

城市房产会计制度

—会计科目和会计报表

城乡建设环境保护部制定

城市房产会计制度

—— 会计科目和会计报表

(试 行 本)

城乡建设环境保护部制定

城市房产会计制度

——会计科目和会计报表

城乡建设环境保护部制定

(内部发行)

*

江汉印刷厂印刷

*

787×1092毫米 32开本 6.5 印张135,000字

1983年12月第1版 1983年12月武汉第一次印刷

印数：1 - 50,000

城乡建设环境保护部文件

(83)城计字第842号

关于颁发《城市房产会计制度》 (试行本)的通知

各省、市、自治区城乡建设环境保护厅(建委)，重庆市建委：

为了统一城市房产经营管理会计制度，加强经济核算，现制定和颁发《城市房产会计制度》(试行本)，自一九八四年一月一日起试行。在试行中遇到的问题，请及时告知部计划财务局。

附：《城市房产会计制度》(试行本)一份

城乡建设环境保护部

一九八三年十一月二十三日

抄送：财政部，中国人民银行总行，中国人民建设银行总行。

目 录

第一章 总则	(1)
第二章 会计科目	(3)
一、总说明	(3)
二、会计科目名称和编号	(4)
三、会计科目使用说明	(7)
第三章 会计报表	(103)
一、总说明	(103)
二、会计报表格式	(106)
三、会计报表编制说明	(120)
附录：主要会计事项分录举例	

第一章 总 则

一、城市房产会计，是城市房产经营管理的重要组成部分。为了统一会计科目和会计报表，统一核算口径和考核指标，健全经济核算，提高经济效益，特根据财政部的有关规定制订城市房产会计制度。

二、本制度适用于全国城市房产管理部门及其所属的房产经营、房屋修建、建材生产和供应等单位（以下简称单位）；但生产规模较大的单位，也可按财政部颁发的有关会计制度执行。

虽由房产部门归口管理，但与财政直接发生交拨关系的企业，应执行财政部门指定的有关会计制度。

三、本制度的会计科目和会计报表，是根据房产经营管理业务的特点和现行计划财务统计等方面的规定，并参照国营工业企业、施工企业会计制度进行设置的。

四、城市房产是国家一笔巨大财富，必须管理好、维修好、经营好。为了保证国家财产的完整无缺，必须将经营的房产按规定计价入帐，准确反映房产的原值和净值，及其增减变动。

五、房产租金是房产管理部门的主要收入。为了加强租金管理，必须通过会计核算，全面反映基数租金，以及租金的应收、实收、欠租和损失。

六、单位内部从事房屋修建的施工单位，应按规定的工程预算定额、材料预算价格和取费标准，计算工程预算成本，并及时正确地核算实际成本，单独计算盈亏。从事产品生产、作业提供的生产单位，也必须加强经济核算，单独计算盈亏。

七、各级单位都应设置专职的财会机构，充实必要的财会人员。

八、本制度自一九八四年一月一日起试行。

第二章 会计科目

一、总说明

1、会计科目是对各级房管部门及所属单位（以下简称单位）各项经济业务进行分类、汇总的工具，是设置帐户、填制凭证、登记帐簿、处理会计事项必须遵循的规则。单位应根据本制度和上级机关的规定，设置和使用会计科目，及时、正确、系统地记录各项经济业务，为编制报表、进行经济活动分析和加强经营管理，提供可靠的会计资料。

2、本制度规定的总帐科目，单位如没有相应的会计事项，可以不设；在不违反预算、计划、财务、统计等制度的规定，不影响会计核算的要求和报表指标汇总的前提下，可以根据实际情况，报请省、市、自治区主管部门同意后，增设或合并某些总帐科目，并报部备案。

对于明细科目的设置，除本制度已有规定者外，单位可以根据需要，自行规定并报主管部门备案。

3、本制度统一规定会计科目编号，以便编制会计凭证、登记帐簿、查阅帐目。各单位不得随便改变或打乱重编，在某些会计科目之间留有空号，供增设会计科目之用。

单位在填制会计凭证、登记帐簿时，应填列会计科目的名称，或者同时填列会计科目的名称和编号，不应只填科目编号，不填科目名称。

4、本制度在会计科目使用说明和主要事项分录举例中，主要采用借贷记帐法，同时兼顾增减记帐法。

二、会计科目名称和编号

顺序号	科目编号	科目名称	顺序号	科目编号	科目名称
		资金占用科目：	30	291	待处理财产盈亏
1	001	固定资产	31	401	专项存款
2	101	经租房产	32	421	专项工程支出
3	121	商品房	33	441	国库券
4	131	应收租金	34	491	专项往来
5	132	租金调整和损失			资金来源科目：
6	141	上交收入	35	501	固定基金
7	151	拨出经费	36	511	固定资产折旧
8	161	经营管理费支出	37	601	经租房产基金
9	162	业务费支出	38	611	经租房产折旧
10	163	修缮费支出	39	621	商品房周转金
11	171	城市维护费支出	40	631	基数租金
12	201	材料采购	41	641	所属上交收入
13	211	采购保管费	42	651	拨入经费
14	221	主要材料	43	661	房租收入
15	225	其他材料	44	662	土地使用费收入
16	231	周转材料	45	663	其他业务收入
17	232	低值易耗品	46	671	城市维护费拨款
18	233	材料成本差异	47	681	预收租金
19	239	委托加工材料	48	683	托管房租金结算
20	241	修建工程	49	691	房产经营收支结余
21	242	供暖及产品生产	50	701	流动基金
22	244	辅助生产	51	711	预收建房款
23	246	施工(生产)管理费	52	741	应付工资
24	251	待摊和预提费用	53	745	应交税金
25	261	产成品	54	782	发包单位往来
26	271	现 金	55	801	工程结算
27	272	银行存款	56	802	销 售
28	281	承包单位往来	57	811	盈 余
29	289	其他往来	58	901	专项基金

附注：

单位可以根据实际需要，经主管部门和同级财政机关同意，对上列会计科目作如下增减和补充：

1、对经济业务活动比较少的单位，可增设“161房产经营管理支出”和“661房产经营管理收入”科目。同时，取消“经营管理费支出”、“业务费支出”、“修缮费支出”和“房租收入”、“土地使用费收入”、“其他业务收入”科目。

2、有附属机械站、运输队并实行内部独立核算的单位，可增设“243机械作业”科目。

3、有向银行办理各种借款（流动资金借款、商品房借款和专项基金借款）的单位，可增设“721银行借款”科目。

4、实行代管房租金单独核算的单位，可增设“682代管房租金结算”科目。

5、实行临时设施单独核算的单位，可增设“431临时设施”科目。

6、对供销业务很多的单位，可增设“283供销单位往来”科目。也可分设为“283应收供销单位款”和“783应付供销单位款”科目。

7、对实行内部往来的单位，可增设“284内部往来”科目。也可分设为“284应收内部单位款”和“784应付内部单位款”科目。

8、按照有关规定进行盈余分成的单位，可增设“301盈余分配”科目。

9、对双重性的科目，可按资金占用和资金来源进行分设。例如：将“待摊和预提费用”科目分为“251待摊费用”、“751预提费用”科目；将“承包单位往来”科目分为

“281预付工程款”、“781应付工程款”科目；将“发包单位往来”科目分为“282应收工程款”、“782预收工程款”科目；将“待处理财产盈亏”科目分为“291待处理财产损失”、“791待处理财产盘盈”科目；将“其他往来”科目分为“289其他应收款”、“789其他应付款”科目；将“专项往来”科目分为“491专项应收款”、“991专项应付款”科目。

三、会计科目使用说明

第001号科目 固定资产

一、本科目核算单位各种固定资产的原价。

二、单位拥有的各种劳动资料，同时具备以下两个条件的为固定资产：

1、使用年限在一年以上；

2、单位价值在规定的标准（200元或500元或800元，可按规定的小、中、大单位划分）以上。

不同时具备以上两个条件的为低值易耗品。

有些劳动资料，单位价值虽然低于规定标准，但为单位的主要劳动资料，也应列作固定资产。有些劳动资料，单位价值虽然超过规定标准，但更换频繁，容易损坏的，可以不列作固定资产。具体如何划分，应按照省、市、自治区主管部门制订的《固定资产目录》确定。

三、单位的固定资产分为生产用固定资产、非生产用固定资产、未使用固定资产、不需用固定资产、封存固定资产和土地六大类。

1、生产用固定资产。包括：

（1）房屋及建筑物：指房产管理部门及所属经营、修建、生产等单位所使用的各种房屋和建筑物。与房屋不可分割的各种附属设备，如水、暖、电、卫、通风、电梯等设备，均应包括在房屋价值之内。但各种机器设备的基座，应列入各该设备的价值，不包括在本类之内。

生产和非生产共同使用的房屋，可按其主要用途列为生

产用固定资产或非生产用固定资产。

(2) 施工机械：指修建工程用的各种机械。如起重机械、挖掘机械、土方铲运机械、钢筋混凝土机械等。随机的附属设备以及装置在机械上的发动机等，均应包括在各该机械的价值之内。

(3) 运输设备：指运载物资用的各种运输工具。如汽车、兽力车（驴马）及其他运输工具等。所有作为运输设备组成部份的附属装置，都应列入运输设备价值。

(4) 生产设备：指加工、维修用的各种机器设备。如木工加工设备、金属切削设备、焊接及切割设备、动力设备、传导设备等。机器设备的基座；以及与机器设备连成一体而不具有独立用途的附属设备，均应包括在各该机器设备价值之内。

(5) 仪器及试验设备：指对材料、工艺、产品进行研究试验用的各种仪器及设备。如计量用的精密天平，测绘用的经纬仪、水准仪，分析测定的显微镜，以及材料试验用的各种试验机、白金坩锅、高压釜等。

(6) 其他生产用固定资产：指不属于以上各类的其他生产用固定资产。包括计量用具（如地磅等）、消防用具（如消防车等）、办公用具（如计算机、复印机、保险柜等）以及行政管理用的汽车、电话总机等。

2、非生产用固定资产。包括职工宿舍、招待所、学校、幼儿园、托儿所、俱乐部、食堂、医院等单位所使用的房屋、设备等固定资产。

3、未使用固定资产。指尚未使用的新增固定资产，无偿调入尚待安装的固定资产，交给修建部门进行改建扩建的固定资产，以及按照规定程序报经批准停用的固定资产。

由于季节性修建施工、生产、大修理等原因而停用的固定资产和在修建施工现场或车间替换使用的机械设备，都应作为在用的固定资产。

4、不需用固定资产。指本单位不需要、已经报请主管部门批准等待调配处理的固定资产。

5、封存固定资产。指按照规定程序报经主管部门批准封存不用的设备。

6、土地。指按照规定已经估价单独入帐的土地。

四、本科目的使用方法：

1、经省、市、自治区主管部门批准，用基建拨款、专项基金和其他专用款购建完成的固定资产，按实际发生的全部成本（或根据修建部门“交付使用财产明细表”中所确定的价值），借（增）记本科目，贷（增）记“固定基金”科目。其中建筑安装完成的固定资产，还应按实际发生的全部支出，结转工程成本，借（减）记“专项基金”等科目，贷（减）记“专项工程支出”科目。

已经使用但尚未办理交接手续的固定资产，可先按估计价值记帐，待修建部门确定实际价值后，再行调整。

2、无偿调入的固定资产，按调出单位的帐面原价减去原来的安装成本，借（增）记本科目，贷（增）记“固定基金”科目（固定资产的净值）和“固定资产折旧”科目（已提折旧）。调入单位由于调入固定资产所支付的包装费和运杂费，应用更新改造基金开支（不应计入固定资产价值），借（减）记“专项基金”科目，贷（减）记“专项存款”等科目。无偿调入需要安装的固定资产，先列作未使用固定资产，所发生的安装费，用更新改造基金开支；安装完成后，应将发生的安装成本，增加调入固定资产的价值，并将其转

为生产用或非生产用固定资产。如果调出、调入双方的固定资产与低值易耗品的划分标准不同，可各按本单位的标准记帐。

3、有偿调入不需要安装的固定资产，应于验收使用时按现行调拨价格加上支付的包装费和运杂费以后的价值，借（增）记本科目，按实际支付的价款和包装费、运杂费，贷（增）记“固定基金”科目，将其差额贷（增）记“固定资产折旧”科目，同时按实际支付数，借（减）记“专项基金”科目，贷（减）记“专项存款”等科目。

有偿调入需要安装的固定资产，应先通过“专项工程支出”科目核算。安装完成交付使用时，按现行调拨价格加上支付的包装费、运杂费和安装成本，借（增）记本科目，按工程的全部实际成本（包括实际支付的价款、包装费、运杂费和安装成本），贷（增）记“固定基金”科目，将其差额贷（增）记“固定资产折旧”科目；同时结转工程实际成本，借（减）记“专项基金”科目，贷（减）记“专项工程支出”科目。

调入的固定资产，没有现行调拨价格的，可以比照同类固定资产的现行调拨价格确定其调拨价格。同类固定资产也没有现行调拨价格的，可以按照调出单位的帐面原价减除估计包装费、运杂费和安装成本，作为现行调拨价格。

4、在原有基础上进行改建、扩建的固定资产，应按原固定资产的价值，减去改建、扩建过程中发生的变价收入，加上由于改建、扩建而增加的支出记帐。在改建、扩建之前应先转为未使用固定资产；在改建、扩建完成交付使用后，转为在用固定资产。由于改建、扩建而新增加的固定资产价值（即改建、扩建过程中发生的全部支出减去变价收入后的净

额)。借(增)记本科目,贷(增)记“固定基金”科目。

5. 盘盈的固定资产,按重置完全价值(即重新购建该项固定资产的全部价值),借(增)记本科目,贷(减)记“待处理财产盈亏”科目(重置完全价值减去估计折旧后的净值)和“固定资产折旧”科目(按新旧程度估计的折旧额)。

6. 有偿或无偿调出的固定资产,按原价和已提折旧转帐,借(减)记“固定基金”科目(净值)和“固定资产折旧”科目(已提折旧),贷(减)记本科目(帐面原价)。

调出固定资产所发生的拆除费用,在更新改造基金中开支,借(减)记“专项基金”科目,贷(减)记“专项存款”等科目。

有偿调出的固定资产所收到的价款,作为增加更新改造基金处理,借(增)记“专项存款”科目,贷(增)记“专项基金”科目。

7. 不能继续使用,需要清理报废的固定资产,应按照规定程序报经批准后按原价和已提折旧转帐,借(减)记“固定基金”科目(净值)和“固定资产折旧”科目(已提折旧),贷(减)记本科目(帐面原价)。

清理报废固定资产所发生的变价收入,作为增加更新改造基金处理,借(增)记“专项存款”等科目,贷(增)记“专项基金”科目;发生的清理费用,在更新改造基金中开支,借(减)记“专项基金”科目,贷(减)记“专项存款”等科目。

8. 盘亏、毁损或因遭受非常损失需要报废清理的固定资产,借(增)记“待处理财产盈亏”科目(净值),借(减)记“固定资产折旧”科目(已提折旧),贷(减)记

本科目（帐面原价），然后按照规定程序报经批准核销，借（减）记“固定基金”科目，贷（减）记“待处理财产盈亏”科目。

五、已经入帐的固定资产价值，除发生下列情况外，不能任意变动：

- 1、根据国家规定对固定资产重新估价；
- 2、增加补充设备或改良装置；
- 3、将固定资产的一部份拆除；
- 4、根据实际价值调整原来的暂估价值；
- 5、发现原记固定资产价值有错误。

六、固定资产大修理工程不增加固定资产的价值，但结合大修理进行的技术改造工程，属于用更新改造基金等专项基金等开支部份，应增加固定资产的价值。

七、单位拨给所属内部核算单位的固定资产，或所属核算单位交回的固定资产，以及经主管部门批准在所属内部核算单位之间转移的固定资产，按照无偿调拨处理。单位应根据所属的国家基金表，对其固定基金的增减变动核对相符。

经领导批准在内部单位之间的固定资产转移，以及将生产用固定资产转为非生产用固定资产，或将生产用、非生产用固定资产转为未使用、不需用、封存固定资产，不需要进行总分类核算。但为了如实反映财产的实存情况和正确计算各部门的折旧，应在有关的明细科目之间进行转帐。

八、各种重要的技术资料，不论是否包括在固定资产价值之内，也不论其资金来源如何，都应分类编号，在备查簿内进行登记，妥善保管。

九、本科目应按固定资产分类设置明细科目

在明细科目下，应设置“固定资产登记簿”和“固定资