.2

ISBN 978-7-5064-4734-8

I. 房… II. ①吴… ②谢… III. 房地产业—会计—问答 IV. F293.33-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 180826 号

策划编辑:王学军 责任编辑:郭岩蕾

责任印制:刘 强

中国纺织出版社出版发行

地址:北京东直门南大街 6 号 邮政编码:100027

邮购电话:010—64168110 传真:010—64168231

<http://www.c-textilep.com>

E-mail:faxing@c-textilep.com

北京世纪雨田印刷有限公司印刷 各地新华书店经销

2008 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

开本:710×1000 1/16 印张:19

字数:240 千字 定价:35.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社市场营销部调换



前言

在市场经济中,房地产是一种商品,成为人们投资置业的良好对象。由房地产的投资开发、咨询、估价、经济、物业管理等组成的房地产业,是国民经济中的一个重要产业。近年来,我国社会主义市场经济的迅速发展,带动了我国房地产业的投资热潮,也使得房地产业得到了迅猛发展,房地产会计实务也因此日趋丰富和复杂,房地产业界会计人员面临的实务问题也因此迫切需要专门读本来满足工作需要。

我们所编写的《房地产会计实务操作 300 问》一书,以最新《企业会计准则》和《企业会计制度》为依据,以房地产业务为主线,全面、系统地介绍房地产企业会计实务的处理过程。

本书的一大特点是在结构上做到了一般性与特殊性相结合,既符合一般会计实务类图书的编写逻辑,又突出了房地产企业会计的特殊性。全书共分十二章,内容包括:房地产会计基本知识、资金来源、货币资金及应收款项、投资、存货、项目开发成本费用、收入及利润、自营工程、工资、固定资产和无形资产、财务会计报表、房地产的交付使用及资金冲转。本书着重突出可操作性,联系房地产企业的会计实务,列举了大量会计核算实例,这又是本书的一大特点。

此书既可作为房地产企业财会人员和市政建设部门相关人员的参考用书,也可作为相关兴趣读者的自学解惑读本。

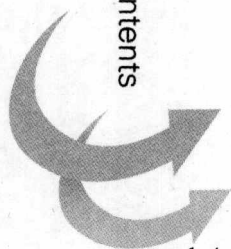
作为引导广大财务人员准确操作实务的读本,既要严格遵守科学的财务体系,又要深入浅出的表述准确,这一要求很可能是编者的经验、学识和人力一时难以达到的。这就难免在本书的编写中存在某些不妥的地方,甚至存在缺点错误,期待业内专家、学者和广大读者对本书批评指正。

编 者

2007 年 11 月

目录

contents



1 /	第一章 房地产会计实务概述问答	1
1 /	房地产会计的职能在实务中体现在哪几个方面?	2
1 /	房地产会计的核算任务主要包括哪些内容?	3
3 /	房地产会计核算的基本前提是什么?	4
5 /	实务中设置房地产会计科目应遵循什么原则?	5
5 /	如何设置房地产企业的会计机构?	6
6 /	如何配备房地产企业的会计人员?	7
7 /	房地产企业应遵循什么会计制度?	8
9 /	第二章 房地产资金来源的核算问答	9
9 /	什么是房地产企业的无偿性资金来源?	10
10 /	什么是房地产企业的有偿性资金来源?	11
11 /	如何核算房地产企业的预算拨款?	12
14 /	如何核算房地产企业的自筹资金拨款?	14
16 /	如何核算房地产企业的项目资本?	16
17 /	如何核算上级拨入的资金?	17

18 /	如何核算房地产企业进口设备的转账拨款?	
19 /	如何核算房地产企业器材的转账拨款?	
21 /	如何核算财政贴息资金拨款?	
22 /	如何核算房地产企业的其他拨款?	
24 /	房地产企业投资借款的资金来源主要包括哪几种?	
24 /	房地产企业投资借款必备哪些条件?	
24 /	房地产企业投资借款应实行什么原则?	
25 /	房地产企业投资借款要分为哪几个阶段?	
26 /	偿还投资借款要遵循哪些规定?	章一第 \ 1
27 /	房地产企业应如何核算统借统还投资借款?	\ 1
28 /	房地产企业应如何核算部门统借基金借款?	\ 1
29 /	什么是结算中形成的资金来源?	\ 8
30 /	房地产企业的资金占用主要分为哪几类?	\ 2
31 /	什么是房地产企业资金运动的内容?	\ 2
32 /	房地产企业的资金运动主要具有什么特点?	\ 6
33 /	第三章 货币资金及应收款项的核算问答	\ 7
33 /	房地产企业的现金管理制度主要包括什么内容?	\ 8
35 /	房地产企业的现金核算有何要点?	\ 8
37 /	如何对房地产企业的现金进行清查?	\ 10
38 /	如何对房地产企业的银行存款进行管理?	\ 11
39 /	如何核算房地产企业的银行存款?	\ 11
40 /	对房地产企业的银行汇票结算有何规定?	\ 11
41 /	房地产企业以银行汇票结算要经过什么程序?	\ 11

- 42 / 房地产企业的商业汇票结算方式有哪些?
- 42 / 对房地产企业的商业汇票结算有何规定?
- 44 / 房地产企业的银行本票结算方式有哪些?
- 45 / 如何核算银行本票存款?
- 46 / 房地产企业的支票结算方式有哪些?
- 47 / 房地产企业的汇兑结算方式有哪些?
- 48 / 如何确认房地产企业的应收账款入账时间?
- 48 / 如何核算房地产企业的应收账款?
- 49 / 如何确认房地产企业的坏账?
- 49 / 如何核算房地产企业的坏账损失?
- 52 / 如何核算房地产企业的应收票据?
- 54 / 应该如何贴现房地产企业的应收票据?
- 55 / 什么是房地产企业的其他应收款?
- 56 / 如何核算房地产企业的其他应收款?
- 57 / 如何核算房地产企业的预付账款?
- 58 / 如何核算房地产企业的待摊费用?
- 58 / 如何核算房地产企业的备用金?
- 60 / 什么是房地产企业的内部往来款项?
- 61 / 如何核算房地产企业的内部往来款项?
- 61 / 什么是房地产企业的其他货币资金?
- 62 / 如何核算房地产企业的外埠存款?
- 63 / 如何核算房地产企业的银行汇票存款?
- 63 / 如何核算房地产企业的在途货币资金?

64 /	如何核算房地产企业的存出投资款?	154
64 /	如何核算房地产企业的信用证存款?	154
65 /	第四章 房地产投资核算问答	154
65 /	房地产投资核算包括哪些内容?	154
65 /	房地产投资核算的任务主要包括哪几个方面?	154
66 /	什么是房地产的建筑安装工程投资?	154
66 /	如何核算出包方式的建筑安装工程投资额?	154
67 /	什么是房地产企业的预付备料款?	154
67 /	如何核算预付备料款的拨付和扣回?	154
68 /	房地产企业短期投资核算有何要点?	154
69 /	如何确认短期投资损益?	154
69 /	房地产企业的短期投资如何进行期末计价?	154
71 /	什么是房地产企业的长期投资减值?	154
72 /	如何确定长期股权投资的初始成本?	154
73 /	如何用成本法核算房地产企业的长期股权投资?	154
75 /	如何用权益法核算房地产企业的长期股权投资?	154
78 /	什么是房地产企业的长期债权投资?	154
78 /	如何确定长期债权投资取得时的成本?	154
79 /	如何确定房地产企业长期债券的溢折价?	154
80 /	什么是房地产企业的设备投资?	154
81 /	计算房地产设备投资完成额的条件是什么?	154
81 /	核算房地产企业设备投资的方法是什么?	154
82 /	什么是房地产企业的待摊投资?	154

- 83 / 房地产企业的待摊投资一般包括哪些内容?
- 86 / 房地产企业待摊投资的分摊方法具体有哪两种?
- 87 / 如何核算房地产企业的待摊投资?
- 88 / 什么是房地产企业的其他投资?
- 89 / 房地产企业其他投资的核算方法是什么?
- 89 / 如何核算房地产企业的转出投资?
- 90 / 如何核算房地产企业的待核销基建支出?
- 90 / 什么是房地产企业的投资包干节余?
- 90 / 房地产企业的投资包干应该包括哪些内容?
- 91 / 如何核算房地产企业的投资包干节余?
- 93 / **第五章 房地产存货的核算问答**
- 93 / 房地产企业的存货一般可以分为哪几类?
- 95 / 如何计价房地产企业的存货实际成本?
- 95 / 如何计价房地产企业的发出存货?
- 97 / 如何对房地产企业的材料进行分类?
- 98 / 房地产企业的材料应该如何进行计价?
- 98 / 什么是房地产企业材料的收发凭证?
- 100 / 房地产企业材料收发的核算有何要点?
- 101 / 什么是房地产企业的周转材料?
- 102 / 房地产企业的周转材料应如何进行摊销?
- 104 / 如何核算房地产企业的收入周转材料?
- 104 / 如何核算房地产企业的领用周转材料?
- 106 / 如何对房地产企业材料的调价进行核算?

106 /	如何核算房地产企业的自制材料?	88
108 /	如何核算房地产企业的委托加工物资?	88
110 /	房地产企业材料物资内部的调拨应如何核算?	88
111 /	房地产企业的低值易耗品具有什么特点?	88
112 /	如何对房地产企业的低值易耗品进行摊销?	88
113 /	如何核算房地产企业的低值易耗品?	88
114 /	如何对房地产企业的存货数量进行盘存?	88
115 /	对房地产企业的存货进行清查有何意义?	88
116 /	如何核算房地产企业的存货清查?	88
117 /	房地产企业存货的期末计价有何原则?	88
118 /	如何核算房地产企业的存货跌价准备?	88
121 /	第六章 项目开发成本费用的核算问答	89
121 /	什么是房地产企业的项目开发成本?	89
121 /	什么是房地产企业的费用?	89
122 /	房地产企业的费用与开发成本具有什么关系?	89
122 /	核算房地产企业的成本费用有何意义?	89
123 /	项目开发成本可分为哪几类?	89
124 /	房地产企业在核算项目开发成本时应遵循哪些要求?	90
129 /	核算房地产项目开发成本可以采用什么方法?	90
129 /	房地产项目开发成本核算的程序是什么?	90
129 /	什么是房地产企业的开发间接费用?	90
130 /	如何对开发间接费用进行分配?	90
132 /	如何核算房地产企业的开发间接费用?	90

- 133 / 什么是房地产企业的土地开发? 133
- 133 / 土地开发支出总的列支原则是什么? 133
- 134 / 如何设置房地产企业的土地开发成本项目? 134
- 135 / 如何归集与分配房地产企业的土地开发费用? 135
- 136 / 如何对完工土地开发成本进行结转? 136
- 137 / 什么是房地产企业的房屋开发? 137
- 138 / 如何确定房屋开发成本的核算对象? 138
- 138 / 如何确定房屋开发成本的项目? 138
- 139 / 如何核算土地征用及拆迁补偿费? 139
- 140 / 如何核算房屋开发前期工程费? 140
- 140 / 如何核算房屋开发过程中基础设施费? 140
- 141 / 如何核算房屋开发过程的建筑安装工程费? 141
- 141 / 如何核算房屋开发成本的配套设施费? 141
- 143 / 房地产企业的配套设施一般包括哪两类? 143
- 143 / 配套设施的支出应按什么原则来进行归集? 143
- 144 / 如何确定配套设施开发成本的核算对象? 144
- 145 / 如何确定配套设施开发成本的项目? 145
- 145 / 如何对已完工配套设施开发成本进行结转? 145
- 146 / 什么是代建工程? 146
- 147 / 如何确定代建工程开发成本的核算对象? 147
- 147 / 如何核算代建工程的开发成本? 147
- 148 / 什么是临时设施? 148
- 148 / 临时设施与固定资产有何区别? 148

149 /	如何对临时设施进行摊销?	133
150 /	临时设施的购置、搭建如何进行核算?	133
151 /	临时设施的清理如何进行核算?	134
152 /	如何对临时设施进行管理?	135
153 /	第七章 房地产收入及利润的核算问答	136
153 /	房地产企业的营业收入主要包括什么内容?	137
153 /	房地产企业营业收入的确认必须满足哪些条件?	138
155 /	房地产企业营业收入的确认可分为哪几个方面?	138
156 /	如何核算房地产企业的主营业务收入?	139
156 /	如何核算房地产企业的主营业务成本?	140
157 /	如何核算土地和商品房销售收入?	140
158 /	如何核算代建房屋的工程结算收入?	141
160 /	如何核算分期收款开发产品收入?	144
161 /	如何核算房地产企业的销售退回、折让和折扣?	145
162 /	如何核算房地产企业的土地转让?	146
163 /	如何核算出租产品租金收入?	147
164 /	如何核算房地产企业的营业税金及附加?	147
164 /	什么是其他业务收入的确认条件?	148
165 /	如何核算房地产企业的其他业务收入?	149
165 /	如何核算房地产企业的其他业务成本?	149
166 /	如何核算房地产企业的营业费用?	149
167 /	如何核算房地产企业的管理费用?	149
169 /	如何核算房地产企业的财务费用?	149

- 170 / 如何核算房地产企业的投资收益?
- 172 / 如何核算房地产企业的营业外收入?
- 173 / 如何核算房地产企业的营业外支出?
- 173 / 什么是房地产企业的留存收益?
- 174 / 房地产企业的盈余公积主要包括哪些内容?
- 175 / 如何核算房地产企业的盈余公积?
- 176 / 如何核算房地产企业的未分配利润?
- 178 / 如何核算房地产企业的弥补亏损?
- 179 / 如何计算房地产企业的所得税?
- 179 / 什么是房地产企业的会计利润?
- 180 / 房地产企业的会计利润与应纳税所得额有何差异?
- 182 / 如何核算房地产企业以前年度损益调整?
- 183 / 什么是房地产企业利润的构成?
- 184 / 如何计算与结转房地产企业的利润?
- 185 / 如何核算房地产企业利润的形成?
- 186 / 如何核算房地产企业的净利润?
- 187 / **第八章 自营工程的核算问答**
- 187 / 什么是自营工程?
- 187 / 如何确定自营工程的成本项目?
- 188 / 房地产企业对自营工程进行计价应注意哪些事项?
- 189 / 如何核算自营工程?
- 190 / 如何核算出包工程?
- 191 / 如何对施工费用按经济性质进行分类?

- 192 / 如何对施工费用按经济用途进行分类?
- 193 / 如何对施工费用按计入工程成本的方法进行分类?
- 193 / 如何对施工费用按其与工程量的关系进行分类?
- 194 / 自营工程成本的核算对象一般有哪几种?
- 194 / 如何确定自营工程成本的核算程序?
- 196 / 如何核算自营工程的人工费?
- 197 / 如何核算自营工程的材料费?
- 198 / 如何核算自营工程的机械使用费?
- 199 / 如何核算自营工程的其他直接费?
- 200 / 如何核算自营工程的施工管理费?
- 200 / 发包方式与承包合同的内容是什么?
- 201 / 房地产的工程价款可以采取哪些方式来结算?
- 202 / 结算工程价款需要哪些凭证手续?
- 202 / 什么是房地产企业的竣工财务决算?
- 203 / 房地产企业的竣工财务决算有何要求?
- 204 / 房地产企业的竣工财务决算报表主要包括什么内容?
- 204 / 编制基本建设概况表时应注意哪些问题?
- 204 / 编制房地产项目竣工财务决算表时应注意哪些问题?
- 205 / 房地产企业的竣工财务决算说明书包括哪些内容?
- 206 / 房地产企业的竣工决算有何审批规定?
- 207 / **第九章 工资的核算问答**
- 207 / 房地产企业的工资具有什么特点?
- 207 / 房地产企业工资总额的组成包括什么内容?

- 209 / 什么是房地产企业工资核算的原始记录?
- 210 / 如何计算房地产企业职工的工资?
- 212 / 结算房地产企业职工工资需要哪些手续和凭证?
- 212 / 如何核算房地产企业工资的结算?
- 214 / 如何核算房地产企业的工资分配?
- 214 / 什么是房地产企业工资附加费?
- 214 / 房地产企业的应付福利费主要包括什么内容?
- 215 / 如何核算房地产企业的应付福利费?
- 215 / 如何核算房地产企业的工会经费?
- 217 / **第十章 固定资产和无形资产的核算问答**
- 217 / 什么属于房地产企业的固定资产?
- 217 / 房地产企业的固定资产具有什么特征?
- 217 / 如何对房地产企业的固定资产进行分类?
- 219 / 房地产企业固定资产的计价方法有哪几种?
- 220 / 什么是房地产企业固定资产的价值构成?
- 221 / 房地产企业固定资产增加的来源有哪几种?
- 221 / 如何设置房地产企业固定资产的核算账户?
- 223 / 如何核算房地产企业购入的固定资产?
- 225 / 如何核算房地产企业自行建造的固定资产?
- 226 / 如何核算投资者投入的固定资产?
- 226 / 如何核算房地产企业融资租入的固定资产?
- 228 / 如何核算房地产企业接受捐赠的固定资产?
- 229 / 什么是房地产企业固定资产的折旧?

229 /	如何确定固定资产的折旧范围?	企业会计准则应用指南	2005
230 /	影响固定资产折旧的因素有哪几个方面?	会计准则讲解	2010
231 /	计提固定资产的折旧有哪几种方法?	企业会计准则讲解	2010
233 /	如何确定房地产企业固定资产折旧的分类核算?	会计准则讲解	2010
234 /	房地产企业固定资产的修理包括哪几种?	会计准则讲解	2010
235 /	房地产企业固定资产修理的核算方法是什么?	会计准则	2010
236 /	引起房地产企业固定资产减少的原因主要有哪几方面?	会计准则	2010
237 /	房地产企业固定资产发生增减业务时必须填写的凭证有哪些?		
238 /	如何核算房地产企业固定资产的出售、报废和毁损?	会计准则	2010
239 /	如何核算房地产企业固定资产的贴换?	会计准则	2010
241 /	如何核算房地产企业租出的固定资产?	会计准则应用指南	2010
241 /	如何核算房地产企业的固定资产盘盈?	企业会计准则	2010
242 /	如何核算房地产企业的固定资产盘亏?	会计准则讲解	2010
242 /	如何核算固定资产的减值准备?	企业会计准则应用指南	2010
243 /	什么属于房地产企业的无形资产?	企业会计准则应用指南	2010
244 /	房地产企业的无形资产具有什么特征?	企业会计准则	2010
245 /	房地产企业的无形资产可分为哪几类?	会计准则讲解	2010
246 /	如何核算房地产企业取得的无形资产?	会计准则讲解	2010
247 /	如何对房地产企业的无形资产进行摊销?	会计准则讲解	2010
247 /	如何转让房地产企业的无形资产?	会计准则讲解	2010
248 /	如何对房地产企业的无形资产进行重估价?	会计准则	2010
248 /	如何核算房地产企业的无形资产投资?	会计准则讲解	2010
249 /	房地产企业如何核算无形资产的减值准备?	会计准则	2010

251 / **第十一章 房地产财务会计报告问答**

251 / 什么是房地产企业的财务会计报告?

251 / 房地产企业的财务会计报告有何作用?

252 / 编制房地产企业会计报告时应遵守哪些要求?

253 / 编制房地产会计报告应做好哪些准备工作?

254 / 什么是房地产企业的会计报表?

254 / 什么是房地产企业会计报表的组成内容?

255 / 如何报送房地产企业的会计报表?

255 / 房地产企业资金平衡表的结构有何特点?

256 / 如何填写资金平衡表资金占用方各项目的内容?

259 / 如何填写资金平衡表资金来源方各项目的内容?

263 / 房地产企业投资表的结构有何特点?

263 / 房地产企业的待摊投资明细表具有什么特点?

264 / 应该如何编制房地产企业的待摊投资明细表?

264 / 什么是房地产企业的借款情况表?

266 / 房地产企业的借款情况表包括哪些内容?

267 / 应该如何编制房地产企业的借款情况表?

268 / 什么是房地产企业的主要指标表?

268 / 应该如何编制房地产企业的主要指标表?

270 / 什么是房地产企业本年基建投资情况表?

270 / 什么是房地产企业的财务情况说明书?

271 / 什么是房地产企业的竣工工程成本表?

271 / 如何编制房地产企业的竣工工程成本表?