许玉红 编著

房地产开发企业会计制度讲解

293.3

大连出版社

辽新登字 15 号

房地产开发企业会计制度讲解

许玉红　编著

大 连 出 版 社 出 版　　大连印刷工业总厂印刷
大连市中山区大公街 23 号

字数:180.000　开本:787×1092 1/32　印张:8 $\frac{3}{4}$
印数:1—10.000
1993 年 5 月第 1 版　　1993 年 5 月第 1 次印刷

ISBN　7-80555-845-0/F・88

定 价:5.80 元

前　言

为了适应我国建立社会主义市场经济体系的需要，加快改革开放和经济发展，1992年11月30日，经国务院批准，财政部发布了《企业会计准则》，这标志着我国会计制度改革进入了一个新的历史时期，《企业会计准则》的发布，也标志着我国的会计工作将按照国际惯例进行。

配合《企业会计准则》的发布，财政部于1993年1月7日印发了《房地产开发企业会计制度》，并决定于1993年7月1日起正式执行。新的房地产开发企业会计制度将有利于进一步促进社会主义市场经济的发展，规范和加强房地产开发企业会计核算，并充分体现了会计改革的重要内容。《房地产开发企业会计制度》依据《企业会计准则》，结合我国蓬勃发展的房地产业的实际情况，打破了传统的会计管理模式和会计核算体系，对会计核算原则、会计核算方法和会计报表形式进行了重大改革，采用了国际上通用的会计等式，以"资产＝负债＋所有者权益"取代了传统的"资金来源＝资金占用"的会计等式；改革了现行的成本管理和核算方法，由过去的"完全成本法"改为"制造成本法"；改革了会计报表体系，按国际通行的做法，将企业对外报出的会计报表改为资产负债表、损益表和财务状况变动表等主要报表。

这次会计制度改革的范围之广、影响之大是前所未有的，为了帮助广大房地产开发企业会计工作者和其他会计人员学习掌握新的房地产开发企业会计制度，顺利完成新旧会计制度的转换，作者根据近年来主管全国房地产开发企业会计制

度工作和这次参加起草制定《房地产开发企业会计制度》的体会，编写了这本《房地产开发企业会计制度讲解》，供大家学习新制度时参考。

由于作者水平有限和编写时间仓促，书中错误之处在所难免，诚请广大读者批评指正。

作　者

1993年3月于北京

目　录

第一讲　概述…… 1
　第一节　房地产开发企业的产生和发展…… 1
　第二节　业务范围、经营方式和经营特点 …… 4
第二讲　会计改革与会计准则…… 9
　第一节　我国制定会计准则的必要性…… 9
　第二节　会计改革的主要内容 …… 11
　第三节　会计准则的基本结构和内容 …… 16
第三讲　《房地产开发企业会计制度》总说明 …… 26
　第一节　新制度的主要特点 …… 26
　第二节　新旧会计制度对比主要变化 …… 28
　第三节　新制度会计科目、会计报表设置原则…… 30
　第四节　会计科目的分类 …… 31
第四讲　流动资产的核算 …… 34
　第一节　现金及各项存款的核算 …… 34
　第二节　短期投资的核算 …… 50
　第三节　应收及预付帐款的核算 …… 54
　第四节　存货的核算 …… 67
第五讲　长期资产的核算 …… 88
　第一节　长期投资的核算 …… 88
　第二节　固定资产的核算…… 103
　第三节　无形资产的核算…… 117
　第四节　递延资产的核算…… 121
第六讲　负债的核算…… 123

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

第一节　流动负债的核算…… 124
第二节　长期负债的核算…… 141
第七讲　所有者权益的核算…… 150
第一节　实收资本的核算…… 151
第二节　资本公积的核算…… 154
第三节　盈余公积的核算…… 157
第四节　未分配利润的核算…… 158
第八讲　成本、费用的核算 …… 162
第一节　房地产开发产品成本的核算…… 163
第二节　期间费用的核算…… 190
第九讲　收入的核算…… 195
第一节　经营收入的核算…… 198
第二节　其他业务收入的核算…… 205
第十讲　利润和利润分配的核算…… 211
第一节　利润总额的组成…… 211
第二节　利润的核算…… 214
第三节　利润分配的核算…… 216
第十一讲　会计报表…… 222
第一节　会计报表总说明…… 222
第二节　资产负债表…… 225
第三节　损益表…… 232
第四节　利润分配表…… 237
第五节　财务状况变动表…… 240
第十二讲　新旧会计制度衔接…… 256

第一讲　概　　述

第一节　房地产开发企业的产生和发展

我国房地产开发企业(原称城市建设综合开发企业)是在党的十一届三中全会以后,随着城市建设开发事业的发展和住宅商品化的推行,逐步从建筑业中分离出来的新兴产业,即房地产业。

房地产开发企业是按照城市建设总体规划,对城市土地和房屋进行综合开发,将开发完成的土地、房屋及配套设施等作价出售,实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济实体。是按照国家规定,向工商行政管理部门注册登记,取得营业执照的经济法人。

回顾房地产开发企业的产生和发展,自建国到1978年的30年里,我国城市住宅建设一直实行由国家投资,各企、事业单位自行征地,自行设计和自行组织施工,分散建设,城市住宅作为社会福利设施,无偿分配给职工个人这样一种投资分配管理体制,这种管理体制存在许多弊端,主要是:

(一)住宅建设资金全部由国家提供,加重了国家财政负担,随着我国城市人口的增加,国家每年用于住宅建设的投资,无法满足城市居民对住宅的需要,供需矛盾突出已成为比较严重的社会问题;

(二)住宅建设各自为政,分散建设,布局不合理,公共设施不配套;

（三）住宅建设没有作为商品对待，国家无法实现住宅建设的生产、交换、分配和消费的良性循环。

党的十一届三中全会以后，为了解决不合理的住宅投资分配管理体制，国家把住房制度改革作为经济体制改革的重要内容，采取了城市住宅建设与城市总体规划相结合，变各自分散建设为综合开发，变无偿分配为有偿出售等行之有效的办法，为加速城市住宅建设，解决城市居民住房紧张状况开辟了新路。

从城市住宅建设的发展过程看，住宅建设经历了由“小统建”到“大统建”，再由“大统建”到“综合开发”这样一个过程。1979 年，我国许多城市开始了住宅建设的试点，即由主管部门牵头，组织本部门系统内的建设单位，集中资金，统一住宅建设。后又由“小统建”逐步发展为“大统建”。所谓大统建，就是统筹协调各方面的力量，实行“统一规划、统一设计、统一建地、统一管理和统一分配”。城市住宅实行统建，在一定程度上加快了住宅建设的速度，适应了城市建设统一规划和建设的客观要求。但是，由于“统建”本身具有临时性和非经营性的特点，客观上也限制了统建的范围和内容，“统建”实质上还是产品经济的产物。因此，它不能从根本上解决旧的住宅投资分配管理体制带来和产生的一系列问题，如投资的有效回收问题，住宅商品化问题等等。

1980 年，国务院在批复《第二次城市规划工作会议纪要》中，明确提出了要实行城市建设综合开发和土地有偿使用。各地区在贯彻国务院这个会议纪要过程中，结合本地区的城市发展和住宅建设的实际，注意把城市综合开发、土地有偿使用和住宅建设有机地结合起来，开始组建城市建设综合开发公

司，开展综合开发的试点。自1980年以后，特别是1981年和1982年两年间，我国大中城市陆续成立了一批城市建设综合开发企业。

1984年5月，第六届全国人民代表大会第二次会议通过的《政府工作报告》明确指出，“要着手组建多种形式的综合开发公司……城市住宅区，新建工矿区及公共设施工程的建设，由开发公司承建，按照城镇总体规划，统一办理土地征用事宜，进行设计和配套建设。要保证承包企业的法人地位，给以必要的自主权。上级行政部门不得干预其正常的经济活动，同时要切实加强质量监督和财务监督”。同时还指出，“城市住宅建设，要进一步推行商品试点，开展房地产经营业务，通过多种途径，增加资金来源，逐步缓和城市住房的紧张状况”。

1984年9月，国务院公布了《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》，对城市建设综合开发工作，作了进一步的明确规定。要求各地建立城市建设综合开发公司，实行独立经营，自负盈亏，对城市土地、房屋，实行综合开发。综合开发公司要按照城市总体规划，制定开发区的总体规划。通过招标，组织市政、公用、动力、通讯等基础设施和房屋建设以及相应配套设施的建设。已建立的开发公司，要积极创造条件，尽快成为经济实体。

根据党中央、国务院文件的精神，国家计委和原城乡建设环境保护部于1984年10月联合制定了《城市建设综合开发公司暂行办法》，对城市建设综合开发企业的性质、地位、任务、经营范围以及经营方式、资金形式等方面的问题，作了全面的、明确的规定。从此，我国城市建设综合开发企业，由试点、初创阶段进入了新的发展时期。

从城市房地产的发展过程可以看出，城市房地产开发企业是在总结我国建国30多年来城市建设、城市管理和住房建设正反两方面经验的基础上建立和发展起来的，是我国经济体制改革，实行社会主义商品经济的产物。

我国的房地产开发事业，虽然起步较晚，但是从1980年至今，已经有了较快的发展。特别是近几年，全国出现了房地产热，形成蓬勃发展的趋势。据有关部门统计，目前我国的房地产公司3700多家，经营公司4700多家，房地产交易所1500多家，从事房地产业的职工300万人。1992年房地产开发企业完成工作量336亿元，施工房屋面积1.25亿平方米，总收入283亿元。目前，已初步形成一个包括房地产开发、经营、管理、服务等多种经济活动的高附加值的综合性产业。

第二节　业务范围、经营方式和经营特点

一、房地产开发企业的业务范围

房地产开发企业的业务范围主要包括以下四个方面：

1、土地的开发和建设

城市建设所需土地，过去采取由国家统一无偿划拨方式，交由房地产开发企业进行开发建设。实行国有土地使用权有偿出让、转让办法后，企业开发的土地（建设场地），正在逐步由国家无偿划拨方式转为有偿获得方式。企业有偿获得的土地（指土地使用权），开发完工后，可采取有偿转让的方式转让给其他企业使用；也可以在开发完工的土地上，自行组织兴建商品化住宅和其他设施，然后作为商品出售，还可以开展土地租赁业务。

2、房屋的开发和经营

企业在开发完工的土地上(或者叫生地变成熟地)继续兴建房屋,房屋开发建设完工后,作为商品作价出售。按照房屋的用途可以分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。为销售而开发的房屋称为商品房;将房屋对外出租称为出租房;为拆迁居民周转使用的房屋称为周转房;为安置拆迁居民而开发的房屋称为安置房;接受地方政府和其他单位的委托而开发的房屋称为代建房。

3、城市基础设施和公共配套设施的开发建设

城市基础设施和公共配套设施开发建设是指企业按照城市建设总体规划,制定开发小区的具体规划,负责市政、公用、动力、通讯等项目的开发建设。

4、代建工程的开发

代建工程的开发是指企业接受当地政府和其他单位的委托,代为开发的工程,包括房屋建设工程,道路敷设工程、供热供水管道以及其他市政公用的设施等。

此外,有的房地产开发企业还开办了工业、商品流通业、旅游服务业和商品房售后服务等多种经营业务。近几年,随着我国社会主义商品经济的发展,以及对内搞活,对外开放经济政策的贯彻执行,许多房地产开发企业改组成为股份有限公司和有限责任公司;有的房地产开发企业与外商合资、合作、合营成为外商投资的房地产开发企业,以及举办联营企业或实行项目联营等等,不断拓宽业务领域,扩大了经营范围,增强了企业的活力,同时也增加了企业的收入。

二、房地产开发企业的经营方式

房地产开发企业的开发经营方式,一般有以下三种:

1、接受有关主管部门或使用单位的委托,承担各项开发

此为试读,需要完整PDF请访问: www.ertongbook.com

建设任务；

2、对有关主管部门或单位组织的招标项目进行投标，中标后，对中标承包的工程项目，按照标书要求，组织开发建设；

3、经当地人民政府批准，在城市建设总体规划指定的地区内，自行开发和建设。

目前，大多数房地产开发企业本身还不具备设计力量和施工队伍，对承担的各项开发建设任务（包括投标中标承包的建设任务），一般采用招标的办法，将勘察、设计、施工等工作发包给经过审查合格的勘察设计部门和施工单位（建筑安装施工企业）进行。只有少数开发企业自己拥有一定的设计、施工力量，可以自行设计和组织施工。

无论采用什么样的经营方式，开发企业所开发完成的建设项目，都是有偿的，都要根据当地人民政府的规定，按照合同（或协议）规定的价格、市场价格或双方议定的价格，作价收款，以补偿各项开发支出，并为国家创造利润，增加财政收入。

三、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业既不同于建设单位，也不同于施工企业。之所以不同于建设单位，是因为它所开发建设的最终产品，即建设场地和住房房屋等，不是以满足本单位使用为目的的，而是将这些最终产品作为商品，向社会和用户实行有偿提供和出售的。它也不同于施工企业，这是因为它不像施工企业那样仅仅从事房屋建筑物和设备的建筑和安装活动，而是在国家宏观管理和指导下，按照城市建设总体规划，从征地、动迁开始，直到建筑产品最终建成或销售为止全过程的开发经营活动。

房地产开发企业的经营活动，具有以下五方面的显著特

点：

1、生产经营的计划性

目前，国家为了有效地控制基本建设规模，管理建筑产品市场，在一些地区，对开发企业的生产经营活动实行计划管理，企业在国家有关部门审核下达的生产计划和销售计划范围内安排开发经营活动。但是，随着我国市场经济的发展，今后国家计划将逐步减少，逐步由市场调节取而代之。企业将根据市场供求关系，调整企业自身的生产计划和销售计划。

2、开发产品的商品性

随着经济体制改革的不断深入，我国的市场机制正在逐步形成和完善，房地产开发企业的产品作为商品进入市场，按照供需双方合同（或协议）规定的价格、市场价格或双方议定的价格作价销售。

3、开发业务的复杂性和多样性

房地产开发企业应以房地产业为主管业务，但是，除了主管业务以外，企业还要根据城市建设总体规划，同时承担与开发产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施的开发建设。在开发建设过程中，为了安置动迁居民，企业还要专门建设一些为安排动迁居民周转使用的房屋。对于开发的土地和房屋，要根据市场的需求情况，采用不同的方式，有的销售、有的转让、有的出租、还有的开展自行经营。此外，还有很多公司从事对商品房的售后服务，包括房屋维修，产权管理等，可见，企业经营的内容广泛、多样而复杂。

4、开发建设周期长、投资数额大

开发产品的建设周期，与施工企业不同，从开发区总划的可行性研究开始，需经过征地补偿、拆迁安置、七通一平、建筑

安装工程、配套设施工程、绿化环卫工程等几建设阶段才能完成，建设周期较长，有的需要数年才能完成。因此，企业的开发资金在建设过程中停留的时间较长，加上开发产品本身造价高的特点，房地产开发企业开发建设需要大量的资金不断投入。

5、经济往来多

由于开发建设的社会性和开发产品的商品性，决定了开发企业在开发经营过程中，与之发生经济往来的单位较多，它不仅因购销关系与材料物资供应单位、商品购入单位以及个人发生经济往来，而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来，因委托代建和开发产品出租业务与委托单位和承租单位发生经济往来。开发企业与其他单位的经济往来，不仅存在于购销流通领域，而且还存在于生产领域、贯穿于企业产、供、销全过程。

第二讲　会计改革与会计准则

邓小平南巡讲话之后，我国财政改革的步伐明显加快，在财政改革内容中，会计改革是一个很重要的方面。会计改革的重要标志是1992年11月30日经国务院批准，财政部发布了《企业会计准则》。《企业会计准则》的发布，是我国会计史上的一件大事，它标志着我国会计工作已经进入国际大循环的轨道。

第一节　我国制定会计准则的必要性

会计准则是进行会计核算工作的规范，这是为世界大多数国家会计发展所证实的。但是，我国建国以来，根据单一的，有计划的产品经济的要求，制定了一系列分所有制、分部门和分行业的会计制度，作为企业会计核算的依据，其中也分散地规定或体现了某些类似会计准则的基本要求和会计原则，但没有制定单独的会计准则。随着我国经济体制改革的不断深入和对外开放经济政策的贯彻实施，出现了一些在计划经济体制下不会出现的新情况、新问题。经济运行以公有制为主体，国营、集体、私营、个体等多种所有制形式并存竞争。企业经营范围以一业为主，多种经营全面发展，经营方式以承包经营为主，联营、合资、合作、合营、租赁、股份制经营等多种经营形式并存。这些新情况、新问题的出现，使原有分行业、分所有制的会计制度不能适应日益显露出原有会计制度的局限性和不适应性，对会计改革提出了新的任务和要求，对我国传统的会计管理体制和会计核算模式提出了新的挑战。因此，迫切需

要对原有会计制度进行重大改革，尽快制定我国会计准则，逐步建立以会计准则统驭行业会计制度的新的会计模式。

一、制定会计准则是加强宏观管理和调控的需要

经济体制改革的目标是建立起适应社会主义市场经济发展需要的经济体制和经济运行机制。在新的经济体制中，国家将主要运用间接调控手段对国民经济进行调控。而我国原有的会计制度是按不同所有制、部门和行业分别制定的；各所有制、各部门之间没有统一的共同遵循的会计核算要求，各类企业提供的会计信息资料缺乏统一性和可比性。制定和实施会计准则，可以为各行各业制定会计制度提供依据，使各行各业的会计信息建立在相互可比的基础上，便于国家综合经济管理部门对会计信息进行分析和汇总利用，据以对国民经济运行情况作出准确的判断和决策。

二、制定会计准则是扩大对外开放的需要

随着我国改革开放和对外经济技术交流与合作的日益增多，对会计核算提出了许多新的更高的要求。我国现行的会计制度在很大程度上是根据原来计划经济管理的要求，借鉴原苏联做法而形成的，以后虽然经过一些改革和调整，但整个会计核算体系并没有根本性改革。与单一的高度集中的计划经济体制相适应，会计更多地是服务于国家计划管理的需要，在会计报表和会计指标体系设计中更多的是考虑政府部门直接管理经济需要。在具体会计处理方法上，很少考虑企业的不同生产经营特点，也很少考虑市场经济条件下对会计核算的要求。会计从属于财政范畴，会计工作作为财政工作的基础，会计核算方法的选择，应服从于财政、财务、税收政策，但是，我国的会计核算与国际会计惯例不完全一致，有的甚至相差很

远。我国原有的会计制度在许多方面与国际惯例不尽一致或差别很大，导致我国的会计信息不易被国外投资者理解，从而造成外国投资者对我国会计政策，乃至我国的经济政策产生误解，影响外商投资的积极性，也不利于外国投资者利用我国的会计资料进行投资项目的可行性研究和决策。

随着我国经济体制改革的深入发展，我国企业已经开始走出国门，走向国际市场，进行跨国经营，参与国际竞争。这就要求企业按照国际惯例进行运作，而不能按照传统的计划经济管理模式运行。在会计核算上，也必须改变我国与国际惯例不一致的作法，借鉴国际会计惯例，建立新的会计核算制度。

三、制定会计准则是深化企业改革转化企业经营机制的需要

随着企业改革的深化，企业将成为独立的商品经营者，要求企业根据本身的生产 经营情况和管理要求，灵活自主地进行会计核算工作。原会计制度事无巨细，一统到底，限制了企业自主进行会计核算的积极性。通过制定会计准则，将使企业在会计核算上有更多的自主权，能够结合企业自身的特点，选择使用切合实际的会计处理方法，灵活自主地进行会计核算。促进企业加强经济管理。

第二节　会计改革的主要内容

新会计制度依据《企业会计准则》制定，与原国营企业会计制度比较有如下变化：

一、改革现行会计核算管理模式

我国改革前的会计核算管理模式主要由两个层次，即会计法和统一会计制度。长期以来，我国的统一会计制度一直是

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com