

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产开发企业会计

(房地产类专业适用)

刘 胜 主编



FANGDICHAN
KAIFAQIYE
KUIJI

中国建筑工业出版社

前言 (11) 目录 (12) 附录 (13)

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产开发企业会计

(房地产类专业适用)

刘胜 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计/刘胜主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008

全国建设行业职业教育规划推荐教材. 房地产类专业适用

ISBN 978-7-112-09813-2

I. 房… II. 刘… III. 房地产业-会计-专业学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 004879 号

本书根据职业学校房地产经营管理专业的教育标准、培养方案和课程教学大纲编写。

全书共分十二章, 包括总论、会计基础知识、货币资金核算、应收与应付款项核算、存货核算、对外投资核算、固定资产核算、无形资产及其他资产核算、负债及所有者权益核算、成本费用核算、营业收入和利润核算、企业财务会计报告。本书以会计基本理论为基础, 突出房地产开发企业业务特点, 全面系统地阐述了财务会计各相关方面的核算及财务报告, 体现了最新财政政策、法规。全书体系完整、结构合理、内容全面、语言通顺、举例翔实, 各章附有作业、书末配有综合习题。

本书适用于职业院校教材, 也可作为房地产行业、工程管理及其他相关人员的参考书。

* * *

责任编辑: 张晶 刘平平
责任设计: 董建平
责任校对: 兰曼利 关健

全国建设行业职业教育规划推荐教材

房地产开发企业会计

(房地产类专业适用)

刘胜 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京密云红光制版公司制版

北京市书林印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 22¼ 字数: 536 千字

2008 年 4 月第一版 2009 年 10 月第二次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 978-7-112-09813-2

(16477)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

教材编审委员会名单

(按姓氏笔画为序)

王立霞	叶庶骏	刘 力	刘 胜	刘景辉
汤 斌	何汉强	吴 刚	张怡朋	张 鸣
苏铁岳	张翠菊	邵怀宇	周建华	黄晨光
温小明	游建宁	彭后生		

前 言

本教材是根据职业院校房地产经营管理专业的“教育标准”、“培养方案”和本课程的教学大纲编写的。

本教材共分十二章，包括总论、会计基础知识、货币资金核算、应收与预付款项核算、存货核算、对外投资核算、固定资产核算、无形资产及其他资产核算、负债及所有者权益核算、成本费用核算、营业收入和利润核算、企业财务会计报告。编写中，以会计基本理论为基础，以财政部门最新颁发的会计准则和有关财经法规为依据，紧密结合房地产开发企业的业务特点，力求体系完整、内容全面、结构合理、语言通俗、理论浅显、举例翔实，各章后附有作业，全书配有综合习题，适合职业院校学生使用。

本教材由四川建筑职业技术学院副教授刘胜主编，仁恒置地（成都）有限公司高级会计师段光勋、四川建筑职业技术学院副教授许丽萍参编。第一、第二、第三、第四、第五章由刘胜编写，第六、第七、第八、第九章及综合习题由许丽萍编写，第十、第十一、第十二章由段光勋编写。

本教材由北京城建学校张翠菊主审，她对书稿提出了许多宝贵意见，在此致以衷心的感谢。

由于编者学识水平有限，教材中难免有疏漏之处，恳请读者批评指正。

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业会计的内容	1
第二节 房地产开发企业会计的任务	3
第三节 房地产开发企业会计的特点	4
第四节 房地产开发企业会计工作的组织	5
思考题	8
第二章 会计基础知识	9
第一节 会计核算的基本前提和一般原则	9
第二节 会计要素与会计等式	11
第三节 会计科目与会计账户	14
第四节 复式记账	16
第五节 分类核算和序时核算	23
第六节 会计凭证	26
第七节 会计账簿	31
第八节 会计核算形式	38
思考题与习题	45
第三章 货币资金核算	49
第一节 现金核算	49
第二节 银行存款核算	51
第三节 其他货币资金核算	57
第四节 外币业务核算	59
思考题与习题	65
第四章 应收与预付款项核算	68
第一节 应收账款的核算	68
第二节 应收票据的核算	72
第三节 预付账款及其他应收款的核算	74
思考题与习题	77
第五章 存货核算	79
第一节 存货核算概述	79
第二节 存货的计价	80
第三节 存货收发的凭证手续	83
第四节 库存材料与库存设备的核算	88
第五节 低值易耗品和委托加工物资的核算	99
第六节 开发产品的核算	103

第七节 存货清查及减值准备的核算	107
思考题与习题	111
第六章 对外投资核算	114
第一节 对外投资概述	114
第二节 短期投资的核算	115
第三节 长期股权投资的核算	122
第四节 长期债权投资的核算	132
第五节 长期投资减值的核算	142
思考题与习题	143
第七章 固定资产核算	147
第一节 固定资产核算概述	147
第二节 固定资产分类和计价	148
第三节 固定资产增加的核算	152
第四节 固定资产折旧的核算	160
第五节 固定资产修理的核算	164
第六节 固定资产减少的核算	165
第七节 固定资产减值准备的核算	168
第八节 固定资产明细核算	170
思考题与习题	172
第八章 无形资产和其他资产核算	175
第一节 无形资产核算	175
第二节 其他资产核算	183
思考题与习题	184
第九章 负债及所有者权益核算	187
第一节 负债核算概述	187
第二节 流动负债核算	188
第三节 长期负债核算	208
第四节 所有者权益核算	215
思考题与习题	226
第十章 成本费用核算	233
第一节 开发成本与费用核算的基本要求	233
第二节 成本费用的归集和分配	239
第三节 土地开发成本的计算和结转	250
第四节 房屋开发成本的计算和结转	253
第五节 配套设施和代建工程开发成本的归集和结转	259
第六节 期间费用的核算	266
思考题与习题	271
第十一章 营业收入和利润核算	272
第一节 营业收入核算	272

第二节 其他业务收入核算	281
第三节 利润形成核算	283
第四节 所得税核算	288
第五节 利润分配核算	293
思考题与习题	296
第十二章 企业财务会计报告	298
第一节 财务会计报告概述	298
第二节 资产负债表	300
第三节 利润表和利润分配表	313
第四节 现金流量表	317
第五节 会计报表附注和财务情况说明书	331
思考题与习题	335
房地产开发企业会计综合习题	338
参考文献	346

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业会计的内容

房地产开发企业主要从事房地产综合开发业务，它根据国民经济计划、土地利用计划和城市建设总体规划，对一个开发区域内的基础设施、民用住宅、工业厂房、办公楼、学校、幼儿园等，实行统一规划与设计、统一征地与拆迁、统一建设与销售，以期实现房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最优组合。

房地产是人类生存和社会发展不可或缺的物质资源。建国以来到 1978 年的 30 年间，我国城市房屋的建设，都由国家把投资分配给企业单位或由企业单位自行筹建，征地、设计和施工均由各企业单位分散进行。这种方式，不仅浪费了大量的人力、物力和财力，而且由于缺乏科学统一的城市规划，使得城市建设规划不合理，配套设施不齐全，社会综合效益较差。20 世纪 80 年代以来，随着我国住房制度和土地使用制度的不断改革，改变了原来分散自建的状况，强调城市建设综合开发，房地产的开发建设要在符合城市总体规划和经济、社会发展要求的前提下，根据市场的需求，以房屋建筑为对象，选择一定区域作为建设用地，按照统一规划、统一管理的原则，有计划、有步骤地进行开发建设，这种方式是城市建设发展的要求，也是市场经济发展的需要。

在国家政策的大力扶植下，房地产业开始在我国蓬勃发展。目前我国的房地产业已经形成了一个不同于建筑业的独立行业，它是集房地产开发建设、经营、管理和服务于一体的，以第三产业为主的产业部门，它不仅为各行业提供以房地产为主的生产和生活资料，而且带动了建筑业、商品流通业、通信行业以及市政、园林等行业的快速发展，加速了住宅现代化和商品化的发展步伐。

在社会主义市场经济条件下，每一个房地产开发企业都是一个独立的经济实体，实行独立核算，自负盈亏，都应在国家计划指导下，独立地进行房地产开发经营业务。既要在较短的开发期内为社会提供优质开发产品，又要加强对开发经营过程的经济管理，提高经济效益，实现尽可能多的盈余，为国家和企业积累资金，不断扩大社会主义再生产。

经济管理离不开会计。马克思曾指出：“过程越是按社会的规模进行，越是失去纯粹个人的性质，作为对过程的控制和观念总结的簿记就越是必要……”（《马克思恩格斯全集》第 24 卷，1972 年人民出版社，第 152 页）。这就是说，经济越发展，会计越重要。房地产开发涉及的业务十分繁杂，风险极大，房地产开发企业正向着集团化、专业化方向发展，会计在房地产开发企业中的作用便显得尤为重要。

会计的内容即会计所要核算和监督的对象。在市场经济条件下，会计的具体对象是社会再生产过程中的资金及其运动。

设立企业，必须有法定的资本金。按其投资主体的不同，可以分为国家资本金、

法人资本金、外商资本金、个人资本金四类。它们是投资者对企业的投资，体现了投资者对企业资产的要求权，因而称之为所有者权益，是企业经营资金的主要来源。同时，企业资金不足时，可以向银行、金融机构等举借债务，它们需要到期偿还，体现了债权人对企业资产的要求权，因而称之为债权人权益，也是企业经营资金的重要来源。

房地产开发企业从不同渠道取得的资金，都必然表现为各种不同形态的资产。这些资产按其在开发经营过程中所起的作用，可分为流动资产、长期资产、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产等。它们是企业进行开发经营活动的物质基础。

资金投入企业，标志着资金运动的开始。随着企业开发经营活动的进行，资金将顺次通过供应、开发建设、销售过程而不断地改变其形态，周而复始地循环和周转。

供应过程是开发建设的准备阶段，企业用货币资金购买各种材料、设备等物资，为开发建设进行必要的储备，这时，货币资金就转化为储备资金形态。

开发建设过程，是指从材料、设备投入开发建设到开发产品完工的过程，是房地产企业开发经营活动的中心环节。在这一过程中，劳动者运用机械设备，对各种材料、库存设备进行加工，逐渐形成开发产品。因而，开发建设过程既是开发产品的形成过程，又是物化劳动和活劳动的消耗过程。在资金形态上，领用各种材料、库存设备等物资进行开发建设，储备资金转化为生产资金。利用机器设备进行开发建设而计提的折旧，使用有关摊销性资产而计提的摊销价值也转化为生产资金。用货币资金的一部分支付职工工资和其他费用，这部分货币资金直接转化为生产资金。当开发建设完成时，生产资金形态就转化为成品资金形态。

销售过程，是指企业将开发产品出售给购买单位或个人、收回销售价款的过程。这是房地产企业补偿开发成本和费用并取得经营成果的过程。这时成品资金形态又转化为货币资金形态。在正常情况下，企业收回的货币资金数额总是大于开发建设过程所耗费的资金数额，增加的这部分数额就是企业取得的利润。房地产企业取得的利润，应按规定向国家上交税金、向投资者分派利润，剩余部分留归企业，形成企业的盈余公积金和公益金。公积金可以用来转增资本，帮助企业发展开发经营业务；公益金用于职工集体福利设施的建设。

房地产企业除向国家交纳税金和向投资者分派利润而使资金退出企业外，还会因其他原因而退出企业的开发经营活动，如清偿欠款、归还借款、减少投资者投入资金等。

由上可见，房地产企业的资金运动表现为以下两种形式：

第一，从资金的形态变化来看，表现为资金的循环和周转。资金投入企业后，一般是从货币形态开始，顺次通过供应过程、开发建设过程、销售过程，分别转化为储备资金、生产资金、成品资金等形态，然后又回到货币资金形态，形成房地产企业的资金循环，资金循环周而复始地进行形成资金的周转。

第二，从资金的价值量变化来看，表现为资金的耗费和回收。投入企业的资金，随着企业开发经营活动的进行，将作为成本费用垫支出去。然后，经过销售过程，取得销售收入，用以补偿开发经营中所垫支的资金，同时产生资金的增值。

资金运动的上述两种表现形式，将涉及企业的资产、负债、所有者权益、收入、费用、利润六个方面，这便是会计的六要素，它们是房地产开发企业会计的具体内容。

第二节 房地产开发企业会计的任务

会计的任务是指会计在企业生产经营管理中应承担的责任和应达到的要求。房地产开发企业会计的任务是由其核算的内容和管理的要求所决定的。其基本任务有以下几个方面：

一、核算和监督企业财务成本计划的执行情况，促进企业全面完成生产经营计划

房地产开发企业会计的内容是其开发经营活动中的资金及其运动，为了掌握企业资金运动状况，调整资金运动的轨迹，充分发挥资金的运用效果，企业应制定各期财务成本计划，并检查、监督财务成本计划的执行过程及结果。这就需要运用会计的专门方法，对企业材料物资及各项资产的购入和使用，开发成本、费用的发生、汇集和分配，销售收入的实现，利润的形成和分配，以及资金的增减变化等经济业务进行核算和监督，并据以分析企业的经济活动情况，考核资金的周转效果，从中发现存在的问题，提出改进措施，促使企业圆满完成财务成本计划，并带动其他计划的完成，从而全面完成企业的开发经营计划。

二、核算和监督企业财务状况、经营成果的形成和分配情况，为企业管理者、投资者和有关外界人士提供有用的会计信息

企业所拥有的资产是否合理使用，负债和所有者权益的结构是否适当，经营成果实现的多寡，既能反映管理者的工作业绩，也能暴露企业管理工作的不足。正确核算和监督企业的财务状况和经营成果，可以帮助管理者认清企业的经济形势，作出正确的经营判断和决策。同时企业的投资者和债权人对自己投资的报酬率和安全性也甚为关注，也需要了解企业的财务状况和经营成果。房地产开发企业会计对企业资产的增减变动情况、负债和所有者权益的变化、经营成果的取得和分配，应及时进行核算和监督，以保证各项财产的安全完整，帮助管理当局作出正确的经营决策，保障投资者投资的合法权益，增加债权人投资的安全感。

三、核算和监督企业的开发经营过程，也是贯彻国家财经纪律和财务制度的过程

国家制定的财经纪律和财务制度，是企业处理各种财务关系的依据，企业在开发经营过程中必须认真执行。企业所有的财务变化和各项经营活动，都要在会计核算过程中反映出来。通过对凭证的审查和对账表资料的分析和考核，就可以了解企业的各项经济业务是否遵守国家有关财经纪律和财务制度。例如，通过对固定资产、材料等财产的核算，可以发现有无将资本性支出作为收益性支出计入当期损益，有无前后各期采用不同的折旧方法或资产计价方法等。通过对开发成本的核算，可以发现在征地、拆迁过程中，有无人为提高征用土地和拆迁补偿费的标准的情况；在发包建筑安装工程的过程中，有无收取回扣，提高工程造价的情况；有无任意扩大成本开支范围，虚增开发成本，调节前后各期利润水平的情况。通过对利润分配的核算，可以发现有无不按有关规定，不提或少提法定盈余公积金和公益金，对投资人多分利润的情况。通过对往来款项的核算，可以了解企业是否遵

守国家结算纪律，故意拖欠国家税款，占用外单位资金，违反银行结算办法等情况。认真做好会计核算工作，就能促使企业在开发经营活动中，自觉执行国家财经纪律和财务制度，同一切违法乱纪的行为作斗争，坚持社会主义经营方向。

第三节 房地产开发企业会计的特点

一、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营活动主要包括：土地的开发与建设、房屋的开发与经营、城市基础设施和公共配套设施的开发和建设、代建工程的开发、商品房的售后服务等。其经营方式主要有：

(1) 定向开发。即事先与购买方签订合同，按照合同进行开发建设。

(2) 投标开发。即参加招投标项目进行投标，获得开发项目，开发建成后定向销售或自行销售。

(3) 自行开发。即经当地政府批准，在总体规划指定的区域内自行开发、自行销售。

由上可见，房地产开发企业是从事房地产开发、经营和管理服务的行业，其经营特点主要体现在以下几个方面：

(1) 开发经营的计划性。房地产企业开发的产品具有固定性、建设周期长、投资数额大等特点，对市容市貌、环境卫生、群众生活影响极大，房地产经营必须根据城市总体规划进行。土地的征用、房屋和基础设施的建设都必须严格控制在国家的计划范围之内，按照相关规定的建设计划和销售计划进行开发经营。

(2) 开发产品的商品性。房地产企业的开发产品一般要通过各种营销手段，遵循市场经济的规律，销售给客户。开发产品既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。

(3) 开发经营业务的复杂性。房地产开发经营业务的复杂性，首先表现为业务内容的繁杂。在开发房地产的过程中除了土地开发和房屋建设以外，还包括相应的基础设施建设，如供水、供电、供气、道路交通、通信以及排污工程等，同时还需要一些公共配套设施，如幼儿园、学校、商店、医院、居委会等。这就包括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等一系列复杂的业务内容。其次是业务涉及的范围较广。它所涉及的工作对象主要包括城镇居民、农民、规划、设计、国土、供水、供电、城建、工商、税务、施工单位、质检、公安消防、购买单位或个人等诸多单位、部门和个人。

(4) 开发建设的多样性。首先表现为建筑产品的多样性。房地产的开发，要根据购买者的不同需求，开发建设不同的产品，如房屋的结构、面积、式样、层高、装修以及设施等都不尽相同。其次表现为经营方式的多样性。企业开发的房地产，有的是为了销售，有的是为了出租，有的是为了作为周转房使用等，经营方式各不相同。

(5) 开发建设周期长、投资大。房地产企业的开发产品是一种特殊商品，开发产品的建设周期长，有的需要几年甚至十几年才能完成，在建设过程中资金的周转速度较慢，加之开发产品的造价较高，少则几百万元、多则几千万元甚至上亿元的资金。这就需要企业在开发建设中投入大量的资金。

(6) 开发经营的风险大。由于开发经营投资巨大，房地产企业一般都是高额负债经营。一旦企业开发选址、产品风格、营销策略等决策失误，导致企业销路不畅，将会造成大量开发产品积压，资金周转不灵，从而使企业陷入危机。但若决策得当，把握好机会，也会给企业带来可观的利润。

二、房地产开发企业会计的特点

1. 前期工程费和财务费用发生较大

房地产开发是一项十分复杂且耗资巨大的工作，稍有不慎，便可能使企业陷入困境。因而在项目开发前，企业必须做好开发项目的可行性论证工作，包括机会寻找、机会筛选和可行性研究等工作，这就要发生大量的相关研究费用。投资项目选定后，开发前期尚需完成与开发有关的招投标，各种合同、条件的谈判和签约工作，包括取得土地使用权、规划和方案报批、签署土地使用权出让或转让合同等，也要发生相关的费用。企业还可能通过向银行等金融机构借款、向社会发行公司债券等方式，筹集开发项目所需资金，这就要发生大量的财务费用。

2. 开发产品有其独特的结算价格和结算方式

每一开发项目包括的若干独立施工的单位工程，可能会有不同的外观和结构，不同的地形、地质和水文条件，不同的材料和材质等，需要单独的施工图纸，采用不同的施工组织 and 施工方法。房地产开发企业在与施工单位办理工程款结算时，必须按照施工图纸计算的工程量，以及双方确定的价格，办理工程价款的结算。同时，由于开发产品一般造价较高、施工周期长、施工企业垫支资金多，工程价款的结算方式可以灵活确定。除工期较短、造价较低的工程采用竣工后一次结算工程款外，大多采用按月结算、分段结算等方法。有的工程，还需要向施工企业预付备料款和工程款。

3. 库存商品占用资金额度大

开发产品价值较高，开发完成到成功销售一般需要经过较长的时间，因而房地产开发企业的库存商品占用资金的额度较大。房地产开发企业应注重营销策略，控制库存商品积压，降低资金占用。

第四节 房地产开发企业会计工作的组织

合理地、科学地组织会计工作，是充分发挥会计职能作用、保证完成会计任务的必要条件。房地产开发企业会计工作的组织，包括建立和健全会计机构、加强会计队伍建设、制定和执行科学的会计法规等几个方面。

一、建立和健全会计机构

会计机构是企业负责组织领导和从事会计工作的职能部门。每一个房地产开发企业，一般都应单独设置会计机构，配备必要的会计人员。由于会计工作与财务管理两项工作联系密切，一般把两者并在一起作为一个部门，统一开展财务会计工作。

在会计机构内部，要根据业务的繁简程度和企业管理需要，进行合理分工，建立岗位责任制。会计工作岗位可以一人一岗、一人多岗、一岗多人，但应符合内部牵制制度的要

求。企业一般应划分以下会计岗位：

(1) 出纳。主要负责办理现金、银行存款以及各种有价证券的保管、收付结算业务，并负责登记现金日记账和银行存款日记账。

(2) 材料核算。主要负责审查材料采购、材料加工、材料储备等计划的执行情况，监督材料收、发和结存情况，考核储备资金定额的执行情况，参与材料的清查盘点等工作。

(3) 固定资产核算。主要负责固定资产增、减的核算，固定资产折旧和修理的核算，监督固定资产的使用和保管情况，编制固定资产更新改造计划，考核固定资产的使用效果。

(4) 工资核算。主要负责应付工资的计算、审核，工资结算和分配的核算，计提职工福利费、工会经费的核算，监督工资基金的合理使用，考核工资的使用效果。

(5) 成本核算。主要负责编制开发经营成本计划、费用计划，进行开发经营成本归集和分配的核算，考核开发经营成本、费用的升降情况。

(6) 销售及利润核算。主要负责参与销售计划、利润计划的编制，办理销售价款的结算，进行销售、税金、利润等业务的账务处理，考核、分析销售计划、利润计划的执行情况。

(7) 其他工作。主要包括往来业务的核算，其他业务的核算，会计报表的编制，会计资料的整理、归档保管等工作。

大中型房地产开发企业应设立总会计师，建立总会计师经济责任制。总会计师是公司一级领导成员；是企业经济工作的负责人，领导企业财务会计工作，编制和执行财务收支预算、信贷计划，拟定资金筹措和使用方案；对企业开发项目进行成本预测、核算、控制、分析和考核，促进企业降低消耗，提高经济效益；建立健全经济核算制，运用会计核算资料进行经济活动分析。

二、加强会计队伍的建设

为了做好会计工作，企业必须根据工作需要，配备具有一定政治素养和业务水平的会计人员。

为了保障会计人员依法行使职权，国家颁发了《会计法》和《会计人员职权条例》，明确规定了会计人员的职责是进行会计核算和实施会计监督。会计人员在工作中应坚持原则，按照国家有关会计制度的规定，真实、准确、完整、及时地进行会计核算；严格审查各项财务收支，监督企业经济活动的合理性、合法性和有效性，拒绝办理违反国家财务会计制度的收支业务。

会计工作具有很强的专业性，会计人员必须具备必要的专业知识和业务技能。会计法规定，从事会计工作的人员，必须按规定取得会计从业资格证书。为了调动会计人员的工作积极性，提高会计人员的业务水平，会计人员可以根据国家有关规定，评定并授予技术职称。会计专业技术职称分为会计员、助理会计师、会计师、高级会计师四种。

会计工作岗位特殊，会计从业人员不仅要有较高的业务素质，还应具有良好的职业道德。会计人员的职业道德主要包括以下几方面内容：

(1) 敬业爱岗。会计人员应当热爱本职工作，努力钻研业务，使自己的知识和业务技能适应会计工作的要求。

(2) 熟悉法规。会计工作应以有关法规为基本准绳，会计人员应当熟悉财经法律、法规和国家统一会计制度，以便正确地办理各项经济业务。

(3) 依法办事。会计人员应当按照会计法律、法规、规章等规定的程序和要求进行会计工作。同一切违法乱纪的行为作斗争，保证所提供的会计信息合法、真实、准确、及时、完整。

(4) 客观公正。会计人员办理会计业务时，应当实事求是，如实核算经济业务的本来情况。

(5) 搞好服务。会计人员应当熟悉本单位的生产经营和业务管理情况，运用掌握的会计信息和会计方法，为改善单位的内部管理、提高经济效益服务。

(6) 保守秘密。会计人员掌握的本企业生产经营和财务活动方面的商业秘密，不能私自向外界提供，也不能私自泄露单位的会计信息。

三、制定和执行科学的会计制度

会计制度是组织和从事会计工作应遵循的基本规范。制定科学、合理的会计制度，是做好企业会计工作的重要前提。

制定会计制度，应遵循统一领导、分级管理的基本原则。全国性的会计制度，应由国家统一制定。如会计的基本原则、会计核算的指标体系和核算方法，都应在全国范围内统一起来。我国统一的会计制度一般由财政部门制定颁发。

除了国家规定的会计制度外，企业为了加强内部管理，还可以根据自身生产经营的特点，在不违背统一会计制度规定的前提下，可以制定一些必要的核算办法。如材料物资核算办法，出租房及周转房核算办法、工资核算办法、财产清查办法、成本核算办法、财务收支审核制度等。

在会计科目的设置上，房地产开发企业除了设置企业会计制度中的通用会计科目以外，还应该根据房地产开发企业开发经营活动的特点，设置一些专用的会计科目，以满足房地产开发企业会计核算的需要。

房地产开发企业应设置的会计科目见表 1-1。

会计科目表

表 1-1

顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称
		一、资产类	12	1151	预付账款	24	1261	存货跌价准备
1	1001	现金	13	1161	应收补贴款	25	1301	待摊费用
2	1002	银行存款	14	1201	物资采购	26	1401	长期股权投资
3	1009	其他货币资金	15	1211	原材料	27	1402	长期债权投资
4	1101	短期投资	16	1221	库存设备	28	1421	长期投资减值准备
5	1102	短期投资跌价准备	17	1231	低值易耗品	29	1431	委托贷款
6	1111	应收票据	18	1232	材料成本差异	30	1501	固定资产
7	1121	应收股利	19	1241	开发产品	31	1502	累计折旧
8	1122	应收利息	20	1242	分期收款发出商品	32	1505	固定资产减值准备
9	1131	应收账款	21	1243	出租库存商品	33	1601	工程物资
10	1133	其他应收款	22	1244	周转房	34	1603	在建工程
11	1141	坏账准备	23	1251	委托加工物资	35	1605	在建工程减值准备

续表

顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称
36	1701	固定资产清理	52	2191	预提费用	67	4105	开发间接费用
37	1801	无形资产	53	2201	待转资产价值	68	4107	劳务成本
38	1805	无形资产减值准备	54	2211	预计负债			五、损益类
39	1815	未确认融资费用	55	2301	长期借款	69	5101	主营业务收入
40	1901	长期待摊费用	56	2311	应付债券	70	5102	其他业务收入
41	1911	待处理财产损溢	57	2321	长期应付款	71	5201	投资收益
		二、负债类	58	2331	专项应付款	72	5203	补贴收入
42	2101	短期借款	59	2341	递延税款	73	5301	营业外收入
43	2111	应付票据			三、所有者权益类	74	5401	主营业务成本
44	2121	应付账款	60	3101	实收资本(股本)	75	5402	主营业务税金及附加
45	2131	预收账款	61	3103	已归还投资	76	5405	其他业务支出
46	2141	应付工资	62	3111	资本公积	77	5501	营业费用
47	2143	应付福利费	63	3121	盈余公积	78	5502	管理费用
48	2151	应付股利	64	3131	本年利润	79	5503	财务费用
49	2161	应交税金	65	3141	利润分配	80	5601	营业外支出
50	2176	其他应交款			四、成本类	81	5701	所得税
51	2181	其他应付款	66	4101	开发成本	82	5801	以前年度损益调整

思考题

1. 房地产开发企业会计的内容有哪些?
2. 房地产开发企业的资金是如何循环和周转的?
3. 房地产开发企业会计的任务有哪些?
4. 房地产开发企业在开发经营上有何特点?
5. 房地产开发企业会计有何特点?
6. 在会计机构中应设置哪些主要岗位?
7. 会计人员应具备哪些职业道德?

第二章 会计基础知识

第一节 会计核算的基本前提和一般原则

一、会计核算的基本前提

会计核算的基本前提，是对会计所处的时间阶段、空间环境所作的合理假设，又称会计的基本假设。会计核算对象的确定，会计方法的选择，会计数据的搜集等，都要以会计核算的基本前提为依据。主要包括会计主体假设、持续经营假设、会计期间假设、货币计量假设和权责发生制基础。

（一）会计主体假设

会计主体假设又称会计个体假设。其基本含义是，会计确认、计量和报告是用来说明特定企业个体所发生的交易或事项的，对该特定个体的各项生产经营活动的记录和反映应当与其所有者的活动、债权人的活动以及交易对方的活动相分离。会计主体假设要求会计人员只能核算和监督其所在主体的经济活动，其意义在于：

（1）明确会计主体假设，才能规定会计所要处理的各项交易或事项的范围，在会计核算工作中，只有那些影响企业本身经济利益的各项交易或事项才能确认和计量，反之则不能确认和计量。会计核算工作中通常所讲的资产、负债的确认，收入的取得，费用的发生等，都是针对特定会计主体而言的。

（2）明确会计主体假设，才能把握会计处理的立场。

（3）明确会计主体假设，才能将会计主体的经济活动与会计主体所有者及职工个人的经济活动区分开来。

要注意的是，会计主体不同于法律主体。一般来说，一个法律主体必然是会计主体，但一个会计主体不一定是法律主体。例如，在企业集团的情况下，母子公司虽然是不同的法律主体，但是，为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量，就有必要将这个企业集团作为一个会计主体，编制合并会计报表。

（二）持续经营假设

持续经营假设，是指会计主体的经营活动将按照现在的形式和既定目标无限期地继续下去，在可以预见的将来，会计主体不会进行清算，它所持有的资产将按照预定的目的在正常的经营过程中被耗用、出售或转让，它所承担的债务也将如期偿还。明确持续经营假设的主要意义在于：会计核算应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提，它可以使会计原则建立在非清算基础之上，从而为解决很多常见的资产计价和收益确认提供了基础。但是，任何企业存在破产、清算的风险，一旦企业进入破产清算，持续经营基础就将为清算基础所取代，从而使持续经营这一前提不复存在。

（三）会计期间假设