

房地产单位会计制度

——会计科目和会计报表

房地产单位会计制度

——会计科目和会计报表

中华人民共和国建设部制定
财政部制定

中华人民共和国建设部制定
财政部制定

中国建筑工业出版社

中国建筑工业出版社

9.23

9.23

(京)新登字 035 号

房地产单位会计制度
——会计科目和会计报表
中华人民共和国 建设部 制定
 财政部

*
中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)
北京大兴包头营印刷厂印刷

*
开本: 787×1092 毫米 1/32 印张: 7 7/8 字数: 175 千字

1992 年 8 月第一版 1992 年 8 月第一次印刷

印数: 1—20,100 册 定价: 3.80 元

ISBN7-112-01796-3/F·141

(6828)

建设部 财政部 文件

建综〔1992〕349号

关于修订印发《房地产单位会计制度 ——会计科目和会计报表》的通知

各省、自治区、直辖市建委（建设厅）、财政厅（局）、税务局，各计划单列市建委、财政局、税务局：

随着经济体制改革的深化和开放搞活的扩大，城市房地产单位的经济业务得到了很大的拓宽和发展，相关的财税体制和财务制度也相继发生了较大变革。为了适应城市房地产单位加强经济核算的需要，统一和完善会计制度，提高会计工作的科学化、规范化水平，建设部、财政部共同对现行的《城市房产会计制度》（试行本）进行了系统的修订。现将重新修订的《房地产单位会计制度——会计科目和会计报表》印发给你们，请转发所辖地区房地产单位，自1993年1月1日起施行。执行中有什么问题，请及时函告两部。

附件：房地产单位会计制度——会计科目和会计报表

一九九二年六月五日

目 录

总则	(1)
会计科目	(4)
一、总说明	(4)
二、会计科目名称和编号	(5)
三、新旧会计科目对照表	(7)
四、会计科目使用说明	(11)
会计报表	(119)
一、总说明	(119)
二、会计报表格式	(122)
三、会计报表编制说明	(143)
附录:	
主要会计事项分录举例目录	(181)
主要会计事项分录举例	(184)

总 则

一、为了加强房地产单位的经济核算，提高会计管理水平，促进房地产业的发展，不断提高社会效益和经济效益，根据《中华人民共和国会计法》（以下简称《会计法》）等有关法律、法规和财务制度的规定，特制定本制度。

二、本制度适用于城市房地产管理部门及其所属的房地产经营管理、房屋修建、供暖生产等单位以及以房地产经营管理为主，兼营其他的单位。

房地产管理部门所属实行独立核算的，专门从事城建开发、建筑施工、商业服务等单位，执行由财政部颁发的相应行业的会计制度。

三、全国统一的城市房地产单位会计制度由建设部、财政部统一管理，负责解释和修订；各地城市房地产单位会计制度的管理工作，由各地财政部门负责。地方财政部门在符合本制度规定的前提下，可以结合本地区城市房地产单位财务管理体制和财务管理办法的要求，对本制度作必要的补充，并报财政部、建设部备案。

城市房地产管理部门及所属房地产经营管理、房屋修建和供暖生产等单位应根据本制度和本地区财政部门的补充规定，组织本单位的会计核算工作。在不违反国家现行财政、财务、税务等有关制度规定，不违背本制度规定的会计原则和基本要求的前提下，也可以根据本单位的具体情况和管理要求，在征得当地财政部门同意后，对本制度作适当的补充。

四、各单位必须按照本制度的规定，正确、全面、及时地记录和反映各项资金的增减变动情况，成本和费用的升降情况，结余与盈余的形成和分配情况，检查、监督各项财产和资金的合理使用，结余和盈余的正确分配，分析和总结财务、成本计划的执行情况，提出改进措施，不断提高房地产单位的经济效益和社会效益。

五、单位各种管理、经营费用的开支标准，固定资产的管理和固定资产折旧的提取，经租房产的管理和经租房产折旧的提取，各项业务收入的管理，各种收支结余的处理和各种盈余的分配，以及各种房产专项资金、专用基金的管理，除国家已有统一规定按国家规定执行外，均应按所在地区财政部门的有关规定执行。

六、单位的收益和费用一般应根据权责发生制的原则确认。

本制度对单位的记帐方法，不作统一规定。各单位在保证科目对应关系清楚、帐务不错不乱的前提下，可以根据实际情况自行规定；主管部门也可以根据本地区的具体情况统一规定。

七、城市公有房产是国家的一笔巨大财富，为了保护国家财产的完整无缺，各单位都要做好经租公有房产的计价入帐工作，准确地反映其原值和净值及其增减变动情况。

八、单位的各项财产物资，应按照实际成本核算，除国家另有规定者外，一律不准调整帐面价值。

九、单位的各项收入和费用的计算，应当相互配合一致，各项收入与其相关联的成本、费用，都必须在同一时期内登记入帐，不得脱节，不得提前或延后。

十、本制度引用的现行有关概（预）算、计划、财务、

统计等方面的规定，今后如有修改、废止，各单位应按新的规定办理；如果本制度需要作相应变更时，由建设部、财政部进行统一修订。

十一、本制度自 1993 年 1 月 1 日起施行。建设部 (83) 城计字第 842 号文颁发的《城市房产会计制度》(试行本) 同时废止。

会 计 科 目

一、总说明

一、单位应按本制度和上级部门的规定，设置和使用会计科目。

本制度规定的会计科目，单位没有相应会计事项的，可以不设；在不违反国家现行的计划、财务、统计制度的规定，不影响会计核算要求和会计报表指标汇总的前提下，可以根据实际情况，报经主管部门征得财政部门同意后，增设或合并某些会计科目。

对明细科目的设置，除本制度已有规定者外，单位可以根据需要，自行规定。

二、本制度统一规定的会计科目名称和编号，各地区、各单位不得随意改变或打乱重编。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名称和编号，不得只填列科目编号，不填列科目名称。

三、本制度在会计科目使用说明和主要会计事项的举例中，采用借贷记帐法阐述记帐方向。

二、会计科目名称和编号

资金占用科目			资金来源科目		
顺序号	编号	名 称	顺序号	编号	名 称
1	001	固定资产	40	401	固定基金
2	011	经租房产	41	402	固定资产折旧
3	041	向其他单位投资	42	411	经租房产基金
4	101	城市维护费支出	43	412	经租房产折旧
5	102	危房改造支出	44	431	流动基金
6	111	房地产经营管理支出	45	451	其他单位投入资金
7	121	供暖作业支出	46	501	城市维护费拨款
8	122	房屋建设支出	47	502	危房改造资金
9	123	多种经营支出	48	511	租金收入
10	131	上交上级支出	49	521	供暖作业收入
11	132	拨出经费	50	522	房政管理收入
12	141	修建工程	51	523	其他业务收入
13	142	辅助生产	52	531	所属上交收入
14	143	管理费用	53	532	拨入经费
15	144	待摊费用	54	541	银行借款
16	151	材料采购	55	542	租赁保证金
17	152	采购保管费	56	551	基数租金
18	153	主要材料	57	561	预收租金

续表

资金占用科目			资金来源科目		
顺序号	编号	名称	顺序号	编号	名称
19	154	其他材料	58	563	预收建房款
20	155	周转材料	59	564	预收工程款
21	156	低值易耗品	60	565	应付工程款
22	159	材料成本差异	61	566	应付工资
23	161	建筑产品	62	568	其他应付款
24	162	工业产品	63	569	预提费用
25	171	现金	64	571	应交税金
26	172	银行存款	65	572	专项应付款
27	181	应收租金	66	581	待处理财产盘盈
28	182	租金调整损失	67	601	房产专项资金
29	191	预付工程款	68	611	专用基金
30	192	应收工程款	69	701	工程结算
31	193	其他应收款	70	702	销售
32	194	待弥补超支及亏损	71	703	托管房租金结算
33	199	待处理财产损失	72	711	房地产收支结余
34	201	专项存款	73	712	供暖收支结余
35	202	专项工程支出	74	713	盈余
36	205	有价证券			
37	301	房地产收支结余分配			
38	302	供暖收支结余分配			
39	303	盈余分配			

三、新旧会计科目对照表

顺序号	新编号	新科目	原编号	原科目
1	001	固定资产	001	固定资产
2	011	经租房产	101	经租房产
3	041	向其他单位投资		
4	101	城市维护费支出	171	城市维护费支出
5	102	危房改造支出		
6	111	房地产经营管理支出	162,163	业务费支出、修缮费支出
7	121	供暖作业支出	242	供暖及产品生产
8	122	房屋建设支出		
9	123	多种经营支出		
10	131	上交上级支出	141	上交收入
11	132	拨出经费	151	拨出经费
12	141	修建工程	241	修建工程
13	142	辅助生产	244	辅助生产
14	143	管理费用	161,246	经营管理费支出、施工(生产)管理费
15	144	待摊费用	251	待摊及预提费用
16	151	材料采购	201	材料采购
17	152	采购保管费	211	采购保管费
18	153	主要材料	221	主要材料
19	154	其他材料	225	其他材料
20	155	周转材料	231	周转材料
21	156	低值易耗品	232	低值易耗品
22	159	材料成本差异	233	材料成本差异

续表

顺序号	新编号	新科目	原编号	原科目
23	161	建筑产品	121	商品房
24	162	工业产品	261	产成品
25	171	现金	271	现金
26	172	银行存款	272	银行存款
27	181	应收租金	131	应收租金
28	182	租金调整损失	132	租金调整和损失
29	191	预付工程款	281	承包单位往来
30	192	应收工程款		
31	193	其他应收款	289	其他往来
32	194	待弥补超支及亏损		
33	199	待处理财产损失	291	待处理财产盈亏
34	201	专项存款	401	专项存款
35	202	专项工程支出	421	专项工程支出
36	205	有价证券	441	国库券
37	301	房地产收支结余分配		
38	302	供暖收支结余分配		
39	303	盈余分配		
40	401	固定基金	501	固定基金
41	402	固定资产折旧	511	固定资产折旧
42	411	经租房产基金	601	经租房产基金
43	412	经租房产折旧	611	经租房产折旧
			621	商品房周转金
44	431	流动基金	701	流动基金
45	451	其他单位投入资金		
46	501	城市维护费拨款	671	城市维护费拨款
47	502	危房改造资金		
48	511	租金收入	661	房租收入
			662	土地使用费收入

续表

顺序号	新编号	新科目	原编号	原科目
49	521	供暖作业收入		
50	522	房政管理收入		
51	523	其他业务收入	663	其他业务收入
52	531	所属上交收入	641	所属上交收入
53	532	拨入经费	651	拨入经费
54	541	银行借款		
55	542	租赁保证金		
56	551	基数租金	631	基数租金
57	561	预收租金	681	预收租金
58	563	预收建房款	711	预收建房款
59	564	预收工程款	782	发包单位往来
60	565	应付工程款		
61	566	应付工资	741	应付工资
62	568	其他应付款		
63•	569	预提费用		
64	571	应交税金	745	应交税金
65	572	专项应交款	491	专项往来
66	581	待处理财产盘盈		
67	601	房产专项资金	901	专项基金
68	611	专用基金		
69	701	工程结算	801	工程结算
70	702	销售	802	销售
71	703	托管房租金结算	683	托管房租金结算
72	711	房地产收支结余	691	房产经营收支结余
73	712	供暖收支结余		
74	713	盈余	811	盈余

附注:

单位可以根据实际需要,经主管部门同意,对上列会计科目作如下增减和补充:

1、需要核算专有技术及专利权、商标权、特许权、场地使用权等业务的单位,可增设“021 无形资产”科目。

2、主管部门或有内部独立核算的附属单位的单位,可增设“032 拨付所属资金”科目(下设“拨付所属固定资金”和“拨付所属流动资金”两个明细科目);所属单位可增设“432 上级拨入资金”科目(下设“上级拨入固定资金”和“上级拨入流动资金”两个明细科目)。

3、单位可根据实际需要,将“111 房地产经营管理支出”科目分设为“112 业务费”、“113 房屋修缮费”、“114 房产税”、“115 劳动保险费”、“116 房地产管理费”、“117 经租房产折旧费”等科目。

4、独立核算的供暖公司,可增设“562 预收供暖费”科目;供暖收费实行基数核算的单位,可增设“552 供暖基数收费”、“183 应收供暖费”、“184 供暖费调整损失”科目。

5、由外单位加工材料业务比较多的单位,可增设“157 委托加工材料”科目。

6、有临时设施的单位,可增设“203 临时设施”科目。

7、实行住房制度改革,建立单位住房基金的单位,可在“611 专用基金”科目下增设“住房基金”明细科目。

四、会计科目使用说明

第 001 号科目 固定资产

一、本科目核算单位所有的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以上。

不同时具备以上两个条件的一般为低值易耗品。

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、租出固定资产、土地和融资租入固定资产七大类。

1、生产用固定资产。包括：

(1) 房屋及建筑物：指房地产经营、修建、生产等单位 and 行政管理部门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。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：指施工用的各种机械，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，其价值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分的附属装置，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，探伤用的探伤机、裂痕测探仪，分析测定用的显微镜、渗透仪、温度测定仪，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、租出固定资产。指按照规定出租给外单位使用的固定资产。

4、未使用固定资产。指尚未使用的新增固定资产，调入尚待安装的固定资产，进行改建扩建的固定资产，以及报经批准停用的固定资产。

由于季节性施工生产、大修理等原因而停用的固定资产和在施工现场或车间替换使用的机器设备，都应作为在用的固定资产。

5、不需用固定资产。指本单位不需要、已经报请主管部门批准准备处理的固定资产（包括按照规定封存的固定资产）。

6、土地。指按照规定已经估价单独入帐的土地。因征用土地而支付的土地征用及迁移补偿费等支出，应计入与土地有关的房屋、建筑物的价值内，不单独作为土地价值入帐。

7、融资租入固定资产。指单位以融资租赁方式租入的固定资产。

四、本科目的使用方法:

1、用基建拨款、专用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（或根据基建部门“交付使用财产明细表”中所确定的价值），借记本科目，贷记“固定基金”科目。已经动用，但尚未办理移交手续的固定资产，可先按估计价值入帐，待基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，借记本科目，贷记“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），借记“专用基金”科目，贷记“专项存款”