

CHENGSHIJIANSHEZONGHEKAIFAQIYEKUAIJI

城市建设综合开发企业会计

高葆生 贾 诤 著

东北财经大学出版社

DO'NGBEI CAI JING DAXUE CHUBAN SHE

城市建设综合开发企业会计

齐葆生 贾 进 著

东北财经大学出版社出版发行 (大连黑石礁)

喀左县印刷厂印刷

开本: 787×1092 1/32 印张: 21 字数: 450 000

1991年6月第1版 1991年6月第1次印刷

责任编辑: 朱 艳 责任校对: 孙 萍 刘铁兰

印数: 1—5 000

ISBN 7-81005-464-3/F·344 定价: 6.30元

出版社登记证: (辽)第10号

前 言

我国的城市建设综合开发企业，是在党的十一届三中全会以后，随着经济体制的改革和社会主义有计划商品经济的发展而逐步建立和发展起来的。经过十年创业，现已具有相当的规模。

城市建设综合开发企业，既不同于建设单位，也不同于施工企业，它是以城市土地开发和商品房建设为主要业务的房地产经营单位，实行自主经营，独立核算，自负盈亏，对国家承担经济责任。因此，以开发经营资金为对象的城市建设综合开发企业会计，是一门独具特色、有别于其他行业（或企业）的专业会计。

为了促进城市建设综合开发企业的健康发展，近年来，国家有关部门陆续制定颁发了有关计划、财务、成本、税务、信贷等方面的管理法规、制度和办法。财政部也于1988年10月制定颁发了我国第一部全国统一的《国营城市建设综合开发企业会计制度》。这些法规制度的建立，不仅为各级计划、财政、税务、银行等部门和企业主管部门对城市建设综合开发企业实行有效的管理，提供了重要的法规基础和依据，同时也为研究和探索我国城市建设综合开发企业会计理论和会计方法，建立和完善适合于我国现阶段经济体制和经济运行机制的企业内部核算制度，提供了必要的前提和条件。

目前，城市建设综合开发企业的会计核算工作的基础还十分薄弱。在会计理论和方法体系建设方面，也还没有一本

比较系统研究和介绍城市建设综合开发企业会计的教科书或参考书。因此，建立一套科学完整，适合于我国现行经济体制的城市建设综合开发企业会计理论和方法体系，用于指导企业的会计实践，在当前是十分必要和迫切的。有鉴于此，我们试写了这本《城市建设综合开发企业会计》。

作为制定国家现行《国营城市建设综合开发企业会计制度》的参与者，从1986年5月调查研究开始，直至1989年在辽宁举办开发企业会计制度讲习班，我们参加了现行开发企业会计制度调查、研究、起草以及宣传贯彻的全部过程。我们力图将国家现行开发企业会计制度所遵循的指导思想，采用的会计原则和会计方法，对传统会计理论和会计方法所作的改革，以及开发企业广大财会工作者在十年实践中创造和积累的经验融集此书，增强其参考使用价值，以期对指导企业正确地组织会计核算，加强会计管理有所帮助，对研究、探索、建立和完善我国城市建设综合开发企业会计理论和方法体系有所借鉴。

本书主要供财政部门、建设银行、企业主管部门有关业务干部和开发企业财会人员工作、学习使用，也可作为培训在职会计人员的专业教材，对会计理论研究和会计教学工作也有一定的参考价值。

由于作者水平有限，加之时间紧迫，书中缺点甚至错误在所难免，热忱欢迎广大读者批评指正，使之今后得以不断改进和完善。

作 者

1990年5月30日于北京

目 录

第一章 城市建设综合开发企业概述·····	(1)
第一节 我国城市建设综合开发企业的发展情况·····	(1)
第二节 城市建设综合开发企业的业务范围、经营 方式和经营特点·····	(5)
第三节 城市建设综合开发企业的管理体制·····	(9)
第二章 城市建设综合开发企业会计的基本任务和 核算对象·····	(13)
第一节 城市建设综合开发企业会计的基本任务·····	(13)
第二节 城市建设综合开发企业会计的核算对象·····	(16)
第三节 城市建设综合开发企业会计工作的组织·····	(20)
第三章 城市建设综合开发企业会计方法·····	(25)
第一节 会计方法概述·····	(25)
第二节 会计科目·····	(27)
第三节 复式记帐·····	(33)
第四节 会计凭证·····	(44)
第五节 帐 簿·····	(53)
第六节 会计核算形式·····	(65)
第七节 财产清查·····	(73)
第四章 会计核算的一般原则·····	(78)
第一节 会计原则的概念·····	(78)
第二节 会计原则的作用·····	(79)

第三节 会计原则的主要内容	(80)
第五章 资金来源的核算	(92)
第一节 资金来源的分类	(92)
第二节 开发经营基金的核算	(96)
第三节 预收开发资金的核算	(100)
第四节 企业债券的核算	(106)
第五节 借入资金的核算	(114)
第六节 其他单位投入资金的核算	(124)
第六章 货币资金的核算	(129)
第一节 现金的核算	(129)
第二节 银行存款的核算	(137)
第三节 其他货币资金的核算	(154)
第七章 往来款项的核算	(159)
第一节 往来款项的内容	(159)
第二节 供应单位往来款项的核算	(161)
第三节 购房单位、委托代建单位、承租单位往来 款项的核算	(166)
第四节 承包单位往来款项的核算	(173)
第五节 应交税金的核算	(185)
第六节 应交利润和应弥补亏损的核算	(198)
第七节 专项应交款的核算	(200)
第八节 教育费附加的核算	(202)
第九节 内部单位往来款项的核算	(203)
第十节 其他往来款项的核算	(210)
第八章 工资的核算	(212)
第一节 工资总额的组成和职工的分类	(212)

第二节	工资基金的管理	(217)
第三节	工资的计算	(218)
第四节	百元产值工资含量包干的核算	(237)
第九章	固定资产的核算	(243)
第一节	固定资产的分类	(244)
第二节	固定资产的计价	(248)
第三节	固定资产折旧的核算	(251)
第四节	固定资产修理的核算	(265)
第五节	固定资产的总分类核算	(271)
第六节	固定资产的明细核算	(295)
第十章	无形资产的核算	(301)
第一节	场地使用权的核算	(302)
第二节	专有技术及专利权的核算	(303)
第三节	商誉的核算	(304)
第四节	商标权和特许权的核算	(305)
第十一章	投资的核算	(307)
第一节	投资的分类及核算任务	(307)
第二节	向其他单位投资的核算	(310)
第三节	债券投资的核算	(319)
第四节	有价证券的核算	(323)
第十二章	经营房的核算	(325)
第一节	经营房核算的特点	(325)
第二节	经营房增加的核算	(326)
第三节	经营房摊销的核算	(329)
第四节	经营房减少的核算	(331)
第十三章	周转房的核算	(336)

第一节	周转房核算的特点	(336)
第二节	周转房增加的核算	(337)
第三节	周转房摊销和修理的核算	(340)
第四节	周转房减少的核算	(342)
第十四章	设备和材料的核算	(346)
第一节	设备和材料的分类	(347)
第二节	设备和材料的计价	(350)
第三节	设备和材料采购成本的核算	(355)
第四节	设备和材料收发的核算	(376)
第五节	委托加工器材的核算	(414)
第六节	低值易耗品的核算	(420)
第七节	周转材料的核算	(435)
第八节	设备和材料清查盘点的核算	(442)
第九节	设备和材料价格调整的核算	(445)
第十五章	建筑产品成本的核算	(450)
第一节	建筑产品成本核算的任务和要求	(450)
第二节	开发经营支出的分类和会计科目的设置	(454)
第三节	土地开发支出及成本的核算	(459)
第四节	房屋建设支出及成本的核算	(479)
第五节	配套设施工程支出及成本的核算	(505)
第六节	代建工程支出及成本的核算	(526)
第七节	待摊费用和预提费用的核算	(531)
第八节	管理费用的核算	(536)
第九节	已完开发产品的核算	(541)
第十六章	房屋出租经营及其他多种经营业务的核算	(548)

第一节	房屋出租经营业务的核算	(548)
第二节	其他多种经营业务的核算	(554)
第十七章	销售的核算	(559)
第一节	开发企业各种销售收入的实现条件	(559)
第二节	销售业务的核算方法	(561)
第十八章	利润和利润分配的核算	(568)
第一节	利润的核算	(568)
第二节	利润分配的核算	(571)
第三节	上年利润调整的核算	(578)
第四节	企业与上级主管部门及所属独立核算单位 利润分配的核算	(581)
第十九章	专用基金的核算	(585)
第一节	专用基金的种类及核算任务	(585)
第二节	专用基金提取和使用的核算	(587)
第二十章	会计报表	(592)
第一节	会计报表的作用、种类及一般规定	(592)
第二节	资金平衡表	(599)
第三节	应上交及应弥补款项明细表	(621)
第四节	利润表	(626)
第五节	利润分配表	(632)
第六节	主要开发产品(工程)销售明细表	(639)
第七节	在建开发项目成本表	(645)
第八节	已完开发项目成本表	(650)
第九节	管理费用明细表	(654)
第十节	专用基金明细表	(659)

第一章 城市建设综合开发企业概述

第一节 我国城市建设综合开发企业的发展情况

城市建设综合开发企业是按照城市建设总体规划，对土地、房屋进行综合开发，将开发完成的房地产作为商品出售，自主经营、独立核算，自负盈亏的经济实体，是按照规定向国家工商行政管理部门注册登记，取得营业执照的经济法人。城市建设综合开发企业通称房地产企业，简称开发企业或开发公司。它的名称，各地叫法不一，有的叫房地产开发公司，有的叫房地产经营公司，有的叫房屋建设开发公司，等等。名称尽管不同，实质都是一样。它与人才开发、技术开发、资源开发等开发业务不同，是属于基本建设（包括建筑业）这一大经济门类中的一个新兴的分支行业。

自建国以来到1978年的30年里，我国的城市住宅建设，取得了很大成绩，但由于长期实行国家投资，统一建设，作为社会福利设施，无偿分配给职工个人（象征性地收取一定的低房租），这样一种住宅投资分配管理体制，客观上影响和限制了城市建设的发展，也带来了许多问题。主要有：

1. 住宅建设资金全部由国家提供，使国家投资难以收回，加重了国家财政负担。随着城镇人口的增加，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。

2. 住宅建设由各单位自行征地、自行设计和自行组织施工，分散建设，布局不合理，公共设施不配套，人力、财力、物力和土地浪费严重，建设速度缓慢。

3. 住房租金严重背离住房价值，住宅建设没有作为商品对待，建房投资有去无回，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。

4. 住宅建设由国家包下来，作为社会福利无偿分配，导致居民消费结构不合理，相应扩大社会消费基金，助长通货膨胀。

5. 住宅分配和使用的无偿性和福利性，容易产生分配不公和滋长“以权谋私”、“以房谋私”等不正之风。

党的十一届三中全会以后，党中央和国务院十分关心和重视城市住宅建设事业的发展，把住宅制度的改革作为经济体制改革的重要内容，采用住宅建设与城市总体建设相结合，变各自分散建设为综合开发，变无偿分配为有偿出售等方法，加速城市住宅建设，解决城镇居民的住房问题。

住宅制度的改革，是由“小统建”到“大统建”，再由“大统建”到综合开发逐步进行的：

1979年，我国许多城市开始了住宅建设“小统建”的试点，即由主管部门牵头，组织本部门系统内各建设单位，集中资金，统一住宅建设。再由“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，统一征地，统一施工，统一管理和统一分配”。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。但无论是“小统建”，还是“大统建”，其本身都具有临时性和非营业性的性质，实质上还是产品经济的产物，并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的任务。各地根据国务院的指示精神，结合本地实际情况，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。1981—1982年，我国大中城市陆续组建了一批城市建设综合开发企业。

1984年5月，全国人大六届二次会议通过的《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”，“城市住宅建设，要进一步推行商品化试点，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”。与此同时，“建筑业全国改革座谈会”又提出，要搞开发公司，主要是经营土地，也可以在加工好的土地上盖些标准厂房、盖些住宅、学校等，然后出售。

1985年9月，中共中央在《关于制定国民经济和社会发展的第七个五年计划的建议》中指出，“要积极推行城镇住宅

商品化，加快民用建筑业的发展，使建筑业成为我国国民经济的支柱产业。长期以来，我国对城镇住宅实行统建统配的政策，收取的房租很低。这种办法不利于住宅商品问题的解决，而且加重了国家的财政负担，使民用建筑业失去了生机和活力，造成城市居民的购买力片面集中在耐用消费品方面。必须尽快提出一套比较成熟的办法，使住宅商品化这项重大政策，逐步付诸实施”。

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。这个文件，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、资金形成等方面的问题，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。

从以上发展情况，可以看出，城市建设综合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的经验的基础上建立和发展起来的，是我国经济体制改革，实行社会主义有计划商品经济的产物。

我国的城市建设综合开发事业，虽然起步较晚，但是从

1980年开创伊始，到现在的不长时间里，已经有了较快的发展，取得可喜的成就。据有关部门统计，我国城市综合开发企业的户数，1980年试点时，只有几户，1985年已发展到1 000多户，1987年发展到2 570多户，1988年发展到3 000多户，到1990年初，全国已有各类城市建设综合开发企业4 000多户。初步形成了具有一定开发能力和规模的城市房地产开发行业。

第二节 城市建设综合开发企业的业务范围、经营方式和经营特点

一、城市建设综合开发企业的业务范围

城市建设综合开发企业的业务范围，主要有以下五个方面：

1. 土地（建设场地）的开发和经营

城市建设所需土地（建设场地），由各地人民政府统一审批、统一征用和统一管理，交由开发企业进行开发，将开发好的土地（所有权仍属国家）有偿转让给其他建设单位兴建工程项目。

2. 商品房的建设

开发企业在开发好的土地上组织兴建商品住宅和其他经营性的房屋，如贸易中心、展览中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆、标准厂房等，然后作价出售。

3. 城市基础设施和配套设施的开发建设

开发企业按照城市建设总体规划，制定开发区的具体规划，负责市政、公用、动力、通讯等城市基础设施和相应的

配套设施的建设工作。

4. 代建房屋或工程

开发企业通过招标，接受当地人民政府或其他单位的委托，代为建设的房屋建筑工程、道路敷设工程、供热供水管道工程以及其他市政公用设施等工程。

5. 房屋的出租和经营

开发企业开发完成的商品房，如住宅、办公楼、仓库等，除可以作价出售外，还可以采取租赁的方式，出租给有关单位使用，根据市场价格，按照规定确定收费标准，按期向使用单位收取租金。

此外，很多开发企业还根据“一业（土地和房屋开发）为主，多种经营并举”的经营方针，举办加工、商业、旅游、饮食服务等附属单位，开展多种经营业务；还有不少开发企业与其他单位举办联合企业或举办合营企业，不断拓宽业务领域，扩大经营范围，增强企业的活力，增加企业的收入。

二、城市建设综合开发企业的开发经营方式

城市建设综合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，经过投标，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、城市建设综合开发企业的经营特点

开发企业既不同于建设单位，也不同于施工企业。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。所以不同于施工企业，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 and 安装活动，而是在国家计划指导下，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。

开发企业的经营活动，具有以下四个方面的显著特点：

1. 生产经营的计划性

国家为了有效地控制基本建设规模，加强建筑产品市场管理，对开发企业的生产经营活动，实行计划管理。企业的开发经营活动，包括开发生产和建筑产品销售，均纳入国家计划。企业只能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，安排具体的开发经营活动。

2. 开发产品的商品性

长期以来,由于实行单一的产品经济体制,建筑产品一般是不作为商品进入流通领域的。各单位所需地皮(建设场地)或房屋建筑物,均由国家无偿拨给或通过基本建设程序自行完成。随着经济体制改革的深入,我国的市场机制正在逐步形成和不断完善。开发企业所完成的建筑产品,不论是建设场地,还是房屋建筑物,均已作为商品,进入商品市场,实行有偿转让或作价销售

3. 开发经营业务的复杂性和多样性

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,除了商品房建筑产品本身的建设外,还要根据城市建设规划的要求,同时承担与商品房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,为了安置被动迁的居民,企业还要建设一批专门为安排被动迁居民周转使用的房屋。对于开发的各类建筑产品,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,还有很大一批开发企业从事对商品房的售后服务业务,包括房屋维修、产权管理等。可见,开发企业经营业务的内容是比较广泛、多样和复杂的。

4. 生产周期长,投资数额大,往来对象多

土地和商品房等建筑产品的开发建设,与一般工业产品的生产不同,生产周期较长,大多在一年以上,有的开发项目需要数年才能完成。由于建筑产品本身造价高,所需资金就多,资金在开发过程中停留的时间较长,需要不断投入大量的资金。由于开发生产的社会性和开发产品的商品性,