

· 新经济时代的会计入门必备 ·

如何做好 房地产会计

图解教学——一目了然
图文并茂——直观易学

邱晓林 著

会计理论，清晰实用
会计核算，直观简练
案例分析，简单易懂



经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

· 新经济时代的会计入门必备 ·

如何做好 房地产会计

图解教学——一目了然
图文并茂——直观易学

邱晓林 著

会计理论，清晰实用
会计核算，直观简练
案例分析，简单易懂



经济管理出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

如何做好房地产会计/邱晓林著. —北京: 经济管理出版社, 2015.11
ISBN 978-7-5096-3997-9

I. ①如… II. ①邱… III. ①房地产企业—会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 251569 号

组稿编辑: 勇 生
责任编辑: 勇 生 丁慧敏
责任印制: 黄章平
责任校对: 车立佳

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn
电 话: (010) 51915602
印 刷: 三河市延风印装有限公司
经 销: 新华书店
开 本: 720mm×1000mm/16
印 张: 12.75
字 数: 188 千字
版 次: 2016 年 1 月第 1 版 2016 年 1 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5096-3997-9
定 价: 38.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

前 言

房地产是我国的一个新兴产业，改革开放以来，房地产业得到了迅猛发展，对国计民生起着重要作用。为了适应房地产开发事业的蓬勃发展，会计学界一些专家学者致力于研究房地产开发企业财务会计理论与实务。

会计是一种经济管理活动，房地产会计作为房地产企业经济管理工作的一个重要组成部分，必须严格贯彻执行国家的财务会计法规。如今，房地产会计人员迫切希望系统地学习房地产会计的理论和方法，为了适应房地产开发企业的发展，我们结合房地产企业的真实情况，运用会计学基本原理和方法，参照财务会计法规来编写。根据《企业会计准则》和我国财政部制定的行业会计制度——《房地产开发企业会计制度》编著了《如何做好房地产会计》。

本书合理、全面地介绍了房地产企业会计实务处理的全过程。内容简明扼要，文字通俗易懂，主要业务处理分别设有实例，实用性非常强，便于广大读者自学。所以，本书可以供房地产会计工作者学习和使用，也可以作为学校或各类培训班关于房地产会计的教科书，让读者尽快掌握书中知识，收获最好效果。

本书分为十二章，以会计核算为主。第一章是房地产会计概述；第二章至第十章主要讲述房地产业务的核算内容和方法，具有很高的实用价值；第十一章主要讲述房地产财务报告；第十二章是会计法律制度概述。

本书在编写过程中体现了如下特色：

首先，本书内容全面、务实创新。不仅阐述了房地产会计的基本理论，而且阐述了具体核算方法，内容清晰，便于房地产会计人员学习，也便于房地产企业管理人员参考。

其次，本书结构划分合理，重点突出。重点讲述房地产经营活动中的具体核算内容和方法。结构合理，贴近工作实际。

最后，理论联系实际。本书紧密联系房地产开发企业的经营活动，对企业资产、负债、损益及主要经济活动的会计核算进行了全面系统的论述。

在写作过程中，我们参阅了许多会计书籍和与房地产会计有关的知识读物，并参考了大量具有科学依据的文献资料，我们由衷地感谢书籍和文献的作者们。由于我国房地产业的发展时间不长以及写作水平有限，加之本书编写时间仓促，难免存在疏漏和不足之处，敬请读者为本书提出宝贵建议并批评指正，以便我们今后修正。

目 录

第一章 房地产会计概述	1
第一节 什么是房地产	1
第二节 什么是房地产会计	4
第三节 房地产会计的组织机构	7
第二章 房地产账项的核算	11
第一节 房地产应收账款的核算	11
第二节 房地产应收票据的核算	15
第三节 房地产坏账准备的核算	19
第三章 房地产会计的结算方法	25
第一节 房地产支付结算概述	25
第二节 现金管理制度	29
第三节 房地产银行结算账户	32
第四节 房地产票据结算	36
第四章 房地产税收的核算	43
第一节 房产税与土地增值税的核算	43
第二节 契税与耕地占用税的核算	47
第三节 房地产印花税的核算	53

第四节 房地产城建税和教育费附加的核算	59
第五章 房地产的成本及费用	63
第一节 房地产成本核算的基本要求	63
第二节 房地产开发成本的计算与结转	67
第三节 房地产成本核算的流程	71
第四节 房地产期间费用的核算	75
第六章 房地产存货的核算	79
第一节 房地产存货的内容和计价	79
第二节 房地产物资的采购和收发	84
第三节 房地产开发产品的核算	86
第四节 房地产周转房的核算	90
第七章 房地产对外投资与固定资产	95
第一节 房地产短期投资的核算	95
第二节 房地产长期投资的核算	98
第三节 固定资产的分类与计价	103
第八章 房地产负债的核算	109
第一节 负债的概述	109
第二节 房地产流动负债的核算	111
第三节 房地产长期负债的核算	116
第九章 房地产所有者权益的核算	119
第一节 房地产盈余公积的核算	119
第二节 房地产投入资本的核算	122
第三节 房地产资本公积的核算	127

第四节 房地产未分配利润的核算	131
第十章 房地产利润与利润分配的核算	135
第一节 房地产利润的概述	135
第二节 房地产营业外收入与营业外支出	137
第三节 房地产利润分配的核算	142
第四节 房地产本年利润与以前年度损益调整的核算	145
第十一章 房地产财务报告	149
第一节 房地产财务报告概述	149
第二节 现金流量表	152
第三节 利润表	157
第十二章 会计法律制度概述	161
第一节 会计工作管理体系	161
第二节 会计核算与会计监督	165
第三节 会计机构与会计人员	170
附录	175
企业会计准则——基本准则	175
国家税务总局关于印发	
《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知	181
参考文献	193

第一章 房地产会计概述

第一节 什么是房地产

本节关键词：

房地产的概念、房地产的重要性

本节内容提要：

- (1) 了解房地产的概念。
- (2) 了解房地产对社会经济发展的重要性。
- (3) 了解房地产的发展史。

一、房地产的概念

房地产的概念可以从两个方面解释，房地产既是客观存在的物质形态，又是一项法律权利。

物质形态：房地产是指土地、建筑物和其他土地定向物附带的各种权益。房地产存在的三种形态：土地、建筑物、房地合一。房地产由于位置的固定性和不可移动性，又被称为不动产。

法律权利：房地产实体中各种经济利益形成的各种权利，如所有权、租赁权、使用权等。

房地产行业主要以土地和建筑物为经营对象，一般属于第三产业，是具有基础性、风险性等特征的产业。具体包括国有土地权的出让；征用土地；拆迁安置以及对于旧城区的开发与再开发；房地产的经营中包括土地使用权的转让、抵押以及房屋的买卖等。

既然说到了房地产行业是具有风险性的产业，那么就一定要进行有效的调控与管理。下面总结了几种调控与管理的方法：

- (1) 建立房产行业市场、信心市场及技术市场、劳务市场等。
- (2) 建立合理的房产价格体系及房地产法规。
- (3) 积极实现国家对房地产的宏观调控。

在房地产业中房产可分为房地产投资开发业和房地产服务业。房地产的服务行业又分为房地产咨询及价格评价、房地产经纪的物业管理。其中，房地产经纪归为房地产中介服务业。

房地产行业需要不断地重新配置、建造优美环境以满足社会发展需求的一种活动。而且房产必须要由一些人去推动并管理开发建设、维护。

二、房地产对社会经济发展的重要性

房地产是国民经济必不可少的产业，对经济的发展具有一定的推动作用，拉动钢铁、建材、家居等行业的发展。除此之外，房地产对金融行业的发展同样至关重要。因此，房地产业应与当地经济水平和人民生活水平保持一致。

这就需要房地产业摆正自己的位置，在整个宏观经济发展的基础上，如果把房地产放到一个不合适的位置，很容易产生经济泡沫，为宏观经济埋下隐患，制约经济发展。

(1) 房地产业拉动国民经济增长速度。房地产业创造的附加值所占的比例在我国 GDP 中逐年增加，对经济发展所起的作用也十分明显。

(2) 房地产带动相关产业迅速发展。房地产与相关产业的产业链相当长，如建筑业、金融保险业、商业、社会服务业等诸多产业。

(3) 房地产带动消费总额的增长。房地产可以带动住房消费、生活用品

消费及其他消费，同时提高就业率，房地产也是国家财政收入的重要来源之一。

三、房地产的发展史

第一阶段：1978~1991 年。

中共十一届三中全会以后，沉寂几十年的房地产开始复苏，为了使房地产在生产、流通、消费等各个环节有法可依，有据可查，国家加强了对房地产业的法制建设，如 1982 年颁布了《国家建设征用土地条例》、《村镇建房用地管理条例》；1983 年颁布了《城市私有房屋管理条例》、《建筑税征收暂行办法》、《城镇个人建造住宅管理办法》；1984 年颁布了《城市规划条例》、《关于外国人私有房屋管理的若干规定》等条例款项。

从 1981 年开始，在广州、深圳两地就开始试点，进行商品房の開発，试点非常成功，于是开始小范围地展开。1987~1991 年是中国房地产市场的起步阶段。1987 年 11 月 26 日，深圳市政府首次公开招标出让住房用地。1991 年开始，国务院先后批复了 24 个省市的房改总体方案。

第二阶段：1992~1995 年。

1992 年房改全面启动，住房公积金制度全面推行。1992 年后，房地产业急剧增长，造成房地产市场的一度混乱，个别地区发生经济泡沫。1992 年，邓小平视察深圳后，认为开发区尤其是房地产开发的经验值得推广，于是在沿海一带开展，最后形成了严重的房地产泡沫。1993 年底进行宏观调控后，加之银行停止贷款，房地产业受到重创，房地产业投资增长率普遍大幅回落，1993 年下半年到 1998 年上半年，中国的房地产市场十分稳定，没有大的起伏。

第三阶段：1995~2002 年。

1995 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国城市房地产管理法》，标志着我国房地产业迈进法制管理的新时期。随着 1998 年中国住房制度改革和居民收入水平的提高，住房成为新兴的消费热点，房产投资进入平稳迅速发展时

期，房地产成为经济的支柱产业之一。

中国经济的迅速增长和城市化的推动，加速了房地产的发展，房地产市场逐步形成和完善，规模和建筑面积也随之增加。1999~2003 年是中国房地产的增长期，在 2003 年达到高峰，但也暴露出房价过高、结构不合理等缺点，随后在 2004 年实施宏观调控，收紧土地和信贷量方面。

第四阶段：2003 年至今。

2003 年以来，人口数量不断增加，人们收入水平的提高及其他因素导致房屋价格持续上涨，房地产逐渐成为重要的投资对象，由于投资和投机过度，房价脱离经济增长和人民收入水平的增长速度，因此，国家出台多项调控措施规范房地产行业的良性发展。

随着房地产业的兴起，越来越多的人看到商机，加入到房地产投资行列，从而使越来越多的人看到房地产会计的重要性，越发重视房地产会计。

第二节 什么是房地产会计

本节关键词：

房地产会计、房地产会计的作用

本节内容提要：

- (1) 了解房地产会计的定义。
- (2) 了解房地产会计的作用。
- (3) 了解房地产会计的对象及其任务。

一、房地产会计的定义

房地产会计是用来管理房地产业经济活动的一种行业会计。房地产会计与应用于其他特定行业的会计一样，必须运用会计学的基本理论和方法，研

究特定行业会计的理论方法，才能进行实际操作。

所以，房地产会计是运用于房地产业的一种行业会计，它运用会计学的基本理论和方法，以货币为基本计量单位，对房地产业的经济活动进行全面、综合、连续、系统的核算和监督。

房地产的特殊性在于，需结合房地产业经营开发的特点，研究房地产在经营管理服务过程中涉及的会计原理和方法。

二、房地产会计的作用

房地产会计在房地产行业中的地位可谓重中之重，那么做好房地产会计的好处有哪些？我们总结为以下三点：

(1) 通过房地产会计，能够有效地呈现出房地产在经营过程中发生的各种业务。房地产开发企业一般都是从土地征用开始，到开发建设、销售完成为止，这一系列内容极其复杂，政策性非常强，这就要求我们切实贯彻落实国家政策，不仅要根据政策办事，而且还要明确按照实际市场经济情况进行决策和管理。

(2) 通过房地产会计，可以加大对经济情况的管理，并且可以正确核算出各项开发产品成本，促使成本不断降低，以此提高经济效益。在这期间一定要注意严格控制土地征用、及时补偿费用及其他费用的支出。

(3) 通过房地产会计，可以加强企业各项财产物资的核算及其管理，并且可以保护企业资产的安全和完整性。正确反映财产物资的收、发、结存等情况，以便做到账证相符、账款相符和账账相符等；但是如果出现浪费和损失等情况，如盗窃、营私舞弊等，必须依法承担法律责任。

三、房地产会计的对象及其任务

前文提到了房产会计的重要性，那么房产会计都有哪些对象和任务？

房地产会计的主要对象是指城市房产建设经营中能够以货币形式呈现出

来的生产经营活动。我们做了以下总结，把房产会计的主要对象做了以下归类。

1. 资产

资产是指房地产开发企业能够拥有或者能够控制的范围内以货币计量的形式来衡量的经济资源。通常，资产可以划分为流动资产、固定资产、递延资产等。

2. 负债

负债是指企业在能够承担的范围之内可以以货币计量的形式来偿还债务。负债可以分为流动负债和长期负债。流动负债又称为短期负债，是指在一年之内（包含一年）的营业周期内所要偿还的债务。而长期负债是在一年或者一年以上的营业周期以上的债务，可分为长期借款、长期应付款等。

3. 所有者权益

所有者权益是指企业董事长及企业投资人对企业净资产的所有权，是企业资产扣除负债后所有者享有的剩余权益，其金额为资产减去负债后的余额。所有者权益发生增减变化的、与所有者投入资本或者向所有者分配利润无关的利得或者损失。我们可以为其做个归纳，以上提到的三点要素都表现为这种平衡关系： $\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$ 。

4. 收入

收入是指企业在销售商品、提供劳务等日常活动中所形成的经济利益的总流入。收入主要分为主营业务收入和其他业务收入两种。房地产收入的确认应满足营业收入确认的基本原则。

5. 费用

费用是指企业在生产经营过程中发生的一系列消耗费用。费用主要包括直接费用、间接费用和期间费用。

6. 利润

利润是企业一定时期的经营成果，也是企业经营的最终目的。利润包括营业利润、投资净收益和营业外收支净额。

房地产会计的任务是根据需要和要求来定的，是对房地产开发企业会计

对象进行核算和监督所要达到的标准和要求。主要有以下三个方面：

(1) 向管理者和投资者提供企业开发经营活动和开发经营成果的会计信息，以便满足国家宏观经济管理的要求和企业投资者进行决策的需要。我国实行的是社会主义市场经济，每个房地产开发企业都必须根据自身的能力，充分利用生产潜力，合理安排房地产开发的任务。

(2) 主要是核算和监督财产物资保管、使用情况，不断降低开发成本，节约使用资金。要做到保证财产物资的完整性，做好会计工作可谓重中之重。对于资金的整理，都必须做到及时入账，定期审核。通过会计可以很轻松地了解到开发产品的名次成本以及间接费用，可以采取相关措施减少消耗物资，降低开发成本。

(3) 核算和监督企业对财经政策、法令、制度的执行情况，维护财经纪律，保护企业财产的安全、完整性。在房地产企业中，如果我们能够努力做好会计工作，为房地产企业的发展贡献自己微薄的力量，如通过财产清点可以发现有无贪污、盗窃等问题，从而能够保护企业财产的完整。

由于房地产开发企业涉及面广、经营风险大，房地产开发企业的会计工作要做到精益求精，按照国家财务制度的规定，认真编制并严格执行财务的规划及预算。这就需要选择具有一定政治水平、专业、责任心强的会计人员。

第三节 房地产会计的组织机构

本节关键词：

房地产会计的组织机构、房地产会计的相关制度

本节内容提要：

- (1) 了解房地产会计的组织机构。
- (2) 了解房地产会计的相关法规和制度。
- (3) 了解房地产会计工作者。

房地产会计的组织机构，指的是房地产行业依法设置专门进行会计工作的组织机构，其中必不可少的是建立完善的规章制度，以及匹配具备会计从业资格及会计工作经验的专业人员，房地产会计组织机构必须按照科学的管理方法，保证会计人员做好本职工作，确保房地产会计工作有章可循，使房地产会计工作顺利进行。

一、房地产会计的组织机构

对于房地产而言，房地产会计工作是重要任务。由于房地产会计机构有特殊的独立性职能，同时又与其他各类业务紧密联系，为了完善房地产会计工作，应将会计工作和其他各类业务进行分类，确保房地产会计工作能够顺利、高效率地进行。因此，房地产行业需要设立专门进行房地产会计工作的机构。

房地产会计机构的设立，必须与房地产其他部门的工作内容相呼应。由于房地产行业改革以及会计改革不断发展与完善，房地产会计的组织机构应一切从实际出发，根据房地产行业的实际情况设立。

从现在状况来看，房地产会计组织机构的设立，不仅应与房地产企业的规模和管理要求相适应，还应帮助会计人员提高工作效率，完善会计工作。

对于房地产规模较大、实力雄厚的企业而言，原则上需要设置专门的房地产会计组织机构。而经营规模较小、会计业务量较少的企业，可以根据企业自身情况不设置会计组织机构，但是，专业的会计人员是不可缺少的。

此外，房地产会计组织机构需在管理工作人员的领导下，严格按照会计法律法规，工作人员在各自的工作范畴内各司其职，使房地产会计组织机构这个“大家庭”带领各岗位会计工作者发挥各自的优势，将房地产会计组织机构的职责发挥到位。

二、房地产会计的相关法规和制度

为了确保房地产会计工作有条不紊地进行,需要按照特定的法律法规进行工作。《中华人民共和国会计法》是会计行业的法律法规,任何房地产企业都必须依法进行工作。除此之外,房地产会计还应遵循各自企业的规章制度工作。例如,需要遵守《企业会计准则》、《国营建设单位会计制度》、《企业会计制度》、《中华人民共和国会计法》和《具体会计准则》等法律法规。

会计准则主要由基本会计准则和具体会计准则两大部分组成。

(1) 基本会计准则主要是针对会计核算的一般要求和主要方面做出科学性规定。我国的《企业会计准则》已经颁布施行,作为基本会计准则,该准则适合房地产行业会计的需要。

(2) 具体会计准则是依据基本会计准则对各类经济业务的处理和流程做出的详细规定。随着房地产会计的改革,我国已经陆续试行了几项具体会计准则。相信不久的将来,我国将继续出台具体会计准则,使房地产会计工作进行得更加顺利。

会计制度则是对房地产会计工作所应遵循的原则、方式和程序的具体概括,使房地产会计工作更加规范。

会计制度适用于依法在中国境内经营的房地产,无论其规模大小。此外,根据房地产行业管理的要求,各企业也可以制定专门规范会计工作的相关制度,使房地产会计组织机构严格规范自身行为,促使会计工作合理进行。

三、房地产会计工作者

房地产会计工作人员的管理能力以及工作情况,对于房地产整个财务会计核算管理工作的质量起到决定性的作用。因此,从事房地产行业的会计人员,必须具备专业的财务知识以及高度的责任心。

房地产行业的会计部门,是由一些考取相关证书并从事管理会计工作,