

最新 房地产经营管理丛书

房地产开发企业会计

总主编 董 藩

王玉红 编著

Fangdichan Kaifa Qiye Kuaiji



东北财经大学出版社

最新房地产经营管理丛书

总主编 董 藩

房地产开发企业会计

王玉红 编 著

东北财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/王玉红编著. —大连:东北
财经大学出版社, 2000. 3 (2001. 1 重印)
(最新房地产经营管理丛书/董藩主编)
ISBN 7-81044-671-1

I. 房… II. 王… III. 房地产业—会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 55816 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总 编 室: (0411) 4710523

发 行 部: (0411) 4710525

网 址: [http:// www.dufep.com.cn](http://www.dufep.com.cn)

读者信箱: dufep@mail.dlptt.ln.cn

大连理工大学印刷厂印刷 东北财经大学出版社发行

开本: 850 毫米×1168 毫米 1/32 字数: 309 千字 印张: 11 1/2

印数: 7 001—12 000 册

2000 年 3 月第 1 版

2001 年 1 月第 2 次印刷

责任编辑: 谭焕忠

责任校对: 尹秀英

封面设计: 冀贵收

版式设计: 单振敏

定价: 16.00 元

最新房地产经营管理丛书

编 委 会

(按拼音字母排序)

顾 问 龚世萍(全国政协常委,辽宁省政协副主席)
胡乃武(著名经济学家,中国人民大学教授,
博士生导师)

总主编 董 藩(经济学博士,教授,大连民族学院中
国经济发展战略与政策研究中心主
任、经济管理系副主任)

策 划 谭焕忠(东北财经大学出版社副编审)

编 委 李桂荣 梁世连 林 山 刘叔麟
上官子昌 王家庭 王世涛 王玉红
张 奇 周 宇

关于房地产业发展的几点认识

(代序)

董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理”丛书,出版前他要我为之作序,我也想顺便就房地产业的发展谈几点粗浅的认识。

我国房地产业的复苏和发展,起源于住房制度改革和土地使用制度改革。在长期的计划经济体制之下,住房这一本应由居民个人承担的最主要的消费品,被政府作为福利品进行分配。土地资源亦不是通过市场流通,而是通过行政方式进行配置——由此造成政府的不堪负担和巨大的效率损失。早在1980年,邓小平同志就对城镇住房制度改革提出如下总体设想:出售公房,调整租金,提倡个人建房买房。这些设想通过试点方式以不同的方案被逐渐实施,同时土地使用制度的改革也拉开了序幕。这两项改革使房地产的商品属性得以确认,也为我国房地产业的发展填充了具有制度特色的内容。以这两项改革为起点,同时借助国家对第三产业的规划和扶植,我国的房地产业逐渐恢复并发展起来。从新中国成立至1998年末,我国共建住宅达40.4亿平方米,其中改革开放20年的建造总量是前30年的6.6倍,全国城镇居民人均居住面积已由20年前的3.6平方米上升到9.3平方米;城镇土地也有很大比例实现了有偿使用。

成绩固然可喜可贺,但今后的发展道路更值得关注。在我看来,今后我国房地产业的发展应遵循“改革与保障并重,发展与规范同行”的指导思想,在改革与发展的过程中,应处理好一些相关问题。

——尽快结束房改这项渐进式改革,但在该领域政府的保障职能应予以保留。我是赞成推行住房制度改革的,但又不主张将住房全部商品化。政府具有保障公平和提供安全服务等社会职能。如果低

收入阶层住房太差或无房可住显然是政府未履行好这两项职能。我们知道,在欧、美发达国家以及新加坡、中国香港等新兴国家和地区,此方面做得都是不错的。我们要建立健全社会保障制度,必须充分考虑到住房保障的必要性和社会意义,并有相应的政策保障低收入家庭的基本居住需要,这也是社会主义制度对政府提出的基本要求。

——要把房地产业纳入国民经济发展规划中通盘考虑,但不可过分依赖其完成经济增长目标。我承认房地产业具有经济增长点的作用,也承认它对数十个行业具有明显的带动作用。但是如果不考虑居民的经济承受能力,一味地想将其“炒”成消费热点,这不但对国民经济的发展没有好处,反而危害极大。前几年“房地产热”造成的后患至今未彻底清除(如海南等地大量商品房的积压和许多建筑工地的停工),我们不能再造成资金的大量沉淀和资源的巨大浪费了。1998年商品房竣工面积达4.76亿平方米,至少拉动了一个百分点的经济增长率。我认为这种发展规模已超过其应有的规模,空置房的迅速增加便是明证。另外,房地产业如同证券业一样,是最容易出现投机行为和“泡沫”现象的领域,对此要时时警觉。经济衰退是多种原因导致的“并发症”,治理时“药方”搭配一定要科学,其一味“药”用量过多未必合适。

——房地产业的发展既要考虑消费需求,更要考虑可持续发展的要求。房地产业的发展当然要与满足广大人民群众住房需求相适应,但是只考虑市场需求是不够的,国家对该领域的宏观调控也十分必要。宏观调控的内容不仅在于行业的发展规模,而且在于商品房的标准控制特别是面积控制上。我国的耕地是十分有限的,我们必须考虑到自己以及子孙后代吃饭的需要,尽可能少占或不占耕地。住房当然应逐步改善,但住房面积越盖越大的趋势必须扭转,以我国的国情亦不该提倡别墅消费。在此方面,日本国民的购买力比我们高得多,但日本政府对住房的宏观控制做得很好,值得我们学习。应当看到,浪费土地资源的危害是永久的、巨大的而且是无法挽回的。

——房地产业的发展要尽快从追求规模转向追求质量。我国的

房地产业自从恢复以来,发展速度是非常快的。在国家大力发展第三产业的背景之下,房地产业已经成为国民经济的一个重要行业,但这并不能掩盖房地产业存在的种种问题,其中之一就是商品房质量太差。这几年该领域大量的投诉或纠纷以及曾经发生的恶性事故便是这一问题的集中反映。我想,房地产业也到了该抓质量、抓名牌的地步了——不但要追求单一的工程质量,而且要追求全方位的质量。应该搞出一套行业标准,将商品房按适用性、安全性、耐久性、环保性、经济性进行定级,从而约束房地产开发公司的生产和经营行为,促使他们争相向市场提供高质量的住房。对房地产公司来说,这也是避免商品房积压,提高经济效益的一条正路。

——搞好房地产领域的制度调整与法规完善,使房地产业发展有规可依,有章可循。这方面我们有大量工作要做。例如,实物分房制度在全国已经停止,但许多地方却未搞出与之相衔接的货币化住房分配制度;一些中小城市住房抵押贷款制度搞得不完善,业务尚未开展起来;绝大多数城市不允许已售公房上市,影响了住房市场的发育;尚无法对居民收入的层次进行合理划分,以便对低收入阶层实施住房保障制度;《住宅法》尚未出台,住宅领域从生产到经营再到管理和服 务缺乏根本性法规加以规范……所有这些表明,房地产立法部门和管理部门依然是任重道远。

——尽快将闲置的商品房消化掉,抽回沉淀的资金。这几年,全国商品房空置量持续增加,到1998年底已达8000多万平方米,其中有一半已空置一年以上。据国家信息中心披露,1999年上半年商品房空置量仍在增加。这种闲置规模显然超过了商品房买卖过程中的正常闲置量。由于沉淀在闲置房地产上的不良金融资产数额巨大,对国民经济构成了威胁,因此必须尽快解决这个问题。这种状况的形成既有企业方面的原因,又有政府方面的原因,因此需要从两个方面着手治理。从企业角度讲,必须调低价格,加强营销和售后服务,并提高今后的投资决策水平;从政府角度讲,要适当控制土地供应,清理房屋成本中的不合理收费,提高未售公房的租金水平,并通过中央银

行制定政策,提高居民购房的融资能力。

——房地产业亦应考虑产品创新问题。在工业领域,产品创新已成为企业发展战略的重要内容。只有创新,才能形成产品差别;只有存在产品差别,才有赚取垄断利润的可能。房地产企业亦应考虑产品创新问题。最近,欧美一些国家和日本在房屋开发中开始流行英式庭园景观,丰富而自然的色彩软化了一般建筑冰冷的感觉,传递出“家”的温馨。为节省能源消费,西班牙开始实施生物气候住房计划。我国的房地产开发企业应从中受到一些启示。

董藩与他的合作者们对房地产问题有深入的研究,他们曾在《光明日报》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国房地产》等报刊发表过许多论文,也出版过专著,因而能够保证这套丛书具有较高的学术水平和实用价值。我相信,这套丛书的出版将有益于我国学术界对房地产问题的深入研究。

胡 乃 武

1999 年 12 月 8 日于中国人民大学宜园

前 言

房地产开发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,为适应房地产开发企业经营管理的需要发展起来的一门专业会计。本书以我国现行《房地产开发企业会计制度》、《房地产开发企业财务制度》、《企业会计准则》以及从1997年5月份起至今财政部陆续发布的八项具体准则为依据,结合财政部对会计制度所作的一系列补充规定,并参考《股份有限公司会计制度》编著而成。

本书力求理论联系实际,以会计要素为主线,对当前房地产开发企业会计中的主要问题展开讨论,在借鉴股份有限公司会计制度有关规定的基礎上,突出了房地产开发企业会计的特殊性,尤其是对成本费用一章做了

详尽的阐述。全书注重实用性,对难于理解的内容和问题均举实例进行说明;对于会计理论和核算业务的阐述,遵循了先易后难、循序渐进和深入浅出的原则。本书集规范性、理论性和实用性为一体,既可作为房地产开发企业财会人员的业务学习用书、财经院校有关专业房地产开发企业会计课程的教材,也可作为投资、金融、经济管理、工程管理等有关人员培训或自学的教材和参考书,同时,为个人进行房地产投资和全社会普及房地产开发企业会计知识提供帮助。

本书曾得到王天柱教授、吴公正教授、梁立强教授和欧阳清教授的悉心指导,赵元先生为本书的文字处理做了大量的工作,在此一并表示最诚挚的谢意!

在本书的撰写过程中,学习和参考了大量的近年来国内外出版的有关会计方面的著作、教材和论文等,并引用了其中的许多观点和资料。在撰写本书过程中作者投入了大量的时间和精力,但限于理论水平和实际经验有限,书中疏漏、不足及错误之处在所难免,恳请各位专家学者及广大读者批评指正,以便进一步修改。

王玉红

1999年12月

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业会计概述	1
第二节 房地产开发企业会计的对象	4
第三节 房地产开发企业会计科目的设置	11
第二章 货币资金	14
第一节 现金的核算	14
第二节 银行存款的核算	18
第三节 其他货币资金的核算	29
第四节 外币业务的核算	32
第三章 应收及预付款项	38
第一节 应收账款的核算	38
第二节 坏账损失的核算	40
第三节 应收票据的核算	45
第四节 预付账款和其他应收款的核算	52
第四章 存货	57
第一节 存货概述	57

第二节	存货的计价	58
第三节	库存材料与库存设备的核算	63
第四节	委托加工材料和低值易耗品的核算	72
第五节	开发产品的核算	75
第六节	存货清查的核算	82
第五章	投资	86
第一节	投资的分类	86
第二节	短期投资	88
第三节	长期投资	92
第六章	固定资产	106
第一节	固定资产概述	106
第二节	固定资产核算的内容	109
第三节	固定资产增加的核算	112
第四节	固定资产折旧的核算	118
第五节	固定资产修理和租赁的核算	125
第六节	固定资产减少及清查盘点的核算	129
第七章	无形资产、递延资产和其他资产	134
第一节	无形资产	134
第二节	递延资产及其他资产	142
第八章	流动负债	145
第一节	流动负债概述	145
第二节	流动负债的核算	147
第九章	长期负债	173
第一节	长期负债概述	173
第二节	长期借款的核算	174
第三节	应付债券的核算	176
第四节	长期应付款的核算	181
第五节	住房周转金的核算	182

第十章 所有者权益	185
第一节 投入资本的核算	185
第二节 资本公积的核算	190
第三节 留存收益的核算	197
第十一章 成本与费用	201
第一节 成本、费用核算的基本要求	201
第二节 成本核算应设置的账户	204
第三节 土地开发成本的核算	205
第四节 房屋开发成本的核算	210
第五节 配套设施开发成本的核算	219
第六节 代建工程开发成本的核算	227
第七节 期间费用的核算	229
第十二章 营业收入和利润	234
第一节 营业收入概述	234
第二节 主营业务收入的核算	236
第三节 其他业务收入的核算	241
第四节 利润形成的核算	243
第五节 所得税的核算	248
第六节 利润分配的核算	260
第十三章 债务重组	264
第一节 债务重组概述	264
第二节 债务重组核算的会计处理	267
第十四章 会计报表	277
第一节 会计报表概述	277
第二节 资产负债表	280
第三节 损益表	289
第四节 现金流量表	295
第五节 会计报表附注	330

第十五章 会计报表分析	342
第一节 会计报表分析概述	342
第二节 会计报表分析指标	344
参考文献	351
写在后面的话——关于丛书出版的说明	353

第一章 总 论

新中国成立后一个相当长的阶段里,不承认商品经济的存在,房地产业更是严格地按照国家的计划发展。党的十一届三中全会以后,在改革开放的大潮中,房地产业逐渐发展起来,并成为投资的一个重要领域。目前,房地产业已被公认为世界十大经济行业之一,它对国民经济和社会发展将起到越来越大的推动作用。随着我国社会主义市场经济和房地产业的飞速发展,房地产作为巨大的社会财富,越来越多地参与到各项社会经济活动中,房地产业的重要作用也逐渐显示出来。21 世纪将给中国房地产业的发展带来新的机遇,而房地产业持续健康发展和预期经济目标的实现,则离不开房地产开发企业会计。

第一节 房地产开发企业会计概述

一、房地产的基本概念

房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分。其中不可分离的部分包括树木、电梯、水暖设备等。房地产作为基本生产要素和稀缺资源是人类赖以生存的基础。

近年来在房地产领域又出现了“物业”这一概念,这个概念起源于香港,再由香港传到深圳等沿海地区,又从沿海地区扩散到内地。所谓“‘物业’是单元性地产。一住宅单位是一物业,一工厂楼宇是一

物业,一农庄也是一物业。故物业可大可小,大物业可分割为小物业。”^①由此可见,物业实质上是房地产的另一种叫法。

房地产由于其位置固定,不可移动,因而往往又被称为不动产。所谓不动产是指不能或不可移动的或移动后将改变原来性质、形状和失去原有价值的物,如土地、房屋等。

综上所述,房地产、不动产、物业,实质上是对同一事物的不同叫法,这一事物的核心内容是土地和建筑物。简单地看,房地产有三种存在形式:(1)单纯的土地;(2)单纯的建筑物;(3)土地和建筑物结合的“房地”。在物质形态上房产与地产总是连结在一起的;在经济内容和运动过程中,房产与地产具有内在的整体性,不论土地和建筑物是以独立的形式存在或是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个部分。

二、房地产开发企业的业务范围

房地产开发是指以房屋、土地为对象的经营活动。房地产开发企业是指从事房地产开发、经营、管理以及接受委托承包维修、装饰等业务,具有独立法人资格,实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。在我国,法律上规定土地为国家所有,地产经营只是一种以土地使用权为对象的有偿过渡经营活动;而房产等在其投资、经营与转让等方面体现着严格的所有权界限及价值规律的要求,具有完全的商品交换性质。目前,我国房地产开发企业的业务范围主要有以下几个方面:

1. 土地开发;
2. 商品房建设;
3. 城市基础设施和配套设施的建设;
4. 代建房屋或工程;
5. 房屋的出租和经营。

此外,房地产开发企业还广泛开展多种经营业务。其经营的目

^① 李宗鐸:《香港房地产法》,9页,商务印书馆香港分馆,1988。

的,一是为市场提供房源,提高社会经济效益;二是降低开发成本,增加企业盈利;三是搞好基础设施和配套设施建设。

三、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业从事的开发活动包括征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等开发经营的全过程。其开发经营活动不同于一般的建设单位或施工企业,也不同于一般的工商企业,具有以下几个方面的特点:

(一)开发产品的商品性

随着我国市场机制的不断发展和完善,房地产开发企业所开发的产品,不论是建设场地,还是房屋建筑物,均已作为商品进入市场,实行有偿转让或作价销售。

(二)房地产开发企业经营业务的复杂性和多样性

与其他行业相比,房地产开发企业的经营业务是比较复杂的。主要表现在:

1. 企业除了商品房等建筑产品本身的建设外,还要根据城市规划的要求,同时承担与商品房建筑产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施的开发建设。

2. 在建筑产品的开发过程中,为了安置被动迁的居民,企业还要建设一批专门为安排被动迁居民周转使用的房屋。

3. 企业开发的各種建筑产品,要根据市场的需求情况,分别采用销售、转让、交换、赠与、租赁和抵押等价值实现方式或开展自行经营。

4. 许多房地产开发企业从事对商品房的售后服务业务,包括房屋维修、产权管理等。

(三)生产周期长,投资数额大,往来对象多

土地和商品房等建筑产品的开发建设,与一般工业产品的生产不同。生产周期较长,多数项目的生产周期在一年以上;所需资金较多,企业若没有雄厚的资金实力将难以维持开发经营的需要;资金周转率低,一般均需向金融机构取得贷款;往来对象多,与房地产开发