

房地产经济与管理丛书

房产

经营会计学

《房产经营会计学》编写组



责任编辑 门 睿
封面设计 王 艺
责任校对 李 力

房产经营会计学

FANGCHAN JINGYING KUAIJIXUE

经济日报出版社出版

天津市宝坻县牛家牌印刷厂印刷

新华书店首都发行所发行

全国各地新华书店经销

850×1168 1/32 9印张 219千字

1988年9月第1版 1988年9月第1次印刷

印数1—15500

ISBN7-80036-053-9/F·41 定价: 2.50元

编辑说明

房地产经济在国民经济中起着非常重要的作用。它与人民的生活、生产紧密相关。在世界上许多国家，房地产业都是支撑国民经济的三大支柱之一。它不仅可以解决大量的就业问题，也是国家税收的重要来源。因此，研究、探讨有关房地产经济与管理理论，对指导房地产业的发展，有着深刻的意义。

建国以来，我国对住房实行了“国家包、低租金”的单纯福利性政策；各单位、各部门也大多无偿使用国家土地。因此，对房地产经济与管理理论的研究，有些领域还是一块空白。党的十一届三中全会以来，在解放思想路线指引下，随着社会主义有计划商品经济的不断发展，随着住宅商品化的逐步实行以及经济特区的建立和十四个沿海城市的进一步开放，房地产业发生了巨大的变化。房地产经济理论的研究取得了很大的进展，同时也给房地产经济理论提出了更高的要求。

为了适应这一变化，天津市房地产管理局从1982年开始，组织房产住宅科研所及有关单位的同志，陆续编写了房地产经济与管理专业的一些书籍。其目的，一是为了推动房地产经济理论研究的开展，二是为了培训房地产部门的广大职工，配合专业教学工作。

随着房地产经济体制改革的进一步发展和认识的逐步深化，天津市房地产管理局一方面对原已内部发行的书目进行了修改补充，一方面又增补了一些新书目，合起来编纂成了这套“房地产经济与管理丛书”，并公开出版发行。这套丛书包括：《城市房地产经济学》、《城市土地经济学》、《房产企业管理学》、《房地产行政管理学》、《房产经营会计学》、《城市房地产统计

学》和《房地产市场学》共七本。

“丛书”的编写，以马克思主义理论为指导，结合我国社会主义初级阶段建设的实践，探索具有中国特色的社会主义房地产经济与管理的基本理论和基本方法，以逐步形成适用于我国房地产教学、科研、并能指导实际工作的房地产经济科学体系。在编写过程中，力图反映当今房地产经济与管理科学的最新观点；同时，考虑到教学的需要，又尽力写出最基本的原理，使其具有一定的概括性。今后，还将不断增补新书目，以使这套“丛书”的配套更加合理、完善。

由于水平有限，书中的缺点错误在所难免，我们诚挚希望广大读者提出宝贵的修改意见。

“丛书”的编写，得到有关上级机关、高等院校、科研单位的领导和专家学者的热情支持和指导帮助，在此特表谢意。

编 者

一九八八年九月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 房产会计的意义.....	(2)
第二节 房产会计的对象.....	(4)
第三节 房产会计的任务.....	(9)
第四节 房产会计工作的组织.....	(11)
第二章 会计方法	(15)
第一节 会计方法概述.....	(15)
第二节 会计核算的方法.....	(15)
第三节 资金平衡关系.....	(18)
第四节 会计科目.....	(18)
第五节 帐 户.....	(20)
第六节 复式记帐.....	(22)
第七节 会计凭证.....	(27)
第八节 会计帐簿.....	(32)
第九节 会计核算形式.....	(36)
第十节 财产清查.....	(40)
第三章 固定资金的管理和核算	(49)
第一节 固定资金的管理.....	(49)
第二节 固定资产增加的核算.....	(54)
第三节 固定资产减少的核算.....	(61)
第四节 固定资产折旧的核算.....	(65)
第五节 固定资产修理的核算.....	(68)

第四章 流动资金的管理和核算	(70)
第一节 流动资金的管理.....	(70)
第二节 流动资金的来源与核算.....	(77)
第三节 非房产定额流动资金的核算.....	(80)
第四节 流动资金周转.....	(85)
第五章 经营房产的管理和核算	(91)
第一节 经营房产的管理.....	(91)
第二节 出售房产的管理和核算.....	(97)
第三节 出租房产的管理和核算.....	(103)
第四节 出租房产销售的核算.....	(115)
第六章 出租房产的成本管理和核算	(119)
第一节 出租房产的成本管理.....	(119)
第二节 房产价值补偿费的管理和核算.....	(129)
第三节 房屋大修费的管理和核算.....	(134)
第四节 中小修费用的管理和核算.....	(139)
第五节 经营管理费的管理和核算.....	(142)
第六节 出租房产实际成本的核算.....	(148)
第七节 不断降低出租房产成本是增加企业盈利的 主要途径.....	(157)
第七章 房屋租金的管理和核算	(159)
第一节 房屋租金的概述.....	(159)
第二节 房屋租金的核算.....	(160)
第八章 附营业务的管理和核算	(169)
第一节 小修养护业务的管理和核算.....	(169)
第二节 对外服务业务的管理和核算.....	(177)
第三节 拆迁清理业务的管理和核算.....	(178)
第九章 财务成果	(181)
第一节 税金的管理和核算.....	(181)

第二节	财务成果的管理和核算·····	(183)
第十章	专用资金的管理和核算·····	(192)
第一节	专用资金的概述·····	(192)
第二节	更新改造基金的管理和核算·····	(196)
第三节	固定资产大修理基金的管理和核算·····	(198)
第四节	房产复置基金的管理和核算·····	(201)
第五节	职工福利基金的管理和核算·····	(203)
第六节	利润留成的管理和核算·····	(205)
第七节	专用拨款和专用借款的管理和核算·····	(209)
第十一章	会计报表·····	(211)
第一节	会计报表的概述·····	(211)
第二节	会计报表的编制方法·····	(214)
第三节	会计报表的检查与汇编·····	(236)
第四节	会计报表的分析·····	(246)

第一章 总 论

我国社会主义经济，是在公有制基础上的有计划的商品经济。商品经济的充分发展，是社会主义经济发展的不可逾越的阶段，是实现我国经济现代化的必要条件。有计划地组织生产和流通，发展商品经济，是当前经济体制改革的重要任务。当前，我国还存在社会主义的多种经济成份，各种经济成份之间的经济联系，是在国家计划指导下，充分运用价值规律，采取商品交换形式，按照等价交换原则，进行组织与协调。

房屋是人类生存的四大要素之一，是人类从事生产和生活的前提条件。它既是生产活动的生产资料，又是人类生活的消费资料。没有房屋人类就难以生存。房屋从生产单位生产出来以商品形式进入流通领域，最后到消费者手里，这是生产、分配、交换、消费社会再生产过程。房屋和其他商品一样，具有使用价值和价值。

房屋作为商品，按照等价交换的原则，通过交换形式，一次性出卖给房屋消费者，即房产所有者交出房屋的使用价值而取得它的交换价值；是商品交换的一种形式；房屋出租是商品交换的另一种形式，这种形式是以“对消耗期很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定期限，即将使用价值出租”（《马克思、恩格斯选集》第二卷第531页）为特征。这种交换形式，是房屋这个商品的地点固定、体积庞大、使用耐久、消耗期长、单件性强、周转缓慢和价值昂贵决定的。出租意味着房产的使用权与所有权的分离，房屋的保养和维修伴随出租形式的全过程。由此可见，房屋和其它商品一样，在生产过程中形成了自身的价

值和使用价值，通过流通过程（买卖或租赁）实现其价值和使用价值，满足用户的需要；但它又有不同于一般商品固有的特点，形成了两种复杂的交换形式。总之，房屋是商品，是房产经营企业的主要流动资产。

房屋的交换活动，是通过房产经营企业来组织实现的。房产经营企业是相对独立的经济实体，是新兴起的独立于建筑业的新兴行业。它是联结生产和消费的桥梁和纽带。它在国民经济中起着促进经济发展、合理组织房产流通、指导房屋消费的重要作用。根据客观经济规律和经济体制改革的要求，房屋的分配和交换必须实行房产经营企业化管理，才能适应房屋这一商品的特殊性和销售方式的多样性。由此也决定了房产经营企业的两项基本任务。其一，实现房屋的价值，收回资金，保证房屋的再生产；其二，实现和延长房屋的使用价值，最大限度地满足消费者的需要。

为了合理地组织房屋的分配和交换，不断地满足社会对房屋的需要，房产经营企业必须按照社会主义经济发展和商品经济规律客观要求，实行企业化管理，加强对房产费用管理和成本核算工作。按照出租房产成本核算要求和权责发生制原则，正确组织房屋租金会计核算；正确划分租金政策性亏损和企业盈亏的界限；认真计算并如实反映租金理论成本和实际成本，使企业的劳动耗费通过销售得到补偿，为企业取得最大经济效益，为国家提供积累。因此，房产会计是企业经营管理的重要组成部分。

第一节 房产会计的意义

会计是核算和监督生产过程中劳动耗费和劳动成果的一种方法。是管理经济的一个重要工具。因此，它是适应人类社会生产活动的需要而产生，又随着生产和经济的发展而发展起来的。会

计成为一门科学，是社会生产发展到一定阶段的重要成果。社会经济越发展，生产过程越复杂，会计也就越重要。

房产会计属于部门专业会计，它随着房产企业化经营的产生而产生，随着房产经济的发展而发展。它是核算监督和总结房产经营的专门科学。在实际工作中，它将为提高人民群众物质文化生活 and 改善人民群众居住的需要，充分发挥房产使用效能，按照经济规律办事，加强经济核算，提高房产经营企业化管理水平，发挥重要作用。

房产会计，是应用于房产经营企业的一门专业会计，是社会主义会计的重要组成部分。它根据社会主义经济规律的要求，以马克思主义理论为指导，以党和国家的方针、政策和财经制度为依据，以货币为主要计量单位，利用记帐、算帐、报帐为手段，对房产经营过程中的资金和资金运动及其所体现的经济关系进行连续、系统、全面会计核算与会计监督，是房产经济管理的一个重要工具。

房产经济是社会主义国民经济的重要组成部分，房产经营企业是经营房产的基层经济组织。房产分配和交换是一种极其复杂、规模宏大的社会化商品交换。在经营过程中，不仅有一次性销售的出售房产内容，还有“零星出卖”的出租房产内容。出租房产的使用权与所有权分离的交易方式，决定了房产所有权的企业与房产使用者的住用户长期处于商品交换活动之中。为此，赋予企业有保持房产使用价值的义务，负有做好房屋养护维修的责任。不仅如此，“零星出卖”形成了销售过程租金收交的复杂环节。为了科学地经营和管理，正确地组织租金收入和合理地使用人力、物力、财力，加强成本核算，不断降低房产费用，维持房屋简单再生产，就必须利用会计这个经济管理的重要工具，对房产经营企业的计划执行过程所体现的资金和资金运动进行科学严格地核算和监督，为考核计划执行情况提供必要的资料，以保证

房产经营按照企业化管理的要求顺利进行。

社会主义基本经济规律要求国民经济一切部门都必须讲求经济效益，以尽量少的活劳动消耗和物质消耗取得尽量多的符合社会需要的劳动产品，以满足整个社会日益增长的物质和文化生活的需要。同时，在社会主义阶段，由于还存在商品生产和商品交换，价值规律在房产经营中还起着重要作用。根据社会主义基本经济规律要求，必须利用资金、成本、利润、价格等经济杠杆来管理房产经济，必须利用会计来进行经济核算，促使房产经营以最小的劳动消耗取得最大的经济效果和社会效益。

房产经营的过程，是正确处理人与人的经济关系过程。在社会主义公有制的条件下，国家、企业、单位与个人的根本利益是一致的。但是由于还存在商品和商品交换，还存在整体利益和局部利益，长远利益和目前利益的矛盾。为了解决上述各种矛盾，也必须利用会计来处理各种经济关系。通过实行严格的监督，保证党和国家的方针、政策、财经制度和财经纪律在房产经营中认真贯彻执行，以巩固和发展社会主义公有制。

综上所述，充分发挥会计的核算和监督职能作用，认真做好房产会计工作，对于促进房产经营按经济规律办事，按企业化经营，加强计划管理，节约资金，降低成本，提高效益，加强社会主义现代化建设具有十分重要的意义。

第二节 房产会计的对象

会计的对象，是指会计所要核算和监督的内容。在社会主义制度下，房产会计的对象，就是房产经营的资金运动。资金是物质的货币表现，而用货币形式表现的经济活动，就是资金运动。

房产经营企业为了完成经营任务，必须具有一定数量的房产物质及设备。用货币作为统一的价值尺度来进行计量，表现财产

物资价值形态的货币表现，称为资金。资金的实物形态称为资产。它们是一件事物的两个方面。用货币表现企业的各项经济活动过程，就是企业的资金运动。

房产经营企业的资金，表现为两个相互联系的不同方面。一方面资金总是从一定的来源取得，称为资金来源；另一方面资金总是采取某种具体形态存在着，称为资金占用。资金来源说明资金是从哪里来的，它体现取得资金的企业同国家及其它方面所发生的经济关系。资金占用说明资金到哪里去了，存在于什么具体形态，它体现了资金在房产经营过程中的物质因素。资金来源和资金占用是同一资金的两种表现形式。所以，从数量关系来看，有一定数量的资金来源，必然会有一定数量的资金占用；反之，有一定数量的资金占用，必然会有一定数量的资金来源。因此，一个企业其资金来源总额与资金占用总额总是相等的。这种客观存在的恒等关系，称为资金来源和资金占用的平衡关系。

房产会计就是通过会计核算对房产经营企业的资金来源、资金占用和资金周转进行核算和监督。

一、资金来源

房产经营企业的资金，是通过一定方式取得和形成的。根据其资金来源可归类为自有资金来源和借入资金来源两大类。

（一）自有资金来源：是指国家根据企业经营的需要，通过财政或主管部门有计划地拨给企业一定数额的经营资金以及企业按照规定提取而形成的专用基金。在经营资金中，根据国家对企业资金管理方式和资金在经营过程中的作用及价值转移的方式不同，又分为固定基金和流动基金两类，为房产经营的需要占用在房屋、建筑物、机械设备、运输工具等固定资产方面的那部分资金，叫固定基金；占用在出售房产、出租房产、材料、低值易耗品等流动资产方面的那部分资金及现金、银行存款等叫流动基金。固定基金和流动基金属于国家自有资金。专用基金是企业内

部积累形成的，属于企业自有资金。房产经营企业的专用基金有：更新改造资金、大修理基金、房产重置基金、企业发展基金、职工福利基金和职工奖励基金等。上述资金具有专门用途和独立的资金运动形式，所有权归国家。因企业要承担经济责任，故有权按照规定用途，长期使用，而不需要按期归还。因此，叫做自有资金来源。

（二）借入资金来源：是指企业从外部吸收的资金来源。它只能在一定期限内为企业使用，到期必须归还。如企业从银行取得的借款、企业接受外单位投资和在建过程中所发生的暂存应付款项等。也叫非自有资金。

房产经营企业资金来源可归类如下，见帐表1—1。

二、资金占用

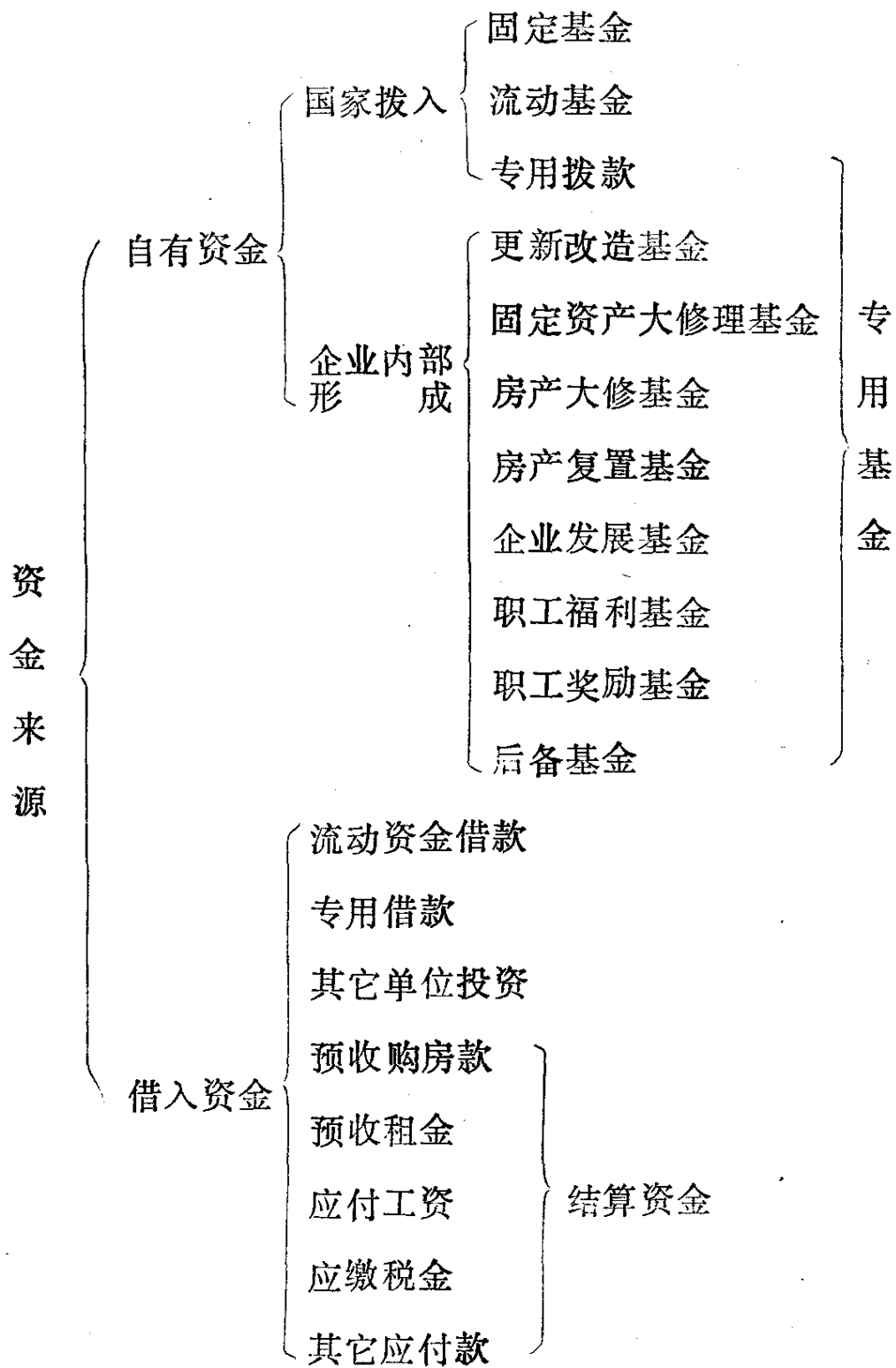
资金占用，是指房产经营企业的资金存在的各种具体形态和分布情况。按照资金的性质和作用可分为固定资金占用、流动资金占用和专项资金占用三类。固定资金占用，是指占用在房屋（非经营）、建筑物、机械设备和运输工具等固定资产方面的资金。这部分资金不直接参加房产流转，而是为房产流转服务的；流动资金占用，是指占用在企业经营过程中的出售房产、出租房产、物料用品、低值易耗品、房产费用、待摊费用、货币资金和结算中的债权等流动资产方面的资金。这部分资金直接参加房产流转，具有流动性质，并且在流通过程中不断改变形态；专项资金占用，是指具有特定用途、并有独立运动形式的专项资产所占用的资金。包括专项存款、专项工程支出、专项物资，以及专项资金所发生的一些应收、暂付款等。

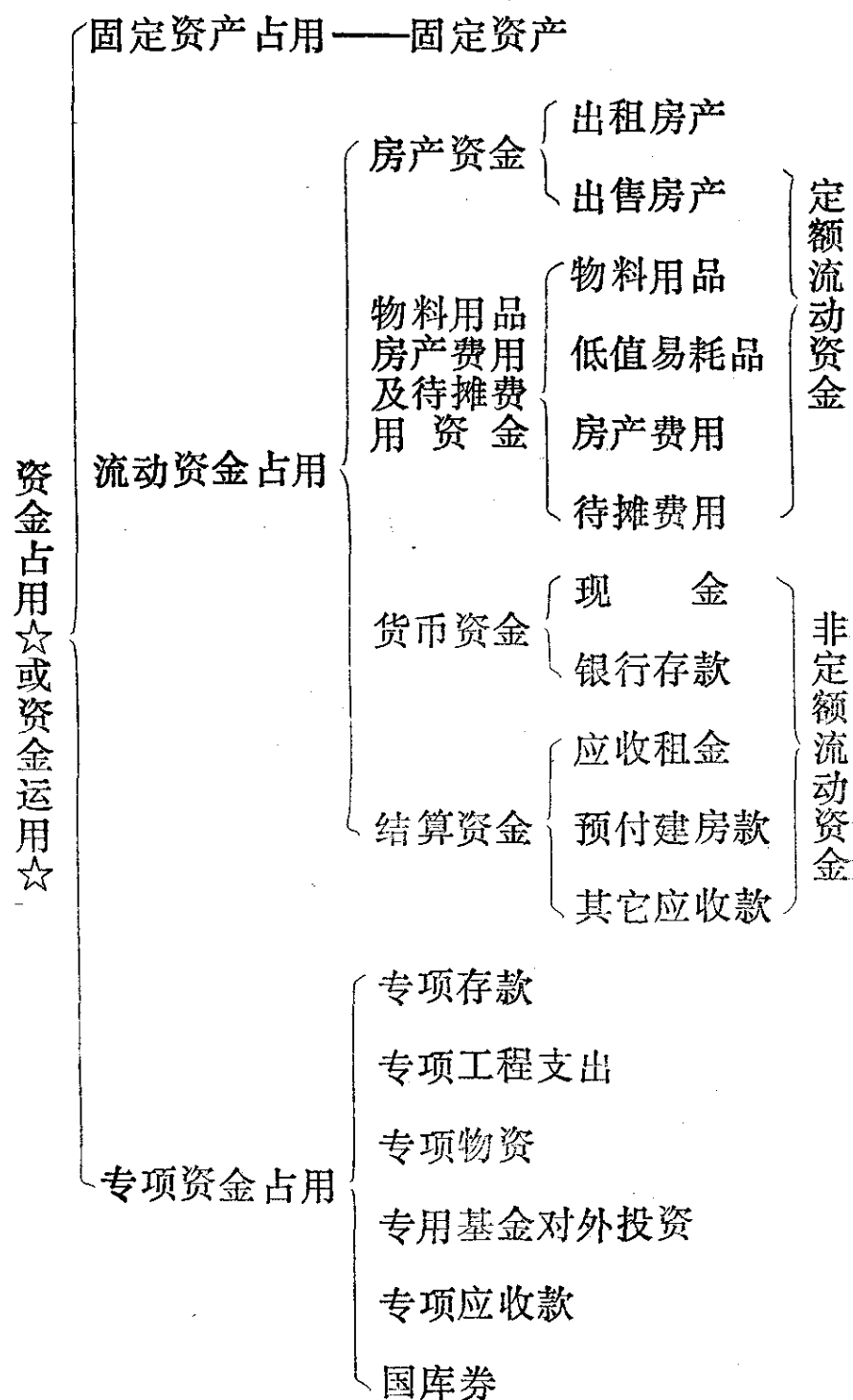
房产经营企业资金占用可归类如下，见帐表1—2。

三、资金周转

房产经营企业的经营资金，在经营过程中，随着房产流转或服务活动的不断进行，而改变形态。从货币资金开始，通过房产

帐表1—1





的购销过程，然后又还原为货币资金，这种货币资金完成一次运动的过程叫做资金循环。企业的经营活动不断进行而引起的连续不断的资金循环，叫做资金周转。

房产经营企业的资金周转过程示意图如下，见帐表1-3。

综上所述，房产经营企业的资金运动有两种状态。从静态上看，表现为资金运用与资金来源，它们是一件事物的两个方面，相互依存。从动态上看，表现为资金循环与周转，资金的耗费与收回。通过资金运动而发生的各种经济业务及其所体现的经济关系，都要在会计工作中进行核算和监督。

第三节 房产会计的任务

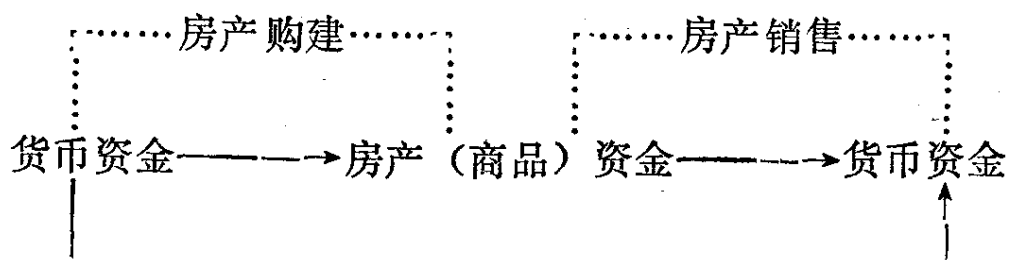
房产会计的任务，是由房产会计的内容以及企业的性质、经营管理的目的和要求决定的。我国房产经营企业是以社会主义生产资料公有制国营企业为主体，以房产出租与出售为主要业务的经济组织，是房产在流通过程中的联系者、组织者，它在国民经济中起着极其重要的作用。房产经营企业必须在国家计划指导下，认真执行党和国家的方针、政策和财经制度，充分发挥会计核算和监督的职能，促进房产经济的发展。更好地为城市生产建设和人民居住生活服务，更好地为国家提供积累和提高社会效益。房产会计工作应完成以下任务。

一、正确核算全面反映房产经营企业的资金及资金运动情况，为领导和经济管理工作提供准确可靠的会计核算资料。

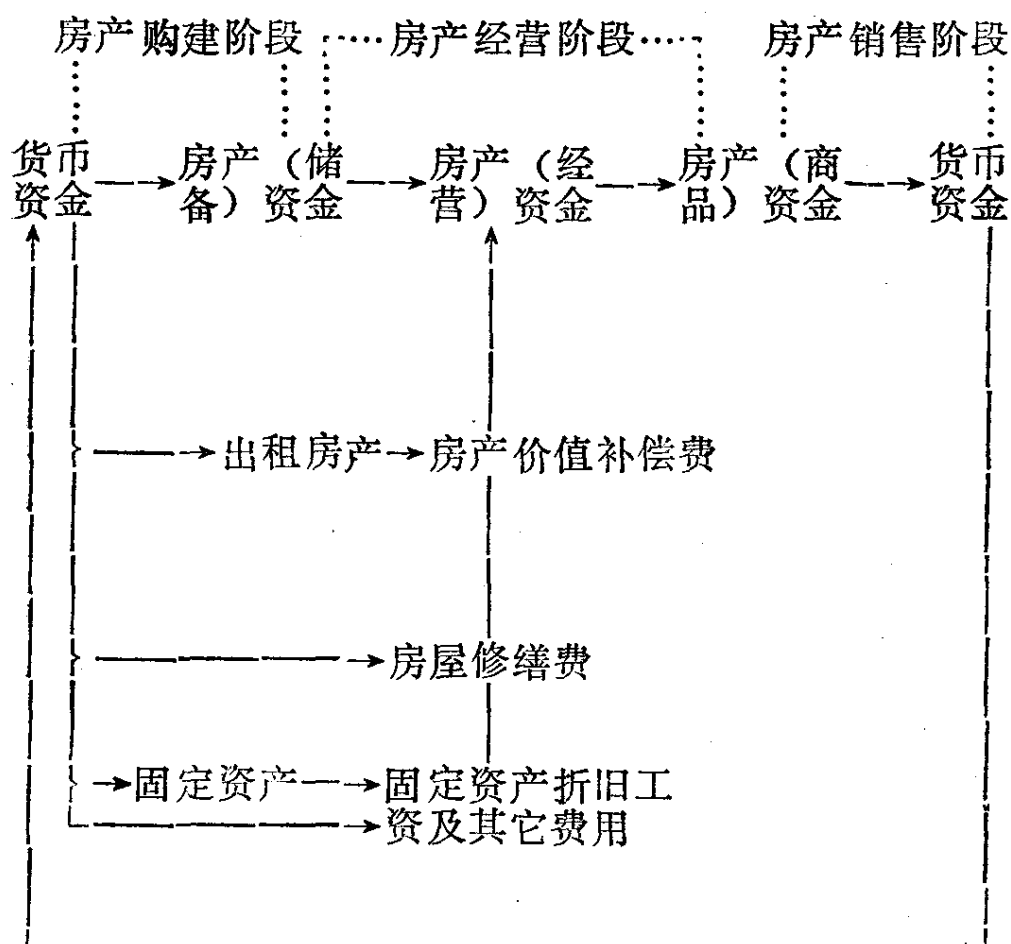
正确、及时、全面地核算企业的资金来源、资金占用和资金运动情况，做到帐实、帐证、帐帐、帐表相符，正确计算房产成本，附营业务成本；正确计算租金政策性损失和企业经营成果；正确、及时地编制会计报表，为制定考核出售房产价格、出租房产租金标准和企业其他经营决策提供可靠的会计核算资料。

帐表1—3

(1) “出售房产”资金周转过程示意图



(2) “出租房产”资金周转过程示意图



二、在反映企业经济活动,财务收支的同时,实行会计监督,促进国家政策、法令、制度贯彻实施。