



房地产企业会计实务

(第二版)

黄毅勤 段九利◎主编

依据企业会计准则及最新财税政策编写，突出房地产企业会计核算的特点，对房地产企业各项开发成本的构成、各项费用的归集分配过程和方法等进行了详细讲解，并对经营性物业开发涉及的会计核算作了专门讲解。



中国市场出版社
China Market Press

房地产企业会计实务

(第二版)

黄毅勤 段九利◎主编



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产企业会计实务/黄毅勤, 段九利主编. —2 版. —北京: 中国市场出版社, 2011
ISBN 978-7-5092-0835-9

I. ①房… II. ①黄…②段… III. ①房地产业-会计 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 238804 号

书 名: 房地产企业会计实务 (第二版)

主 编: 黄毅勤 段九利

责任编辑: 胡超平

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68037344 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68053489

68024335 68033577 68033539

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷包装有限责任公司

规 格: 787×1092 毫米 1/16 20.75 印张 490 千字

版 本: 2012 年 1 月第 2 版

印 次: 2012 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-5092-0835-9

定 价: 48.00 元

前 言

会计工作是企业管理的重要组成部分，而由于房地产业的行业特殊性、开发模式的多样性和开发产品种类的复杂性等，导致了对其会计处理的复杂性和处理方法的多样性。如若处理不当，会对会计信息造成重大影响，甚至使企业遭受损失。

房地产企业的业务核算综合性强，会计人员必须不断学习、积累，不停更新知识才能胜任本职工作。但目前与房地产相关的会计图书中，很多与核算实际工作相去甚远，缺乏实用性。我们编写《房地产业会计实务》，正是想为读者提供一种实用的、操作性强的房地产会计读本。

本书主要特色为：

一、法规时效性——依据最新的企业会计准则及相关法规编写

本书以《企业会计准则》、《企业会计准则指南》、《企业会计准则讲解》等法规为依据，结合房地产企业的特点，对房地产企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、相关信息的财务报告披露等方面作了较为详细的论述。

二、行业针对性——用实例诠释房地产企业会计核算的特点

房地产企业从事房屋建设经营、土地开发建设活动，生产经营的核算内容综合性强，其会计核算与其他行业会计核算具有明显区别。本书列举了大量的实例，且增加了业务处理习题，在房地产企业资产、负债、收入、成本费用、应交税费的核算以及财务报表编制等方面，都突出了现实房地产企业生产经营流程中的业务特点和会计核算规范的要求，将准则的统一性、原则性和企业业务的特殊性结合起来，针对性强。

三、业务全面性——增加了经营性物业开发的核算内容

近年来，经营性物业的开发在我国得到了迅猛发展，越来越多的房地产企业从单纯销售开发战略向销售与持有并举的混合开发战略转型。在此背景下，对经营性物业会计核算能力的不足成为制约房地产企业会计核算水平提升的瓶颈。本书对经营性物业开发全过程（包括经营性物业抵押贷款、持有物业建设开发、持有物业后续经营等）涉及的会计核算进行了详细、深入介

绍，使本书涵盖的内容更加全面，体系更加完整。

本书由黄毅勤、段九利编写，由于水平有限，书中难免会有不足之处，敬请广大读者批评指正。

作者

教学课件与习题参考答案

本书配备有教学用 PPT 和习题参考答案，订购本教材的教师请与我社联系。敬请提供教师姓名、所在学校、联系电话等信息。

联系人：胡超平

电话：010-68037344，13611077880

E-mail: huchaoping1966@sina.com

目 录

CONTENTS

第一章

总 论	1
◎ 第一节 房地产开发企业的主要经营活动和经营特点	1
一、生产环节的主要经济业务	1
二、流通环节的主要经济业务	2
三、消费环节的主要经济业务	2
四、房地产企业经营的主要特点	2
◎ 第二节 房地产开发企业的会计对象	3
一、房地产开发企业的资金运动	3
二、房地产开发企业的会计要素	4
三、房地产开发项目投资与费用估算	6
四、房地产项目会计核算的特点	8
五、房地产开发企业会计的任务	9
◎ 简答题	10

第二章

货币资金	11
◎ 第一节 房地产开发企业货币资金的概述	11
◎ 第二节 库存现金的核算	12
一、库存现金的管理	12
二、库存现金的核算	13
◎ 第三节 银行存款的核算	15
一、银行存款的管理	15
二、银行存款的总分类核算	16
三、银行存款的序时核算	16
四、银行转账结算方式及核算	17
五、企业银行存款的清查	25
六、其他货币资金	26
◎ 简答题	27
◎ 业务处理题	28

第三章

应收款项	29
◎ 第一节 房地产开发企业应收款项的概述	29
一、应收款项的主要特征	29
二、应收款项核算的要求	29
◎ 第二节 应收票据的核算	30
一、应收票据的特点及其分类	30
二、不带息应收票据	30
三、带息应收票据	31
四、应收票据贴现	32
◎ 第三节 应收账款的核算	33
一、应收账款的核算内容	33
二、应收账款的入账价值	33
三、应收账款的账务处理	34
◎ 第四节 预付账款的核算	35
一、预付账款的核算内容	35
二、预付账款的会计处理	35
◎ 第五节 其他应收款的核算	36
一、其他应收款的核算内容	36
二、其他应收款的会计处理	36
◎ 第六节 坏账损失	37
一、坏账损失的确认	37
二、估计坏账损失的方法	37
三、坏账准备的核算	39
◎ 简答题	40
◎ 业务处理题	41

第四章

存 货	42
◎ 第一节 房地产开发企业存货的概述	42
一、房地产开发企业的存货	42
二、存货按用途分类	42
◎ 第二节 存货的确认和初始计量	43
一、存货的确认	43
二、存货的初始计量	43
◎ 第三节 存货收发核算的实际成本计价法	44
一、存货按实际成本核算的特点	44
二、原材料入库的核算	44
三、原材料发出的计量与核算	47
◎ 第四节 存货收发核算的计划成本计价法	51
一、存货按计划成本核算的特点	51

第五章

二、原材料入库的核算	51
三、原材料发出的计量与核算	53
◎ 第五节 存货的期末计量和披露	54
一、存货数量的盘存方法	54
二、存货盘盈与盘亏的处理	55
三、期末存货价值的确定	56
◎ 简答题	58
◎ 业务处理题	58
对外投资	60
◎ 第一节 房地产开发企业对外投资概述	60
一、房地产企业对外投资的分类	60
二、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融 资产的界定	60
三、持有至到期投资的界定	61
四、可供出售金融资产的界定	63
五、长期股权投资的界定	63
◎ 第二节 交易性金融资产	63
一、交易性金融资产的概念	63
二、交易性金融资产初始成本的确认	64
三、交易性金融资产的现金股利和利息	65
四、交易性金融资产的期末计量	66
五、交易性金融资产的处置	67
◎ 第三节 持有至到期投资	68
一、持有至到期投资的概念	68
二、持有至到期投资的会计处理	69
◎ 第四节 可供出售金融资产	73
一、可供出售金融资产的概念	73
二、可供出售金融资产的会计处理	73
◎ 第五节 长期股权投资概述	75
一、长期股权投资的概念和会计科目设置	75
二、长期股权投资的初始计量	76
三、长期股权投资的后续计量	82
四、成本法与权益法的转换	88
五、长期股权投资的期末计量	94
六、长期股权投资的处置	94
◎ 简答题	96
◎ 业务处理题	96

第六章

投资性房地产	98
◎ 第一节 房地产开发企业投资性房地产概述	98
一、投资性房地产的特点	98
二、投资性房地产的范围	98
三、投资性房地产的后续计量模式	99
◎ 第二节 投资性房地产的确认和初始计量	99
一、投资性房地产的确认	99
二、会计科目的设置	100
三、投资性房地产的初始计量与核算	100
◎ 第三节 投资性房地产的后续计量	101
一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	101
二、采用公允价值模式进行后续计量投资性房地产	102
三、投资性房地产后续计量模式的转换处理	104
四、后续支出	104
◎ 第四节 投资性房地产的转换和处置	105
一、投资性房地产的转换	105
二、投资性房地产的处置	107
◎ 简答题	108
◎ 业务处理题	108

第七章

固定资产	110
◎ 第一节 房地产开发企业固定资产概述	110
一、固定资产的概念	110
二、固定资产的分类	110
◎ 第二节 固定资产确认和初始计量	111
一、固定资产的确认	111
二、固定资产的初始计量	112
三、固定资产增加的核算	113
◎ 第三节 固定资产折旧	117
一、固定资产折旧的概述	117
二、影响折旧额的因素	117
三、固定资产折旧的范围	117
四、固定资产的折旧方法	118
五、固定资产折旧的核算	120
◎ 第四节 固定资产后续支出	121
一、资本化的后续支出	121
二、费用化的后续支出	122
◎ 第五节 固定资产的处置	122

第八章

一、固定资产终止确认的条件·····	122
二、固定资产处置的会计处理·····	122
◎ 简答题·····	126
◎ 业务处理题·····	126
无形资产 ·····	128
◎ 第一节 房地产开发企业无形资产概述·····	128
一、无形资产的概念·····	128
二、无形资产的核算内容·····	129
◎ 第二节 无形资产的确认和初始计量·····	130
一、无形资产的确认·····	130
二、无形资产的初始计量·····	131
三、无形资产取得的核算·····	131
◎ 第三节 开发支出·····	132
一、开发支出的概念·····	132
二、开发支出的核算·····	133
◎ 第四节 无形资产的后续计量·····	134
一、无形资产摊销的核算·····	134
二、无形资产处置的核算·····	136
◎ 第五节 无形资产的期末计量和减值·····	137
一、无形资产的期末清查·····	137
二、无形资产的期末计量·····	138
三、无形资产减值的会计处理·····	138
◎ 简答题·····	139
◎ 业务处理题·····	139

第九章

流动负债 ·····	140
◎ 第一节 房地产开发企业流动负债概述·····	140
◎ 第二节 流动负债的核算·····	140
一、短期借款的核算·····	140
二、交易性金融负债的核算·····	141
三、应付票据的核算·····	142
四、应付和预收款项的核算·····	143
五、应交税费的核算·····	145
六、应付利息的核算·····	156
七、其他应付款的核算·····	157
◎ 第三节 应付职工薪酬·····	157
一、职工薪酬的概念·····	157

第十章

二、职工薪酬的核算·····	158
◎ 简答题·····	166
◎ 业务处理题·····	166
非流动负债 ·····	168
◎ 第一节 房地产开发企业非流动负债概述·····	168
一、非流动负债的概念·····	168
二、非流动负债的分类·····	168
三、非流动负债的确认和计量·····	168
四、房地产企业非流动负债的特点·····	168
◎ 第二节 长期借款的核算·····	169
一、长期借款概述·····	169
二、长期借款的核算·····	169
◎ 第三节 应付债券的核算·····	176
一、一般公司债券的会计处理·····	176
二、可转换公司债券的会计处理·····	178
◎ 第四节 长期应付款与预计负债的核算·····	179
一、应付融资租入固定资产的租赁费·····	179
二、具有融资性质的延期付款购买资产·····	180
三、预计负债的核算·····	180
◎ 简答题·····	181
◎ 业务处理题·····	181

第十一章

所有者权益 ·····	182
◎ 第一节 房地产开发企业所有者权益概述·····	182
一、所有者权益的内容·····	182
二、所有者权益的特点·····	184
◎ 第二节 实收资本的核算·····	185
一、实收资本的概述·····	185
二、实收资本的账务处理·····	186
◎ 第三节 资本公积的核算·····	188
一、资本公积的概述·····	188
二、资本公积的账务处理·····	189
◎ 第四节 留存收益的核算·····	192
一、留存收益概述·····	192
二、留存收益的账务处理·····	193
◎ 简答题·····	194
◎ 业务处理题·····	194

第十二章

收 入	196
◎ 第一节 房地产开发企业收入的概述	196
一、收入的概念与分类	196
二、营业收入的确认	197
三、商品房销售收入金额的确定	199
◎ 第二节 房地产销售的管理与核算	200
一、会员费及诚意金的核算	200
二、销售定金的核算	201
三、预售款的核算	202
四、销售更名、销售退房、销售换房的核算	202
五、销售收款的管理	203
◎ 第三节 商品房销售收入的核算	204
一、商品房销售收入的核算	204
二、开发产品分期收款销售收入的核算	207
三、代建工程结算收入的核算	208
四、出租产品租金收入的核算	209
五、面积差的核算	211
六、回迁房收入的核算	211
◎ 第四节 其他业务收入的核算	213
◎ 简答题	216
◎ 业务处理题	216

第十三章

成本与费用	217
◎ 第一节 房地产开发企业成本与费用概述	217
一、成本、费用与支出的关系	217
二、费用的确认	218
◎ 第二节 开发产品成本的核算	219
一、开发产品成本的构成	219
二、开发产品成本核算对象的确定	222
三、开发产品成本计算期	223
四、开发产品成本的核算	223
◎ 第三节 期间费用的核算	236
一、管理费用的核算	236
二、财务费用的核算	237
三、销售费用的核算	238
◎ 简答题	239
◎ 业务处理题	239

第十四章

利润与利润分配	241
◎ 第一节 房地产开发企业利润概述	241
一、利润的构成	241
二、利润计算公式	242
◎ 第二节 利润形成的核算	242
一、营业外收入的会计处理	242
二、营业外支出的会计处理	244
三、利润形成的会计处理	244
◎ 第三节 利润分配的核算	246
一、利润分配的内容	246
二、利润分配的会计处理	246
三、盈余公积的核算	247
四、以前年度损益的调整	249
◎ 简答题	250
◎ 业务处理题	250

第十五章

所得税	252
◎ 第一节 房地产开发企业所得税会计概述	252
一、所得税会计的特点	252
二、所得税会计核算的一般程序	252
三、确认递延所得税的必要性	253
◎ 第二节 计税基础及暂时性差异	254
一、资产的计税基础	254
二、负债的计税基础	258
三、暂时性差异	260
四、特殊项目产生的暂时性差异	262
◎ 第三节 递延所得税负债及递延所得税资产的确认和计量	263
一、递延所得税负债的确认和计量	263
二、递延所得税资产的确认和计量	265
◎ 第四节 所得税费用的确认和计量	267
一、当期所得税	268
二、递延所得税	268
三、所得税费用	269
四、资产负债表债务法的核算	269
◎ 简答题	271
◎ 业务处理题	271

第十六章

财务报告	274
◎ 第一节 房地产开发企业财务报告概述	274
一、财务报告的概念	274
二、财务报告的构成	274
◎ 第二节 财务报表列报	275
一、财务报表列报的基本要求	275
二、资产负债表	276
三、利润表	282
四、现金流量表	285
五、所有者权益变动表	295
六、财务报表附注	299
◎ 简答题	314
◎ 业务处理题	314

第一节 房地产开发企业的主要经营活动和经营特点

房地产是房产和地产的总称。房产是指各种房屋财产，包括住宅、厂房以及商业、文教、办公、体育用房等；地产是指土地财产，是土地和地下各种基础设施的总称，包括供水、供电、供气、供热、排水排污等地下管线以及地面道路等。房产和地产是紧密相连、不可分割的，房屋依地而建，地下各种基础设施又为房屋主体服务，是房屋主体不可缺少的组成部分。因此，人们通常把房产和地产统称为房地产。

房地产开发企业的经营模式，大致可以划分为以下两类：一是销售物业模式，即房地产企业通过购买土地、进行项目的规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售五个阶段，最终将开发完成的房地产移交给购买者，并取得销售收入。二是自持物业模式，即房地产企业将开发完成的房地产留作自用，通过出租、联营、自营等方式分期取得经营收入。

房地产开发企业可以将土地和房屋合在一起开发，也可以将土地和房屋分别开发。它既是房地产商品的生产者，又是房地产商品的经营者。房地产企业主要的经营活动可以划分为生产、流通和消费三个环节，各环节的主要经济业务内容如下。

一、生产环节的主要经济业务

在生产环节，房地产开发企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设。土地开发是指对土地进行地面平整，建筑物拆除，地下管线铺设和道路基础设施的建设，以便扩大对土地的有效使用范围，提高土地的利用程度，满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。城市土地开发，从狭义上讲是变农用地为城市工商业、交通和生活用地；从广义上讲，是指城市土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发。

新城区的土地开发是为城市的新建、扩建和改建提供新的建设场地，它是通过征用土地、受让土地和城市基础设施建设来实现的。征用土地是指将农村集体所有制的土地

通过征用、拆迁补偿等转变为国家所有的城市土地；受让土地是指将国有土地通过有偿出让方式把其使用权转让给房地产企业，由其进行开发经营。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程，包括道路、上下水、电力、煤气、热力、通信设施等的建设和垃圾处理工程建设。新城区的土地开发必须按城市总体规划进行，通过开发，使“生地”变为“熟地”，提供良好的投资环境。

旧城区的土地再开发是为了改变旧城区人口稠密，交通、住宅拥挤，房屋陈旧，设施落后的状况，它是通过拆迁和改造来实现的。旧城区的土地本来属于国家所有，因此不需通过征用土地这个环节，而是首先组织居民和单位拆迁，待开发地区房屋竣工后，再予以原地或异地安置；旧城区的改造包括房屋、道路和基础设施等按城市规划的要求进行改造，以便提高土地利用程度，改善生产和生活条件，改善投资环境。

房屋开发是指对城市各种房屋，包括住宅、厂房和其他用房的开发建设。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等工作内容。房屋开发是涉及面广、耗资大、工作繁杂的过程，必须严格遵守基本建设程序，使各项工作有计划、有组织、有步骤地进行。由于房屋和土地的不可分割性，土地开发和房屋开发紧密相关，统称为房地产综合开发。在生产环节中，房地产综合开发的任务是由实行独立核算、自负盈亏的房地产开发企业承担的。

二、流通环节的主要经济业务

在流通环节，房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动。

房地产市场经营活动有房地产转让、出售和房地产租赁两种基本形式。房地产转让、出售是指将土地的使用权一次有偿转让给使用者，将房屋的所有权一次性出售给购买者；房地产租赁是指房地产使用权的分期出售，出租方以租金方式分期收回成本和利润，承租方分期支付租金获得房地产的使用权。

三、消费环节的主要经济业务

在消费环节，房地产通过转让、出售和租赁，投入使用阶段。由于房地产具有使用期限长、价值高等特点，因此，在这个环节中房产的维修、服务和管理活动是不可缺少的。

房地产管理包括房地产产权、产籍管理和房地产产业管理。房地产产权、产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理；房地产产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理。可见，在房地产再生产过程中，房地产业的主要经营活动包括土地开发、房屋开发、房地产市场经营、房地产售后维修服务和房地产管理等。这些经营活动是由房地产开发企业、房地产经营公司、房地产交易所等组织机构完成的。

四、房地产企业经营的主要特点

(一) 房地产的单件性

房屋是建筑工人按照规划和特定设计图纸的要求，通过建筑安装等施工活动建造完

成的。由于城市规划的艺术性对房屋层高、外形、结构的不同要求,而且房屋的用途各异,销售对象群体对房屋品质的不同需求和购房者对房屋性能、结构和内部装饰等千差万别的需求,使得房屋不可能像工业产品那样,按照同一设计图纸大量大批地复制。即使按同一设计图纸建造的住宅,也会因建造时间、地点、气候条件等不同而存在差异。土地是一种自然资源,每一块土地因其所在地的水文地质条件、工程地质条件不同以及土地用途的不同,其开发过程也有很大差别。由此可见,不会存在完全相同的房地产开发经营过程。房地产必须按每栋房屋和每宗土地单件地组织设计、开发和经营,会计核算也要提供各单位建筑产品的成本及其成果。

(二) 房地产位置的固定性

房地产属于不动产,这是因为土地是无法移动的,房屋又依地而建,固定在一定的土地上,也很难移动其位置。房地产位置的固定性使得房地产开发经营必须进行充分的可行性研究,慎重确定人类对土地和房屋的需求比例,最大限度地提高土地利用率,以保证农业、林业和绿化用地,维护生态平衡;同时,还必须慎重预测各地区对房屋的需求,要求重视各地区的文化传统、民族风俗等。

(三) 房地产使用寿命的长期性

房产和地产是相当耐久的资产,土地是不可毁灭的自然资源,具有永恒的使用价值;房屋建成后,若无重大自然灾害,其使用期限可达几十年以至上百年的。房地产使用寿命的长期性,要求房地产开发建设必须重视工程质量,做到百年大计,质量第一。

(四) 房地产开发建设周期长、耗资巨大

房地产开发建设要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、竣工验收等若干阶段,由房地产企业、建筑安装施工企业、物资供应部门、市政和勘察设计公司等单位共同协作完成,其开发建设周期比一般工业产品生产周期要长得多。土地使用权的价格,尤其是城市土地使用权的价格逐年增长,每亩地上万元乃至数十万元,每平方米房屋造价数百元乃至数千元。因此,房地产开发建设需要巨额的资金,且周转率极低,一般均需向金融机构取得长期贷款。

(五) 房地产具有保值、增值的功能

随着人口的增长和人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求会日益增长。但是,土地资源是有限的,可供载房的土地更是有限的,因此,房地产的价格呈不断上涨的趋势,加之其使用期限长,故比其他物品更具有保值、增值的功能。

第二节 房地产开发企业的会计对象

一、房地产开发企业的资金运动

房地产的再生产过程包括生产、流通和消费三个环节。随着生产经营活动的进行,房地产开发企业的资金不断地改变形态,从货币资金开始,顺序变换为储备资金、在建资金、建成资金,最后又回到货币资金。资金的这种运动过程,称为资金的循环。随着再生产活动的不断进行,企业的资金就会周而复始地不断循环,称为资金的周转。这种资金的循环和周转,是房地产开发企业再生产过程的货币表现。