

中等专业学校试用教材

房地产会计

苏文正 刘福贵 编



中国建筑工业出版社

93.3-03

(京)新登字 035 号

本教材共十三章, 主要内容包括概论、房地产单位基本业务资金来源的核算、货币资金的核算、工资的核算、材料的核算、固定资产的核算、经租房产的核算、经租房产租金的核算、房地产收支的核算、工程建设支出和管理费用的核算、往来款项工程价款收入销售和溢余的核算、专项资产与专项资金的核算和会计报表。每章附有复习思考题及习题。

本书为普通中等专业学校房地产经济与管理专业教材, 也可供房地产单位财会人员学习参考。

中等专业学校试用教材
房 地 产 会 计

苏文正 刘福贵 编

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)
新华书店总店科技发行所发行
北京市顺义县板桥印刷厂印刷

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 12¹/₂ 字数: 304千字

1993年11月第一版 1993年11月第一次印刷

印数: 1—8,100册 定价: 5.95元

ISBN7-112-01948-6/G·177

(6971)

前 言

《房地产会计》是根据1990年12月建设部颁布的《房地产会计教学大纲》和建设部1992年颁布的《房地产单位会计制度》进行编写的。根据教学计划的要求，学生在学习《会计原理》的基础上学习本教材，可为学习《房地产财务管理》及有关专业知识打下基础。本教材在编写中力求重点突出，注意相关问题和各章节有关内容的衔接，叙述和举例与房地产业务紧密联系。每章附有适量的复习思考题和练习题，帮助学生掌握教材内容，在教学中应充分利用，根据需要并可作适量补充。

本教材由上海市房地产管理局高级会计师陈阳元同志担任主审，上海市房地产管理局高级会计师朱舜同志参加了评审，在编写中得到了石家庄市城乡建设职工中等专业学校高级讲师王尔答同志的具体指导。

目前，我国会计制度正处于重大改革阶段，编写本教材有一定难度，加上水平有限，不妥之处在所难免，诚恳欢迎批评指正。

目 录

第一章 概论	1
第一节 房地产单位会计核算和监督的内容	1
第二节 房地产单位会计科目	4
第三节 房地产单位会计的任务	6
第四节 会计核算应遵守的一般原则	7
第二章 房地产单位基本业务资金来源的核算	9
第一节 基本经营基金的核算	9
第二节 银行提供的资金核算	13
第三节 对外筹集的资金核算	14
第三章 货币资金的核算	19
第一节 货币资金核算的任务	19
第二节 现金的核算	19
第三节 银行存款的核算	21
第四章 工资的核算	30
第一节 工资核算的任务	30
第二节 工资总额的内容	30
第三节 工资的计算和发放	32
第四节 工资的总分类核算	36
第五节 工资附加费的核算	39
第五章 材料的核算	42
第一节 材料核算的任务	42
第二节 材料的分类和计价	42
第三节 材料采购的核算	44
第四节 领发材料的核算	51
第五节 材料收、发、结存明细分类核算	57
第六节 周转材料的核算	58
第七节 低值易耗品的核算	61
第六章 固定资产的核算	67
第一节 固定资产核算的任务	67
第二节 固定资产的分类和计价	68
第三节 固定资产取得的核算	70
第四节 固定资产退出的核算	75
第五节 固定资产折旧的核算	78
第六节 固定资产修理的核算	81
第七节 固定资产清查的核算	83

第八节	固定资产的明细分类核算	84
第七章	经租房产的核算	88
第一节	经租房产核算的任务	88
第二节	经租房产的分类和计价	89
第三节	经租房产增加的核算	90
第四节	经租房产减少的核算	92
第五节	经租房产折旧的核算	94
第六节	经租房产修缮的核算	97
第七节	经租房产清查的核算	99
第八节	经租房产明细分类核算	100
第八章	经租房产租金的核算	102
第一节	经租房产租金核算的任务	102
第二节	房屋租金的内容	102
第三节	基数租金、应收租金及租金调整损失的核算	104
第九章	房地产收支的核算	112
第一节	租金收入的核算	112
第二节	房政管理收入的核算	114
第三节	其他业务收入的核算	115
第四节	房地产经营管理支出的核算	115
第五节	交拨款项的核算	117
第六节	房地产收支结余的核算	118
第七节	托管房租金的核算	121
第十章	工程建设支出和管理费用的核算	123
第一节	修建工程成本核算	123
第二节	房屋建设支出核算	130
第三节	危房改造支出核算	132
第四节	城市维护费支出核算	134
第五节	辅助生产的核算	134
第六节	待摊、预提费用的核算	136
第七节	管理费用的核算	138
第十一章	往来款项、工程价款收入、销售和盈余的核算	143
第一节	往来款项的核算	143
第二节	工程价款收入的核算	148
第三节	销售业务的核算	151
第四节	多种经营业务的核算	152
第五节	盈余和盈余分配	153
第十二章	专项资产与专项资金的核算	161
第一节	专项资金及其核算帐户	161
第二节	专项资金的核算	163
第十三章	会计报表	172
第一节	会计报表概述	172
第二节	资金报表	174
第三节	成本费用报表	183
第四节	财务成果报表	188

第一章 概 论

房地产单位会计是应用于房地产单位经营的一种专业会计。它以货币为主要计量单位，对房地产单位的资金及其运动，进行全面、系统、连续地核算和监督。通过房地产单位会计，严格控制 and 如实反映房地产单位经营中人力、物力和财力的耗费，正确计算经营（工程）成本和盈亏，监督单位贯彻执行党和政府的有关方针、政策、法令和制度，促使房地产单位不断改善经营管理，提高经济效益。

第一节 房地产单位会计核算和监督的内容

一、房地产经营资金

房地产单位是以从事房地产流通为主，其有经营、服务、生产三重性质的独立核算、独立活动的经济单位。经营内容主要有：

1. 房屋流通，包括租赁、出售、信托、交易、互换房屋等流通业务。
2. 为房屋的使用和消费服务，对房屋进行维修保养，保证房屋正常安全使用，使房屋的使用价值充分发挥作用。
3. 房屋的少量生产。这种生产是房屋流通的必要补充，包括危旧房的改建和自然淘汰房屋的更新。

房地产单位实行独立核算，独立进行经济活动，必须拥有一定数量的劳动资料和劳动对象，还要有一定数额的货币用以交付各种费用和进行周转。所有上述财产，物资的价值的货币表现就是资金，它是房地产经济运行的物质基础和必要条件。

房地产单位从事房地产商品生产，流通经营活动就必须拥有做为生产活动的房屋、场地、机器设备、仪器、工具、材料、燃料以及各种用品等物质基础，这些财产物资价值的货币表现就是房地产生产经营资金。

房地产单位生产经营过程中资金分类可按其来源、用途、作用等三个方面来分类，以便对资金运动过程及其存在形式获得全面的了解。

第一，按来源渠道和所有权性质分类。可分为：国家资金、单位资金、个人和单位投入资金、借入资金、引进国外资金等五大类。国家资金是国家调拨供长期使用的资金。具体内容有国家固定基金、国家流动基金、国家经租房产基金等。单位资金是单位内部形成的自有资金，具体内容有单位固定基金、单位流动基金、单位经租房产基金、各种专用基金等。个人和单位投入资金是单位从社会筹集的个人和单位资金。单位与企业间联合经营，相互投入的资金，具体内容有发行股票，债券所得，以及联营投资等。借入资金是向上级或外单位借入和预收，应付的资金，具体内容有上级借款，银行借款，预收建房款，其它预收款，应付款等。引进国外资金，具体有接受外国资本投资和向外国金融机构贷款。

第二，按其生产经营过程中用途分布情况分类，可分为生产性资金和经营性资金两大类。前者是用于生产活动方面的资金，又可分为：（1）土地开发资金。用于土地使用费、征地费、迁移补偿费、七通一平费、小区规划费等；（2）房屋建设资金。用于建造商品房自营工程的材料费、人工费、施工管理费、税金和外包工程的工程费等；（3）危房改造资金。用于改造危房的自营工程费或发包的工程费。经营活动方面的资金，又可分为：（1）房地产建设资金。用于建筑产品，已开发土地等；（2）房地产管理资金。用于对经租房产的管理人员工资和各项管理费用；（3）保养维修资金。用于经租房产维修的材料费、人工费、施工管理费和发包工程款等。

第三，按其生产经营过程中的作用可分为生产领域资金和流通领域资金两大类。前者又可分为劳动资料和劳动对象两项；属于劳动资料的有生产用房、建筑物、施工机械及设备、运输工具、工具仪器等。属于劳动对象的有：主要材料、其它材料、在产品、在开发土地、在建工程等。流通领域资金又可分为劳动产品、货币资金和结算资金三项。属于劳动产品的是指各种产成品。主要有已开发土地、建筑产品、经租房产等。属于货币资金有：银行存款、现金等。属于结算资金有：预付工程款，其它预付，应收款等，见图1-1。

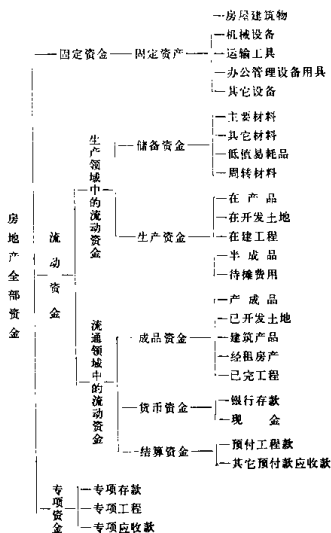


图 1-1

二、房地产经营资金运动

房地产经营过程中的资金随着生产经营活动的进行不断地运动。房地产生产和再生产

过程，依次经过三个连续阶段：即准备（供应）阶段、生产阶段、销售（工程结算）阶段。房地产资金相应表现为储备资金、生产资金、成品资金三种形态，顺次转化。准备阶段，单位用货币资金购入各种物资，这时货币资金就转化为储备资金。生产阶段，单位把材料等物资投入生产或工程上形成在产品或在建工程。同时还要用一部分货币资金支付工资或其它费用，这样，就使一部分储备资金和货币转化为生产资金。销售阶段，单位将产品出售，或办理工程结算，收回价款，成品资金又转为货币资金。所以，房地产经营资金在运动中经常改变其形态，但总是沿着从货币资金开始，转化为储备资金—生产资金—成品资金，又回到货币资金。这样周而复始不断地反复循环形成资金的周转流程，按照不同生产经营情况，其资金运动的流程，见图1-2。

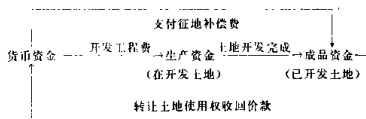


图 1-2

(一) 纯属地产经营的资金循环

(二) 土地和房产统一经营建筑产品出售或出租的资金循环

1. 自营施工生产建筑产品出售，见图1-3。

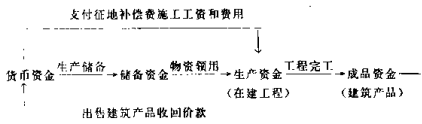


图 1-3

2. 发包工程生产建筑产品出售，见图1-4。

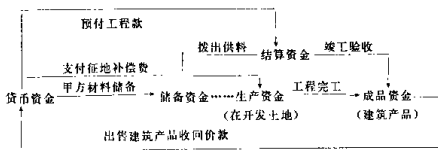


图 1-4

3. 建筑产品（经租房产）出租，图1-5。

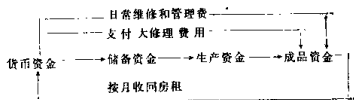


图 1-5

房地产资金运动不仅是顺次通过各个阶段循环反复，而且是在各阶段交替循环。即当生产过程开始，一部分储备资金进入主要材料等物资生产领域转化为生产资金，接着一部分生产资金却以产成品形式退出生产领域转化为成品资金，再顺次一部分产成品通过销售转化为货币资金，同时又有一部分货币资金购进主要材料等而转化为储备资金。资金在同一时期中经历各个阶段，相互衔接，并且交替循环。从总体上讲，储备、生产、成品三种形态的资金在空间上是并存的，在时间上是继起的。因此，三种形态的资金的占用必须按照合理的比例划分，并且同房地产资金运动的进程相一致，从而保证房地产经营活动不间断的健康运行，并取得良好的资金利用率。

三、在房屋租赁条件下，房地产运动的特点

房屋的流通不同于其它商品的一个主要区别是出售与出租两种方式并存。因此我们需要对租赁条件下房地产资金运动的特点做一些专门的分析。

1. 资金回收周期长。

房屋使用周期长，价值大（包括住宅和非居住用房都如此）。在房屋流通采用出租方式进行的情况下，承租者即买方是以分期付款的办法交纳房租，房屋的价值只能一部分一部分地逐渐取得补偿。一所房屋的使用期一般都要几十年，因而房屋的整个交换过程是长期的，资金的回收周期要比一般商品的回收周期长得多。因此出租者往往采用预收若干时期（一年或更长一些时期）租金的办法以做补偿。

2. 资金回收以折旧形式实现。

在房屋流通采用出租方式下，出租者把房屋的使用权分期出卖，承租者分次付租，每次付租只取得了一定期限的使用权，而房屋的所有权仍属出租者所有，没有发生转移。房屋的价值是用折旧的形式计入房租之中，通过收取房租而一部分一部分地逐渐地实现。

3. 追加费用大。

出租房屋在出租前和出租期间，出租者要负责管理，就要支付管理费用，包括工资、管理用房的费用，管理用的工具、设备、材料的费用，房屋保险费等。同时，出租者还要对房屋经常养护和根据损坏程度进行修理，这就要交付维修费用。出租房屋交换过程长，出租者追加的管理费和维修费也很大。

房地产单位必须根据资金和资金运动的内容和特点，正确设置会计科目，科学地组织会计核算，正确核算和监督资金运动变化情况，加速资金周转，提高经济效益。

第二节 房地产单位会计科目

房地产单位生产经营过程，经常不断地发生各种各样的经济业务，从而引起资金运动错综复杂的变化。为了系统、全面地核算和监督经济业务及其引起的资金运动，必须对资金来源和资金占用按照科学的方法分析、设置必要的会计科目。

会计科目应本着既能满足经济管理的要求，并与计划、预算、统计指标口径相一致，又要符合通俗易懂简便易行，统一性与灵活性相结合的原则设置，根据建设部1992年制订的《房地产单位会计科目》规定，房地产单位的会计科目见表1-1。

房地产单位的会计科目，总是按照房地产单位经济业务的内容，生产经营组织形式以及生产经营过程的特点，分别按下列各类设置的：

会计科目名称和编号

表 1-1

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	向其它单位投资	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	其它单位投入资金
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	其它业务收入
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
19	154	其它材料	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	其它应付款
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	应收工部款	69	701	工程结算
31	193	其它应收款	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	盘余
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	盘余分配			

(一)核算基本业务资金来源的会计科目。如由国家拨入的“固定基金”、“经租房产基金”、“流动基金”、“城市维护费拨款”、“危房改造资金”科目;向银行及其它金融机构借入“银行借款”科目。

(二)核算基本业务财产物资的会计科目。如核算货币资金的“银行存款”、“现金”科目,核算主要劳动资料的“固定资产”、“固定资产折旧”科目,核算经租房产及

损耗情况的“经租房产”、“经租房产折旧”科目。房地产单位承担修建工程任务，为了满足材料管理和工程成本计算的要求，设置了“主要材料”、“其它材料”、“低值易耗品”、“周转材料”等科目，此外为了核算材料采购业务，计算采购材料的实际成本，设置了“材料采购”和“采购保管费”等科目。

(三)核算房地产收支情况而设置的会计科目有“租金收入”、“房政管理收入”、“其它业务收入”、“房地产经营管理支出”、“房地产收支结余”、“房地产收支结余分配”、“待弥补超支及亏损”的科目，以及“基数租金”、“应收租金”、“租金调整损失”、“预收租金”、“租赁保证金”等科目。

(四)房地产单位是实行独立经济核算制的生产经营单位，为了反映和监督建筑产品生产过程中的生产耗费，正确计算工程和生产成本，而设置了“城市维护费支出”、“危房改造支出”、“房屋建设支出”、“修建工程”、“辅助生产”、“管理费用”等科目。此外，为了按照权责发生制原则正确计算报告期成本，设置了“待摊费用”和“预提费用”科目。

(五)核算供暖生产单位供暖作业收支业务而设置的“供暖作业收入”、“供暖作业支出”、“供暖收支结余”、“供暖收支结余分配”科目。

(六)核算应收、应付款项的会计科目。如“预付工程款”、“应付工程款”、“预收工程款”、“应收工程款”、“其它应付、应收款”、“应交税金”、“专项应付款”等科目。

房地产单位一般都有市级、区级、所(站)两级或三级核算体制，上下级之间发生的经济业务比较频繁，为了核算单位内部间经济业务往来而设置了“所属上交收入”、“拨入经费”、“上交收入”和“拨出经费”等科目。

(七)为了反映由于各种原因造成固定资产、经租房产和流动资产的损失情况，设置了“待处理财产损失”和“待处理财产盘盈”会计科目。

(八)为了计算和考核单位的生产经营成果，设置了“销售”、“工程结算”、“盈余”、“盈余分配”科目。

(九)目前，房地产单位除了从事房屋出租经营和建筑产品生产业务以外，开展其它经营业务，如工业、商业、饮食服务业等。为了核算多种经营业务，设置了“多种经营支出”科目。

(十)分别设置反映各种专用基金形成和使用情况的“专用基金”科目，并按专用基金的种类设置二组科目。由于房地产单位的专用基金种类多，为了加强管理和核算，还应按照专项资金的占用形态，设置“专项存款”、“专项工程支出”、“有价证券”等科目。

城市房地产单位应严格按照国家统一规定的会计制度和上级主管部门的补充规定，并结合本身实际情况，正确使用会计科目。

第三节 房地产单位会计的任务

房地产单位会计任务是利用会计本身的职能进行核算和监督房地产单位的经济活动，达到其目的和要求。会计是经济管理的基本环节。会计所要完成的任务取决于经济管理的

要求并受到会计核算和监督的内容（资金及其资金运动）所制约。所以，房地产单位会计的主要任务有以下几项：

一、核算和监督房地产单位财务计划的执行情况，促进单位全面完成经营业务计划

房地产单位的财务计划是经营业务计划的重要组成部分，会计的职能在于能够运用一系列的会计方法，如实核算和监督各项经济活动，通过核算和监督房地产生产经营核算业务，系统地反映单位财务计划的执行过程和经营成果，并分析经济活动，促使加强各项经营管理工作，推动全面完成经营业务计划。

二、核算和监督房地产单位的收入和支出，促进增产节约，增收节支

正确核算租金收入，房政管理收入和其它业务收入，以保证经营业务所需资金的供应，合理调度资金，节约使用资金。正确组织房屋租金核算，正确划分租金政策性亏损和经营盈方的界限。正确反映单位各项生产经营支出和建筑产品成本，降低费用消耗水平，提高经济效益，正确控制和核算修建工程成本，如实反映施工生产中的各项耗费（包括人力、物力、财力的耗费，进一步挖掘节约资金，降低成本，增加盈余的潜力。

三、核算和监督财产物资增减变动，保护国家财产的安全和完整

房地产单位拥有的财产物资是开展生产经营活动的物质基础，单位对其安全，完整负有完全责任。会计必须对货币的收支和财产物资的收发、保管、使用等办理必要的会计手续，进行数量核算和价值核算，如实地反映各项财产物资的增减变动和结存情况。同时，要在日常核算过程中结合审核原始凭证等环节进行经常性的监督，了解各项财产物资的收发、耗用、报废等是否合乎规定的制度和手续，并通过定期进行财产清查，查明各项财产物资在保管、使用过程中有无侵吞、丢失、损坏、浪费等情况，以及发生这些情况的原因和责任，借以防止财产物资的丢失、损坏、积压、浪费等现象的发生、并同贪污、盗窃和侵吞单位财产物资的不法行为进行坚决的斗争，保护国家财产的安全与完整。

四、核算和监督国家有关房地产政策方针的贯彻执行情况，正确处理各方面的关系，严格执行财经政策和财务制度

房地产单位在国家宏观调控和计划指导下开展独立经营。国家对资金的筹集，分配、使用和单位生产经营实行宏观控制。财经政策和财务制度体现着党和国家在这方面的方针、政策和管理要求，是处理单位内外各方面经济关系的依据，因而，在单位开展经济活动中必须贯彻执行。会计是通过处理会计事项的同时，了解单位各项经济活动是否遵守财经制度和财经纪律，如资金来源是否正当，有无乱列支出，乱挤成本，有无偷税、漏税，有无滥发奖金实物等。促使单位贯彻执行财经政策、制度、纪律，正确处理单位内外各方面的经济关系。

第四节 会计核算应遵守的一般原则

为了提高房地产单位会计核算质量，正确地反映单位的资金，成本和损益情况，会计核算应遵守下列原则：

一、权责发生制原则

单位应根据权责发生制原则做为记帐基础，凡是当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用，不论款项是否收付，都应做为当期的收入和费用处理；凡是不属于当期的

收入和费用，即使款项已在当期收付，都不应做为当期的收入和费用。也就是说，以权力和责任的发生与转移做为收入和费用发生的标志，而不以款项是否收付做为收入与费用发生登记入帐的依据，它有助于正确计算单位的经营成果。

二、收益和费用配比原则

为了贯彻权责发生制，正确计算单位在一定期间的经营成果，应使营业收入与其相应的营业成本和营业费用相互配合，一个会计期间内的营业收入与其相关联的营业成本，营业费用应当在同一会计期间内登记入帐。它包括因果一致性，与创造收入有关的耗费都要做为成本、费用进行配比；也包括期间一致性，当期费用应与当期收入相比配。

三、实际成本计价原则

在会计核算中，各项财产物资应按照取得或生产，购建时发生的实际成本入帐。这种实际成本也就是历史成本。入帐后，当市价发生变动时，除国家另有规定者外，一律不得调整其帐面价值。这样按实际成本计价的原则符合客观实际情况，从而使会计核算资料具有客观性和可靠性。但当市价低于实际成本的数额较大时，应以附注的形式在会计报表中加以说明。如果确有必要调整其帐面金额，也只有经过有关管理部门批准后，方可重新估价记帐。在物价比较稳定的情况下，按实际成本计价，可以比较正确地反映各项财产物资的现时价值以及各会计期间的财务成果。

四、资本性支出与收益性支出相区别原则

单位应划清资本性支出和收益性支出的界限，凡是支出的效益及于几个会计期间，从而形成固定资产或固定性资产价值的那部分支出为资本性支出，凡支出的效益仅及于当期的那部分支出，即为收益性支出，应从当期已实现的收入中得到补偿。另外，对于那些虽然其支出的效益及于几个会计期间，但数额较小，或单位价值较低的支出，也可做为收益性支出处理。

五、前后期会计处理方法一致原则

在会计核算中，经常会出现有多种方法可供选择的情况。为了确保会计资料的可比性，防止同会计方法的调整而影响数据资料的客观性，会计处理方法和会计指标的计算口径前后各期应当一致，不得随意变动，即在前后期之间保持一贯性，但这并不意味着是一成不变的。如有必要变动，应当将变动情况和原因，变动后对单位财务状况和经营成果的影响，在会计报告中说明，凡需变动必须事前报经批准。

第二章 房地产单位基本业务资金来源的核算

长期以来，国家既要求单位必须按照规定的渠道和方式，取得固定资金、经租房产资金和流动资金，又要求单位严格按照规定的用途，使用上述几项资金，不许相互流用。随着国营单位所有权与经营权的分离，社会主义商品经济的发展和资金市场的形成，单位的资金供应和管理体制，正在逐步改革。

房地产单位的资金，主要来自以下几个方面：（1）国家投入的资金或上级主管部门拨入的资金；（2）银行提供的资金；（3）向外筹集的资金；（4）单位自有的资金，见图2-1。从以上各方面取得的资金，可以按照有关规定用于构建固定资产、经租房产和形成流动资产，为生产经营活动服务。单位的资金来源多样化，体现了不同的所有制形式或产权关系。

房地产单位必须认真加强资金来源的管理和核算，要遵照国家的有关规定，及时地取得各项资金，并多方面地筹集资金，以满足生产经营活动的需要，要如实反映和严格监督各方面资金来源的变动情况，要按照国家的有关规定，统筹安排和合理使用单位所支配的各类资金，努力提高资金的使用效益。

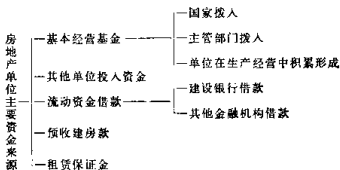


图 2-1

第一节 基本经营基金的核算

基本经营基金，是指国家、主管部门无偿拨入和单位在生产经营过程中自筹的用于基本经营活动的基金，具有无偿占用性质。

单位用国家拨款、单位自筹资金或其他来源的资金等购建固定资产，或因其他原因增加固定资产所形成的资金为固定资金；

单位接管、代管或用国家拨款、自筹资金、集资等购建的经租房产，或因其他原因增加的经租房产所形成的资金为经租房产基金；

单位由上级主管部门拨给或从其他来源取得的用于购置流动资产的资金为流动基金。除此之外，还有城市维护费拨款和危房改造资金。

一、固定基金及其核算

(一) 固定基金的核算内容

固定基金是构成单位固定资产的资金来源，固定基金的核算内容取决于固定资产实物形态的增减变动及固定资产不断更新的过程。单位全部固定资产的净值，一般说来，应该等于固定基金的合计数。

1. 因增加固定资产价值而相应增加的固定基金：

- (1) 用基建拨款、城市维护费拨款、专用基金等新购建完成的固定资产；
- (2) 按照规定从其他单位无偿调入的固定资产；
- (3) 有偿调入固定资产；
- (4) 按照规定程序报经批准转帐的盘盈固定资产等；
- (5) 融资租入固定资产（已偿还租赁应付款的固定资产价值）。

2. 因减少固定资产价值而相应减少的固定基金：

- (1) 按照规定程序报经批准后，清理报废固定资产；
- (2) 按照规定有偿或无偿调出固定资产；
- (3) 计提固定资产折旧；
- (4) 按照规定程序报经批准核销盘亏和毁损的固定资产等。

为了核算和监督固定基金的增减变动情况，保护固定基金的完全与完整，单位对上述固定基金增减变动的业务，必须严格按照规定的程序办好手续，并认真审核各项原始凭证后，才能做必要的帐务处理，不能任意增减固定基金。

单位总分帐应设置“固定基金”帐户，本帐户的贷方记录固定基金的增加，借方记录固定基金的减少，本帐户的贷方余额表示单位固定基金的实有数。

关于固定基金增减变动业务的帐务处理方法，将在第六章中阐述。

二、经租房产基金及其核算

经租房产基金是房地产单位直接经营管理的经租房产所形成的基金。经租房产是经租房产基金的实物形态，经租房产基金的增减变动是随经租房产的增减变动而变动，经租房产因使用磨损而引起减少价值，经租房产基金也要相应地减少，因而经租房产基金应等于全部经租房产的净值。

经租房产基金的增减变动可以概括为：

1. 因增加经租房产价值，而相应增加经租房产基金：

- (1) 根据房产普查资料确定的经租房产；
- (2) 接管、代管的房产以及经主管部门批准调入的其他房产；
- (3) 基建拨款、单位自筹资金或集资合建等购建移交的房产；
- (4) 购入的旧房。

2. 因减少经租房产价值而相应减少经租房产基金的：

- (1) 经主管部门批准调出的经租房产；
- (2) 经批准落实政策发还的经租房产；
- (3) 经主管部门批准，有偿调出（出售）的经租房产；
- (4) 经批准拆除的不能继续使用的经租房产；
- (5) 因旧城改造、房屋开发建设拆迁（除）而减少的经租房产；

(6) 计提经租房产折旧。

为了核算和监督经租房产基金的增减变动,保护经租房产基金的安全与完整,单位对上述经租房产基金的增减变动的业务,必须严格按照规定的程序办理手续,填制“经租房产管理通知单”或“经租房产估价汇总表”等,以此作帐务处理,不能任意增减经租房产基金。

单位总分类帐应设置“经租房产基金”帐户,本帐户的贷方记录经租房产基金的增加,借方记录经租房产基金的减少;本帐户的贷方余额表示单位经租房产基金的实有数。

关于经租房产基金增减变动业务的帐务处理方法,将在第七章阐述。

三、流动基金

流动基金是由国家(或上级)拨入或从其他来源取得的,供用于流动资产的资金来源。流动资产的货币表现为流动资金。即在材料、在产品、产成品、商品、现金、银行存款、应收款项等流动资产上所占用的资金。

流动基金具有流动性的特点,它在生产过程中经常处于运动变化状态,交替循环,反复周转,每通过一个生产过程(包括供应过程、生产过程、销售过程)就改变其形态和属性,而且将其价值一次全部地移到产品中,并通过销售,取得补偿。这种循环和周转,不仅综合反映了供、产、销全部过程,而且是单位生产经营活动不间断进行的必要保证。

流动基金的增加减少主要包括:

1. 由国家(或上级)拨入流动资金;
2. 基本建设完成拨入低值易耗品和修理用备件;
3. 收到外单位作为固定资产转入的,在本单位不够固定资产标准的工具、备件等;
4. 调整增加材料调拨价格的溢价;
5. 将流动资金上交国家(或上级);
6. 调整降低材料调拨价格的折价等。

流动基金应严格按国家规定进行增减核算,不得任意增减国家(或上级)拨入的流动资金。

为了核算和监督单位流动基金的增减变动情况,总分类帐应设置“流动基金”帐户。本帐户的贷方记录流动基金的增加数额,借方记录流动基金减少数额,本帐户的贷方余额表示单位实有流动基金数额。

【例 1】单位收到主管部门拨入的流动资金100,000元。

借: 银行存款	100,000
贷: 流动基金	100,000

【例 2】由基本建设投资购置不够固定资产标准的试验设备转作工器具3,800元。

借: 低值易耗品—在库工具	3,800
贷: 流动基金	3,800

【例 3】用单位经营发展基金150,000元,转作单位流动基金,并归垫。

(1) 改变资金用途:

借: 专用基金—经营发展基金	150,000
贷: 流动基金	150,000

(2) 资金归垫

借: 银行存款	150,000
---------	---------

贷：专项存款 150,000

【例 4】库存钢材 20 吨，原调拨价格为每吨 650 元，现按规定调整为 700 元。

借：主要材料—钢材 1,000

贷：流动资金 1,000

【例 5】单位开出转帐支票，上交多余流动基金 50,000 元。

借：流动基金 50,000

贷：银行存款 50,000

四、城市维护费拨款

城市维护费拨款是指财政或主管部门拨给单位用于房屋改建、翻修、维修、街巷绿化、上下水管道更新，以及管理维护电梯、泵房和安装“三表”等的城市维护费，是特定用途的一种专用拨款。

城市维护费是城市维护和建设的专项资金，房地产单位必须加强对城市维护费拨款的管理。要坚持专款专用，先收后用，计划管理，量入为出、节约使用的原则。不得挪用，更不得用于计划外基建项目。年度终了，城市维护费拨款如有结余，应按当地财政部门（或上级）的规定办理。

为了全面反映城市维护费拨款的收入和支出情况，应设置“城市维护费拨款”和“城市维护费支出”两个帐户。

“城市维护费拨款”总分类帐户的贷方反映财政机关拨来的各种城市维护费专项拨款，借方反映年终城市维护费支出的冲销数；本帐户月末余额反映拨款累计数，年末余额（贷方）反映城市维护费的结余数，本帐户应按拨款项目进行明细核算。

“城市维护费支出”帐户核算城市维护费拨款进行各项工程，如危房改建、翻修、房屋维修、街巷（里弄）绿化、道路维修以及安装“三表”（水表、电表、煤气表）等发生的全部费用支出。本帐户的借方反映各项费用支出数，贷方反映年终转销的全年支出数。本帐户月末余额（借方）反映城市维护费支出累计数，年终应无余额，本帐户应按支出项目进行明细核算。

【例 6】收到财政机关拨来城市维护费 1,500,000 元，其中：用于危房改建 800,000 元，用于补助房屋改建 500,000 元，用于住宅小区绿化费 200,000 元。

借：银行存款 1,500,000

贷：城市维护费拨款—危房改建 800,000

城市维护费拨款—房屋维修 500,000

城市维护费拨款—小区绿化 200,000

【例 7】年终，结转全年城市维护费支出，共 1,425,000 元，其中，危房改建 780,000 元，房屋维修 460,000 元，住宅小区绿化 185,000 元。

借：城市维护费拨款—危房改建 780,000

贷：城市维护费支出—危房改造 780,000

借：城市维护费拨款—房屋维修 460,000

贷：城市维护费支出—房屋维修 460,000

借：城市维护费拨款—住宅小区绿化 185,000

贷：城市维护费支出—住宅小区绿化 185,000