

Real Estate Development Enterprise Accounting

房地产开发企业会计

应用型本科会计学特色专业系列教材

YINGYONGXING BENKE KUAIJIXUE TESE
ZHUANYE XILIE JIAOCAI

王玉红 / 编著

 大连出版社
DALIAN PUBLISHING HOUSE

应用型本科会计学特色专业系列教材

房地产开发企业会计

王玉红 编 著

 大连出版社

内 容 简 介

本书理论与实践并重,从房地产开发企业的性质及其会计核算的基本概念入手,针对房地产开发企业会计核算中涉及的资产、负债、所有者权益、成本费用、收入、利润的确认、记录、计量及其财务报告等内容进行全面介绍,对于会计处理中的重点和难点,均以流程图的形式加以表示和说明,便于读者理解。

© 王玉红 2011

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:大连出版社,2011.6

应用型本科会计学特色专业系列教材

ISBN 978-7-5505-0119-5

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产业—会计—高等学校—教材
IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第079632号

出 版 人:刘明辉
策划编辑:毕华书 周 鑫
责任编辑:刘丽君 李菁毓
责任校对:侯娟娟 窦玲玲
封面设计:林 洋
版式设计:林 洋
责任印制:史凌玲

出版发行者:大连出版社
地址:大连市西岗区长白街12号
邮编:116011
电话:(0411)83621349/83621075
传真:(0411)83610391/83620941
网址:<http://www.dlmpm.com>
电子信箱:bhs@dlmpm.com
印 刷 者:大连美跃彩色印刷有限公司
经 销 者:各地新华书店

幅面尺寸:185mm×260mm
印 张:30.75
字 数:730千字

出版时间:2011年6月第1版
印刷时间:2011年6月第1次印刷
书 号:ISBN 978-7-5505-0119-5
定 价:48.00元

如有印装质量问题,请与我社营销部联系
购书热线电话:(0411)83621349/83621075
版权所有·侵权必究

出版说明

改革开放三十多年来,我国经济已逐步驶入高速发展的快车道,取得了世人瞩目的成就。为了满足经济发展的需要,我国各会计院校培养了大批会计人才。这些会计人才是我国人才队伍的重要组成部分,是维护市场经济秩序、推动科学发展、促进社会和谐的重要力量。

然而,经济越发展,需要的会计人才质量越高,数量越多。面对前所未有的机遇和挑战,必须清醒地认识到,我国会计教育还不能完全适应国家经济社会发展和学生接受良好教育的要求,学生适应社会和工作的能力不强,创新型、实用型、复合型人才紧缺。

改变现状需要高校和社会的共同努力,是一项系统的质量工程,而高质量的教材正是这一质量工程的重中之重。教材规定了教学内容,是教师授课取材之源,是学生求知之本,没有优秀的教材,就无法提高教学质量。本社推出“应用型本科会计学特色专业系列教材”,旨在推动会计教学质量工程的开展,提升会计教学质量。

为此,我们邀请了国内会计与财务领域的国家级教学名师、教育部教学指导委员会委员和具有丰富教学经验的知名教授组成了编审委员会,并于2010年4月份召开了编审委员会会议。会上,各位专家和教师对主编提交的提纲和样张进行了热烈的讨论,并最终就教材的基本定位、指导思想、知识体系和编写安排等一系列问题达成了共识。

总体而言,本系列教材具有如下特点:

1. 应用性

本系列教材致力于满足国内培养应用型人才的教學需要,成为国内一流的本科教材。整套教材以当前和今后一段期间内社会的会计人才需求为导向,把培养具备系统的专业知识、专业胜任能力和长期发展潜质的优秀应用型会计专业人才作为主要目标。教材在注重知识系统性的基础上,强调与实务工作的紧密联系,强调每一学科特有的思维方式和工作方法,在授之以鱼的同时,授之以渔。

2. 科学性

本系列教材内容精练,形式活泼多样,尊重学生的认知规律,坚持“快乐学习、轻松教学”的编写理念,在注重知识体系科学系统性的同时,特别强调如何将这一知识体系轻松地带到课堂上。教材每一章都以短小的、带有启发性的案例导入,引起学生的学习兴趣;每一章中都指出关键概念,以便学生准确理解相关基础知识;节后配有随堂小测验,旨在强化学生对关键问题的理解;章后配有思考题和练习题,以便学生学以致用。



3. 重品质

本系列教材的主编都是相关领域著名的专家、学者,都是国内会计特色专业的主要负责人,参编人员也都拥有丰富的教学经验。编审委员会对各位主编提交的提纲、样张和书稿进行了严格的把关和审查,确保教材的知识准确、系统。

4. 立体化

与本系列教材相配套的立体化教学支持系统,为高校教师开展教学提供全方位、一体化的服务,以教材为中心构建的教学资源包内容丰富,包括 PPT、电子教案、课后练习题答案、相关阅读资料等。

“应用型本科会计学特色专业系列教材”是编审委员会各位专家辛勤劳动的结晶,凝聚了众多资深教授和专家多年的心血。由于我们的经验和人力有限,教材中难免存在不足,期待国内业界的专家、学者和广大读者批评指正,以便我们不断地学习、补充和修改。

大连出版社

编审委员会

(以姓氏笔画为序)

- 王 华 广东商学院院长,教授,博士生导师
韦 琳 天津大学商学院党委副书记,教授,硕士生导师
方红星 东北财经大学会计学院院长,教授,博士生导师
刘永泽 中国内部控制与风险管理研究中心主任,东北财经大学教授,博士生导师
刘明辉 东北财经大学教授,博士生导师
刘淑莲 东北财经大学教授,博士生导师
孙 坤 东北财经大学教授,硕士生导师
孙光国 东北财经大学会计学院副院长,副教授,硕士生导师
李心合 南京大学财务与会计研究院副院长,教授,博士生导师
李延喜 大连理工大学管理学院副院长,教授,博士生导师
杨雄胜 南京大学财务与会计研究院院长,教授,博士生导师
陈汉文 厦门大学商学院副院长,教授,博士生导师
吴大军 东北财经大学会计学院副院长,教授,硕士生导师
张龙平 中南财经政法大学会计学院院长,教授,博士生导师
张立民 北京交通大学教授,博士生导师
张先治 东北财经大学会计学院副院长,教授,博士生导师
张俊民 天津大学会计系主任,教授,博士生导师
张敦力 中南财经政法大学会计学院副院长,教授,博士生导师
韩传模 天津大学教授,博士生导师
谢志华 北京工商大学副校长,教授,硕士生导师
戴德明 中国人民大学教授,博士生导师

前 言

纵观世界各国经济的发展,房地产业一直扮演着重要的角色,特别是在发达国家的经济起飞阶段,房地产投资比重高达30%以上。随着中国经济的快速发展,房地产业也成为国民经济的支柱产业。

两年前,为应对由美国次贷危机引发的国际金融危机对我国的不利影响,中央出台了扩大内需促进经济增长的十条措施,并将加快建设保障性安居工程列为十大措施之首。随后,国务院总理温家宝在省、区、市人民政府和国务院部门主要负责同志会议上发表重要讲话,明确提出对房地产行业的政策定调:“促进房地产市场平稳健康发展,继续整顿房地产市场秩序,规范市场交易。”指出:“房地产业是国民经济的重要支柱产业,对于拉动钢铁、建材及家电家居用品等产业发展举足轻重,对金融业稳定和发展至关重要,对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要作用。要认真分析和研究房地产市场的形势,正确引导和调控房地产走势。”可见,房地产业不仅在国民经济中举足轻重,而且由于其产业链长、关联度大,能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展,尤其是对建筑业、金融业、建材、冶金、化工、电子等产业具有较强的带动和促进作用。

国家统计局网站公布的数据显示,2010年1~10月,全国房地产开发投资38070亿元,同比增长36.5%,其中,商品住宅投资26683亿元,增长33.8%,占房地产开发投资的比重为70.1%。10月当月,房地产开发投资4558亿元,增长37%。1~10月,全国商品房销售面积7.24亿平方米,同比增长9.1%,增幅比前三季度提高0.9个百分点。其中,商品住宅销售面积增长6.8%,办公楼增长26.6%,商业营业用房增长34.5%。1~10月,商品房销售额3.70万亿元,同比增长17.3%,增幅比前三季度提高1.4个百分点。其中,商品住宅销售额增长12.8%,办公楼和商业营业用房分别增长52.3%和47.1%。10月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨8.6%,涨幅比9月份缩小0.5个百分点,环比上涨0.2%。(根据国家统计局网站 http://www.stats.gov.cn/was40/gjtjj_detail.jsp?searchword=%B7%BF%B5%D8%B2%FA&channelid=5705&record=3 信息整理而成。)可见,房地产业既关系人们的安居条件,是一种基本的生产要素,同时也是人们赖以生存的生活必需品。

《房地产开发企业会计》自2000年第一次出版以来,曾被全国近二十所高等院校采用,受到广大理论界和实务界读者的密切关注,这也是我们在本次再版过程中,力求做到“尽美尽善”的原动力。本书在写作过程中,遵循了2007年1月1日开始在上市公司实施的新《企业会计准则》和2008年1月1日开始实施的《中华人民共和国企业所得税法》。此外,国家税务总局印发的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》,国家税务总局《关于贯彻落实企业所得税法若干税收问题的通知》、《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》以及《关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》等等,也都对房地产开发企业的会计核算产生一定的影响。



本书理论与实践并重,结合房地产开发企业经营活动的特点来阐述房地产开发企业会计核算的内容和方法,尤其对能够突出房地产开发企业会计实务核算特点的成本费用一章作了详尽的论述,这是本书的特色之一。本书从房地产开发企业的性质及会计核算的基本概念入手,针对房地产开发企业会计核算中涉及的资产、负债、所有者权益、成本费用、收入、利润的确认、记录、计量及其财务报告等内容进行了全面介绍,对于会计处理中的重点和难点,均以流程图的形式加以表示和说明,便于读者理解,这是本书的特色之二。每章内容由学习目标、导入案例、基本内容、本章小结、关键概念、思考题、练习题和案例题八部分组成,在每一章的基本内容里,还穿插了关键概念和随堂小测验。力求形式新颖,内容由浅入深、循序渐进,具有可读性,这是本书的创新之处。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,也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。

在本书再版过程中,我所带的硕士研究生徐琳、霍红艳、孙磊、刘艳艳、孟丁、柳志南、忤思翰、夏雪、于佳、金玲、周思萌、冉华秀分别参与了部分章节的修改和校对;尤其是2010级新生张平、毛毛、冯志英、于瑞鹏、王永建、赵娜、冯艳和管清仿对于本书导入案例、关键概念、随堂小测验等内容的完善做了大量的工作,并在最后的修改与校对过程中作出了突出的贡献。对于学生们耐心细致、兢兢业业的努力表示衷心的感谢。

本书再版还得到了实务界专家的指点,这里不一一列出,深表谢忱。本书交稿之际,正值我旅日文化交流一个月,期间所有的业余时间都用于书稿的修改和最后总稿的完善。研一的学生们刚刚入学,研三的学生们又处于毕业论文答辩和联系工作单位的紧张状态,但我和学生们组成一个团队,克服重重困难,投入大量的时间和精力,呈现给读者一部好的作品是我们勤奋工作的动力和最大的心愿。由于本人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不吝赐教,以便我们不断提高和完善。

王玉红

2011年1月于日本

目 录

第1章 总论	1
1.1 房地产开发企业会计概述	1
1.2 会计基本假设和会计基础	6
1.3 会计信息质量要求	8
1.4 会计要素及确认与计量原则	12
1.5 房地产开发企业会计科目的设置	19
第2章 货币资金	27
2.1 现金的核算	27
2.2 银行存款的核算	31
2.3 其他货币资金的核算	39
第3章 应收及预付款项	45
3.1 应收账款的核算	45
3.2 坏账损失的核算	48
3.3 应收票据的核算	52
3.4 预付账款和其他应收款的核算	57
3.5 长期应收款的核算	62
第4章 存 货	68
4.1 存货概述	68
4.2 存货的计量	70
4.3 库存材料与库存设备的核算	75
4.4 委托加工物资和周转材料的核算	80
4.5 开发产品的核算	84
4.6 存货清查、跌价准备的核算以及存货的披露	88
第5章 投 资	98
5.1 投资的分类	98
5.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算	100



5.3 持有至到期投资的核算	105
5.4 可供出售金融资产的核算	112
5.5 长期股权投资的核算	116
5.6 投资减值的核算及披露	134
第6章 投资性房地产	145
6.1 投资性房地产的特征和范围	145
6.2 投资性房地产的计量	149
6.3 投资性房地产的核算及披露	153
第7章 固定资产	166
7.1 固定资产概述	166
7.2 固定资产核算的内容	170
7.3 固定资产增加的核算	175
7.4 固定资产折旧的核算	181
7.5 固定资产后续支出和租赁的核算	188
7.6 固定资产处置及清查盘点的核算	192
7.7 固定资产减值准备核算与固定资产披露	196
第8章 无形资产和其他非流动资产	204
8.1 无形资产的核算	204
8.2 其他非流动资产的核算	218
第9章 负债	226
9.1 负债概述	226
9.2 流动负债的核算	228
9.3 非流动负债的核算	250
第10章 所有者权益	269
10.1 所有者权益概述	269
10.2 投入资本的核算	271
10.3 资本公积的核算	276
10.4 留存收益的核算	281
第11章 成本与费用	287
11.1 费用的含义和分类	287

11.2 成本、费用核算的基本要求和程序	293
11.3 土地开发成本的核算	299
11.4 房屋开发成本的核算	304
11.5 配套设施开发成本的核算	311
11.6 代建工程开发成本的核算	317
11.7 期间费用的核算	319
第 12 章 营业收入和利润	326
12.1 收入概述	326
12.2 收入的核算	329
12.3 利润形成的核算	345
12.4 利润分配的核算	356
第 13 章 会计调整	366
13.1 会计政策及其变更	367
13.2 会计估计及其变更	373
13.3 前期差错更正	377
13.4 资产负债表日后事项	381
第 14 章 财务报告	395
14.1 财务报告概述	396
14.2 资产负债表	403
14.3 利润表	419
14.4 现金流量表	424
14.5 所有者权益变动表	444
14.6 附注	449
参考文献	477

第1章 总论



学习目标

① **知识目标:**了解房地产开发企业的业务范围和产品特征;熟悉会计的基本假设、会计基础、会计信息质量要求和会计要素及确认与计量原则;熟悉房地产开发企业会计科目的设置;掌握房地产开发企业会计的基本内容。

② **能力目标:**熟悉房地产开发企业行业特点,能够运用本章所学知识将会计基本准则应用于房地产开发企业具体会计业务处理中。



导入案例

碧桂园集团创建于1997年,是全国最大的综合性房地产开发企业之一。2007年4月在香港联交所主板挂牌上市,是一家既需遵守国内法令法规,也需接受海外上市机构规范监管和法律约束的香港公司。在这短短的十几年里,碧桂园集团迅猛发展。目前,碧桂园已经拥有近20万业主,项目遍布珠三角及国内其他省市,为社会直接提供了4万多个职位,间接提供10万个就业岗位。

碧桂园集团能够获得如此快速的发展,其中一个非常重要的原因就是它们拥有一套卓越的会计信息管理系统。首先,搭建了企业统一管理控制平台(财务集中管理平台、资金集中统一平台、物资集中供应管理平台、财务业务一体化应用平台、人力资源信息统一平台),实现ERP较基础的底层应用;其次,在此基础上将相应的数据通过企业绩效模块进行展现,实现对经营数据分析的统一规划、统一管理,最大限度地发挥高速信息化系统对业务管理能力的提升作用,实现成本分析、收入分析、税费预测、按区域统计各种税费、期间费用的汇总分析等功能。由此可见,房地产企业的会计信息系统对其迅速发展有着极其重要的作用。那么我们应该怎样建立一套完善、有效的会计信息系统?其基本的数据从何而来?房地产开发企业的每一项经济业务又是如何进行会计处理的呢?通过本书的学习,相信你会找到答案。

1.1 房地产开发企业会计概述

房地产开发企业会计(简称房地产会计)是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。房地产业是国民经济的基础性产业,是社会一切部门不可缺少的物质条件,是城市经济建设与发展的物质基础,是城市环境革命、更新改造的重要动力,是国民经济积累资金的重要来源;房地产业是国民经济的先导性产业,由于房地产业的产业链长、关联度大,能够直接或间接地引导和影响相关产业的发展,尤其是对建

筑业、金融业、建材、冶金、化工、电子等产业具有较强的带动和促进作用;房地产业是国民经济的支柱性产业,近年来,一直在国民经济发展中起着骨干、支撑性的作用,其增加值在国民经济中占5%以上,为城市提供了大量的财政收入,对国民经济增长的贡献度很大。因此,可以说,房地产业的发展有利于产业结构的升级,能够带动国民经济的发展,能够促进城市经济的繁荣,能够带动消费市场的拓展,能够优化城市消费结构,能够提供大量就业机会。21世纪将给中国房地产业的发展带来新的机遇和挑战,而房地产业的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。房地产开发企业会计核算的内容围绕房地产开发、经营活动而展开。因此,首先应明确房地产的含义。

关键概念——房地产会计

房地产会计是按照《企业会计准则》的核算要求,以基本准则为核心,以具体会计准则为依据,结合房地产开发企业生产经营的特点,以房地产开发企业作为会计主体的一门专业会计。

1.1.1 房地产的含义

房地产,是指土地和房屋财产的总称,它作为基本生产要素和稀缺资源是人类赖以生存的基础。房地产有狭义和广义之分。狭义的房地产是指土地、建筑物和固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其衍生的权利与义务关系的总和。房地产中的土地是人类社会赖以存在的物质条件,是一切生产和生存的源泉,这是人类社会产生以后,人们就达成的共识。房地产中的建筑物有两类:一是房屋,二是构筑物。其中,房屋是指直接供人们在其内部进行生产、生活或其他活动的场所,是经人工建造,由建筑材料、构配件与房屋设备(如给排水、采暖、电照、煤气、消防、通讯、电梯、安全监控等)组成的整体物,如住宅、写字楼、商场、宾馆、工业厂房、仓库以及文化、教育、体育、卫生等各类用房等;构筑物是指人们一般不直接在其内部进行生产、生活或进行其他活动的建筑物,如道路、桥梁、大坝、电视塔等。固着在土地、建筑物上不可分离的部分是指固定在土地或建筑物之上,与土地、建筑物不能分离,或分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或功能,或使土地、建筑物的使用价值或环境受到影响的。由于其他不可分离的部分通常被视为土地或建筑物的组成或附属,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。广义的房地产除上述内容以外,还包括诸如水、矿藏、森林等自然资源。本书所述“房地产”仅指狭义而言。

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物在空间上成为统一体时才称为房地产。单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,都是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产存在下列三种形态,即土地、建筑物和房地合一的情形。(1)土地。最简单的情形是一块空地,这块空地既可以是没有任何投入的土地,也可以是经过了一定投入的土地,如进行了土地平整、敷设了地下管线、修筑了道路等。另一种情形是地上已有部分建筑物或附着物,但无视其建筑物或附着物的存在,把土地设想为无建筑的空地。(2)建筑物。建筑物虽然必须建造在土地之上,在实物形态上与土地连为一

体,但建筑物有很大的独立性,在许多情况下可以把它单独作为一项资产看待。(3)房地。当实物形态上土地与建筑物合为一体时,体现了房地产的完整实物形态。在物质形态上房产与地产总是联结在一起的,不论土地和建筑物是以独立的形式存在还是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个组成部分,也是房地产开发企业会计核算的主要内容。

1.1.2 房地产开发企业的业务范围

房地产业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等活动的经济实体所组成的产业部门。房地产开发是指以房屋、土地为对象的生产经营活动。

本书所指的房地产开发企业是房地产业的一部分,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,法律上规定城市土地为国家所有,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^①和经营等。

此外,房地产开发企业还广泛开展多种经营业务。其经营的目的包括: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。

1.1.3 房地产开发产品的经营特点

房地产开发企业从事的开发经营活动包括征地拆迁、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,并在这一过程中形成房地产开发产品,也叫房地产商品。房地产开发企业的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,就是因为房地产开发产品具有以下几个方面的特点:

1. 房地产商品位置的固定性

房地产商品位置的固定性又称不可移动性,一般来说,即使土地表面的泥土、砂石可以搬走移动,但作为立体空间的完整意义的土地是不可移动的,从而决定了任何一种房地产只能就地开发、利用或消费。房地产商品位置的固定性,说明房地产本身是不能移动的,若一经移动,其物理、化学性质就会发生变化,其物质状态将会发生经济、功能的全部或部分损失。

^① 这里的房屋出租与投资性房地产不同,是指其开发目的是销售,而不是收取租金,但因一些特殊原因,比如暂时卖不出去或等待好价格等,而临时性(一般不超过一年)出租赚取收入,如果预计出租时间或实际出租时间超过一年,还应调入“投资性房地产”进行核算。



2. 房地产商品的单件性

房地产商品位置的固定性,也决定了其独特的自然、经济条件,从而造成它在质量上的差异性。一般不可能找到两宗完全相同的房地产实体,即使它在建筑、结构及室内外装饰上完全相同,也很可能在周围环境上有所差异。也就是说,房地产商品存在着物质状态的单件性。房地产商品的单件性决定了房地产开发企业必须按照设计图纸,精心地组织每一个开发项目的建设,并单独核算各开发项目的成本。

3. 房地产商品生产周期长

土地和房屋等建筑产品的开发建设,与一般工业产品的生产不同。一个大中型开发项目往往要有几千万元、上亿元,甚至百亿元以上的投资。这就在客观上决定了房地产商品开发生产的周期相对较长,一般都要跨年度施工,一个大中型开发项目往往需要几年、十几年,甚至更长的时间才能建成。

4. 房地产商品的寿命耐久性

房地产商品的寿命耐久性又称效用长期性。土地具有不可毁灭性,在使用上具有永续性。建筑物虽然不像土地那样具有不可毁灭性,但只要建造完成、质量合格并进行正常的使用和维修,可以在很长的时间内发挥固定资产的作用。一个建筑物的寿命可达数十年、上百年,甚至更长。

5. 房地产商品价值的昂贵性

房地产商品价值昂贵表现在两个方面:一方面为单位价值高,具体体现在单位面积价格的数值高;另一方面为总体价值大,通常表现在一个使用、消费或转让单位的价格上,尤其现代城市建设和经济的发展,使房地产规模越来越大,一幢建筑物要几十层甚至上百层,建设规模要上万平方米甚至数十万平方米,加之随着社会发展和经济水平的提高,建筑标准和豪华程度也越来越高,使得房地产价值达上千万元、上亿元,甚至数十亿元。

6. 房地产商品具有保值、增值的功能

随着人口的增加和人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求将会日益增强。但是土地资源是有限的,可供建房的土地更为有限。因此,房地产的价格将呈不断上涨的趋势,加上其使用寿命长,故与其他物品比较而言,房地产商品更具有保值、增值的功能。

7. 经营风险大

开发产品单位成本高、建设周期长、负债程度比较高、不确定因素多,一旦决策失误、销路不畅将造成大量开发产品积压,使企业资金周转不灵,导致企业陷入困境。

另外,开发房地产商品所需资金较多,企业若没有雄厚的资金实力将难以维持开发经营的需要,并且资金周转率较低,一般均需向金融机构取得贷款。同时,由于房地产商品的特殊性,与房地产开发企业发生经济往来关系的对象不仅存在于购销流通领域,还有建设单位、勘察设计部门、施工企业以及开发产品的承租单位等等。

1.1.4 房地产开发企业会计的性质

房地产开发企业会计是按照《企业会计准则》的核算要求,以基本准则为核心,以具体会计准则为依据,结合房地产开发企业生产经营的特点,以房地产开发企业作为会计主体的一门专业会计。它是以货币为主要计量单位,运用专门的方法对企业的经济活动进行全面、连续的核算和监督,对企业的资金运动进行反映和控制,并获取系统的会计信息,

以取得最大的经济效益和管理效益为目的的一种管理活动。我国社会主义市场经济属于商品经济的范畴,一切商品的价值都要通过货币来表现,这是经济规律,也是市场规律。在社会主义市场经济体制下,房地产开发企业会计对于反映和监督房地产开发企业各项经济活动业务情况,对于加强经济核算、提高经济效益,对于完善企业财产物资管理,保护企业财产的安全完整、保值增值,对于企业进行经济预测和决策均具有重要意义。

与其他行业会计相比,房地产开发企业会计具有以下特点:

(1)生产成本的复杂性。房地产开发企业的开发产品成本,因其开发产品的特殊性主要包括土地费用、政府行政事业性收费、前期工程费、主体建筑安装工程费、基础设施费、配套设施费以及开发间接费用。开发产品成本数额巨大,所涉及的明细项目非常多,计算复杂。生产成本是企业会计核算中的重点和难点。

(2)营业收入的差异性。房地产开发企业营业收入的确认,除应根据《企业会计准则第14号——收入》中所确立的收入确认一般标准以外,还应针对房地产销售收入实现的具体条件加以确认。例如,房屋已经交付,或虽然客户没有收房,但按合同约定属于视同交付;按合同约定款项已全部收到或预计可以全部收取;房屋已开发完成,相关部门已验收合格并符合合同约定等。因房地产开发企业在商品销售过程中通常采用预收账款的方式,其收入确认的方式和时间都有独自的特点,且相应的税务处理也各有差异。

(3)应交税费的特殊性。房地产开发企业在应交税费方面比较特殊的是属于缴纳营业税和土地增值税范畴,只有在固定资产处置时才会涉及增值税的问题。其中,土地增值税的计算比较复杂,无论是从会计上还是税务处理上,对房地产开发企业都有特殊的要求。



【随堂小测验 1-1】

1. 下列选项不属于房地产开发产品经营特点的是()。
A. 固定性 B. 单件性 C. 昂贵性 D. 规模大
2. 下列选项中,属于我国房地产开发企业业务范围的有()。
A. 土地开发
B. 商品房建设
C. 城市基础设施和配套设施的建设
D. 代建房屋或工程
E. 房屋的长期出租和经营等
3. 房地产开发企业营业收入的确认应针对房地产销售收入实现的具体条件加以确认。()
4. 房地产开发企业的应交税费属于营业税和土地增值税,只有在固定资产处置时才涉及增值税问题。()



1.2 会计基本假设和会计基础

1.2.1 会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提,是对会计核算所处时间、空间环境等所作的合理设定。会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量。

1. 会计主体

会计主体,是指企业会计确认、计量和报告的空间范围。

房地产开发企业的财务报告使用者都是企业的重要利益相关者,他们为了充分地了解企业的财务状况、经营成果和现金流量,获得与其决策有用的信息,要求会计核算和财务报告的编制应当反映房地产开发企业(特定对象)的经济活动,才能实现财务报告的目标。在会计主体假设下,房地产开发企业应当对其本身发生的交易或者事项进行会计确认、计量和报告,反映其本身所从事的各项生产经营活动。明确界定会计主体是开展会计确认、计量和报告工作的重要前提。

我们要区分会计主体和法律主体的不同。一般来说,法律主体必然是一个会计主体。例如,一个企业作为一个法律主体,就应当建立财务会计系统,独立反映其财务状况、经营成果和现金流量。但是会计主体不一定是法律主体。例如,企业集团中的母公司拥有若干子公司,母、子公司虽然是不同的法律主体,但是母公司对子公司拥有控制权,为了全面反映企业集团的财务状况、经营成果和现金流量,有必要将企业集团作为一个会计主体,编制合并财务报表,在这种情况下,尽管企业集团不属于法律主体,但它却是会计主体。同时会计主体的必要条件是独立核算,只要满足了独立核算基本上都可以划分为会计主体。再如,由企业管理的资产管理项目、企业偿债基金等,尽管不属于法律主体,但属于会计主体,应当对每项基金进行会计确认、计量和报告。

2. 持续经营

持续经营,是指在可以预见的将来,企业将会按当前的规模和状态继续经营下去,不会停业,也不会大规模削减业务。在持续经营前提下,会计确认、计量和报告应当以企业持续、正常的生产经营活动为前提。会计准则体系是以企业持续经营为前提加以制定和规范的,涵盖了从企业成立到清算(包括破产)的整个期间的交易或者事项的会计处理。一个企业在不能持续经营时就应当停止使用这个假设,否则如仍按持续经营基本假设选择会计确认、计量和报告原则与方法,就不能客观地反映企业的财务状况、经营成果和现金流量,会误导会计信息使用者的经济决策。

3. 会计分期

会计分期,是指将一个企业持续经营的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间。会计分期的目的在于通过会计期间的划分,将持续经营的生产经营活动划分成连续的、相等的期间,据以结算盈亏,按期编报财务报告,从而及时向财务报告使用者提供有关企业财务状况、经营成果和现金流量的信息。

根据持续经营假设,一个企业将按当前的规模和状态持续经营下去。但是,无论是企业的生产经营决策还是投资者、债权人等的决策,都需要及时的信息,需要将企业持续的生产经营活动划分为一个个连续的、长短相同的期间,分期确认、计量和报告企业的财务