



会计新手入门系列

房地产·建筑企业 会计从入门到精通

尹佳杰
—— 主编

精确解读 全面实操



看得懂，直指关键要害
学得会，知识要点讲解
用得上，典型案例实操



化学工业出版社



会计新手入门系列

房地产·建筑企业 会计从入门到精通

尹佳杰
——
主编



化学工业出版社

·北京·

欲从事会计岗位的人员学什么呢? 作为新手, 必须要学:

- 从事会计工作的基础知识。
- 会计工作的业务流程及各个环节的操作步骤、技巧、方法。

《房地产·建筑企业会计从入门到精通》一书就是为新手学习提供的有效途径, 成为欲从事会计岗位的人员学习的一本实用书, 本书的内容包括房地产建筑企业建账, 房地产建筑企业资产核算、成本核算、收入核算、负债核算、税务核算、所有者权益与利润核算, 以及房地产建筑企业会计报表编制等多方面内容。

《房地产·建筑企业会计从入门到精通》一书最大的特点是不仅为会计人员提供工作指引, 更提供实际工作开展的步骤、方法、细节、技巧, 相信新从业的会计人员阅后有助于快速地融入企业、快速地进入工作状态、快速地成为会计高手, 能快速地成为企业重用的人才!

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产·建筑企业会计从入门到精通 / 尹佳杰主编. —北京: 化学工业出版社, 2016. 8
(会计新手入门系列)
ISBN 978-7-122-27240-9

I. ①房… II. ①尹… III. ①房地产企业—会计②建筑企业—工业会计 IV. ①F293.33 ②F407.967.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 124345 号

责任编辑: 陈 蕾
责任校对: 程晓彤

装帧设计: 尹琳琳

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)
印 装: 三河市万龙印装有限公司
710mm×1000mm 1/16 印张20¹/₂ 字数365千字 2016年8月北京第1版第1次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 68.00元

版权所有 违者必究

▶ 前言

做会计，在许多人的眼里就是记记账、算算账，没什么技术含量，其实不然，对于会计新手而言，要真正把会计业务做好就更不容易。因为书本上的东西有时候跟实际工作相距甚远！所以，许多会计新人就茫然起来。许多会计专业毕业的学生也实习过，也在老师的指导下模拟做过像模像样的账，但并没有真正地进入企业接触业务，没有亲自完整地处理过各项业务，所以，工作中常常是又忙又乱。

因此，许多进入职场的会计人员，在这种窘况下，要么自己摸索，要么向主管请教。然而，自己摸索，失败的时候多，浪费时间的情況比较多；向主管请教吧，主管比自己还忙，有时候还真不好意思去请教，怕影响别人的工作。于是，有的人就把眼光转向了书籍，希望在书店里找到一本可以解燃眉之急的会计实务操作方面的书来解决工作中的问题，却发现又是那么难寻；有的人则在网上发帖寻求帮助，却发现得到的答复总是不那么系统、不那么到位。

笔者也常在网上浏览，看到有那么多的朋友在急切地寻求帮助，就暗下决心一定要将自己在会计行业的经验写出来，以帮助刚入职场的新手们。却发现自己精力不足，涉猎的行业也不多，所以，就暂时放弃了这种想法。然而，在一次同行聚会上，聊到此想法，却得到了积极的回应，在不同行业的同行们，都支持笔者组织编写会计实务操作方面的书籍，有的自告奋勇来提供自己所在行业的实战培训资料。

于是，通过与同行们的沟通交流，与网友们的讨论，笔者决定编写并出版一套会计实务操作方面的书籍，涵盖房地产建筑业、酒店餐饮业、外贸企业等多个方面。

本书依据《中华人民共和国会计法》和新修订的《企业会计准则》编制而成，就是为各行业会计新手学习提供一个有效途径。

“会计新手入门系列”最大的特点是不仅为新手提供工作指引，更为会计

新手提供实际工作开展的步骤、方法、细节、技巧，有助于会计新手们阅读后快速地融入企业、进入工作状态、成为业务能手，进而快速地成为企业重用的人才。

本书由尹佳杰主编，在编写过程中，获得了许多朋友的帮助和支持，其中参与编写和提供资料的有王建伟、王玲、王春华、李政、李锋、李敏、李勋源、李景安、陈素娥、陈锦红、郑时勇、匡五寿、黄治淮、宁仁梅、许丽洁、许华、张立冬、雷蕾、靳玉良、吴俊、杨雯、唐晓航、唐乃勇、齐小娟、刘作良、刘艳玲、滕晋、蔡佩莹、匡仲潇。

由于笔者水平所限，不足之处敬请读者指正。

尹佳杰

▶▶ 目 录

第一部分 房地产企业会计

第一章 房地产企业建账与会计科目的设置	2
第一节 房地产企业建账	3
一、设置总账	3
二、设置明细账	3
三、设置日记账	5
四、设置备查账簿	5
第二节 会计科目设置	6
一、资产类科目	6
二、负债类科目	8
三、所有者权益类	9
四、成本类科目	10
五、损益类科目	13
第二章 房地产企业资产的核算	18
第一节 货币资金的核算	19
一、现金的核算	19
二、银行存款的核算	22
三、其他货币资金的核算	26
第二节 应收及预付款项的核算	27
一、应收账款的核算	28
二、应收票据的核算	29
三、预付账款的核算	30
四、其他应收款的核算	32

第三节 固定资产的核算	33
一、固定资产增加的会计处理	34
二、固定资产折旧的核算	38
三、固定资产的后续支出	40
四、固定资产减少的核算	41
五、固定资产的清查	43
第四节 存货的核算	43
一、材料核算	44
二、库存设备的核算	47
三、周转材料的核算	48
四、开发产品的核算	50
五、出租开发产品的核算	51
六、周转房的核算	53
七、存货跌价准备的核算	54
八、存货清查的核算	55
第五节 无形资产的核算	57
一、无形资产取得的核算	57
二、无形资产——土地使用权的核算	58
三、无形资产减值准备计提的核算	59
四、无形资产摊销的核算	60
五、无形资产转让的核算	60
第三章 房地产企业开发产品的成本核算	62
第一节 开发产品的成本核算概述	63
一、开发产品的成本分类	63
二、房地产开发产品成本项目	63
三、开发产品成本核算程序	64
第二节 土地开发成本的核算	67
一、土地开发支出划分和归集的原则	67
二、土地开发成本核算对象的确定	68
三、土地开发成本项目的设置	68
四、土地开发费用的归集与分配	69
五、已完土地开发成本的结转	72

第三节 房屋开发成本的核算	74
一、房屋开发的种类及账户设置	74
二、开发房屋的核算对象	75
三、开发房屋的成本项目	75
四、房屋开发成本的核算	76
五、已完房屋开发成本的结转	85
第四节 代建工程开发成本的核算	87
一、代建工程的费用归集和成本核算方法	87
二、代建工程的核算对象与成本项目	87
三、代建工程的核算	88
第五节 配套设施开发成本的核算	89
一、配套设施的种类	89
二、配套设施支出的归集	89
三、配套设施开发成本的核算对象与成本项目	90
四、配套设施开发成本的核算	91
五、已完配套设施开发成本的结转	94
第六节 开发间接费的核算	95
一、开发间接费用的组成	95
二、开发间接费用的核算	96
三、开发间接费用的分配	97
第四章 房地产企业收入的核算	100
第一节 营业收入核算概述	101
一、营业收入的构成	101
二、营业收入的确认	101
三、营业成本的结转	102
四、营业收入核算的账户	104
第二节 商品房销售的核算	104
一、商品房销售账户的设置	104
二、商品房销售收入的核算	105

三、分期收款销售的核算.....	107
四、面积差的核算.....	109
五、回迁房收入的核算.....	110
六、销售收款的核算.....	112
七、商品房销售成本的结转.....	116
第三节 代建工程结算收入的核算.....	119
一、代建工程收入的确认和计量.....	119
二、代建工程收入的账务处理.....	120
第四节 土地和配套设施转让收入的核算.....	122
一、土地转让收入的核算.....	122
二、配套设施转让的核算.....	123
第五节 出租营业收入的核算.....	123
一、出租营业收入的确认.....	124
二、出租营业收入的核算.....	124
三、免租期收入的账务处理.....	125
四、出租地产转销售的核算.....	126
第六节 其他收入的核算.....	127
一、商品房售后服务收入的核算.....	127
二、固定资产出租收入的核算.....	128
三、材料销售收入的核算.....	129
第五章 房地产企业负债的核算.....	131
第一节 流动负债的核算.....	132
一、短期借款的核算.....	132
二、应付账款的核算.....	135
三、预收账款的核算.....	137
四、应付职工薪酬的核算.....	138
五、应交税费的核算.....	143
第二节 长期负债.....	149
一、长期借款的核算.....	149
二、长期应付款的核算.....	151

三、应付债券的核算.....	153
第六章 房地产业务会计核算.....	158
第一节 房地产业涉税概述.....	159
一、增值税.....	159
二、城市维护建设税和教育费附加.....	159
三、土地增值税.....	159
四、房产税.....	159
五、城镇土地使用税.....	160
六、城市房地产税.....	160
七、印花税.....	160
八、契税.....	160
九、企业所得税.....	161
十、个人所得税.....	161
第二节 “营改增” 税务操作说明.....	161
一、纳税人.....	161
二、征税范围.....	161
三、税率和征收率.....	162
四、计税方法.....	162
五、销售额的确定.....	163
六、纳税地点.....	166
七、纳税义务发生时间.....	166
八、“营改增” 后的会计核算.....	166
第七章 所有者权益与利润的核算.....	172
第一节 所有者权益核算.....	173
一、实收资本的核算.....	173
二、资本公积的核算.....	175
三、留存收益的核算.....	176
第二节 利润和利润分配的核算.....	179
一、房地产开发企业利润的构成.....	179
二、利润总额的会计处理.....	183
三、以前年度损益调整.....	184
四、利润分配的核算.....	186

第八章 房地产企业会计报表的编制	190
第一节 资产负债表	191
一、资产负债表的结构和项目排列	191
二、资产负债表的编制方法	193
第二节 利润表和利润分配表	197
一、利润表	197
二、利润分配表	199
第三节 现金流量表	201
一、现金流量及其分类	201
二、现金流量表的格式	202
三、现金流量的编制方法	205
四、现金流量表附注披露的信息及其填列	209
第四节 成本报表	214
一、在建开发产品成本表	214
二、已完开发产品成本表	216
第五节 会计报表附注	218
一、企业所采用的主要会计处理方法的说明	218
二、报表中有关重要项目明细资料的列示	219
三、非经常性项目损益的说明	220
四、或有事项及其收益、损失的披露	220
五、关联方关系及其交易的披露	222
六、合并会计报表的说明	223
七、资产负债表日后事项的说明	224

第二部分 建筑企业会计

第九章 建筑企业的基本会计核算	226
第一节 存货的核算	227
一、存货的分类	227
二、原材料的核算	227
三、周转材料的核算	233
四、低值易耗品的核算	234

五、材料盘盈盘亏和材料跌价准备的核算.....	236
六、材料跌价准备的核算.....	237
第二节 施工间接费用归集的核算.....	237
一、施工间接费用的组成.....	237
二、施工间接费用的分类.....	238
三、施工间接费用核算设置账户.....	239
四、施工间接费用的归集.....	239
五、施工间接费用分配的核算.....	240
第三节 临时设施的核算.....	243
一、临时设施核算应设置的账户.....	243
二、临时设施的核算.....	244
三、临时设施摊销的核算.....	244
四、临时设施维修、拆除和报废的核算.....	245
第十章 建筑工程成本的会计核算.....	247
第一节 工程成本核算概述.....	248
一、工程成本核算的对象.....	248
二、工程成本项目.....	248
三、工程成本核算的账户设置.....	249
四、工程成本核算程序.....	252
第二节 工程施工成本的会计核算方法.....	253
一、工程施工中人工成本的核算.....	253
二、工程施工中材料费的分配.....	258
三、折旧费用的归集与分配.....	266
四、辅助生产费用的分配.....	268
五、机械使用费的归集与分配.....	271
六、间接费用的归集和分配.....	275
七、工程施工成本的结转.....	279
第十一章 建筑企业收入与利润的核算.....	282
第一节 营业收入概述.....	283
一、建筑企业营业收入内容.....	283
二、工程价款的内容.....	285
三、工程结算的核算.....	285

第二节 建造合同收入的核算	290
一、建造合同收入的核算账户	290
二、建造合同收入、费用的确认	291
三、建造合同损失的核算	297
第三节 其他业务收入的核算	298
一、其他业务收入的确认	298
二、其他业务收入的核算	299
第四节 利润的核算	301
一、建筑企业利润总额的组成	301
二、利润的核算	303
第十二章 建筑业税务会计	307
第一节 建筑业涉及税种及税率	308
一、增值税	308
二、城市维护建设税	308
三、教育费附加	308
四、堤围防护费	308
五、企业所得税	308
六、个人所得税	309
七、印花税	309
八、房产税	309
九、城镇土地使用税	309
十、车船税	309
第二节 建筑业“营改增”操作说明	310
一、纳税人	310
二、征收范围	310
三、税率和征收率	311
四、计税方法	311
五、销售额的确定	312
六、纳税地点	313
七、纳税义务发生时间	314
八、增值税进项抵扣	314
九、税收优惠	315

第一部分
房地产企业会计

第一章 房地产企业建账与会计科目的设置



老A：小Q，工作环境还适应吧？

小Q：可以，我觉得挺好的。

老A：那就好，你以前虽然在制造行业做过会计，但房地产企业的会计与其他行业是有很大差别的。所以，你要是想在这个行业做下去得静下心来学这个行业内的知识。

小Q：嗯，我愿意好好学习，这是一个很有吸引力的行业，请您给我指导吧。

老A：我会给你提供相应的资料，并给你提供学习指引，你要有目标地去学习。

小Q：好的，那就谢谢您啦！

房地产企业建账与会计科目的设置学习指引见表1-1。



表1-1 房地产企业建账与会计科目的设置学习指引

序号	培训内容	时间安排	期望目标	未达目标的改善
1	房地产企业建账			
2	会计科目设置			
备注	①认真聆听，尤其是要了解房地产企业的各项业务流程。 ②主动参加企业组织的新人培训。 ③和相关部门要多沟通联系，建立良好的关系，不懂的业务要主动开口去请教。对放下自己的工作来教导你的同事要有感恩的心			

注：小Q是指刚进入房地产公司的会计，老A则指房地产公司财务部的主管。

第一节 房地产企业建账

房地产企业应该执行《房地产开发企业会计制度》。建账必须按照《中华人民共和国会计法》（以下简称《会计法》）和《房地产开发企业会计制度》的规定设置会计账簿，包括总账、明细账、日记账和其他辅助性账簿。

一、设置总账

总账是根据一级会计科目（亦称总账科目）开设的账簿，用来分类登记企业的全部经济业务，提供资产、负债、所有者权益、费用、收入和利润等总括的核算资料，总分类账通常要开设30～50个账户，分类反映会计信息。

总账的格式采用三栏式，外表形式一般应采用订本式账簿。具体账页格式见表1-2。

表1-2 总分类账

账户名称：

年		凭证		摘要	借方	贷方	借或贷	余额
月	日	字	号					

二、设置明细账

明细账是对某些总账科目的数据进一步明细记录和反映的账簿。对大部分总账科目都需要设置明细账。明细账要按明细科目开设账户，以更详细地反映会计数据。

每一个房地产开发企业，至少要设置二三十本明细账，以对总账账户的内容进行更详细地记录和反映。

明细账一般采用活页式账簿，但要注意，不同的明细账其账页格式的要求是不同的。只反映金额的明细账可以采用三栏式，与总分类账的格式相同；反映存货的明细账一般需要数量金额式；反映开发成本和各项费用的明细账需要多栏式，以便于对各不同的成本、费用项目分别进行更详细地记录和反映。

数量金额式明细账和多栏式明细账见表1-3~表1-5。

表1-3 原材料明细账

类别:

数量计量单位: 千克

[illegible]

表1-4的明细账属于“数量金额式明细账”。数量金额式明细账既要反映金额，同时也要反映数量和单价。

表1-4 房屋开发成本明细账

单位: 元

[illegible]

表1-5 开发间接费用明细账

单位：元

[illegible]

表1-4、表1-5的明细账属于“多栏式明细账”。