

现代房地产丛书

房地产会计

张霞 徐彦夫 主编



化学工业出版社

[现代房地产丛书]

房地产会计

张霞 徐彦夫 主编



化学工业出版社

·北京·

(京) 新登字 039 号

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产会计/张霞, 徐彦夫主编. —北京: 化学工业出版社, 2005.6

(现代房地产丛书)

ISBN 7-5025-7419-0

I. 房… II. ①张…②徐… III. 房地产业-会计
IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 074682 号

现代房地产丛书

房 地 产 会 计

张 霞 徐彦夫 主编

责任编辑: 董 琳

文字编辑: 张 娟

责任校对: 洪雅姝

封面设计: 关 飞

*

化学工业出版社出版发行

(北京市朝阳区惠新里 3 号 邮政编码 100029)

购书咨询: (010) 64982530

(010) 64918013

购书传真: (010) 64982630

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

*

新华书店北京发行所经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

三河市东柳装订厂装订

开本 720mm×1000mm 1/16 印张 16½ 字数 307 千字

2005 年 9 月第 1 版 2005 年 9 月北京第 1 次印刷

ISBN 7-5025-7419-0

定 价: 36.00 元

版权所有 违者必究

该书如有缺页、倒页、脱页者, 本社发行部负责退换

编者的话

房地产是国民经济发展的一个基本生产要素，任何行业的发展都离不开房地产；同时房地产又是人们生活的必需品，任何人都必须有安居立足之地。房地产的稀缺性、固定性、多样性、价值大等特点，使房地产商品在社会主义市场经济中备受关注。对房地产进行投资、开发、经营、管理、服务的行业就是房地产行业，房地产行业具有基础性、先导性、带动性和风险性等特点，房地产行业的特殊性决定了房地产业是发展国民经济和改善人民生活的基础产业和支柱产业。

从 20 世纪 80 年代开始，国家相继出台了土地使用制度改革、房屋商品化政策、住房制度改革等系列政策，房地产业逐渐兴起，并以迅猛的势头发展。然而，房地产业在中国还是一个年轻的行业，房地产市场尚属逐渐发展、逐步完善阶段，因此，在房地产实践发展中暴露出大量问题，如投资的盲目性、市场化程度低以及房地产投机、部分地区房价居高不下等问题。针对现实中有关房地产问题的出现，对房地产专业理论和方法的系统深入研究迫在眉睫。房地产业的有序、规范化竞争，暴露出房地产高级专业人才的稀缺，因此，我们根据十多年对房地产业形势的追踪，通过理论教学和房地产实践相结合，使用最新的法律法规和最新的数据，编写了这套《现代房地产丛书》。

这套丛书包括 9 个分册。主要撰稿人来自吉林建筑工程学院，由尹军担任丛书主编，刘立群担任丛书副主编。

本丛书内容系统、全面，既有房地产的基本法律制度、政策与法规，又有房地产开发、房地产投资分析、估价、经济的理论方法的论述，同时对于较重要的房地产金融、人才配套也进行了详细的论述，并附有相应的实例。本丛书主要供从事房地产开发、经营、

管理工作的人员使用，也可作为房地产专业岗前培训、注册考试的参考资料，还可以作为大中专院校工程管理、工商管理、房地产专业及相关专业的教学参考书。

希望本丛书的出版，能够使房地产业内人士及其相关人员了解和认识房地产的基本理论知识，促进房地产理论的深入研究，为中国房地产业的健康发展做出应有的贡献。

尹 军

2005年6月

前言

房地产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。本书是为适应房地产开发企业会计人才的培养和大、中、专院校房地产专业的教学需要，推动房地产改革的蓬勃发展，以《企业会计制度》和《企业会计准则》为依据，以会计要素为主线，以房地产开发企业为背景，根据房地产及其开发经营的技术经济特点，结合房地产开发企业的实际情况系统论述房地产会计的理论和方法的专业书籍。

本书全面系统地介绍了房地产会计实务的处理过程。全书力求理论与实践相结合，展现房地产会计与其他行业会计的共性和特色，并将最新的法规制度、有关税制改革等内容融为一体。本书在吸收、借鉴国内外最新研究成果的基础上，针对我国房地产开发企业会计的特点，全面、系统、深入浅出地阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法以及操作程序。

在本书编写过程中，我们着重处理好以下几方面的关系。

1. 系统性

对于房地产会计内容的确定，我们遵循两个原则：一是以经济交易及事项与四项假设关系为理论基础确定房地产会计的范围；二是考虑房地产会计与其他会计课程的衔接。

2. 通俗性

我们在本书的编写上力争做到深入浅出、通俗易懂，对难点做详细的解释，内容安排和举例切合实际。

3. 原理性

对于企业经营中出现的特殊交易和事项的会计确认、计量和报告，我们既考虑现行会计准则和制度的有关规定，立足于社会主义市场经济环境和会计法规对会计实务的要求，又着重从原理的角度进行阐述和解释。

本书由吉林建筑工程学院张霞、吉林省审计厅徐彦夫主编，张霞统

稿并初审。全书具体编写分工为：第一章、第二章、第五章、第六章、第八章、第九章、第十一章、第十二章、第十三章由张霞编写；第三章、第四章由徐彦夫编写；第七章由刘淑娟编写；第十章由杨毅编写。

本书编写过程中参考了有关专家、学者的论著、文献和教材，吸取了一些最新的研究成果，在此我们表示衷心感谢。

由于水平有限，加之时间仓促，书中难免有不足之处，恳请有关专家、学者和广大读者批评指正。

编者

2005年6月

目录

第一章 * 总论	1
第一节 房地产会计概述 / 3	
第二节 房地产会计核算对象 / 4	
第三节 房地产会计核算的基本前提 / 10	
第四节 房地产会计的一般原则 / 11	
第五节 会计法规体系 / 16	
第二章 * 货币资金	21
第一节 现金 / 23	
第二节 银行存款 / 27	
第三节 其他货币资金 / 37	
第三章 * 应收及预付款项	41
第一节 应收账款 / 43	
第二节 应收票据 / 48	
第三节 其他应收款及预付款项 / 52	
第四章 * 存货	55
第一节 存货概述 / 57	
第二节 材料采购的核算 / 63	
第三节 委托加工物资 / 70	
第四节 低值易耗品 / 72	
第五节 存货清查 / 74	
第六节 存货的期末计价 / 76	
第五章 * 投资	79
第一节 投资概述 / 81	
第二节 短期投资 / 83	
第三节 长期股权投资 / 87	

第四节 长期债券投资 / 96

第五节 长期投资减值 / 99

第六章 * 固定资产 ————— 101

第一节 固定资产概述 / 103

第二节 固定资产的取得 / 106

第三节 固定资产的折旧 / 113

第四节 固定资产的后续支出 / 117

第五节 固定资产处置与期末计价 / 118

第七章 * 无形资产及其他资产 ————— 123

第一节 无形资产及其期末计价 / 125

第二节 其他资产 / 131

第八章 * 流动负债 ————— 133

第一节 流动负债概述 / 135

第二节 短期借款 / 136

第三节 应付及预收款项 / 137

第四节 应付工资及应付福利费 / 142

第五节 应交款项 / 146

第九章 * 长期负债 ————— 151

第一节 长期负债概述 / 153

第二节 长期借款 / 153

第三节 应付债券 / 154

第四节 长期应付款 / 160

第五节 借款费用及其资本化 / 162

第十章 * 所有者权益 ————— 169

第一节 所有者权益概述 / 171

第二节 实收资本 / 172

第三节 资本公积 / 174

第四节 留存收益 / 176

第十一章 * 开发产品成本和期间费用的核算 ————— 181

- 第一节 开发产品成本和期间费用的概述 / 183
- 第二节 成本费用的归集和分配 / 189
- 第三节 土地开发成本的核算 / 192
- 第四节 房屋开发成本的核算 / 194
- 第五节 配套设施开发成本的核算 / 197
- 第六节 代建工程开发成本的核算 / 199
- 第七节 期间费用的核算 / 200

第十二章 * 收入和利润 ————— 205

- 第一节 收入概述 / 207
- 第二节 房地产开发企业主营业务收入的核算 / 212
- 第三节 其他业务收入的核算 / 215
- 第四节 利润 / 216
- 第五节 所得税 / 219
- 第六节 利润分配 / 223

第十三章 * 会计报表 ————— 225

- 第一节 会计报表概述 / 227
- 第二节 资产负债表 / 230
- 第三节 利润表和利润分配表 / 238
- 第四节 现金流量表 / 242

参考文献 ————— 251

1

第一章

总 论



*

第一节 房地产会计概述

*

一、房地产会计的概念

会计是以货币为主要计量单位,反映和监督一个单位经济活动的一种经济管理工作。会计学是一门应用学科,将会计学的基本原理和基本方法应用于房地产企业,对其各项经济业务的价值运动进行反映和分析,即为房地产会计,它是应用于房地产企业的一门专业会计。房地产会计可以定义为:房地产会计是以货币为主要计量单位,对房地产企业的经济活动进行综合的、全面的、连续的、系统的反映和监督的一种专业会计。

二、房地产会计的作用

房地产会计通过一系列的确认、计量、记录和报告程序,能够为政府部门、投资者、债权人以及其他各个方面提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的重要信息,是有关各方据以进行经济决策和宏观经济管理的重要依据;是考核企业领导人经济责任的履行情况、加强经营管理、提高经济效益的重要保证。房地产会计在社会主义市场经济条件下的作用,具体来说,有以下几个方面。

① 房地产会计信息有助于有关各方了解企业财务状况、经营成果和现金流量,并据以作出经济决策、进行宏观经济管理。反映过去是为了预测未来,有关企业财务状况、经营成果和现金流量方面的信息,是包括投资者和债权人在内的各方面进行决策的依据,而决策离不开会计信息,尤其是高质量的会计信息。比如,对于作为企业所有者的国家和广大投资者来说,他们为了选择投资对象、衡量投资风险、作出投资决策,不仅需要了解企业包括毛利率、总资产收益率、净资产收益率等指标在内的盈利能力和发展趋势方面的信息,也需要了解有关企业经营情况方面的信息及其所处行业的信息;对于作为债权人的银行来说,他们为了选择贷款对象、衡量贷款风险、作出贷款决策,不仅需要了解企业包括流动比率、速动比率、资产负债率等指标在内的短期偿债能力和长期偿债能力,也需要了解企业所处行业的基本情况及其在同行业所处的地位;对于作为社会经济管理者的政府部门来说,他们为了制定经济政策、进行宏观调控、配置社会资源,需要从总体上掌握企业的资产负债结构、损益状况和现金流转情况,从宏观上把握经济运行的状况和发展变化趋势。所有这一切,都需要作为经济管理工作的会计提供有助于他们进行决策的信息,都离不开会计信息的指导。

② 房地产会计信息有助于考核企业领导人经济责任的履行情况。企业接受了包括国家在内的所有投资者和债权人的投资，就有责任按照其预定的发展目标和要求，合理利用资源，加强经营管理，提高经济效益，接受考核和评价。会计信息应该有助于考核企业领导人经济责任的履行情况。比如，对于作为企业所有者的国家和广大投资者来说，他们为了了解企业当年经营活动成果和当年的资产保值和增值情况，需要将利润表中的净利润与上年进行对比，以反映企业的盈利发展趋势；需要将其与同行业进行对比，以反映企业在与同行业竞争时所处的位置，从而考核企业领导人经济责任的履行情况。对于作为社会经济管理者的政府部门来说，他们需要了解企业执行计划的能力，需要将资产负债表、利润表和现金流量表中所反映的实际情况与预算进行对比，反映企业完成预算的情况，表明企业执行预算的能力和水平。所有这一切，都需要作为经济管理工作的会计提供信息。

③ 房地产会计信息有助于企业内部管理当局加强经营管理、提高经济效益。企业经营管理水平的高低直接影响着企业的经济效益、经营成果、竞争能力和发展前景，在一定程度上决定着企业的前途和命运。为了满足企业内部经营管理对会计信息的需要，现代会计已经发展了以满足内部经营管理需要为主的管理会计。但是，这并不意味着企业内部经营管理不需要财务会计信息。实际上，通过分析和利用财务会计所提供的有关企业财务状况、经营成果和现金流量方面的信息，企业领导人就可以全面、系统、总括地了解企业生产经营活动情况、财务状况和经营成果，并在此基础上预测和分析未来发展前景；可以发现过去经营活动中存在的问题，找出存在的差距及原因，并提出改进措施；可以通过预算的分解和落实，建立起内部经济责任制，从而做到目标明确、责任清晰、考核严格、赏罚分明。要做到这一点，没有会计所提供的真实、完整的信息，几乎是不可能的。会计通过真实地反映企业的权益结构，为处理企业与各方面的关系、考核企业管理人员的经营业绩、落实企业内部管理责任奠定了基础，也有助于发挥会计信息在加强企业经营管理、提高经济效益方面所发挥的积极作用。

*

第二节 房地产会计核算对象

*

房地产会计的对象是指房地产会计反映和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动内容及其特点，并受到会计职能的制约。房地产业的主要经济活动是从事房地产开发、经营、管理和售后服务，会计的基本职能是反映和监督，房地产会计的对象则是反映和监督房地产业能用货币表现的经济活动。

由于房地产开发公司、房地产经营公司和房地产交易所等机构的经济活动内容各有侧重,不尽相同,而房地产开发经营公司经济活动的内容和范围较为广泛,可以囊括房地产业全部经济活动,因此,本书就以房地产开发经营公司为例说明房地产会计的对象和方法。

一、房地产会计的一般对象

房地产业的经济活动是在生产、流通、消费、分配四个环节进行的。房地产开发经营公司在从事开发经营活动之前,必须从投资者和债权人那里取得货币资金,当其具备一定生产条件后,就可以进行开发经营活动了。其开发经营活动包括供应、生产、销售三个过程。

在供应过程中,房地产开发经营公司要用货币资金购买材料物资,以备工程之用。对于采用出包方式施工的工程,则需要按照承包合同的规定预付给承包单位工程款和备料款,从而使企业的货币资金转化为储备资金、结算资金。

在开发生产过程中,房地产开发经营公司采用自营方式或出包方式进行工程施工。自营工程会发生物化劳动和活劳动耗费,主要表现在:①引起固定资产价值损耗,并以计提折旧的形式将其损耗的价值计入工程成本;②引起材料物资的耗费,使其价值一次全部地计入工程成本;③引起工资和其他费用的支付,并以人工费用和间接费用形式计入工程成本。出包工程要按承包合同规定的结算办法结算工程价款。在这个过程中,企业的货币资金、储备资金和结算资金转化为在建资金。随着工程的竣工验收,在建资金又进而转化为建成资金。

在销售过程中,房地产开发经营公司将其开发完成的商品性建设场地、商品房和其他配套设施进行转让或出售,从而实现商品价值,并收回货币资金。企业收回的货币资金,首先用以补偿开发建设过程中的耗费,以保证简单再生产的顺利进行。其价值增值部分,就是企业实现的利润,除按规定向国家交纳税金和提取盈余公积金和公益金外,可用于向投资者分配利润。盈余公积金和未分配利润可以用来转增资本,以实现企业扩大再生产的目标。

由此可见,随着供、产、销过程的进行,不仅完成了房地产业再生产过程的四个环节,而且也使企业的资金不断地改变形态,从货币资金开始,顺序转换为储备资金、结算资金、在建资金、建成资金,最后又转回货币资金。资金的这种转化过程,称为资金的循环。随着再生产过程的不断进行,企业的资金就会周而复始地不断循环,称为资金的周转。这种资金的循环和周转体现了房地产开发经营公司能以货币表现经济活动,称为资金运动,它是房地产会计的一般对象。

二、房地产会计的具体对象

根据会计对象特点,可以将其分为资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润等。会计要素就是对会计对象按其经济特征进行的基本分类,是会计对象的具体化。

1. 资产

资产是指由过去的交易或事项形成并由企业拥有或者控制的资源,该资源预期会给企业带来经济利益。它具有以下特征。

① 资产能够直接或间接地给企业带来经济利益。所谓经济利益,是指直接或间接地流入企业的现金或现金等价物。资产导致经济利益流入企业的方式多种多样,如:单独或与其他资产组合为企业带来经济利益,以资产交换其他资产,以资产偿还债务等。资产之所以成为资产,就在于其能够为企业带来经济利益。如果某项目不能给企业带来经济利益,那么就不能确认为企业的资产。例如,货币资金可以用于购买所需要的商品或用于利润分配;厂房场地、机器设备、原材料等可以用于生产经营过程,制造商品或提供劳务,出售后收回货款,货款即为企业所获得的经济利益。

② 资产是为企业所拥有的,或者即使不为企业所拥有,也是企业所控制的。企业拥有资产,就能够排他性地从资产中获取经济利益。有些资产虽然不为企业所拥有,但是企业能够支配这些资产,因此同样能够排他性地从资产中获取经济利益。如果企业不能拥有或控制资产所能带来的经济利益,就不能作为企业的资产。例如,对于以融资租赁方式租入的固定资产来说,虽然企业并不拥有其所有权,但是由于租赁合同规定的租赁期相当长,接近于该资产的使用寿命。租赁期满,承租企业一般有优先购买该资产的选择权。在租赁期内,承租企业有权支配资产并从中受益。所以,以融资租赁方式租入的固定资产应视为企业的资产。对于以经营租赁方式租入的固定资产来说,由于企业不能控制它,所以,以经营租赁方式租入的固定资产不应视为企业的资产。

③ 资产是由过去的交易或事项形成的。资产必须是现实的资产,而不能是预期的资产。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少企业的资产,而不能根据谈判中的交易或计划中的经济业务来确认资产。例如,已经发生的固定资产购买交易会形成企业的资产,而计划中的固定资产购买交易则不会形成企业的资产。

资产可以按照不同的标准进行分类,比较常见的是按照流动性和按有无实物形态进行分类。按照流动性对资产进行分类,可以分为流动资产和非流动资产。流动资产是指可以在1年或者超过1年的一个营业周期内变现或耗用的资产,主要包括现金、银行存款、短期投资、应收及预付款、存货等。有些企业经营活动

比较特殊,经营周期可能长于1年,如造船企业、大型机械制造企业等,其从购买原材料至建造完工,从销售实现到收回货款,周期比较长,往往超过1年,此时,就不能以1年内变现作为流动资产的划分标准,而是将经营周期作为流动资产的划分标准。除流动资产以外的其他资产都属于非流动资产,如长期股权投资、长期债权投资、固定资产、无形资产等。

按照有无实物形态对资产进行分类,可以分为有形资产和无形资产。如存货、固定资产等属于有形资产,因为它们具有物质实体。货币资金、应收款项、短期投资、长期股权投资、长期债权投资、专利权、商标权等属于无形资产,因为它们没有物质实体,而是表现为某种法定权利或技术。一般来说,通常将无形资产作狭义的理解,仅将专利权、商标权等没有物质形态,能够为企业带来超额利润的资产称为无形资产。

2. 负债

负债是指过去的交易或事项形成的现时义务,履行该义务预期会导致经济利益流出企业。它具有以下特征。

① 负债的清偿预期会导致经济利益流出企业。负债的清偿预期会导致经济利益流出企业。清偿负债导致经济利益流出企业的形式多种多样,如用现金偿还或以实物资产偿还;以提供劳务偿还;部分转移资产部分提供劳务偿还;将负债转为所有者权益(如我国目前试行的国有企业债转股业务)。对此,企业不能或很少可以回避。如果企业能够回避,则不能确认为企业的负债。

② 负债是由过去的交易或事项形成的。作为现时义务,负债是过去已经发生的交易或事项所产生的结果,是现实的义务。只有过去发生的交易或事项才能增加或减少企业的负债,而不能根据谈判中的交易、事项或计划中的经济业务来确认负债。如银行借款是因为企业接受了银行贷款而形成的,如果企业没有接受贷款,则不会发生银行借款这项负债。应付账款是因为企业采用信用方式购买商品或接受劳务而形成的,在购买商品或接受劳务发生之前,相应的应付账款并不存在。

按照流动性对负债进行分类,可以分为流动负债和长期负债。流动负债是指将在1年(含1年)或者超过1年的一个营业周期内偿还的债务,包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付工资、应付福利费、应付股利、应交税金、其他暂收应付款项、1年内到期的长期借款等。长期负债是偿还期在1年或者超过1年的一个营业周期以上的负债,包括长期借款、应付债券、长期应付款等。

3. 所有者权益

所有者权益是指所有者在企业资产中享有的经济利益,其金额为资产减去负债后的余额。它具有以下特征。