 全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房 地 产

企 业 会 计



电子工业出版社

PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY

主 编 侯 颖
副主编 孟 芳
刘芳霞
主 审 武志勇

<http://www.phei.com.cn>



全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业

房地产企业会计

主 编 侯 颖

副主编 孟 芳 刘芳霞

主 审 武志勇

電子工業出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

《房地产企业会计》是应用于房地产开发的行业会计。本书是根据国家最新颁布的《企业会计准则》，结合我国房地产企业会计核算的原则、规范，按照《企业会计准则应用指南》的规定，在做了大量调查研究的基础上，紧密联系具体情况编写的。本书以房地产企业为会计主体阐述了会计“六大”要素的确认、计量、记录和报告的基本原理和方法。理论部分简明扼要，重点突出，针对性较强，内容全面，体例新颖。本书分为三篇，共10章。第一篇会计核算基础，第二篇会计一般业务的核算，第三篇财务会计报告。

本书既适合高职院校培养应用型人才教学目标的需要，又可作为培训教材，同时也可作为房地产行业会计人员自学参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计 / 侯颖主编. —北京: 电子工业出版社, 2008.6
(全国高等职业教育房地产系列规划教材·房地产经营与估价专业)
ISBN 978-7-121-04174-7

I. 房… II. 侯… III. 房地产业—法规—中国—高等学校—教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 072903 号

责任编辑: 陈健德 王昭松

印 刷: 北京市顺义兴华印刷厂

装 订: 三河市双峰印刷装订有限公司

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本: 787×980 1/16 印张: 23 字数: 501 千字

印 次: 2008 年 6 月第 1 次印刷

印 数: 4 000 册 定价: 35.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至 zltz@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。

序

中国房地产业从 20 世纪 80 年代初起步，至今已经发展了近 30 年，最近的一个发展期是 1998 年起至今的九年多，成为国民经济的支柱产业和主导产业。房地产属周期性发展行业，在各国都有其周期性发展的规律，近几年房地产业带动了中国的众多相关产业，使中国经济增长带动了世界经济增长。

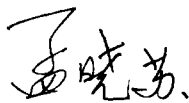
目前我国从事房地产领域的高等专业人才较为欠缺。高等职业院校在培养房地产人才方面肩负着不可替代的任务。发展房地产业高等职业教育是完善房地产教育多层次的需要，也是满足对房地产人才需求多样化的需要。该系列房地产规划教材涵盖了“房地产经营与估价”和“物业管理”两个专业方向。在编写过程中注重专业内部的关联性，以就业为导向、以应用为目的、以够用为度，加强针对性和实践性，是一套强调理论与实践相结合的房地产专业的高职高专系列教材。

编者将编写思路定位于培养“技能型”人才的目标上。教材围绕技术应用能力这条主线来设计学生的知识、能力、素质结构，加强学生的基本实践能力与操作技能、专业技术应用能力与专业技能、综合实践能力与综合技能，从而引导学生积极思考和实践，让学生主动参与，培养学生分析、解决实际问题的能力，使理论与实践更好地结合。教材中编入了丰富的案例，数据均采用近年的最新数据。

对于房地产各专业的毕业生来说，除具备“高素质、复合型”的特点外，还要求持证上岗。本系列教材与职业资格证书的标准有效衔接，按照行业最新标准编写，同时兼顾职业资格证书的标准。力求在教材体系方面有所创新，顺应人才培养模式的变化，以行业、企业的人才需求为导向。

此系列教材不仅是我国高等职业教育房地产专业的最新教材，而且对于从事房地产、物业管理培训的从业人员和学员，也是一套具有指导价值的系列参考书。希望此套教材的出版和使用，能为培养优秀的房地产专业人才起到积极的推动作用。

中国房地产开发集团理事长
中国企业联合会、中国企业家协会执行副会长



2007 年 4 月

前 言

《房地产企业会计》是全国高等职业教育房地产系列规划教材之一，也是财经管理类各相关专业的专业基础课教材。

本教材以最新《企业会计准则》、《企业会计准则应用指南》为依据，结合我国房地产开发企业的经营与核算特点，系统地阐述房地产开发企业会计的基本理论、基本方法和基本实务操作技能，对房地产开发企业的资金运动全过程的核算进行详尽的介绍，并列举实例，使之具有很强的可操作性。本教材在编写上力求体现以下特色：

第一，教材内容与教学目标的需要相适应

本教材坚持以职业教育为中心，以职业能力为本位，以岗位能力为核心，以技能教育为重点，以就业为导向。围绕房地产会计专业技能型紧缺人才的职业技能要求，力求反映房地产企业会计的基本理论、基本方法和基本技能。将从特定的教学对象和教学目标出发，把握理论必需、够用的尺度，注重实践技能的培养。

第二，重点突出，强化实训

本教材去除了烦琐深奥的理论知识，以应会为主，应知为辅，突出操作，淡化理论，突出行业的针对性，强调知识和技能的实用性。重视学生操作能力的培养，强化教学中实用技能的训练，把提高学生的职业能力放在突出的位置，以符合高职高专教育人才培养模式的要求。以相对简约的篇幅将会计的基本技能与会计基础知识有机地结合在一起，奠定学生动手操作能力的基础。

第三，结构体例与实际操作程序相适应

本教材与房地产企业管理实践紧密联系，在内容的选择上，紧紧围绕房地产企业的经营规律和资金运动的规律，根据房地产会计岗位所需要的相关知识和相关技能设计内容，使学生在掌握基本的会计核算的理论与方法的基础上，突出房地产企业会计的实践，强化教材的实用性和针对性，从而达到学以致用效果。本教材将采用以会计要素的确认、计量、记录和报告程序为主线分环节说明会计核算方法及应用的新思路。

第四，编排体例新颖，语言简练

本教材编排和语言的设计尽可能简化，体现精讲多练的教学方法，突出互动教学效果。本教材在每章之前列示了“本章导读”，使读者能够迅速地整体上把握每一章的主要内容和应掌握的知识要点。而且，在每一章之后都进行了小结，即在读者对每章知识有了一定了解的基础上，对重要内容及要点做了进一步概括和总结，使读者加深记忆。为了帮助读者对每章知识的进一步理解和消化，本书在每章后都配合有相应的练习题。

本教材由侯颖任主编，孟芳、刘芳霞任副主编，王志勇任主审，参加编写的有叶雉鸣、谢盛洲。具体分工为：第1章、第2章由谢盛洲编写；第4章、第5章由叶雉鸣编写；第3章、第6章和第7章由侯颖编写；第8章由刘芳霞编写；第9章、第10章由孟芳编写。侯颖负责

全书的总纂、修改定稿。

此书在编写过程中得到了相关单位的指导和有关院校的支持与帮助，在此深表感谢。

尽管我们已经做出了很大的努力，但由于经验和水平所限，不足之处在所难免。恳请各相关教学单位和读者在使用的过程中给予关注并提出改进意见，以便我们进一步地完善。

编 者

2008年4月

反侵权盗版声明

电子工业出版社依法对本作品享有专有出版权。任何未经权利人书面许可，复制、销售或通过信息网络传播本作品的行为；歪曲、篡改、剽窃本作品的行为，均违反《中华人民共和国著作权法》，其行为人应承担相应的民事责任和行政责任，构成犯罪的，将被依法追究刑事责任。

为了维护市场秩序，保护权利人的合法权益，我社将依法查处和打击侵权盗版的单位和个人。欢迎社会各界人士积极举报侵权盗版行为，本社将奖励举报有功人员，并保证举报人的信息不被泄露。

举报电话：(010) 88254396；(010) 88258888

传 真：(010) 88254397

E-mail: dbqq@phei.com.cn

通信地址：北京市万寿路 173 信箱

电子工业出版社总编办公室

邮 编：100036

目 录

第一篇 会计核算基础	(1)
第1章 绪 论	(1)
1.1 会计概述	(1)
1.1.1 会计的含义	(1)
1.1.2 会计的职能	(2)
1.1.3 会计目标	(3)
1.2 会计对象和会计要素	(4)
1.2.1 会计对象	(4)
1.2.2 会计要素及其确认与计量原则	(5)
1.2.3 会计等式	(8)
1.2.4 经济业务的发生对基本会计等式的影响	(10)
1.3 会计核算的基本前提和方法	(13)
1.3.1 会计核算的基本前提	(13)
1.3.2 会计核算方法	(14)
1.4 会计核算的具体内容与一般要求	(16)
1.4.1 会计核算的具体内容	(16)
1.4.2 会计核算的一般要求	(18)
1.5 房地产企业的经营活动及特点	(18)
1.5.1 生产环节的主要经济业务	(19)
1.5.2 流通环节的主要经济业务	(19)
1.5.3 消费环节的主要经济业务	(20)
1.5.4 房地产企业产品的特点	(20)
1.5.5 房地产企业开发模式	(21)
本章小结	(21)
习题1	(22)
第2章 会计科目、账户与复式记账	(29)
2.1 会计科目	(29)
2.1.1 设置会计科目的意义	(29)
2.1.2 会计科目的设置	(30)
2.1.3 会计科目的分类	(32)
2.2 账户	(34)

2.2.1	账户的概念及其分类	(34)
2.2.2	账户的基本结构	(34)
2.2.3	账户与会计科目的联系和区别	(35)
2.3	复式记账	(36)
2.3.1	复式记账原理	(36)
2.3.2	借贷记账法	(37)
	本章小结	(46)
	习题2	(47)
第3章	会计凭证与账簿	(52)
3.1	会计凭证	(52)
3.1.1	会计凭证的意义和种类	(52)
3.1.2	原始凭证	(53)
3.1.3	记账凭证	(58)
3.2	会计账簿	(66)
3.2.1	会计账簿的种类	(66)
3.2.2	会计账簿的内容	(69)
3.2.3	会计账簿的登记	(70)
3.2.4	对账和结账	(74)
3.2.5	错账更正方法	(76)
3.2.6	会计账簿的更换与保管	(78)
3.3	会计核算程序	(78)
3.3.1	会计核算程序概述	(78)
3.3.2	记账凭证核算程序	(79)
3.3.3	科目汇总表核算程序	(80)
	本章小结	(82)
	习题3	(82)
第二篇	会计一般业务的核算	(94)
第4章	资产	(94)
4.1	货币资金的核算	(94)
4.1.1	库存现金的核算	(94)
4.1.2	银行存款的核算	(97)
4.1.3	其他货币资金的核算	(101)
4.2	金融资产的核算	(103)
4.2.1	应收及预付款项的核算	(104)
4.2.2	交易性金融资产的核算	(113)

4.3	存货的核算	(117)
4.3.1	存货的确认和初始计量	(117)
4.3.2	存货发出的核算	(120)
4.3.3	存货的期末计量	(127)
4.4	长期股权投资的核算	(129)
4.4.1	长期股权投资的初始计量	(129)
4.4.2	长期股权投资的后续计量	(137)
4.4.3	长期股权投资的核算方法转换、减值和处置	(146)
4.5	投资性房地产	(151)
4.5.1	投资性房地产的确认和初始计量	(151)
4.5.2	投资性房地产的后续计量	(155)
4.5.3	投资性房地产的转换和处置	(157)
4.6	固定资产的核算	(163)
4.6.1	固定资产的确认和初始计量	(163)
4.6.2	固定资产的后续计量	(171)
4.6.3	固定资产的处置	(175)
4.7	无形资产和其他资产的核算	(177)
4.7.1	无形资产	(177)
4.7.2	其他资产	(181)
	本章小结	(184)
	习题 4	(185)
第 5 章	负 债	(196)
5.1	流动负债	(196)
5.1.1	短期借款	(196)
5.1.2	应付票据	(197)
5.1.3	应付账款及预收账款	(198)
5.1.4	应付职工薪酬	(201)
5.1.5	应交税费	(205)
5.1.6	应付利息、应付股利和其他应付款	(208)
5.2	非流动负债	(210)
5.2.1	长期借款	(210)
5.2.2	应付债券	(214)
5.2.3	长期应付款	(217)
	本章小结	(218)
	习题 5	(219)

第 6 章 所有者权益	(225)
6.1 所有者权益概述	(225)
6.1.1 所有者权益的核算内容	(225)
6.1.2 企业组织形式和资本金投入的有关规定	(226)
6.2 资本金投入的核算	(228)
6.2.1 资本金投入的账户设置	(228)
6.2.2 资本金投入的账务处理	(228)
6.3 资本公积的核算	(230)
6.3.1 资本公积的账户设置	(230)
6.3.2 资本公积的账务处理	(230)
6.4 留存收益的核算	(232)
6.4.1 盈余公积的核算	(233)
6.4.2 未分配利润的核算	(234)
本章小结	(235)
习题 6.....	(236)
第 7 章 开发成本与费用	(240)
7.1 开发成本与费用核算概述	(240)
7.1.1 成本与费用核算的主要内容	(240)
7.1.2 成本与费用核算的基本要求	(241)
7.1.3 成本与费用核算的基本程序和账户设置	(244)
7.2 自营开发成本的核算	(244)
7.2.1 自营工程成本核算的对象和项目	(244)
7.2.2 材料费的核算	(245)
7.2.3 人工费的核算	(246)
7.2.4 施工机械使用费的核算	(247)
7.2.5 其他直接费用的核算	(247)
7.2.6 施工间接费用的核算	(248)
7.3 出包工程开发成本的核算	(250)
7.3.1 工程价款结算的办法	(250)
7.3.2 应付工程款和预付备料款、工程款的核算	(251)
7.4 配套设施开发成本的核算	(252)
7.4.1 配套设施的类别	(252)
7.4.2 配套设施开发支出费用的核算	(252)
7.4.3 已完工配套设施开发项目成本的结转	(255)
7.5 代建工程开发成本的核算	(255)

7.5.1	代建工程的种类及其成本核算的对象和项目	(255)
7.5.2	代建工程开发成本的核算	(256)
7.6	土地开发成本的核算	(257)
7.6.1	土地开发支出划分和归集的原则	(257)
7.6.2	土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	(257)
7.6.3	土地开发成本的核算	(258)
7.6.4	已完土地开发成本的结转	(259)
7.7	房屋开发成本的核算	(260)
7.7.1	房屋开发核算对象的确定和成本项目	(260)
7.7.2	房屋开发成本的核算	(261)
7.7.3	已完房屋开发成本的结转	(265)
7.8	开发间接费用的核算	(265)
7.8.1	开发间接费用的性质和界定	(265)
7.8.2	开发间接费用的内容	(265)
7.8.3	开发间接费用的账务处理	(266)
7.8.4	开发间接费用的分配	(266)
7.9	期间费用的核算	(268)
7.9.1	管理费用的核算	(268)
7.9.2	财务费用的核算	(269)
7.9.3	销售费用的核算	(270)
	本章小结	(271)
	习题 7	(271)
第 8 章	收入和利润的核算	(280)
8.1	房地产开发企业收入的特征和分类	(280)
8.1.1	房地产企业收入的特征	(280)
8.1.2	收入的分类	(281)
8.2	销售商品收入的核算	(282)
8.2.1	销售收入的确认	(282)
8.2.2	销售收入的核算	(283)
8.3	劳务收入的核算	(289)
8.3.1	提供劳务收入的确认	(289)
8.3.2	劳务收入的核算	(291)
8.4	让渡资产使用权收入的核算	(292)
8.5	利润形成的核算	(293)
8.5.1	房地产企业利润总额的构成	(293)

8.5.2	营业外收支	(294)
8.5.3	本年利润的核算	(296)
8.5.4	所得税和净利润的形成	(297)
8.6	利润分配的核算	(299)
8.6.1	利润分配的程序	(299)
8.6.2	利润分配的核算	(300)
8.6.3	弥补亏损的核算	(301)
	本章小结	(301)
	习题 8	(301)
第三篇	财务会计报告	(306)
第 9 章	财务会计报告	(306)
9.1	财务会计报告概述	(306)
9.1.1	财务会计报告的作用	(306)
9.1.2	财务会计报告的构成	(307)
9.1.3	财务会计报告的要求	(308)
9.2	资产负债表	(309)
9.2.1	资产负债表的作用	(309)
9.2.2	资产负债表的结构	(310)
9.2.3	资产负债表的编制	(312)
9.3	利润表	(317)
9.3.1	利润表的作用	(317)
9.3.2	利润表的结构	(318)
9.3.3	利润表的编制	(318)
9.4	现金流量表	(320)
9.4.1	现金流量表的作用	(320)
9.4.2	现金流量表的结构和内容	(322)
9.4.3	现金流量表的编制	(324)
9.5	所有者权益(或股东权益)变动表	(324)
9.5.1	所有者权益(或股东权益)变动表的作用	(324)
9.5.2	所有者权益(或股东权益)变动表的结构	(325)
9.5.3	所有者权益(或股东权益)变动表的编制	(328)
	本章小结	(329)
	习题 9	(329)

第 10 章 财务会计报告的分析利用	(335)
10.1 偿债能力分析	(335)
10.1.1 短期偿债能力分析	(335)
10.1.2 长期偿债能力分析	(340)
10.2 营运能力分析	(343)
10.2.1 存货周转率	(343)
10.2.2 应收账款周转率	(344)
10.2.3 总资产周转率	(345)
10.3 盈利能力分析	(346)
10.3.1 主营业务利润率	(346)
10.3.2 成本费用利润率	(347)
10.3.3 总资产报酬率	(347)
10.3.4 权益净利率 (净资产收益率)	(348)
本章小结	(350)
习题 10	(350)
参考文献	(355)

第一篇 会计核算基础

第1章 绪 论



本章导读

- ☆ 理解会计定义、明确会计目标和会计职能
- ☆ 熟悉会计要素的具体内容，掌握会计等式
- ☆ 明确会计核算的基本前提和专门方法
- ☆ 了解会计核算的具体内容与一般要求
- ☆ 熟悉房地产企业的经营活动及特点

房地产企业会计是在城市建设综合开发、土地有偿使用和住房商品化的经济条件下适应房地产开发企业经营管理的需要而发展起来的专业会计。要学习掌握房地产企业会计核算方法，首先应该理解会计的含义、职能和目标，掌握会计对象、会计要素及会计核算的基本前提，明确会计方法的组成和相互联系。在此基础上了解房地产企业的经营活动及特点，为更好地掌握房地产企业的会计核算奠定坚实基础。

1.1 会计概述

1.1.1 会计的含义

会计作为经济管理的重要组成部分，是适应社会生产的发展和管理需要而不断发展和完善的。在社会生产中，会计一方面对生产过程中人力、物力的消耗量及劳动产品的数量进行记录、计算；另一方面则要对生产过程中的耗费和劳动成果进行分析、控制和审核，以促使人们节约劳动耗费，提高经济效益。正是因为在社会生产中人们很早就注意到提高经济效益的重要性，客观上就需要有一种以经济数据的记录、计算、分析、控制、审核为中心的经济管理工作。

会计经历了漫长的发展过程。在奴隶社会和封建社会，会计主要是用来核算与监督政府

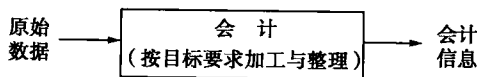


的财政开支，为官方服务。随着商品经济的发展，特别是资本主义生产的发展，生产规模日趋扩大，经济生活日渐复杂，生产社会化程度日益提高，会计才有了长足的发展，成为经济管理的重要组成部分。

随着社会经济的不断发展，会计的内涵及外延都在不断地丰富和发展。从会计产生和发展的历史中，我们可以体会到，会计不仅仅是记账、算账和报账，其主要作用在于提供会计信息。更具体地说，是向信息使用者提供对制定各种经济决策有所帮助的信息。因此，可以将会计的定义进行如下概括。

会计是以货币为主要计量单位，运用专门方法，核算和监督社会再生产过程中的经济活动，提供会计信息的信息系统。使人们讲求经济效益，加强经济管理，使社会再生产活动顺利进行的一种管理活动。

会计是一种“国际商业语言”，会计是一个经济信息系统。会计通过一定的程序和方法，对经济活动过程中产生的大量原始数据进行记录、分类、汇总，将其转化为有用的会计信息，向信息使用者传递和报告，以便他们做出正确的决策。会计作为一个系统，输入的是原始数据，输出的是会计信息。可表示为：



会计只是经济管理的一个组成部分，而不是管理的全部。作为管理的会计方面，它自身虽然也具有管理属性，但主要的职责是为有关管理机构提供决策的信息支持。这种信息又主要体现在会计主体经济活动过程中价值量的变动方面。因此，现代会计与其他记录计算工作比较有如下特点。

- (1) 以货币为主要计量单位。
- (2) 严格地以凭证为主要依据。
- (3) 连续、系统、综合、全面地反映会计主体的经济活动。

会计最主要的特点就是进行价值管理，主要是利用货币量度对经济过程中使用的财产物资、劳动耗费、劳动成果进行系统地记录、计算、分析、检查，以达到加强管理的目的，其中记录、计算、分析、检查都是手段。

1.1.2 会计的职能

会计的职能是指会计作为经济管理工作所具有的功能，即人们在经济管理中用会计干什么，它集中体现着会计的本质。会计的职能可以有很多，但其基本职能应当概括为两大职能：会计核算职能和会计监督职能。



1. 会计核算职能

会计核算贯穿于经济活动的全过程，是会计最基本的职能，也称反映职能。它是指会计以货币为主要计量单位，通过确认、计量、记录、报告等环节，对特定对象（或称特定主体）的经济活动进行记账、算账、报账，为各有关方面提供会计信息的功能。

会计核算具有以下三个方面的特点。

- (1) 会计核算主要从价值量上反映各单位的经济活动状况。
- (2) 会计核算具有完整性、连续性和系统性。
- (3) 会计核算要对各单位经济活动的全过程进行反映。

2. 会计监督职能

会计监督职能也称控制职能，就是通过预测、决策、控制、分析、考评等具体方法，促使经济活动按照规定的要求运行，以达到预期的目的。在实际工作中是指会计人员在进行会计核算的同时，对特定的经济业务的合法性、合理性进行审查。我国《会计法》第二十七条也规定：“各单位应当建立、健全本单位内部的会计监督制度”。

会计监督具有以下两个方面的特点。

- (1) 会计监督主要是通过价值指标来进行。
- (2) 会计监督既有事后监督，又有事中监督及事前监督。

会计核算职能与会计监督职能是相辅相成、辩证统一的关系。会计核算会计监督的基础，没有会计核算所提供的各种信息，会计监督就失去了依据；而会计监督又是会计核算质量的保障，只有会计核算、没有会计监督，就难以保证会计核算所提供信息的真实性和可靠性。

随着生产力水平的日益提高、社会经济关系的日益复杂和管理理论的不断深化，会计所发挥的作用日益重要，其职能也在不断丰富和发展。除上述会计的基本职能外，会计还具有预测经济前景、参与经济决策、评价经营业绩等功能。

1.1.3 会计目标

会计目标是指会计工作所要达到的终极目的。会计目标是会计理论研究中的一个重要课题。研究会计的目标，当然要研究经济管理的目标。作为经济管理重要组成部分的会计管理工作，应该以提高经济效益作为最终目标。在将提高经济效益作为终极目标的前提下，我们还需要研究会计核算的目标，即会计核算要达到什么目的。会计核算是对会计信息的搜集、处理及传输、报告的活动。我国颁布的《企业会计准则》对于企业会计核算的目标做了明确规定：我国企业财务报告的目标，是向财务报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息，反映企业管理层受托责任的履行情况，有助于财务报告使用者做出经济决策。上述会计核算的目标，就是为了满足财务报告使用者的信息需要。

