

房地产开发 企业会计

●李光绪 主 编
●沙 枫 副主编
●张光毅

西南交通大学出版社

(川)新登字 018 号

房地产开发企业会计

李光绪 主编

*

西南交通大学出版社出版发行

(成都 九里堤)

四川省新华书店经销

四川省印刷技术协会印刷厂印刷

*

开本:787×1092 1/32 印张:16.25

字数:300千字 印数:5000册

1993年6月第1版 1993年6月第1次印刷

ISBN 7—81022—572—3/F·029

定价:8.80元

序 言

1993年7月1日,将在全国范围内施行全新的《企业会计准则》和《企业财务通则》,财会人员将面临前所未有的挑战!本书严格按照全新的《企业会计准则》、《企业财务通则》和1993年财政部《房地产开发企业会计制度》、《施工、房地产开发企业财务制度》,编写而成,旨在帮助广大房地产业财会人员和经营管理者迅速地、有效地适应财会制度的变革。此书最大的特点是一改过去会计教材重理论轻实务的倾向,特别注重实用性、可操作性;完全从会计工作者实际出发,由浅入深,通俗易懂。本书可供房地产开发企业的财会人员学习和掌握新会计制度之用,也适合于讲授全新会计制度的各类培训班、短训班使用,还可供大专院校经济类各专业作参考书之用。

全书共十三章,第一章由李光绪、雷清龙合写,第二章由李光绪、瞿振福合写,第三章由李光绪、崔兵合写,第四章由李光绪编写,第五、六章由沙枫编写,第七、八章由赖育明编写,第九章由王跃光编写,第十章由张薇编写,第十一章由张光毅、刘万新合写,第十二、十三章由张光毅编写。全书由李光绪总纂。

由于时间有限,书中缺点和错误难免,欢迎读者批评指正。

编 者

一九九三年四月

于西南财经大学

目 录

第一章 中国房地产业概述

- 第一节 房地产业的基本含义..... (1)
- 第二节 中国房地产业制度概要..... (3)
- 第三节 房地产业的产生、发展及其重要意义 (7)

第二章 会计基础理论

- 第一节 会计的意义 (14)
- 第二节 企业会计准则 (22)
- 第三节 会计恒等式 (33)

第三章 借贷记帐法与会计循环

- 第一节 会计科目和帐户 (35)
- 第二节 借贷记帐法 (40)
- 第三节 会计循环 (49)

第四章 货币资金的核算

- 第一节 现金的核算 (59)
- 第二节 银行存款的核算 (65)
- 第三节 结算业务的核算 (70)
- 第四节 外币业务的核算 (84)

第五章 存货的核算

第一节	存货的范围和计价	(90)
第二节	材料和设备的核算	(97)
第三节	委托加工材料的核算	(117)
第四节	低值易耗品的核算	(121)
第五节	开发产品的核算	(125)
第六节	存货清查	(128)

第六章 固定资产的核算

第一节	固定资产的分类和计价	(131)
第二节	固定资产增加、转入的核算	(136)
第三节	固定资产折旧和修理的核算	(148)
第四节	固定资产减少、转出的核算	(160)

第七章 无形资产、递延资产及其他资产的核算

第一节	无形资产的核算	(167)
第二节	递延资产及其他资产的核算	(176)

第八章 对外投资的核算

第一节	对外投资的分类	(179)
第二节	短期投资的核算	(181)
第三节	长期债券投资的核算	(185)
第四节	长期股票投资的核算	(195)
第五节	联营投资的核算	(199)

第九章 成本和费用核算

- 第一节 成本和费用核算概述..... (204)
- 第二节 待摊费用和预提费用的核算..... (211)
- 第三节 产品成本核算..... (214)
- 第四节 期间费用的核算..... (233)

第十章 负债及所有者权益的核算

- 第一节 负债的特征及分类..... (250)
- 第二节 流动负债的核算..... (253)
- 第三节 长期负债的核算..... (265)
- 第四节 所有者权益的核算..... (275)

第十一章 收入和利润的核算

- 第一节 收入的核算..... (285)
- 第二节 利润形成和分配的核算..... (309)

第十二章 企业财务报告

- 第一节 财务报告的种类及编制的基本要求..... (326)
- 第二节 资产负债表..... (328)
- 第三节 损益表及其附表..... (339)
- 第四节 财务状况变动表..... (347)
- 第五节 合并会计报表..... (354)

第十三章 企业终止、破产清算的核算

- 第一节 企业终止、清算的概念及破产清算
的一般程序..... (358)

第二节 终止清算的主要内容.....	(361)
第三节 终止清算的会计核算.....	(367)

附录 1 《企业会计准则》.....	(375)
附录 2 《企业财务通则》.....	(385)
附录 3 《房地产开发企业会计制度》.....	(394)

第一章 中国房地产业概述

第一节 房地产业的基本含义

一、中国房地产业的定义

经营和投资房地产历来都是冒险家乐园中的一个景点。在中国大陆重新崛起,并在中国经济发展中起着日益重要作用的中国房地产业,目前尚无统一的、确切的定义。但在理论界和实务界都较有代表性的说法是:从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。1978年11月原中国城乡建设环境部在《关于发展中国城市房地产业的报告》中,对房地产业的涵义作了如下表述:“房地产业包括:土地的开发,房屋的建设、维修、管理,土地使用权的有偿划拨、转让,房屋所有权的买卖、租赁,房地产抵押贷款,以及由此形成的房地产市场。”

笔者认为,这一表述,基本上能反映十一届三中全会以来中国房地产业的改革和发展。近年来,中国房地产业正在以惊人的速度迅速发展。1980年我国房地产业开始在城市起步,在这以前,中国房地产业基本上未形成一个独立的行业。自1980年起,中国房地产业才开始慢慢恢复;1987年以后,这一行业迅速地发展起来了。特别是邓小平南巡和中共十四大之后,中国房地产业更是如雨后春笋,获得了巨大的发展。

二、房地产的类别

房地产主要有土地和各类物业。我国的土地主要有城镇的国有土地和乡村的集体所有土地两种。土地之上的各种物业则主要以住宅、工业厂房,以及商业楼宇为主,估计占物业总量的 80% 以上。随着我国经济的迅速发展和改革开放程度的不断提高,综合楼宇、酒店、别墅也逐年增加,特别在沿海开放地区,这几种物业的发展速度更是惊人。

1. 住宅,住宅是整个物业中最主要的一项,也是目前房地产投资和交易的热点。由于中国人口众多和传统的住宅福利体制的影响,造成城市居民住宅长时期极端短缺。所以住宅市场一直是热点。目前中国住宅基本上分为两种:一种是政府低价供应的住宅;另一种是商品住宅。但前者建设速度太慢,远远不能满足城镇居民的需求,因而商品住宅一直甚为抢手。住宅的价格涨幅极快。1980 年我国商品房开始在城市起步时,每平方米平均售价为 200 元左右,到 1990 年全国城镇商品房每平方米平均售价为 703 元,其中省会一级的城市和直辖市,商品房价格一般为每平方米 800 元—1800 元,最高的达 3000 元,以平均 1300 元计,10 年间商品房价格上涨 5.5 倍。个别大城市最高房价每平方米超过 4000 元。

2. 工业厂房,近几年,中国的工业厂房也从过去的由各个单位自行建设、自己使用向市场化、社会化过渡,特别在外向型经济发达的广东、福建两省,外资企业对符合国际规格的标准厂房需求大增,工业厂房的市场化比重高达 60%,珠江三角洲则达 80%。在这些地区,工业厂房在房产中的地位也日见突出。

3. 商业楼宇,此类物业在金融业、服务业、旅游业很发达的广州、深圳、上海等商业城市有显要的地位。其需求量仅稍低于住宅,但投资回报率却相当高。然而,目前中国商业楼宇似有过剩的趋势,这与前几年大量建设有关。为此,中央政府及各级地方政府近年来一直力求控制商业楼宇的发展速度,使之供求平衡。

4. 综合楼宇,即商业、办公与住宅综合使用的楼宇。近年来,这类楼宇有较快的发展,特别是在党的十四大之后,这类物业获得了很大的发展,前景甚佳。

5. 别墅,中国别墅的出现始于八十年代初,但仅限于广东、海南等少数地区,以深圳较多。目前,别墅推出数量不多,且多为港台人士及外国人士购买。1991年5月,中国第一宗抵押贷款房地产在深圳市场拍卖,一幢别墅以240万元成交,单位面积售价为13000元/平方米。可见其市场前景之壮观。

6. 酒店宾馆,这是随着旅游业、商业和对外经济的发展而发展起来的物业。中国的酒店、宾馆于近十年大量出现。据统计,仅深圳市就有163家,平均增长速度为47.20%,目前已有超前发展的迹象。因而,政府在控制发展的物业类型中,以酒店、宾馆为主。

第二节 中国房地产业制度概要

为了改革土地使用制度,合理开发、利用、经营土地,加强土地管理,促进城乡建设和经济发展,中央政府和地方各级政府都制定了一系列文件、法规和条例等。概括起来,主要有以下几个方面的内容:

一、批地权限

根据《中华人民共和国宪法》规定,城市的土地属于国家所有,矿藏、水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然资源也属国家所有;由法律规定属于集体所有的森林和山岭、草原、荒地、滩涂除外;任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。

1989年8月1日,中华人民共和国国务院颁布了《关于出让国有土地使用权批准权限的通知》,该通知就各地政府行使出让土地使用权的批准权限作了明确的规定:政府对有偿出让国有土地使用权的批准权限,与行政划拨国有土地使用权的批准权限相同:耕地1000亩以上,其他土地2000亩以上的,由国务院批准;耗地3亩以下,其他土地10亩以下的,由县级人民政府批准;省辖市、自治州人民政府的批地权限,由同级人大常委会决定。

同时,出让使用权的国有土地用地指标要纳入国家下达的地方年度用地计划,未经批准,不得突破。对一次出让土地使用权的国有土地不得“化整为零”,变相扩大批准权限。在通知发布前已经出让使用权但与《通知》之规定不相符合的国有土地,必须重新办理批准手续,并报上一级土地管理部门备案。

广东省的立法机关于1991年7月30日通过修改《广东省土地管理实施办法》,扩大了广州市及深圳市特区范围外的用地审批权限,内容如下:广州市及深圳市特区范围外的用地审批权限,由原来的耕地15亩以下,其他土地50亩以下,修改为耕地500亩以下,其他土地1000亩以下;经国务院批准

的经济技术开发区范围内的用地,审批限额由原来的耕地 50 亩以下,其他土地 100 亩以下,扩大为耕地 100 亩以下,其他土地 200 亩以下。

此外,其他省辖市的用地审批权限额,也由原来的耕地 15 亩以下,其他土地 50 亩以下扩充为耕地 50 亩以下,其他土地 100 亩以下。经济特区内的用地审批限额规定为耕地 1000 亩以下,其他土地 2000 亩以下。

二、土地使用年限

1990 年 5 月,中华人民共和国国务院颁布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》,规定了各种用地的年期限限制。土地使用权出让最高年限按下列用途确定:

- | | |
|----------------------|------|
| (1) 居住用地 | 70 年 |
| (2) 工业用地 | 50 年 |
| (3) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 | 50 年 |
| (4) 商业、旅游、娱乐用地 | 40 年 |
| (5) 综合或其他用地 | 50 年 |

在《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》中,还对土地转让、抵押、、出租、终止、划拨等方面作了规定。

三、土地使用权的转让、出租、抵押和预售楼花

1. 土地使用权的转让

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。未按土地使用权出让合同规定

的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得转让。土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。土地使用权转让时,其地上建筑物、其他附着物所有权也随之转让。

土地使用者通过转让方式取得的土地使用权,其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。

2. 土地使用权出租

土地使用权出租是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的,土地使用权不得出租。土地使用权出租后,出租人必须继续履行土地使用权出让合同。对土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租,出租人应当依照规定办理登记。

3. 土地使用权抵押

土地使用权抵押时,其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时,其使用范围内的土地使用权随之抵押。土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押,应当依照规定办理抵押登记。抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同期间宣告破产、解散的,抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产,因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的,应当依照规定办理过户登记。

4. 预售楼花

以深圳经济特区为例,1983年,《深圳经济特区房产管理

规定》对预售楼花有详细的规定：

- (1) 持有经营房地产的证明；
- (2) 持有土地使用权及建筑许可证；
- (3) 已签订房屋建筑合同；
- (4) 在深圳注册的银行中设有代收预售楼花款项的专门帐户；
- (5) 已把建筑预算总额的 25% 汇入深圳的银行帐户。

第三节 房地产业的产生、发展 及其重要意义

一、房地产业的产生与发展

最早的中国房地产业始于十九世纪末，其中以上海为主要代表，当中既有像新老沙逊哈同洋行等外商专业房地产公司，又有像江南浔帮等华资房地产商。它们大量占有土地，翻建旧房，建造新房，或出租或销售以谋求巨大的利润。用当时的话来讲：“适合中国住房的行业，必然成为最赚钱的行业”。

至 1949 年，中国房地产业已成为一个独立的行业而存在，其获利之多是很多其他行业难以得到的。

中华人民共和国成立后三十年间，房地产业不但没有得到相应的发展，相反是日渐萎缩，与中国其他行业的发展相比有点格格不入。到 1956 年私有房产的社会主义改造完毕后，中国房地产业作为一个行业已不复存在。产生此种情形的原因在于：一是政府宣布土地国有化和非商品化导致土地的价格

值流失和浪费；二是在城市住宅问题上采取低租金制和福利分配的政策，从而大量住宅投资有去无回，资金无法实行良性循环。

这样，使中国房地产业得不到独立发展，到 1978 年底，十一届三中全会召开，中国实行经济改革，房地产业又慢慢复苏和发展。其契机在于：土地使用制度的改革和住宅体制的改革。当然，其大环境乃是改革开放和经济发展。

国有土地使用制度的改革，始于八十年代初，无收益甚至外贴性的城市土地无偿划拨制度，使城市基础设施建设资金严重缺乏，国家和地方财政不胜负荷，城市社会功能不全。迫切要求土地有偿使用，增加财政收入，以缓解城市建设资金之不足。1982 年，深圳经济特区率先变无偿为有偿使用土地，开始按不同等级向土地使用者收取不同标准的土地使用费。从 1984 年起，抚顺、广州等一些城市也相继仿行。与此同时，城镇土地使用税的方案也开始进行酝酿，1988 年 9 月，国务院颁布了《城镇土地使用税暂行条例》，截止 1990 年底，全国已征收城镇土地使用税 50 亿元。

在进行城市土地有偿使用试点的同时，1987 年，深圳先行一步开始试行土地招标有偿转让办法，同年 10 月 1 日；在深圳举办了中国首次公开拍卖有偿出让土地使用权。1988 年 4 月，中国宪法第十条修改，土地使用权因此可以依法律的规定转让。同年 12 月，通过了《中华人民共和国土地管理法》。1989 年又通过了《中华人民共和国城市规划法》。1990 年 5 月，通过了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。1992 年 2 月，公布了《中华人民共和国土地管理法实施条例及批地权限》。在这一连串立法及宪法修订的条件下，中国土地使用制度大大创新，继深圳之后，广州、福州、厦

门、上海等城市相继推行土地使用权有偿转让制度。据不完全统计：全国十个省、直辖市共有偿出让国有土地使用权的总面积达 1978 公顷。据 1987~1989 年的不完全统计，期内共向外商和港澳台商出让土地使用权有 80 幅，面积为 665.18 公顷。

至于住房制度改革，也始于八十年代初。到了 1988 年则全面推开。在实施方面，各个城市的做法有所不同，通常有如下几种：一是从提租补贴入手建立住房基金，将房租从过去的 0.10 元/平方米提到 1 元左右，促使个人买房和建房。二是以优惠价格出售旧公房，通过售房建立住房基金，促使提租和个人投资住房，通过住房基金进行住宅再投资，实现住宅再生产之良性循环。三是推行新房制度，租售并举。新建住房以售给个人为主，亦可以出租。出售时，以优惠价或标准价卖给普通职工，以市场价卖给高收入者。出租时采取新租金标准，此标准至少要满足“以租养房”的要求。以上三种形式的一个共同点就是从福利型住宅体制向住宅的市场化、社会化过渡，使住宅从隶属于各企事业单位向社会统筹过渡。由于按商品经济原则出售或出租房屋，使得中国房地产业恢复了本来面目，重新形成一个独立的行业；同时，大量外资纷纷进入中国房地产业，也为中国房地产业的发展起了推波助澜的作用。中国房地产业在八十年代中期开始蓬勃发展，现在已初具规模。

1978 年至 1990 年，中国房地产综合开发公司完成的工作量平均每年递增 39.3%，其中 1989 年达到 272.6 亿元，是最高的年份。据中国建设部提供的资料表明：1981 年至 1990 年 10 年间，中国城镇住房建设投资达 2600 亿元，是前 31 年（1949—1980 年）投资总额的 4.6 倍，已建成投入使用的住房面积 13 亿平方米，是前 31 年总量的 1.8 倍建成 5 万平方米以上的住宅小区 2500 多个，改造危旧房 1.2 亿平方米，据初

步估算,中国全国城镇房地产投资达到 6000 亿元以上,开发的国有土地面积 2.5 万平方公里,房屋总量有 66 亿平方米,已形成的房地产总值 38200 亿元,与 10 年前相比增加了近两倍。

房地产流通日趋活跃。“七五”期间,每年销售商品住宅的面积有 1.32 亿平方米,销售收入 686.5 亿元,商铺、写字楼等其他房屋交易面积达 5833 万平方米,交易额达 124.6 亿元。1991 年完成商品房开发工作量达 335 亿元,竣工商品房面积达 5200 万平方米,商品房销售收入 224 亿元。

1990 年,通过征收土地使用税、契税、房地产开发经营企业营业税、所得税,向个人出售商品房和公房以及出让土地使用权等,国家总计获得直接收入 130 多亿元。“七五”期间,中国向个人出售商品房回笼货币达 150 多亿元,向个人出售旧公房收回货币达 56 亿元,房租收入 160 多亿元。自实行土地有偿出让制度以来到 1991 年 8 月,中国已出让土地使用权 2500 公顷,收取土地出让金 24.7 亿元。

目前,中国房地产市场已初步形成,房地产交易所达 1000 多家,交易所的业务范围也不断扩大,有的城市达 16 项之多如政策咨询、市场管理、房产交易、房屋交换、信托代办等等。现在中国从事房地产开发、经营、房屋管理、修缮和装饰的房地产企业单位近 1 万多家,职工人数近 300 万人。

这些数据初步显示了中国房地产业的近期规模,可以预言:中国房地产业的大发展,甚至达到与港台及西方发达国家房地产业相应的水平是指日可待的。

二、房地产业的重要意义

通过对我国房地产业演进变化过程的简单回顾,可以使