

FANG DI CHAN
KAI FA QI YE KUAI JI

房地产开发 企业会计

中等财经学校试用教材

耿宝兴·主编

立信会计出版社

(沪)新登字 304 号

中等财经学校试用教材
房地产开发企业会计

耿宝兴 主编

立信会计出版社出版发行

(上海中山西路 2230 号)

邮政编码 200233

新华书店经销

立信会计常熟市印刷联营厂印刷

开本 850×1168 毫米 1/32 印张 7 插页 2 字数 169,000

1996 年 2 月第 1 版 1996 年 2 月第 1 次印刷

印数 1—5,000

ISBN7-5429-0370-5/F·0357

定价: 10.50 元

编 审 说 明

本书是全国财经类通用教材。经审阅,我们同意作为中等财经学校试用教材出版。书中不足之处,请读者批评指出。

财政部教材编审委员会

一九九五年十一月二日

编写说明

《房地产开发企业会计》是财政系统统编教材。它适用于中专层次的普通二年制、四年制和成人中专,以及各种形式的岗位培训,也可供广大财会干部学习。

本教材以《企业会计准则》、《企业财务通则》和房地产开发企业财务、会计制度为依据,以建设具有中国特色社会主义理论为指导思想,适应我国社会主义市场经济的需要,结合我国会计改革的实践和会计教学的经验,阐述了房地产开发企业会计的基本理论、基本方法和基本操作技能。在编写过程中,参考了大量有关房地产开发及新税法等方面的书籍,吸取其长处,但又在体系、结构、内容等方面作了新的探索。

本书由河北财经学校耿宝兴同志担任主编,并负责编写第一、五、八章,武汉财政学校夏国存同志编写第四、六、九章,长春财政学校雷虹同志编写第二、七(流动负债部分)、十章,山西财政专科学校程元鑫同志编写第三、七(长期负债部分)、十一章。

本书经财政部教材编审委员会会计专业编审小组成员审查,并提出宝贵意见,在此表示感谢。

由于我们首次参加编写财政系统全国统编教材,加上时间仓促,水平有限,书中有不少不妥之处,恳请读者批评指正。

作 者

1995年7月1日

目 录

第一章 总论	1
第一节 房地产开发企业经营方式和特点.....	1
第二节 房地产开发企业会计的对象.....	5
第三节 房地产开发企业会计的任务.....	9
第四节 房地产开发企业会计工作的组织	10
第二章 货币资金和应收款项的核算	16
第一节 现金的管理与核算	16
第二节 银行存款的管理与核算	17
第三节 其他货币资金的核算	18
第四节 银行转帐结算方式及核算	20
第五节 外币业务的核算	23
第六节 应收款项的核算	30
第三章 存货的核算	39
第一节 存货的分类与计价	39
第二节 设备与材料的核算	43
第三节 委托加工材料与低值易耗品的核算	51
第四节 开发产品与周转房的核算	54
第四章 固定资产的核算	62
第一节 固定资产的概念和特点	62

第二节	固定资产的分类和计价	63
第三节	固定资产增加的核算	65
第四节	固定资产折旧的核算	71
第五节	固定资产减少的核算	76
第六节	固定资产修理的核算	79
第五章	无形资产、递延资产和其他资产的核算	81
第一节	无形资产的核算	81
第二节	递延资产的核算	88
第三节	其他资产的核算	89
第六章	对外投资的核算	91
第一节	短期投资的核算	91
第二节	长期投资的核算	93
第七章	负债的核算	102
第一节	负债的概念和分类	102
第二节	流动负债的核算	103
第三节	长期负债的核算	114
第八章	成本与费用的核算	124
第一节	成本与费用的构成及成本核算原则	124
第二节	自营开发工程成本和出包开发工程的核算	127
第三节	待摊和预提费用的核算	131
第四节	开发间接费用的核算	133
第五节	土地开发成本的核算	136
第六节	配套设施开发成本的核算	140
第七节	房屋开发成本的核算	144

第八节	代建工程开发成本的核算	150
第九节	期间费用的核算	153
第九章	营业收入、利润及其分配的核算	158
第一节	营业收入、成本、税金的核算	158
第二节	利润总额形成的核算	167
第三节	所得税的核算	171
第四节	利润分配的核算	180
第十章	所有者权益的核算	185
第一节	资本金的筹集与管理	185
第二节	实收资本的核算	187
第三节	资本公积的核算	189
第四节	盈余公积的核算	192
第五节	未分配利润的核算	194
第十一章	会计报表	196
第一节	会计报表的作用及其种类	196
第二节	资产负债表	199
第三节	损益表和利润分配表	205
第四节	财务状况变动表	210

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业经营方式和特点

我国的房地产业既古老又年轻。早在三千年前的青铜器铭文中,就已出现了土地买卖的记载,房地产买卖在民间一直延续至今。

80年代为了适应我国房屋商品化政策的推行,住房制度和土地使用制度的改革,房地产业在我国蓬勃兴起,逐渐成为国民经济中的一支重要产业。

房地产开发,是根据城市建设总体规划和经济、社会发展计划的要求,以房屋建筑为对象,选择一定区域内的建设用地按照使用性质,依据“六统一”即统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理的原则,有计划有步骤地进行开发建设。它包括新区开发和旧城区开发。前者是对新市区、卫星城镇的开发,后者是指对旧城改造、扩建。

房地产开发企业是以营利为目的、从事房地产开发和经营的企业。它既是房地产产品的生产者,又是房地产商品的经营者。

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有:开发小区的勘测、设计;征地动迁;平整土地及道路;给排水、供电、供热、供气等基础设施的建设;承建通用厂房、公共建筑、住宅及生活服务设施等工程;房地产出售、出租信托、抵押、维护修缮等。可以归纳以下四个方面:

(一) 土地的开发和建设(含新土地开发和旧城市改造)

土地是城市建设与房地产开发的前提和首要条件。城市建设

用地,过去一直采用由国家统一无偿划拨方式,交由开发公司进行开发建设。自实行国有土地有偿有限期出让、转让办法后,企业开发的土地,正在逐步由国家无偿划拨方式转为有偿获得方式。企业有偿获得土地(指土地使用权),开发完工后,可以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基础设施,然后作为商品出售;还可以开展土地租赁业务。

(二) 房屋的开发和经营

企业在已经开发完工的土地上继续建设房屋,待建成后作为商品出售。开发企业开发的房屋,按其用途可区分为商品房、经营房、周转房、安置房和代建房等。商品房是指企业为销售而开发的房屋;经营房是指企业开发建成后用做出租或经营使用的各种房屋;周转房是指企业用于安置动迁居民周转使用的、产权归本企业所有的各种房屋(包括在开发过程中既已明确其为安置被动迁居民使用的房屋、搭建的用于安置被动迁居民使用的临时性简易房屋、开发的商品房未销售前用于安置被动迁居民使用的部分);安置房是指企业为安置拆迁居民而开发的房屋;代建房是指受地方政府和其他单位的委托而开发的房屋。

(三) 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,是指企业按照城市建设总体规划,根据近期与远期发展计划,做到既满足近期要求,又为长期发展留有余地,制定开发小区内的具体规划,负责市政、公用、动力、通讯等项目的开发建设。因涉及的部门多,各有关单位和部门务必通力合作、共同投资,同步配套施工,实行综合开发建设,才能取得最佳效果。

(四) 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有关单位委托,代为开发的工程,包括房屋建设工程,道路敷设工程,供热、供气、供

水管道以及其他市政公用的设施等。

另外,有些房地产开发企业还办了工业、商业、旅游服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

二、房地产开发企业的经营方式

房地产开发企业的经营方式有以下三种:

(一) 定向开发

即事先与买方签订合同,然后按确定的目标进行开发建设。

(二) 投标开发

招投标是一种生产交易行为,是市场经济发展到一定程度的产物。对有关部门组织的招投标项目进行投标,争取一定的开发项目,开发建成后,一是定向销售,二是自找买主。

(三) 自行开发,自行销售

经当地人民政府批准,在城市总体规划指定的地区内自行开发和销售。

三、房地产开发企业的经营特点

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。其经营特点主要有以下几点:

(一) 开发经营的计划性

目前房地产经营都是根据城市总体规划进行的。企业开发的产品有地点固定、建设周期长、投资大的特点,其征用的土地、建设的房屋和基础设施等都必须严格控制在国家计划范围之内,按照开发建设计划和销售计划进行开发经营。但是,随着我国市场经济体制的建立和发展,国家计划将逐渐减少,市场调节将取而代之。开发企业将根据市场供求关系,调节企业的生产开发计划和销售计划。

(二) 开发产品的商品性

房地产开发企业的产品随着市场经济体制确立而进入流通领域。房地产产品与其他经济产品相比较,既有一般商品的属性,又

有其特殊性,是一种特殊商品。一般按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。

(三) 开发经营业务的复杂性和建设的多样性

所谓复杂性包括两个方面:一是业务内容的复杂性。除了土地开发和房屋建设以外,还有相应的基础设施,如供水、供电、供气、供暖、交通道路、通讯及排污排洪等;还需有公共配套设施,如学校、医院、商店、幼托园、粮店、派出所、居委会等。这就囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等复杂的业务内容。二是涉及面广。涉及农民、城镇居民、规划、设计、土地、供水、供电、城建、防空、工商、税务、购房单位、施工单位、质量监督、公安消防等诸多部门。

所谓多样性也包括两个方面:一是建筑产品的多样性。根据不同的购买者需求,房屋建设是多种多样的,如房屋的式样、结构形式、层高、户型、装修及设备等等都不相同。这与工业产品是有很大区别的。二是企业经营的多样性。开发建筑产品,有的为了销售,有的从事有偿转让、有的作为周转房使用,也有些企业开展售后服务,如房屋维修、水电管理等。此外还有多种经营。

(四) 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。从开发区总规划的可行性研究开始,需要经过征地补偿、拆迁安置、七通一平^①、建筑安装工程、配套设施工程、绿化环卫工程等多种建设阶段才能完成。建设周期较长,有的需要几年甚至十几年才能完成。因此,企业的开发资金在建设过程中停留的时间较长,而且开发的产品造价较高,一个小区,一项大的建设项目,少则投资几十万甚至上亿元。这就决定了房地产开发建设需要大量的资金投入。所以,如何筹集资金,以及筹集到资金如何运用,如何加速资金的周转,提高资金利

^①、七通一平,即给水、排水、供电、供热、供气、电讯、道路畅通、场地平整。

用率,就成为提高企业经济效益的关键所在。

(五) 经营风险大

房地产开发企业一般多为高额负债经营,开发产品单位价值极高,一旦决策失误,销路不畅,将造成大量存货,使企业资金运转不灵,从而导致企业陷入困境。另外房地产开发企业受国家宏观调控影响较大,如果盲目投资会给企业带来巨大的风险。但只要精心经营,效果一般是好的。要使房地产发展起来,必须在经营上下功夫。

四、房地产开发企业与施工企业、建设单位的联系与区别

房地产开发企业不同于建设单位、施工企业。与建设单位区别是:建设单位一般建设任务单纯,只建设而不经营,只投入而不计盈亏。但在征地、拆迁、设计、建房等方面是相同的。房地产开发企业与施工企业,两者互相联系、互相依存,但却是两种完全不同性质的行业。施工企业是指建筑安装工程行业的行业,是建筑产品的生产部门,一般来说,只管施工,不管征地、拆迁,三通一平^①等,房屋建成后,验收合格交付开发企业,因而属于第二产业部门。而房地产开发企业,不仅是土地和建筑产品的经营部门,而且还从事部分土地开发和房屋建设,具有生产、经营、服务三重性质,是以第三产业为主的部门。但在建房方面,如编制工程预算、竣工决算等方面是相同的。

第二节 房地产开发企业会计的对象

房地产开发企业会计是一门独具特色的专业会计。它主要运用价值形式对房地产开发经营过程进行综合的核算和监督,是一种管理活动。

^① 三通一平,即给排水、供电、道路、场地平整。

同其他企业的生产经营一样,房地产开发企业在进行开发经营活动时,也必须拥有一定的经济资源,如:机械设备、材料、工具器具等。这些为开发企业所拥有或控制的并能以货币表现的经济资源,在会计上统称为资产。资产是房地产开发企业产品开发生产的物质基础和前提条件。房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中流动程度的不同,可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。

开发企业这些资产的来源主要有两个方面:一方面是投资人投入资本,这是企业的启动资本,在会计上通称为所有者权益。所有者权益是指该企业投资者对企业净资产的所有权,包括由投资者实际投入的资本以及形成的资本公积、盈余公积和未分配的利润;另一方面是债权人提供的借款和债务,在会计上通称为负债。负债是指该企业所承担的能以货币计量、需以资产或劳务偿付的经济责任。房地产开发企业的负债,按偿付期限的长短,可分为流动负债和长期负债。流动负债包括:短期借款、应付短期债券、应付票据、应付工资、应付福利费、应付利润、应交税金、应付帐款、预收帐款及其他应付款等;长期负债包括:长期借款、长期应付款、应付长期债券等。房地产开发企业的资产,在开发经营过程中,要依次经过供应、开发生产和开发产品销售转让出租三个过程。在每一过程中都相应地表现不同的形态。不断地发生增减变动的负债和所有者权益,在开发经营过程中也要发生变动。所有这些变动在会计中都要加以核算和监督。

在供应过程中,开发企业通过合同用货币资金向供应单位购买开发房地产所需的各种劳动对象。这时开发企业的资产由货币资金形态转变为占用在库存材料和设备上的储备资金形态。

在开发生产过程中,就要发生材料消耗和机械设备的磨损。被消耗的材料和被安装的设备转移于在建开发产品中。与此同时,为保证劳动力的再生产,企业还要以货币支付工资和其他开发费用。

固定资产由于使用发生磨损,已损耗的价值也逐渐地转移于在建开发产品中。这样使开发企业的部分储备资金、货币资金和固定资金转化为在建资金。随着在建开发产品的完工,使企业在建资金转化为建成资金。所以,开发生产过程,既是形成在建开发产品(在产品)和开发产品(产成品)的过程,也是物化劳动价值转移和活劳动创造新价值的过程。

在销售、转让、出租过程中,随着开发过程不断进行,在建产品完工后,就要进行开发产品的销售、转让、出租。从购房、租房等单位或个人处获得货币资金,使建成资金又转化为货币资金。开发企业的资金,在开发经营过程中,由货币资金开始依次转化为储备资金、在建资金、建成资金,最后又回到货币资金形态,这就是经营资金的循环。周而复始的循环称为经营资金的周转。开发企业收取的货币资金,在会计上通称为销售收入;对于开发生产过程中的各种耗费,在会计上通称为费用。开发产品实现收入后,应先补偿开发过程中发生的各种耗费,以便维护开发企业的简单再生产,其剩余部分即为企业的盈利,在会计上通称为利润。按《施工、房地产开发企业财务制度》的规定,企业的利润一部分以税费的形式上交国家,一部分以积累的形式留存企业成为盈余公积金和未分配利润,一部分以回报的形式分配给投资者。

开发企业的收入是指企业在销售、转让、出租开发产品或提供劳务等开发过程中实现的营业收入,包括主营业务收入和其他业务收入。

开发企业的费用是指企业在开发过程中发生的各种耗费。按费用的发生与开发项目和当期损益的关系,费用可划分为开发直接费用、开发间接费用和开发期间费用。

开发企业的利润是指企业在一定时期内的经营成果,由营业利润、投资净收益和营业外收支净额所构成。

以上所提到的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润统称

为会计对象要素。尽管房地产开发企业经济业务错综复杂,但从会计的角度来分析,不外乎这六个会计要素所反映的内容。从静态的角度考察,可以划分为资产、负债和所有者权益三部分;而从动态的角度分析,又可以划分为收入、费用和利润三个因素。将会计对象划分会计要素,并以会计要素为中心,确定其确认、计量、记录、报告的规则,按照会计要素组织日常会计核算、编制会计报表,是现代会计的一个重要特点。

房地产开发企业的资产、负债、所有者权益,以及在其开发过程中形成的收入、费用和利润,都是房地产开发企业在开发经营过程中价值运动的具体表现,这就是房地产开发企业会计所要核算和监督的具体内容。这就是说,房地产开发企业所发生的经济业务,就是开发企业会计的内容。

经济业务是通过会计帐户来进行日常记录和反映的。所有帐户记录的经济业务,概括起来都跳不出资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润这六个会计要素的范围,都不外乎是涉及某一个或某几个要素的增减变动。

如果我们把会计要素的内在联系用会计公式表示,它们的关系可构成两个最重要、最基本的会计公式:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

$$\text{收入} - \text{费用} = \text{利润}$$

第一个会计平衡公式反映的是会计要素——资产、负债和所有者权益之间的静态联系与平衡关系,因此,也叫做会计平衡公式。“借贷记帐法”和“资产负债表”就是按此平衡公式来建立和设计的。

第二个公式反映的是会计要素——收入、费用和利润之间的动态联系和因果关系,是构造“损益表”的基本依据。

根据以上所述,企业依据会计的固有职能,利用会计平衡公式

所包含的要素,可以表明企业的财务状况,反映开发企业的经济活动。

第三节 房地产开发企业会计的任务

开发企业会计的任务,既由经济管理的要求所决定,又受会计核算和监督的内容所制约。具体来说,可以概括以下几个方面:

第一,向管理者和投资者反映企业开发经营活动和开发经营成果的会计信息,满足国家宏观经济管理的要求和企业投资者进行决策的需要。

会计信息是综合反映企业生产经营活动和财务状况的重要资料。它无论对于企业内部的经营管理者正确进行经济预测、决策,还是对于外部有关方面,如国家财税机关及投资者等了解企业经营状况、偿债能力,都有十分重要的作用。开发企业在进行生产经营过程中,如何将有限的资金运用到生产开发经营活动最需要的地方。这就要求严格控制开发费用的支出,不断降低开发成本。为国家提供更多的积累,需要企业内部加强经济核算,讲求经济效益,揭露开发企业在经营活动中存在的问题,从而采取措施,挖掘潜力,促使开发企业力求以最少的劳动耗费,取得最佳的经济效益。因此,开发企业必须根据《企业财务通则》和《企业会计准则》的要求,认真做好会计工作,真实、准确、及时地审核、编制会计凭证,登记帐簿,适时或定期清点财产物资,做好内部稽核工作,保证帐帐相符、帐实相符,并及时准确地将会计日常核算资料加工整理为有用信息,以财务报告或其他形式报告有关方面,以满足国家宏观经济管理和投资者进行决策的需要。

第二,反映和监督企业各项财产物资的保管使用情况,保护财产物资的安全与完整。

开发企业各项财产物资,是进行开发经营活动的物质基础。保护社会主义财产物资是一项极其重要的政治经济任务。随着现代化建设和社会主义市场经济的确立并不断发展和完善,国有资产正在迅速增长,产权变动会经常发生,开发企业必须妥善保管和合理使用财产,并对其安全负全部责任。为了有效地保护企业的财产,财会部门和会计工作人员应会同有关业务部门对各项财产物资的收发及保管按规定的手续办理,并建立和健全财产清查、保管制度,做到帐实、帐帐相符,防止霉烂、变质、丢失、挪用、呆滞和盗窃等情况发生,保护社会主义财产的安全与完整。

第三,反映和监督房地产开发企业对财经法规、制度及经济合同的执行情况,维护各方面的正当权益。

国家的财经法规和制度是在经济活动中正确处理国家、企业、个人及企业同其他单位之间经济关系的行为规范,是社会主义经济关系的具体体现。在开发经营活动中,开发企业必须严格执行党和国家的各项方针、政策,遵守财经制度和财经纪律,坚持社会主义经营方向。财经制度和财经纪律的执行贯穿于整个开发经营过程,房地产开发企业会计应以货币为主要计量单位,对经济活动进行综合的反映和监督。因此,做好会计工作,就能反映和监督开发企业对党和国家的方针、政策、制度、法规的执行情况,促使企业遵守财经制度和财经纪律,巩固社会主义经济基础。

第四节 房地产开发企业会计工作的组织

科学、合理地组织会计工作,是充分发挥会计作用,保证会计任务完成的重要前提。开发企业要遵照精简的原则,结合开发企业的实际情况,以及会计业务的需要,设置合理的会计机构、配备必要的会计人员,制定和执行科学的会计制度,确定开发企业