

城市房产财务会计

城市房产财务会计

编著：《城市房产财务会计》编写组

责任编辑：朱恩永 王泽山

天津科技翻译出版公司出版

（天津市河西区吴家窑大街22号）

新华书店天津发行所发行

天津市宝坻县印刷厂印刷

*

开本787×1092 1/32 印张 21.5 字数457千字

1989年3月第一版 1989年3月第一次印刷

印数 1—12,000册

*

ISBN 7-5433-0028-1/F·8 定价：6.70元

前 言

本书是根据城乡建设环境保护部制定的全国统一执行的《城市房产会计制度》编写的，它较系统地阐述了房产经营管理部门财务会计的概念、内容和任务，比较通俗地讲解了各项财务规章和会计核算方法，是房产经营管理部门财务人员的工具书，也可作为各地城市房产管理部门的经营、房屋修建、器材供应和附属建材生产单位财务人员及房管专业大、中专学校的业务培训教材。

本书是由建设部计财局组织编写的，执笔人（以姓氏笔划为序）李树安、陈阳元、陈建德、杨守疆、杨道骏、秦俊丰、郭育慧、郭建、张之一、张立之、张继国等同志；由杨守疆、杨沛霖、杨道骏同志负责总纂。此外，建筑会计学会饶天修同志、天津市财经学院张柱中同志给予了热情指导；上海财金大学、陕西省建工厅、北京、天津市、武汉市房管局等对本书的编写工作给予了大力支持，在此一并表示感谢。

本书1987年5月内部发行以后受到了房管部门普遍的欢迎和好评。当前随着改革的深入发展，各地房管部门在健全城市房产财务会计工作的同时，纷纷要求本书再版发行。为了适应对财会人员进行培训的需要，经“城市房产会计学会”讨论研究，并征得建设部综合计划财务司的同意，由学

会副理事长兼秘书长高级会计师张之一同志主持召集有关人员结合教学实践对本书进行了重新校核，并对其中个别文字及举例做了些修改，但没做大的改动。本书在编写方法和内容上仍存在一些缺点，我们热忱希望读者继续提出意见和批评，以便在适当的时候加以修改和补充。

城市房产会计学会
一九八八年十二月

目 录

第一章 绪 论	(1)
第一节 城市房产在国民经济中的地位和作用	(1)
第二节 城市房产的性质和内容	(3)
第三节 城市房产的特点	(9)
第四节 城市房产经营管理及发展趋势	(12)
第五节 城市房产经济核算	(14)
第二章 城市房产财务会计	(22)
第一节 城市房产财务会计的概念	(22)
第二节 城市房产财务会计的内容、任务和工作组织	(30)
第三节 会计科目和复式记帐	(38)
第四节 会计凭证和帐簿	(55)
第五节 记帐程序和记帐规则	(70)
第三章 货币资金和结算业务	(74)
第一节 现金的管理与核算	(75)
第二节 银行存款的管理与核算	(77)
第三节 往来结算款的管理与核算	(87)
第四章 工 资	(91)
第一节 工资核算的任务和工资基金的管理	(91)
第二节 职工的分类和工资总额的组成	(93)
第三节 工资的结算和分配	(97)
第四节 工资附加费的核算	(116)

第五章 材料、低值易耗品、周转材料	(115)
第一节 材料的分类和计价	(117)
第二节 材料采购	(124)
第三节 材料收发业务核算	(148)
第四节 材料耗用的核算	(155)
第五节 库存材料明细分类核算	(163)
第六节 低值易耗品核算	(166)
第七节 周转材料核算	(174)
第八节 材料的清查盘点和价格调整的核算	(180)
第六章 固定资产	(186)
第一节 固定资产的分类和计价	(187)
第二节 固定资产增加的核算	(194)
第三节 固定资产折旧的核算	(203)
第四节 固定资产大修理的核算	(212)
第五节 固定资产减少的核算	(220)
第六节 固定资产清查盘点的核算	(228)
第七章 经租房产	(234)
第一节 经租房产核算的意义和任务	(234)
第二节 经租房产的分类和计价	(236)
第三节 经租房产增加的核算	(240)
第四节 经租房产折旧和修理的核算	(250)
第五节 经租房产减少的核算	(256)
第六节 经租房产的清查	(259)
第七节 经租房产明细分类的核算	(261)
第八章 经租房产租金	(265)
第一节 经租房产租金管理的意义	(265)
第二节 经租房产租金的计算	(267)
第三节 经租房产基数租金、应收租金及租金调整和损	

失的管理与核算	(276)
第九章 房产经营收支和结余	(292)
第一节 经租房产租金收入的管理与核算	(293)
第二节 其他业务收入的管理与核算	(301)
第三节 房产经营支出的管理与核算	(303)
第四节 交拨款项和房产经营收支结余的管理与核算	(314)
第五节 托管房租金的管理与核算	(325)
第十章 商品房的管理与核算	(328)
第一节 商品房概述	(328)
第二节 商品房的成本和价格组成	(331)
第三节 商品房的管理与核算	(336)
第四节 商品房销售	(340)
第十一章 修建工程成本	(343)
第一节 修建工程成本核算的意义和任务	(343)
第二节 生产费用的分类	(347)
第三节 修建工程成本核算的对象、组织和程序	(351)
第四节 修建工程成本核算	(357)
第五节 竣工成本决算	(384)
第十二章 附属生产	(387)
第一节 附属生产的特点和核算内容	(387)
第二节 附属生产成本核算	(397)
第三节 供暖生产成本核算	(409)
第四节 汽车运输成本核算	(419)
第五节 机械修理成本核算	(426)
第六节 木材制品加工成本核算	(430)
第七节 预制钢筋混凝土构件成本核算	(436)
第十三章 工程结算、销售和盈余	(442)
第一节 修建工程结算	(443)

第二节	销 售	(449)
第三节	盈 余	(454)
第十四章	固定基金、流动基金、房产基金、商品 房周转金和银行借款	(461)
第一节	固定基金	(462)
第二节	流动基金	(463)
第三节	经租房产基金	(467)
第四节	商品房周转金	(468)
第五节	银行借款	(470)
第十五章	专项基金和城市维护费拨款	(473)
第一节	房产重置基金	(475)
第二节	更新改造基金	(477)
第三节	大修理基金	(481)
第四节	经营发展基金	(483)
第五节	后备基金	(486)
第六节	职工福利基金	(487)
第七节	职工奖励基金	(489)
第八节	技术装备基金、临时设施包干基金和劳保基金	(491)
第九节	城市维护费拨款	(501)
第十六章	财务计划	(505)
第一节	房产经营财务计划概述	(505)
第二节	财务计划的编制	(509)
第三节	月度财务收支计划	(521)
第十七章	会计报表	(526)
第一节	会计报表的意义和作用	(526)
第二节	会计报表的种类和编制要求	(527)
第三节	会计报表的内容和编制方法	(530)
第四节	会计报表的复核和汇总	(550)

第五节	财务情况说明书的编写	(552)
第十八章	经济活动分析	(572)
第一节	经济活动的意义和内容	(572)
第二节	经济活动的种类和技术方法	(573)
第三节	房产经营收支分析	(585)
第四节	成本分析	(593)
第五节	资金分析	(635)
第六节	盈余分析	(671)

第一章 绪 论

第一节 城市房产在国民经济中的地位和作用

城市是经济、政治、科学技术、文化教育的中心，是现代工业和工人阶级集中的地方，在我国社会主义现代化建设中起着主导作用。社会经济的发展总是与城市的发展相互促进的，为了实现建设有中国特色的社会主义的总要求，中央决定实行以市带县和以城市为重点的整个经济体制改革，对城市的发展提出了更高的要求。房屋建筑在城市全部建筑中占有着很大比重，是构成城市的主体。因此，作为房产经济形态的城市房产，是国民经济中的重要组成部分。整个社会生产的发展水平和发展速度，决定着房产经济的发展水平和发展速度，房产经济又对整个社会生产起着十分重要的作用。主要表现在以下几个方面：

一、城市房产是城市经济、政治、科学技术、文化教育活动和城市人民赖以生存的物质基础。

1. 城市作为一个区域的经济中心，它必须具备两个基本条件：一是从事各种经济活动的人，一是参与各种经济活动的生产资料（包括劳动资料和劳动对象）。只有当劳动者

和劳动资料、劳动对象有机地结合起来，才能形成一定的社会生产力，才能使生产和流通正常进行，而房产正是最基本的劳动资料（如工厂厂房、商业店房等）。

2.城市作为一个区域的政治、文化教育中心，在开展各种政治、科研文化教育等活动中，就必须有办公楼、教学楼、试验室、剧场、图书馆、医院、幼儿园、体育馆等各种房屋和设施。

因此，要发展生产，搞好流通，发展科学、教育、文化、卫生等事业，除了其他条件相配合外，必须发展房产经济，为社会生产发展提供基本的物质条件。

二、城市房产的发展是劳动力再生产的重要条件，而劳动力再生产又是社会生产不断发展的基本力量，社会生产要连续不断地进行，除以生产资料的再生产作为基本前提以外，劳动力的再生产也是基本前提之一。劳动者都必须有一定的居住条件，以保证劳动者本人的生存并繁衍其后代，使劳动者及其后代有娱乐身心和发展智力的空间，免除后顾之忧，安居乐业，提高劳动力的质量，推动社会生产的发展。

三、城市房产发展将推动建筑业、建材工业以及冶金、机械、化工等基础工业的发展。城市房屋建设愈发展，愈需要大批的建筑工人，技术装备和大量新型建筑材料，这就为建筑业的发展开辟了广阔的市场，为冶金、机械、化工和其他工业生产的发展提供了广阔天地。

四、实现“对外开放，对内搞活”的经济战略方针，需要建设现代化的城市，现代化城市建设的一项重要任务是改造旧城市，开发新市区。古老城市一般都有几百年上千年的历史，不仅房屋低矮，建筑年代久远，古老破旧，损坏严

重，不能满足人民生产、生活日益增长的需要，而且街巷狭窄，有碍市容观瞻，急待改造，在目前国家财力还不充足的情况下，要建设现代化城市，就要贯彻旧城改造与新区开发相结合，以旧城改造为主的方针，这是关系到经济发展与城市建设的大事，它反映着城市物质文明的风貌。

此外，城市房产与社会商品流通、社会消费、两个文明建设等等有着密切的关系，就不一一列举了。

第二节 城市房产的性质和内容

一、城市房产性质

城市房屋构成城市的主体，在经济上是一笔巨大的社会财产。城市房产是城市房屋的经济形态。从价值角度考察房屋的产、供、销、管、修、建，称作房产经济，以区别于作为使用价值的各种实物形态意义上的房屋。我们这里所要叙述的城市房产的性质不是其自然方面的、物质方面的属性，而是其社会方面、经济方面的属性，即其所体现的社会经济关系。

目前，关于出租经营房产的社会经济属性问题，有三种不同认识：

第一种认识，住宅是商品。

第二种认识，住宅是福利。

第三种认识，住宅主要的属性是商品，从属性质是福利。

通过几年来的讨论，越来越多的人认识到城市公有住宅应属于商品，具有商品属性。“商品性质论”是在我国房产经营的实践经验的基础上，作为“福利属性论”的对立面而

出现的。至于社会上有一定数量经济收入低以及丧失劳动能力的人的住房问题的补贴或解决，应该通过社会互助形式，由单位或社会来解决，而不能由房产经营单位无偿供应。

在我国社会主义现阶段，生产力水平不高，不但有多种所有制关系存在，而且各生产单位还有自己相对独立的物质利益，还存在物质利益的差别；现在的劳动还不是直接的社会劳动，劳动交换还通过货币关系，遵循等价交换的原则。以及“对内搞活，对外开放”的基本政策、国际贸易等存在，现阶段的劳动产品必然还是商品，住宅这种劳动产品也应是商品。

积建国35年来的经验，1984年10月20日《中共中央关于经济体制改革的决定》明确指出：“首先要突破把计划经济同商品经济对立起来的传统观念，明确认识社会主义计划经济必须自觉依据和运用价值规律，是在公有制基础上的有计划的商品经济。商品经济的充分发展，是社会经济发展的不可逾越的阶段，是实现我国经济现代化的必要条件”。据此，在社会主义条件下出租经营的房屋的社会经济属性是商品，应无异议。现从以下几个方面加以叙述：

（一）城市房产出租、出售的事实。商品的一般涵义，是指为交换而生产的劳动产品，要判断住宅是不是商品，一看住宅不是自然物，而是劳动产品。二看它是否用于交换。我国城市公有住宅，历来是由房产经营单位代表国家出租给职工或社会居民使用，因而形成一种租赁关系，租赁关系也是商品关系，正如恩格斯所说：“一所房屋比方说要一百年才住得坏。因此，对消费期限很长的商品，就有可能把使用价值零星出卖，每次有一定的期限，即将使用价值出租。因

此，零星出卖只是逐渐地实现交换价值；卖主由于不把他预付的资本和由此应得的利润立刻收回，就要借加价即收取利息来获得补偿，加价和利息的高低并不是任意决定，而是由政治经济学的规律决定的。……一句话，租赁合同是一种最普通的商品交易”（《马克思、恩格斯选集》第二卷第532页。）据此，在城市房产单位的正常业务中，对房屋不仅可以出租，也可以出售。出租和出售都是商品交易，所不同的只是零星出卖，还是一次出卖其使用价值，是零星实现还是一次实现其交换价值。出租住宅，经过多次交易交换，待使用价值消耗完了，交换价值全部实现之后，一所没有使用价值的房屋的所有权，从经济意义上讲也就没有了。

（二）社会主义经济是在公有制基础上的有计划的商品经济。我国从事出租（出售）经营房屋的城市房产单位处在社会再生产中的流通环节，它是联结房屋生产和消费的桥梁和纽带，它必须通过商品货币关系建立起同国民经济各部门的有机联系。

出租房屋的流通过程同时也是消费过程，房屋的养护维修既是生产过程在流通过程中的延续，又同时影响房屋的再生产，它是消费的结果，又同时是消费的条件。一句话，从收取租金，购买材料，支付工资管理费用等等，即从价值形态的补偿和实物形态上的替换，都离不开商品货币关系。否则，房屋的再生产就无法进行，社会主义生产的根本目的（即在于不断地满足人民日益增长的物质和文化需要）也就无法实现。

（三）“以租养房”的方针，早在1949年8月11日《人民日报》载新华社信箱就曾谈到：“由人民政府出租这些公

共房屋所收得的低额房租，主要是用来作公有房屋整理修补的基金，如有多余，则用于扩大城市的建设。”此后，在1951和1955年的有关文件中，都一再强调公有房产要一律收租，并从实际需要出发，提出了“以租养房”的方针。多少年来，城市房产经营单位都是努力奉行这个方针的。只是由于种种原因，低租金政策不仅没有很大改变，而且以“减轻职工负担”为理由，把住宅单纯地当成福利设施，一再降低租金标准，致使房屋失修失养更加严重，不能做到“以租养房”，这不仅不符合按劳分配的原则，而且违背价值规律。中共中央关于经济体制改革的决定指出：指令性计划是必须执行的，但也必须运用价值规律。这种不等价交换的恶果，不仅影响出租房屋再生产的良性循环，而且造成城市住宅问题成为尖锐的社会问题。住宅分配上的不正之风，也由此而起。为此，政府每年还不得不拨出大量资金，补贴房屋维修费用。

房屋实质是价格，价值高低是政策问题，如同其他商品一样，价格有时按照政策规定背离价值，但不影响其为商品的性质。因此，低租金制不影响我们对出租经营的房屋做出商品属性的判断。随着工资、价格体系的理顺，改革低租金制实现“以租养房”的方针是指日可待的。

二、城市房产内容

城市房产按照房屋的不同用途可划分为居民用房，企、事业单位用房（包括生产营业用房。通用房屋如办公室等，专业用房如学校教室等），按照房屋的产权归属不同可划分为全民所有，集体所有和个人所有。从经济角度研究，实现这些房屋的再生产，无不与产权归属相联系。根据马克

思主义的理论和社会主义的实践，所有权同经营权可以适当分开的原则，要实现房屋再生产的良性循环，就责无旁贷地落在房屋经营者肩上。

生产用房是一切工业生产的物质条件，也是基本的劳动资料之一，归属于该生产企业的部分，是作为该生产企业的固定资产管理的。其投资建设、使用、管理和资金回收，责任在该生产企业。马克思在《资本论》第三卷的生息资本一章中有一段论述：“有些商品，例如房屋、船舶、机器等等，按照它们的使用价值的性质，始终只能作固定资本贷放，不过一切借贷资本，不管它们的形式如何，也不管它们的偿还还会怎样受它们的使用价值性质的影响，都永远只是货币资本的一个特殊形式。因为这里贷放的，总是一定的货币额，并且利息也是按照这个金额计算的，贷出者定期得到利息，并得到固定资本自身的一部分已经消耗的价值，即周期损耗的等价物。贷出的固定资本中尚未消耗的部分，到期也以实物还回来”。因此，城市房产单位自用的生产、办公用房，也是作为固定资产管理的。这在城乡建设环境保护部颁发的《城市房产会计制度》中作了明确规定。我国现行政策把固定资产投资和流动资金转为银行贷款解决，正是马克思的理论在社会主义条件下的具体运用。值得注意的是：马克思是“按照它们的使用价值的性质”，作为固定资本的贷放，即借贷资本。但他首先说：“有些商品，例如房屋、船舶、机器等等”，这就是说房屋首先是商品，如同船舶、机器、设备等等，在作为商品被出卖到了工厂企业之后，用作劳动资料时，才成为资本。城市房产单位作为出租用的这些房屋，不是被作为劳动资料使用，而是被作为交换用的劳动产

品。所以，城市房产单位出租经营的非住宅用房，其属性应当是商品。《城市房产会计制度》正是根据上述认识，把出租房产作为“经租房产”设立会计科目，以区别于“固定资产”中的房屋和建筑物。有人引用马克思的上述论断，把城市房产单位用于出租经营的房屋当作固定资产，显然是不恰当的。因此，城市房产单位出租房屋，不管承租人是什么性质的单位或个人，都只是在等价交换的原则下按照租赁合同实现的一种最普通的商品交易。

目前，我国政府机关办公用房，军事机关用房，文化教育、科研机构用房等一般尚由国家财政预算安排建设投资，由其自管自用，属国家财政性支出。

个人所有的房屋属于个人的消费品，为个人和家庭成员服务。在政策允许范围内，其少量出租的房屋，按照租赁合同出租的部分，理所当然带有商品性质。

企业单位、机关团体管理的职工宿舍，目前，租金标准偏低。从管理、服务的角度来说带有福利性质，但从全社会来看，却不符合社会主义按劳分配的原则。如同在一个单位工作的职工，由于各种原因，不可能都住在本单位的职工宿舍里，福利待遇就相差悬殊；国民经济各部门由于种种原因，各自拥有的职工宿舍又不相等，就形成各部门职工福利待遇在住房问题上的差异。在社会主义制度下，实行“按劳分配”的原则，是通过货币工资（包括奖金）待遇统一体现的。因此，住房应该按统一标准交租，才能避免上述差异。所以，企业单位、机关团体自己管理，出租给职工的宿舍，也应该在工资、物价同步理顺的情况下，与城市房产经营管理单位出租经营的房屋采取相同的经营方式。只有这样，才