

新会计制度实用指南

西南财经大学出版社



新编房地产 开发企业会计

主 编 蔡 春 潘学模
副主编 陈本阳 罗济沙

(川)新登字017号

责任编辑: 杨 涛

封面设计: 王 莉

新编房地产开发企业会计

蔡 春 潘学模 主编

西南财经大学出版社出版 西南财经大学出版社发行
四川省新华书店经销 四川省简阳县印刷厂印刷

787×1092毫米 1/32 印张14 字数200千字

1993年9月第一版 1993年9月第一次印刷

印数: 1~6000册

书号: ISBN 7-81017-632-3/F·499

定价: 8.20元

《新会计制度实用指南》

编 委 会

总顾问: 李达昌

主 编: 黄工乐 廖冬冰 毛伯林

副主编: 刘子牛 黄 友 蔡 春

赵德武 干庆坦 李国盛

赵泽松

《新会计制度实用指南》

总 序

党的第十四次全国代表大会，确定了我国经济体制改革的目标，是要建立社会主义市场经济体制。作为经济管理重要组成部分和国际通用商业语言的会计，必须紧紧朝着这个目标去完善自己的理论、程序和方法，转变产品经济模式下的报帐型会计为经营型会计，着实地为发展社会主义市场经济服务。

在建设有中国特色的社会主义理论的指导下，经济体制改革推动着会计管理的改革，特别是1992年11月16日经国务院批准，由财政部刘仲藜部长于11月30日以第4号、5号部长令颁布《企业财务通则》、《企业会计准则》以后，中国的新会计核算模式（即会计准则→大行业会计制度），已基本上与国际会计准则靠拢并接轨，这对于加强国民经济宏观管理和调控，对于扩大对外开放和中国会计走向世界，对于深化企业改革和转换经营机制，以及正确界定企业产权、保护国家在内的所有者权益，都具有十分重要的意义。

随着会计模式的转换，全国范围内正在掀起一场学习、掌握《准则》、《通则》和大行业会计制度的热潮，各个部门、各个地方正在积极筹办规模空前、形式多样的各种培训班和研讨班，这套经四川省财政厅指定为培训教材的《新会计制度实用指南》正是适应这一客观需要和财会人员对新知

识的需求而组织编写和出版的。它具有以下两大特点:

(1) 立足于“新”。它是以中国会计走向世界、与国际会计准则接轨这个主导思想指引下,以新出台的《准则》、《通则》和大行业会计制度为依据而编写的。编写、出版这套丛书的目的,就是要用最新颁发的《准则》、《通则》和大行业会计制度为依据来规范会计行为,要求企业今年7月1日按照新制度规定正确地结束旧帐、开立新帐,井井有条,不错不乱,顺利实现新旧制度的转换与接轨,从而确保会计信息的质量,使之对企业和投资者的决策有用,对国家宏观调控有用。

(2) 立足于“实用”。这套书针对今年7月1日旧帐向新帐转换、旧核算模式向新核算模式转换过程中,广大财会工作者掌握“两则”的精神实质和贯彻执行新会计制度的客观需要,具有重实际、重实务、重实用的特点。

为了保证《丛书》质量,从编写、审定到出版,自始至终都是在四川省财政厅和四川省会计学会的重视、关心、主持下进行的。由四川省财政厅、西南财经大学、四川省财贸行政干部管理学院、四川省财政学校、四川省商业专科学校、成都市财贸干校等单位的会计教授、副教授、高级讲师、高级会计师等专家及实际工作者集体创作而成。

为了保证这套书质量还专门成立了由李达昌、黄工乐、廖冬冰、毛伯林、刘子牛、黄友、蔡春、李国盛、赵德武、千庆坦、赵泽松等11人组成的编委会。该书编委会由省财政厅厅长李达昌同志任总顾问,副厅长黄工乐、廖冬冰同志及西南财经大学教授毛伯林同志任主编,刘子牛、黄友、蔡春、李国盛、赵德武、千庆坦、赵泽松任副主编。《丛书》编委

会从制定方案、设计体系、组织力量和严格把关等方面做了许多复杂细致的工作。希望能把这套书出得好一些，受到读者的喜爱。

《新会计制度实用指南》由八本著作组成，主要有：

(1)《新会计制度实用手册》；(2)《新编工业企业会计》；(3)《新编商品流通企业会计》；(4)《新编施工企业会计》；(5)《新编旅游饮食服务企业会计》；(6)《新编房地产开发企业会计》；(7)《新编对外经济合作企业会计》；(8)《新编农业企业会计》等。

这套书付梓前的全部书稿，均经四川省财政厅审查定稿后，交西南财经大学出版社负责编辑出版。

《新会计制度实用指南》为了适应社会和广大财会工作者渴望学习的心情和满足会计培训工作对新教材的需要，我们将以最快速度，以四、五、六三个月为期，陆续将这套书全部出齐。希望这套书面世之后，能够得到财会工作者、经济工作者和广大读者的欢迎，能够在更新会计知识、贯彻新会计制度、加强会计管理和提高经济效益等方面真正有所裨益。

《新会计制度实用指南》编委会

1993年5月

前 言

作为当今世界产业潮流的房地产业，终于在中华大地强劲改革东风吹拂下绽开了新蕾。房地产开发经营与投资正在形成现实经济生活的新热点。构成房地产业的基本单元——房地产开发企业(公司)的发展方兴未艾。加强房地产开发企业的管理，规范房地产开发企业的行为，提高房地产开发企业的经济效益与社会效益，促进房地产业的健康发展，正成为理论界、实务界和政府部门日益关注并致力研究的新问题。作为经济管理重要组成部分的会计管理控制系统，在加强开发企业经营管理，促进开发企业提高经济效益方面，负有神圣的使命。

财政部和中国人民建设银行总行根据《企业财务通则》和《企业会计准则》的精神分别制定发布了《施工房地产开发企业财务制度》和《房地产开发企业会计制度》，由此构成了我国房地产开发企业财务会计的新体系。学习是运用的前提。学习新制度的精神，领会新会计的实质，正成为会计职业同仁的当务之急和首要需求。《新编房地产开发企业会计》正是在此种背景下应运而生的。

严格遵循“两则”、“两制”的要求，注重对其基本内容的阐释，是本书的特点之一；按会计准则体系为框架，以会计要素为单元组织编写内容，使其结构紧凑、逻辑严密，是本书的特点之二；理论联系实际，注重实务介绍，可操作

性强，为本书的特点之三。

本书由西南财经大学会计系副主任蔡春博士和潘学模副教授任主编，中国人民建设银行成都市分行开发经济处陈本阳会计师和西南财经大学会计系中国注册审计师罗济沙讲师任副主编。编写人员有：西南财经大学会计系硕士研究生沙枫、李红琨和张光毅，四川省林业厅计财处副处长包建华会计师以及中国人民建设银行成都市分行审计处贺建英女士。具体编写分工是：第1章由蔡春执笔；第2章由陈本阳执笔；第3章由李红琨、沙枫、张光毅联合执笔；第4、5章由李红琨执笔；第6章由包建华执笔；第7、8章由潘学模执笔；第9章由罗济沙执笔；第10章由贺建英执笔；第11章由沙枫、张光毅联合执笔。潘学模、陈本阳和罗济沙分别对有关章节进行了审定。全书由蔡春总纂定稿。

房地产开发企业在我国尚属一类新兴企业。直到目前，可作为房地产开发企业会计教材或读物之书甚少。本书是按房地产开发企业会计的导读教材的要求来编写的。它也将成为房地产开发企业财会人员的良师益友。

本书的编写出版得到了下列同志和朋友的大力支持：四川省财政厅副厅长黄工乐、廖冬冰；财政厅会计制度处处长刘子牛、副处长黄友和李国盛先生；中国会计学会常务理事、西南财经大学会计系毛伯林教授；西南财经大学出版社总编谢乐如教授，以及其他朋友，在此一并致以最诚挚的谢意。

由于作者水平有限，对新制度理解不深，加之时间紧迫，书中缺点错误在所难免，恳请读者批评指正，以便修定。

作者

1993年7月于成都

目 录

前 言

第一章 总 论..... (1)

第一节 房地产开发企业概述..... (1)

第二节 房地产开发企业会计的特点..... (6)

第三节 房地产开发企业的会计要素..... (16)

第四节 房地产开发企业的会计科目与会计报表 (25)

第五节 房地产开发企业的会计准则..... (28)

第二章 房地产开发企业资产的核算 (上) (31)

第一节 资产的概述..... (31)

第二节 货币资金的核算..... (34)

第三节 短期投资的核算..... (40)

第四节 应收及预付帐款的核算..... (45)

第五节 存货的核算..... (57)

第三章 房地产开发企业资产的核算 (下) (107)

第一节 长期投资的核算..... (107)

第二节 固定资产的核算..... (125)

第三节 无形资产、递延资产和
其他资产的核算..... (161)

第四章 房地产开发企业流动负债的核算..... (175)

第一节 负债概述..... (175)

第二节 短期借款与短期应付债券的核算..... (181)

第三节	应付票据与应付帐款的核算	(187)
第四节	预收款项与预提费用的核算	(194)
第五节	其他应付款项与应交款项的核算	(200)
第五章	房地产开发企业长期负债的核算	(205)
第一节	长期借款的核算	(207)
第二节	长期应付债券的核算	(212)
第三节	长期应付款项的核算	(219)
第六章	房地产开发企业所有者权益的核算	(225)
第一节	所有者权益概述	(225)
第二节	投入资本的核算	(228)
第三节	资本公积的核算	(238)
第四节	盈余公积的核算	(241)
第七章	房地产开发企业外汇业务的核算	(243)
第一节	外汇与外汇业务	(243)
第二节	外汇核算的方法	(245)
第三节	外汇业务的核算	(255)
第八章	房地产开发企业营业收入的核算	(276)
第一节	营业收入概述	(276)
第二节	经营业务收入的核算	(281)
第三节	其他业务收入的核算	(291)
第九章	房地产开发企业费用和成本的核算	(292)
第一节	开发企业费用成本概述	(292)
第二节	开发产品成本的核算	(298)
第三节	期间费用的核算	(327)
第十章	房地产开发企业利润及其分配的核算	(339)
第一节	利润的概述	(339)

第二节	利润形成的核算·····	(345)
第三节	利润分配的核算·····	(362)
第十一章	房地产开发企业的财务报告与财务评价·····	(371)
第一节	财务报告概述·····	(371)
第二节	资产负债表·····	(374)
第三节	损益表及其附表·····	(389)
第四节	财务状况变动表与财务情况说明书·····	(401)
第五节	财务报表分析·····	(415)

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业概述

一、房地产业和房地产开发企业的产生与发展

房地产开发企业是从事房地产业经营的企业。房地产业是经营**房产**和**地产业**务的行业的统称,包括进行房地产开发、租赁及**维修与管理**等。

房地产业与**房地产开发企业**是商品经济的产物,是伴随着城市的兴起与扩大而发展和壮大起来的。从社会经济的历史进程看,房地产业的产生始于封建社会末期和资本主义初期。当时,由于商品经济逐渐发展,加之随着产业分工和机器大工业的不断发展,由此带来的城市规模的扩大和人口趋于城市流动的增加,使城市成为人们进行生产和生活的中心地带。城市的形成及其规模的扩大在客观上提出了需要大量的土地和用房以利于生产和生活,于是从事房屋成批建设和土地出租的房地产经营行业便应运而生,并且随着工业化的发展和人口的日益集中和城市用房、用地资源的短缺而迅速发展起来。目前,房地产业已成为世界上很多国家和地区的支柱产业;房地产投资经营正在形成世界性的产业潮流。据有关资料显示,日本房地产业的销售额在各产业销售总额中所占的比例:60年代初期和中期分别为0.2%和0.5%,而80

年代中期已上升到2.0%，且已超过钢铁业(1.7%)。1983年，房地产业的附加价值额达87000亿日元，占国民生产总值的3%；房地产业的销售额为214000亿日元，对其他产业的直接波及效果为127000亿日元(销售额)，间接波及效果为160000亿日元(生产额)。另据预测，到2000年，日本的房地产业市场的规模将达到337000亿日元，年均增长率将达2.7%；附加价值额将达158000亿日元，年均增长率为4.5%。在香港，资产价值最大的10家公司，其中，从事或主要从事房地产经营的公司占了7家；个人财富最多的10大财主，靠经营房地产发家的就有8人；百亿元富豪中，有3人属房地产投资经营者。^①

我国房地产业和房地产开发企业(原称城市建设综合开发企业，简称开发企业)，是伴随我国经济体制改革的进行和展开而逐步发展起来的。城市建设实行综合开发，是有计划、有步骤加强城市建设，推行住宅商品化，振兴我国建筑业的一项重要举措。此项改革措施是在回顾和总结我国建国以来，城市建设、城市管理、住房制度和建筑业发展等方面经验教训的基础上提出的。因此，它既是我国经济体制改革的产物，也是我国社会主义商品经济、特别是市场经济发展的必然要求。

促使我国房地产业和开发企业得以产生、发展的直接动因有三个：一是城市住宅建设事业的发展 and 住宅制度改革、住宅商品化的推行；二是城市建设机制的改革和“统一规划、统一开发”方针的贯彻实施；三是建筑业和基本建设管理体制的改革。与此三方面动因相适应，我国的城市建设

^①杨继瑞主编《房地产投资经营策略与技巧》，四川大学出版社1992年版，第11—13页。

综合开发企业逐步从原有建筑业中分离出来，形成一个新兴产业，即房地产。其发展大体经历了从小统建→大统建→开发企业综合开发这样一个过程。近几年，城市建设综合开发和房屋商品化的进一步推行以及土地制度和住房制度改革的进一步深化，使我国的房地产业有了较大的发展。各类房地产开发企业已由改革前后的十几家发展到3000多家，年开发工作量达几百亿元的房地产交易机构也大量成立，全国已成立近1000个房地产交易所。一个包括房地产转让、出租、抵押和信托的较为完整的、活跃的房地产市场正在形成。目前，全国从事房地产经营的企业已达7000多家，从业人员达200多万，年实现产值达500亿元。可以预期，房地产业也将成为我国国民经济的一个支柱产业，为我国商品经济，特别是市场经济的发展作出更大的贡献。

二、房地产开发企业的业务范围和生产经营特点

我国房地产开发企业是具有独立法人资格的企业单位，实行自主经营，独立核算，自负盈亏，并对国家承担经济责任。从建筑业中独立出来的房地产开发企业，与建筑企业有着质的区别。建筑企业属于物质生产部门，是通过出售所生产的产品——各种建筑物、构筑物来获取经济利益；而开发企业则属非物质生产部门，不直接生产物质产品，主要是为房地产流通和消费提供服务，在产业结构分类中属于第三产业的范畴。

我国开发企业的主要任务和业务范围是：经营城市土地开发和房地产业务。城市用于建设的土地，由地方政府统一审批、统一征用和统一管理，由开发公司进行土地开发和建

设。开发公司接受当地人民政府的委托或投标中标，承担开发任务，并且按照城市总体规划，制定出开发区的具体规划，负责搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮（土地所有权仍归国家）有偿转让给其他单位兴建工程项目，也可以直接组织兴建住宅和其他经营性房屋，如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性厂房等予以出售。开发企业的开发经营业务主要有以下五个方面：

1. 土地（建设场地）的开发和经营；
2. 商品房开发和经营；
3. 城市基础设施和配套设施的开发建设；
4. 代建房屋或工程的建设；
5. 经营房屋的出租和经营。

开发企业承担开发建设项目任务，通常有三种方式：一是接受主管部门或使用单位委托；二是经过投标中标进行承包；三是在规划指定的区域内，自行开发和建设，出售开发设施或商品房屋。承接开发项目任务后，开发企业一般采取招标的方式，将设计、施工任务发包给经过资格审查的设计、施工单位承担。

开发企业虽然从事城市建设场地、房屋等建筑产品的开发建设活动，但它既不同于一般的建设单位，也不同于施工企业和一般工业企业。其生产经营具有以下特点：

1. 生产经营的计划性。建筑产品本身的特殊性决定了国家必须对开发企业的生产经营活动实行宏观计划调控，以有效地控制基本建设规模，管理建筑产品市场。因此，开发企业的生产经营活动，包括开发生产和产品销售，均应纳入

国家计划，企业应当在国家有关部门审核下达的生产计划和销售计划的基础上安排开发经营活动。

2. 开发产品的商品性。随着我国经济体制制度改革的深化，市场机制的形成和完善，建筑产品已经进入商品市场。开发企业开发的建筑产品，无论是建设场地，还是房屋建筑物，均应作为商品，进入流通领域，实行销售或有偿转让。

3. 开发经营业务的复杂性和多样性。与工业企业产品生产相比较，开发企业开发建设的建筑产品，特别是商品房住宅小区建设，除了商品房等建筑产品本身的建设外，企业还要根据城市建设规划的要求，同时承担与商品房等建筑产品有关的市政、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。在建筑产品的开发过程中，为了安置被搬迁居民，企业还要建设一批专门为安置被搬迁居民周转使用的房屋。对开发的各类建筑产品，企业根据市场对建筑产品的需求，有的销售，有的转让，有的出租，有的开展自行经营。有相当一部分开发企业还开展和从事对商品房售后服务业务，包括房屋维护，产权管理等。

4. 生产周期长，投资数额大，经济往来多。与一般工业产品生产不同，土地和商品房等建筑产品的开发建设，生产周期较长，多在一年以上。建筑产品本身造价高，所需资金投入量大，而且资金在生产过程中停留时间亦较长。开发企业生产的社会性和开发产品的商品性，特别是建筑产品生产的特殊性，使得企业在开发经营过程中与之发生经济往来关系的单位较之其他生产企业要多。它不仅因购销活动而与材料物资供应单位和商品房等建筑产品的购入单位（包括个人）发生经济往来，而且因工程的发包招标与勘察设计单

位、建筑安装施工企业发生经济往来，因委托代建和房屋出租而与委托单位、承租单位发生经济往来。开发企业与其他单位的经济往来活动，不仅存在于购销流通领域，而且存在于生产领域，贯穿于企业整个供、产、销过程。

第二节 房地产开发企业会计的特点

房地产开发企业会计是会计学的一般原理应用于房地产开发企业而形成的一门新的、特殊的专业会计，是房地产开发企业管理控制系统的重要组成部分。其目的在于，通过会计的专门方法，对开发企业开发经营资金的运动过程进行综合、系统的反映和控制，促进开发企业经营目标的实现，提高开发企业经营活动的经济效益和社会效益；同时，为开发企业管理当局及其各种外部关系人（债权人、投资人、税务机关、银行机构、证券监管部门等）提供据以了解企业财务状况与经营绩效的财务会计信息。

房地产开发企业会计是一门独具特色的会计。其特色不仅体现为由于会计对象——开发经营资金运动和生产经营活动的特殊性而决定的该门专业会计核算的特殊性，而且还体现为为适应企业会计核算模式的转换而制定的新的开发企业财务、会计制度的新颖性。因此，本节将从两个方面来阐述房地产开发企业会计的特点。

一、房地产开发企业会计核算的特点

1. 资金筹集渠道的多源性

开发企业的资金形成与工业企业、施工企业及建设单位