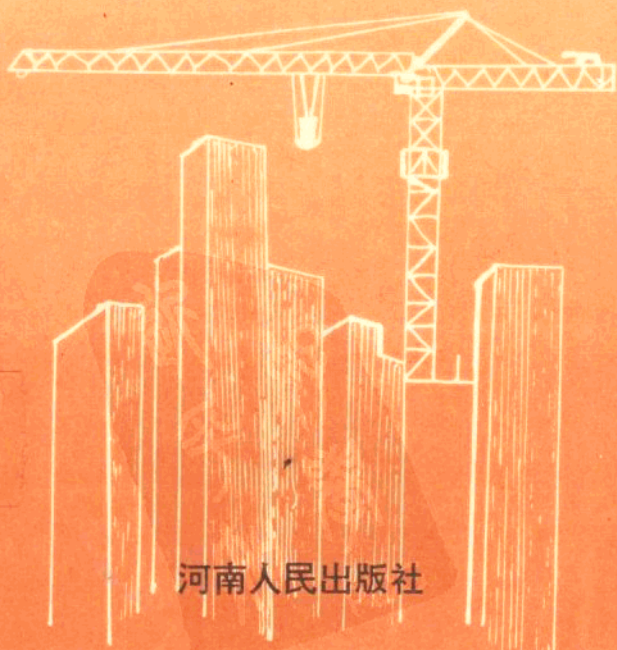


# 房地产开发企业会计

主 编 张青云 余效生 杨鹤松  
副主编 李光德 曹国仲



河南人民出版社

# 房地产开发企业会计

主 编 张青云 余效生 杨鹤松

副主编 李光德 曹国仲

---

(豫)新登字 01 号

### 房地产开发企业会计

主 编 张青云 余效生 杨鹤松

副 主 编 李光德 曹国仲

责任编辑 刘成斌

\*

河南人民出版社出版发行  
河南省财公青年印刷厂印刷

\*

950×1168毫米 32开本 11.75印张 274千字

1993年5月第1版 1993年5月第1次印刷

印数 1—5000册

ISBN7-215-02509-8/F·453

定 价 7.50元

# 前 言

为适应和促进我国社会主义市场经济的建立与发展，国家对企业财务会计制度进行了重大改革。经国务院批准，财政部去年发布了《企业财务通则》和《企业会计准则》，今年初又相继出台了工业、农业、运输、邮电、流通、施工、房地产开发、旅游服务、对外经济合作、金融保险等行业企业财务会计制度，均从1993年7月1日起正式实施。

建国以来，我国一直通过制定分所有制、分部门、分行业的财务会计制度，来规范企业的财务会计行为。这种做法是在50年代借鉴原苏联的财务会计方法和经验的基础上发展而成的，它与高度集中的产品经济体制相适应。新的企业财会制度，从我国国情出发，参照国际惯例，大量借鉴了西方会计原则和会计方法，统一规范了不同所有制、不同组织形式、不同经营方式等各类企业的财务会计行为。制定新的企业财务会计制度是对我国企业财务会计模式的重大变革，是扩大改革开放的必然选择。它对于提高我国财务会计水平，转变政府部门管理职能和企业经营机制，促进经济体制改革，都将产生深远的影响。

建设银行长期代行财政职能，管理施工企业财务，在工作实践中，积累了企业财务管理和会计核算经验。受财政部委托由建设银行起草，以财政部、建设银行名义，联合颁发了《施工、房地产开发企业财务制度》，编写了《施工、房地产开发企业财务制度讲解》。与此同时，我们又组织了部分同志编写了这本《房地产开发企业会计》，由张青云、余效生、杨鹤松担任主

编和总纂，李光德、曹国仲担任副主编。第一、二、八、十二章，由杨鹤松执笔；第三、四、五、六、七、九、十一、十三章，由李光德执笔；第十章由曹国仲执笔。期望通过本书的出版发行，有助于房地产开发企业财会人员，以及经济管理部门有关人员系统、准确地掌握新会计制度的规定和操作方法，促进新会计制度的顺利实施。

在本书的编写过程中，得到了建设银行总行建筑经济部和河南省会计师事务所第二分所的大力支持和热情帮助。在此，一并表示感谢。

由于水平所限，加之编写时间仓促，书中缺点在所难免，恳请读者批评指正。

编 者

1993年4月8日



第五节	借款的核算	(67)
第六节	项目联营资金的核算	(69)
第五章	货币资金与结算业务的核算	(72)
第一节	现金的核算	(72)
第二节	银行存款的核算	(77)
第三节	结算业务的核算	(80)
第四节	其他货币资金的核算	(109)
第五节	外汇业务的核算	(112)
第六节	应收款项及坏帐准备	(124)
第七节	工资和职工福利费的核算	(129)
第六章	固定资产、无形资产与递延资产的核算	(135)
第一节	固定资产的标准与分类	(135)
第二节	固定资产的计价	(136)
第三节	固定资产增加的核算	(139)
第四节	固定资产减少的核算	(146)
第五节	固定资产折旧的核算	(149)
第六节	固定资产修理及改扩建的核算	(159)
第七节	固定资产清查的核算	(161)
第八节	无形资产、递延资产的核算	(164)
第七章	投资的核算	(169)
第一节	短期投资	(169)
第二节	长期投资	(172)
第八章	出租开发产品和周转房的核算	(182)
第一节	出租开发产品的核算	(184)
第二节	出租房屋经营业务的核算	(194)
第三节	周转房的核算	(201)
第九章	存货的核算	(207)

第一节	设备和材料的分类·····	(207)
第二节	设备和材料采购收发的核算·····	(210)
第三节	材料其它收发业务的核算·····	(223)
第四节	低值易耗品的核算·····	(226)
第五节	材料清查与价格调整的核算·····	(230)
第十章	房地产开发成本的核算·····	(234)
第一节	开发成本核算的意义·····	(234)
第二节	开发成本的核算·····	(238)
第三节	待摊费用与预提费用的核算·····	(290)
第四节	开发间接费用与已完开发产品的核算·····	(294)
第五节	期间费用的核算·····	(301)
第十一章	经营收入的核算·····	(306)
第一节	经营收入的确认·····	(306)
第二节	主营业务收入的核算·····	(307)
第三节	其他业务收入的核算·····	(310)
第十二章	利润和利润分配的核算·····	(315)
第一节	利润的核算·····	(315)
第二节	利润分配的核算·····	(320)
第三节	上年利润调整的核算·····	(332)
第十三章	会计报表·····	(336)
第一节	会计报表的意义与编制要求·····	(336)
第二节	资产负债表·····	(338)
第三节	损益表·····	(346)
第四节	财务状况变动表·····	(348)
第五节	利润分配表·····	(354)
第六节	企业内部会计报表·····	(357)
第七节	会计报表的分析·····	(362)



# 第一章 房地产开发企业概述

## 第一节 房地产开发企业的产生、 发展及发展趋势

城市建设综合开发——是根据城市建设总体规划和经济发展计划、社会发展计划的要求，以房屋建筑为主要对象，选择一定区域内的建设用地，按照一定的目的，遵照六统一（统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理）原则，有计划有步骤地进行开发建设。

### 一、房地产开发的产生和发展

“开发”一词的原意是指以荒地、矿山、森林、水力等自然资源为劳动对象，通过人力加以改造，以达到为人类所利用为目的的一种生产活动，即垦殖活动。后来引伸到其他领域，凡为一定目的，通过加工改造，达到预定目标，为人们所利用的都可称为开发，如城市建设综合开发，财务开发，资源开发，智力开发等等。

从城市房屋开发的历史看 19 世纪 60 年代，在英国的第二大城市伯明翰最早实行统一规划，围绕市中心开发建设了一片住宅。第二次世界大战以后，因城市房屋遭到大量破坏，加上经济的迅速恢复和发展，城市人口急剧增加，房荒严重，不少国家都颁布了城市规划与建设的法律，成立了各种形式的开发

建设机构，大力开展综合开发建设，在较短时间内，取得了成功。如英国、日本、西德、新加坡、原来的苏联等国，都通过统一规划，组织综合开发建设，取得了较好的成效。

我国在 1963 年第二次城市工作会议上就提出了在大中城市中实行“统一建设，统一管理”的指导思想。1978 年第三次城市工作会议中进一步明确指出：“今后应当积极创造条件，在民用建筑中有步骤地推行统一规划，统一投资，统一计划，统一施工，统一分配和统一管理的六统一方针”。从此我国不少城市开始了住房统建。成立了统建办公室，领导统建工作，这就是城市建设综合开发的基础。党的十一届三中全会以后，城市建设综合开发行业逐步发展起来。到 1988 年第三季度全国已成立开发企业 3 100 多家。1900 年初已发展到 4 000 多家，1992 年又有较大的发展。已具有相当开发能力和规模的行业。目前仅河南省就有开发企业 200 多家。

## 二、房地产业的发展趋势

自中华人民共和国成立到 1979 年以前，我国在城市建设方面实行的是：国家统一投资，单位分散建设的办法。这种办法的弊端是：

(一) 国家投资不能回收，加重财政负担，住房供需矛盾突出。

(二) 建设单位分散，浪费人力、物力、财力。

(三) 住房价格与房屋价值背离，造成资金恶性循环，投资越多补贴越多。

(四) 住房作为福利由国家包下来，导致消费结构失调，造成物价上涨。

(五) 住宅实行分配制度，容易产生多占房、占好房、以房

谋私等。

为了解决上述矛盾，自1978年以后各地成立统建办公室，一般是房管部门出头，搞统建。

统建的资金仍是由国家和单位投资，建成房子后，以福利性质进行分配，甚至是带有政治待遇性质，按级别、按资格分配。有的老两口，只要级别达到也得住四室一厅，甚至一家住几套。所谓的房租是象征性的。据1986年统计，我国城镇人口平均住房为 $5.92\text{m}^2$ ，200万人口以上的城市人均均为 $5.77\text{m}^2$ ，扣除一些人超面积住房（人均约 $50\text{m}^2$ ），实际平均住房数更低。

据有关资料反映，建国以来，至1989年的40年间，国家用于城镇住宅建设的投资为1800多亿元，每年约为45亿元，近几年每年投资300多亿元。目前人均住房仅达 $6.1\text{m}^2$ 。全国城镇的缺房、无房和危房户约占城镇总户数的3%，按2亿城镇人口和国家提出的人均 $8\text{m}^2$ 的目标计算，尚需建住宅3.8亿 $\text{m}^2$ ，加上每年净增人口按14%计算，每年净增加280万人，又需增加住房2240万 $\text{m}^2$ 。到2000年约需建住房6亿 $\text{m}^2$ 左右，加上商业、服务业等用房，共约需建房7亿 $\text{m}^2$ 。如果每 $\text{m}^2$ 按600元投资计算约需投资4200亿元。让国家每年从财政上拿出400—500亿元用于住宅建设是有困难的。

同时，目前职工住房的租金，还不够维修费用，每年维修费用支出约60多亿元。收取的房租约为20多亿元。所以在住房投资上产生了恶性循环。

从1978年以后，城市建设综合开发公司陆续建立，各地的房改办法也陆续出台。开发公司为房改提供了房源，房改为房屋开发开辟了市场，互为条件，相互促进。加上我国实行全面改革的政策，经济迅速发展，国外的投资者接踵而来，相当一部分人，瞄准了房地产市场，所以房地产业在我国将是一个很

有前途的行业，而且会发展很快。

## 第二节 房地产开发企业的经营特点

开发企业是具有法人资格，实行自主经营，独立核算，自负盈亏，对国家、对投资者承担经济责任的经济实体。其主要任务是经营城市土地开发（包括新征土地开发和旧城改造）和房屋建设。具体讲就是按照城市建设的总体规划，制定开发区的具体规划，负责市政、公用、动力、通讯等基础设施建设和相应的配套工程建设。然后将开发的土地有偿转让给建设单位，或自行建设住宅、办公、商业以及其他行业的用房。

开发公司的主要业务一般有：

一、土地开发（含新土地开发和旧城市改造）为建房提供场地；

二、商品房的开发；

三、城市基础设施和配套设施的开发建设；

四、代建房屋（即住宅和其他用房）和代建工程（即：基础设施）的建设。

五、出租房的出租经营等。

此外有的开发公司还设有物资经营和其他行业的多种经营，但一般不辖施工队伍，以便监督质量。其开发建设工程采取招标或议标办法将工程发包给施工企业。

开发企业的开发经营方式有以下三种：

一、定向开发。即事先与购方签订购房合同，然后按确定的目标进行开发建设。

二、投标开发。经过招投标，争取一定的开发项目，开发建设后，一是定向销售，二是自找买主。

### 三、自行开发，自行销售。

房地产开发企业是一个从事土地开发经营和房屋开发经营活动的单位。它与其他单位相比，具有自身的特点。

它与建设单位不同——建设单位一般建设任务单纯，只建设不经营，只投入不计算盈亏；但在征地、拆迁、设计、建房等方面是相同的。

它与施工企业不同——施工企业只管施工，不管征地拆迁，一般不管三通一平，房屋建成后，经验收交给开发企业，但在建房方面，如编制工程预算、竣工决算等方面是相同的。

它与工业企业不同——工业企业有固定的产品，有固定的生产地点，自己组织生产。而开发企业则相反，它没有定型产品，生产地点不固定，施工生产一般是发包给施工企业。但它也象工业企业一样，有自己的产品，对外销售，实行保修和售后服务。

它与商业企业不同——商业是不管生产，只是购进卖出，开发企业也有销售活动，包括一次销售和分次（出租）销售。但开发企业的产品是自己组织开发的，不是购进的。

综上所述，它既区别于建设单位、施工企业、工业企业和商业企业，又具有上述企业的某些特点，因此，在开发企业的经营管理、会计核算等方面，都兼有上述单位的特点。

开发企业的特点归纳起来有以下几点：

一、开发经营的计划性。由于开发企业产品有地点固定、建设周期长、投资大的特点，所以它征用土地、建设房屋、搞基础设施等都必须严格控制在国家的计划之内，按照开发建设计划和销售计划进行开发经营。

二、开发产品的商品性。长期以来，城市建设都是国家拨款无偿建设的。建筑产品不作为商品对待，土地无偿划拨，建

房无偿拨款，最后由国家核销，建设单位无偿使用。至于投资效益如何，是凭政治觉悟和自觉性去创造的。随着商品经济的发展，房改的推进，房地产进入了商品市场进行交换，真正体现了商品的属性。

三、开发经营业务的复杂性和建设的多样性。所谓复杂性有两个方面：一是业务内容的复杂性。除了土地开发和商品房建设以外，还有基础设施，如供水、供电、道路和煤气、供暖、通讯、排污、排洪等，还有配套设施如：学校、医院、商业网点、托儿所、幼儿园、粮店、派出所、居委会、垃圾站等。从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售以及售后管理服务等复杂的业务内容。二是涉及面广：涉及农民、居民、规划、设计、土地、供水、供电、城建、防空、工商、税务、购房单位、施工企业、质量监督、公安等部门。

所谓多样性，也包括两方面：一是建筑产品的多样性。每幢房屋它的式样、结构、层高、装修、设备都可能不一样，就是住宅，它的高度、开间、用料、装修等也可能不一样。即使是一个图纸，也会由于施工单位不同、建设场地不同、建设时间不同、城市大小不同会有很大差别。二是企业经营的多样性。开发的建筑产品，有的销售，有的有偿转让，有的出租，有的自行经营，有的作为周转房使用，也有一些企业开展售后服务，包括房屋维修、水电管理等。此外，不少企业还搞多种经营。

四、资金占用多，工期长，经济业务涉及面广。一个小区，一项大的项目，少则投资几十万元几百万元，多则几千万元、几亿元、几十亿元。工期从征地拆迁到房屋销售，少则一年、两年多则三年、五年，甚至更长。

征地拆迁要与土地使用权所有者或住户发生经济往来，与城建部门发生经济往来。

采购物资要与材料、设备供应单位发生经济往来。发包工程要与施工企业发生经济往来，与勘察设计单位发生经济往来。

贷款要与金融机构发生经济往来。

销售房屋要与购房户、税务等部门发生经济往来；代建房屋、工程要与委托单位发生经济往来；房屋出租要与承租单位发生经济往来；利润分配还要与投资者发生经济往来等等。为适应开发企业的上述特点，必须设立城市建设综合开发企业专业会计，才能保证企业有条不紊的经营。

### 第三节 房地产开发企业的管理体制

按照现行规定，目前房地产开发企业的管理体制是：

#### 一、实行行业归口管理

目前，房地产开发公司，各行业、部门都在开办，如：房管部门、银行、建设公司、物资部门、土地管理部门、外贸部门等等。国务院1987年5月，建设部和国家行政管理局1987年8月都发了通知：“所有开发公司，不论隶属关系如何，都要接受归口管理部门的管理”。即统一归口城建部门管理。

#### 二、计划管理

国家计委根据国务院的规定，要求房地产开发企业每年要报送房地产开发计划，包括建设总规模、开发土地面积、施工面积、新开发面积、竣工面积等。计划下达后，再报送明细计划，即销售计划，并交纳投资方向税。包括预计竣工面积、销售面积、购房单位、购房资金来源等。编报销售计划的目的是，在于纳入建设单位的固定资产投资计划。

企业内部还要编制征地、施工和销售等计划。

### 三、财务管理

财政部门为开发企业制订了行业财务管理制度和会计制度。财务管理，财政部委托建行代管，并行使部分财政职能。中国人民建设银行总行根据《企业财务通则》制定了《施工、房地产开发企业财务制度》，财政部根据《企业会计准则》制定了《房地产开发企业会计制度》。要求开发企业在建行开立帐户，每年编报财务报告经建行审批；日常由建行进行财务监督。

### 四、会计管理

会计工作由财政部门统一管理。这次的《企业会计准则》就是由财政部组织编写的，于1992年11月30日以财政部第五号部长令发布。会计管理的依据是：《中华人民共和国会计法》、《会计人员职权条例》、《会计人员工作规则》以及会计制度等。《房地产开发企业会计制度》的适用范围是：设立在中国境内的全民、集体、私营、外商投资的房地产开发企业；有限责任公司、股份有限公司的房地产开发企业；其他行业中，具有法人资格、独立核算的房地产开发企业；房地产开发企业开展多种经营，如工业、商业、服务业等的非独立核算单位，执行本制度，同时参照相关行业的会计制度进行核算。

### 五、成本管理

中国人民建设银行颁发了《国营城市建设综合开发企业成本管理暂行办法》，其主要内容是成本项目的确定，成本的开支范围和成本的监督考核等。会计制度改革以后，成本管理由企业根据其实际情况，自主制定办法。企业可参照原来的规定进



行修改和补充，如在成本项目方面，可增加“开发间接费”。

## 六、税收管理

税收由税务部门统一管理。开发企业的税费内容有：营业税、城市建设维护税、教育费附加、所得税、车船使用税、印花税、投资方向税、耕地占用税、土地使用费、国家能源交通重点建设基金、国家预算调节基金等。如果有多种经营，根据行业，还可能还有其他税种（如增值税、产品税等）。

## 七、货币资金和银行结算管理

货币资金由中国人民银行统一管理。中国人民银行颁发了《现金管理暂行条例》、《银行帐户管理办法》、《中国人民银行关于帐户管理问题的通知》、《银行结算办法》等文件。以上工作有的是委托开户的专业银行代管的。建设银行在银行结算方面也有一些规定，具体内容在以后章节中讲述。