

中国房地产丛书

夏克强 总主编

房地产会计

彭俊 编著



93.3

951

百家出版社

· 中国房地产丛书 ·

房地 产 会 计

彭 俊 编 著

百 家 出 版 社

内 容 简 介

全书根据国家1993年7月颁布实施的新的会计制度及国内外有关的会计文献编写而成。它从会计基本原理和方法入手,结合房地产综合开发企业和施工企业的实际,阐述了资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等会计要素,介绍了从全年凭证到日记帐、分类帐、会计报表等整个循环的房地产会计内容。

本书可作为高校房地产及土地管理专业教材,也可供从事会计工作的有关人员参考。

房 地 产 会 计

彭 俊 编著

百家出版社出版发行

(上海绍兴路5号)

新华书店上海发行所经销 上虞市科技外文印刷厂印刷

开本 787×1092 1/16 印张 12.75 字数 320000

1994年8月第1版 1998年6月第3次印刷

印数: 9001—12000册

ISBN 7-80576-444-1/F·47 定价: 16.50元

(沪)新登字 120号

中国房地产丛书编委会

总 主 编 夏克强

副 总 主 编 张小华 谢家瑾 谭企坤 张重光

编 委 (以姓氏笔划为序)

王国海 张小华 陈阳元 吴报章

陆剑鸣 张重光 赵财福 夏克强

彭再康 谢家瑾 储继明 蒋维强

谭企坤

编委办公室

主 任 樊炳奎

副 主 任 应兴国 施建刚

执 行 编 委 (以姓氏笔划为序)

叶克强 白征东 刘惠东 陈龙飞

何 芳 余志峰 赵小虹 周 明

娄 江 胡仲伟 姚坤一 洪炳隆

顾孝烈 侯国富 钱瑛瑛 崔 裴

鲁伯霖 彭 俊 程效军

责 任 编 辑 曹桂珍 姜逸青

总 序

房地产作为房屋和土地的社会经济形态，是人类活动的空间和重要的生产要素。房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产业涵盖面广，涉及面多。因此，世界上许多国家都把房地产业作为国民经济的支柱产业之一。

在我国，现代房地产业的兴起虽然还是最近几年的事，但是其发展之迅速、规模之巨大，正为世人所瞩目。房地产业现在已成为我国一项基础性、先导性的产业。它的迅速发展反映出我国国民经济持续高速发展，深化改革开放的良好势头。并且在推动我国城市建设，促进社会生产力迅速发展，改善人民居住条件，以及完善市场机制方面，发挥着愈来愈重要的作用。

任何一项大事业的发展，必然伴随着对从事此项工作的大批专业人材的需求。就上海的房地产业现状来看，相当多的从业人员都是“半途出家”的，这给房地产业的规范运作带来一些问题。因此，必须对这部分从业人员进行培训，使他们通过学习，能掌握和运用房地产的基础理论、实践经验和政策法规，以做到科学管理、规范经营，从而推动房地产业的健康发展。

从长远来看，要使我国的房地产业持续而健康的发展，必须造就一支素质好、业务精的专业队伍。这是高等学校责无旁贷的任务。令人高兴的是，近年来我国一些大专院校已设置了房地产专业。由于我国房地产业还处于刚起步的阶段，理论滞后于实践的现象十分明显，迄今未有一套全面系统而又较为成熟的教材问世。

同济大学是我国开设房地产专业较早的高等院校之一，他们根据自己多年的教学实践，并会同兄弟单位的专家、教授，编写了这套房地产专业系列教材(共22本)，涵盖了房地产业的开发、经营、管理、服务等各个方面，甚至包括专业英语和微机应用等，体系完整，内容丰富。作者们都以严肃的科学态度，借鉴国内外较为成熟的房地产理论，并结合我国的实际情况，进行全面、系统、深入浅出的阐述，既注重理论，又注重可操作性。我相信，这套系列教材的出版，将有助于我国大专院校房地产专业的教材建设和人才的培养，并对我国房地产的健康发展产生良好的影响。

夏克强

前 言

改革开放以来,在我国土地使用制度改革和住房制度改革推动下,房地产业成为新近恢复并蓬勃发展的一个方兴未艾的产业部门。进一步促进房地产业的健康发展,加强房地产业的科学研究,提高其经济管理水平,是行政管理部门、企业单位与学术界共同关心的问题。

本书是依照1993年7月1日由财政部颁布执行的《房地产开发企业会计制度》及其他有关会计制度改革文件,结合房地产企业财务经济管理实际,参照房地产专业教学要求而编写的一本教科书。全书分三篇,第一篇系统阐述了房地产会计的理论基础和一般会计循环;第二篇主要介绍房地产企业的会计核算;第三篇讲述了房地产会计报表及分析。全书内容安排,力求由浅入深,循序渐进,便于初学者学习和掌握房地产会计的一般原理与方法。

本书虽然是一本房地产专业的教科书,也可供房地产企业财会人员,经济管理工作者及土地科学、建筑等部门学生、工作人员参考。

在本书写作过程中,参考了大量的会计学文献,为此谨向有关作者表示衷心的感谢。

本书也是在我系领导和老一辈教授学者的关怀和指导下完成的。在写作过程中得到了本系陆剑鸣、樊炳奎、王国海等教授的关怀与指导;上海市房产管理局高级会计师陈阳元和蒋松琪同志在百忙中审阅了本书初稿;华东师范大学经济系薛跃老师为本书的写作提供了指导和无私的帮助,在此向他们一并致谢。

由于时间仓促,个人能力有限,书中难免有不足或错误之处,敬请有关专家和读者批评指正。

彭 俊

1993年12月于上海同济大学

目 录

第一篇 房地产会计基础

第一章 绪论	1
§ 1-1 房地产会计的概念	1
§ 1-2 房地产会计的对象	1
§ 1-3 房地产会计的职能	3
§ 1-4 会计假设	4
§ 1-5 会计原则	5
§ 1-6 会计的组织	7
第二章 房地产会计基本要素	8
§ 2-1 资产与权益	8
§ 2-2 费用与成本	10
§ 2-3 营业收入与利润	12
第三章 房地产会计循环	14
§ 3-1 会计科目与帐户	14
§ 3-2 会计凭证与帐簿	18
§ 3-3 借贷复式记帐法	22
§ 3-4 日记帐与分类帐	26
第四章 房地产会计循环(续)	29
§ 4-1 对帐与试算表	29
§ 4-2 会计期间期末帐项调整	32
§ 4-3 转帐与结帐	37
§ 4-4 帐务处理程序	39

第二篇 房地产企业会计核算

第五章 主要开发经营过程的核算和成本计算	43
§ 5-1 主要经营过程	43
§ 5-2 资金进入企业过程的核算	45
§ 5-3 资金由货币形态转变为储备形态过程的核算及采购成本计算	45
§ 5-4 资金由储备状态转变为成品状态过程的核算及开发成本计算	47
§ 5-5 资金由成品形态转变为货币形态过程的核算及经营成本的计算	49
§ 5-6 资金退出企业过程的核算	50
第六章 资金筹集的核算	52

§ 6-1	资金来源的种类与其组合原则	52
§ 6-2	实收资本的核算	54
§ 6-3	银行等金融机构借款的核算	55
§ 6-4	公司债券的核算	56
§ 6-5	预收帐款的核算	58
第七章	现金与票据的核算	60
§ 7-1	现金的核算	60
§ 7-2	票据的核算	63
第八章	材料的核算	70
§ 8-1	材料的分类与计价	70
§ 8-2	材料采购的核算	72
§ 8-3	材料领用的核算	74
§ 8-4	特殊材料收发业务的核算	77
第九章	固定资产的核算	83
§ 9-1	固定资产的种类与计价	83
§ 9-2	固定资产原值的核算	84
§ 9-3	固定资产购建支出的核算	86
§ 9-4	固定资产折旧的核算	88
§ 9-5	固定资产清理的核算	95
第十章	无形资产与递延资产的核算	97
§ 10-1	无形资产的核算	97
§ 10-2	递延资产的核算	100
第十一章	对外投资的核算	104
§ 11-1	投资对象介绍	104
§ 11-2	短期投资的核算	105
§ 11-3	长期投资的核算	109
第十二章	开发经营成本的核算	117
§ 12-1	开发成本的核算	117
§ 12-2	经营成本的核算	127
§ 12-3	期间费用的核算	130
§ 12-4	其他费用的核算	132
第十三章	开发经营财务成果的核算	135
§ 13-1	开发企业收入的核算	135
§ 13-2	开发企业利润形成的核算	137
§ 13-3	开发企业利润分配的核算	139

第三篇 房地产会计报表

第十四章	房地产会计报表的编制	142
§ 14-1	房地产会计报表的种类	142

§ 14-2	资产负债表及其编制	142
§ 14-3	损益表及其编制	146
§ 14-4	财务状况变动表及其编制	147
§ 14-5	利润分配表及其编制	151
§ 14-6	会计报表间的关系	152
§ 14-7	会计报表编制说明	153
第十五章	房地产会计报表的分析	159
§ 15-1	比率分析法	159
§ 15-2	趋势分析法	163
第十六章	涉及外国货币的业务	169
§ 16-1	外币汇兑率	169
§ 16-2	交易外币兑换损益的核算	169
§ 16-3	国外附属公司与国内控股公司的有关核算	171
附录 1	房地产企业主要会计事项分录举例	177
附录 2	企业固定资产分类折旧年限表	191

第一篇 房地产会计基础

第一章 绪 论

§ 1-1 房地产会计的概念

会计是人类生产活动的产物。因为人类要生存,就必须生产,而要有效地组织生产,即要以尽可能少的劳动耗费来生产出尽可能多的物质财富,就必须对劳动时间的耗费和所取得的劳动成果进行观察、计量、记录和比较,由此便产生了会计。

社会分工是人类生产活动发展到一定阶段的必然产物。由于不同产业具有不同的经济活动特点,决定了不同产业的会计也具有不同的特征。自会计形成至今,会计学科已发展成拥有“工业会计”、“农业会计”、“商业会计”、“银行会计”、“基本建设会计”、“涉外会计”等等多成员所组成的一个大家族。进入 90 年代后,我国各地掀起了房地产热,这是自 1956 年房地产业在大陆从商品经济中退出后的又一次复出,它是我国住房制度改革、城镇土地使用制度改革、工业企业利改税以及外国投资和对外开放的必然产物。伴随着房地产业的再次兴起和发展,房地产会计作为会计这一大家族中一成员的地位也便形成。

房地产会计作为会计学科的一分支,也具有一般会计的特性,即以货币为主要量度对企业的一切经济活动全面地、连续地、系统地进行记录、计算、分析和检查,并定期编制财务报表,反映其财务情况和经营成果。同时,为进一步满足管理的需要,会计还有目的地对企业及其某项或某部分的经济活动进行分类、计算、分析和评价,用以进行规划,优化决策,促进提高经济效益。

可以说,房地产会计是一种旨在综合反映房地产企业的重大财务和其他经济信息,并以此监督企业整个经济过程,帮助使用者据以作出明智决策的“经济信息系统”。它主要运用货币量度,通过对企业经济过程中的财产物资和发生的劳动消耗进行系统的计算、记录、分析和检查等手段,连续地反映和监督整个经济过程,参与整个经济过程的管理,或在更大的范围内为管好经济提供必要的资料。

要真正理解房地产会计的概念,必须弄清楚房地产会计的对象。

§ 1-2 房地产会计的对象

房地产会计的对象就是房地产企业的资金运动及其所体现的经济关系。这里资金运动即是指一切物资运动的货币表现,亦就是物资价值形态的运动和变化。

一、房地产企业的资金运动过程

从总体上来说,房地产企业的资金运动过程表现为资金进入企业、资金在企业内部循环和周转、资金退出企业三个方面。资金进入企业即为筹集资金的过程,此时资金表现为货币形态;资金在企业内部循环与周转即为资金在企业开发生产经营过程中投入使用,它以货币

资金、储备资金、生产修建资金、成品资金等各种形态出现；资金退出企业即为企业利润的分配过程，此刻又表现为货币资金形态。虽然总体上看，企业的资金运动是以货币——商品——货币这样的形式不断地循环周转，但具体地说，房地产企业的经租产品资金、商品房周转资金、建筑安装与修建资金的运动过程具有各自的特点。

1. 经租产品资金运动过程如图 1-1，即企业通过筹集资金开发经租产品，通过出租收回部分货币资金，租金中提存的经租产品折旧费和利润中的一部分形成经租产品的重置资金，然后再开发新的经租产品，渐次补偿实物损耗并再出租，形成资金的循环和周转。与此同时，经租产品资金的运动，除表现为资金的循环和周转外，还表现为资金的耗费和补偿。如管理费、维修费等成为成本耗费，通过资金的收回而获取货币资金，得到补偿。但在目前的低租金情况下，经租产品资金的运动表现为资金支出，资金不能收回，耗费不能得到补偿，资产的循环和周转不可能实现。

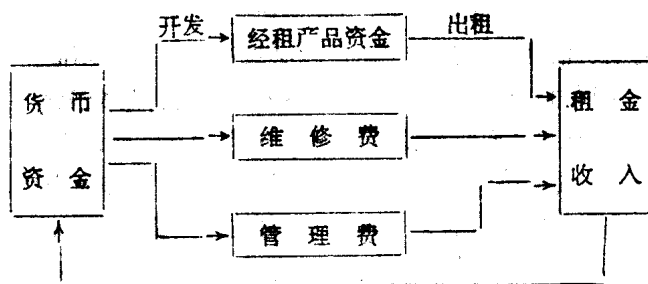


图 1-1 经租产品资金运动过程示意图

2. 商品房周转资金的运动过程如图 1-2，即为货币资金转化为商品房周转资金后，一部分用于购买劳动对象(材料)成为储备资金，另一部分用于支付劳动者的报酬等，这两部分共同组成生产资金，商品房竣工后转化为成品资金，通过销售收入又转化为货币资金，完成资金循环。

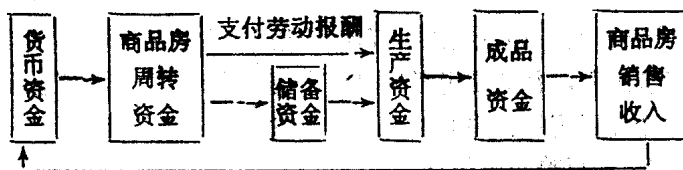


图 1-2 商品房周转资金的运动过程示意图

3. 建筑施工与修建资金的运动过程如图 1-3，即表示资金在供应、施工、结算三个阶段中分别以储备资金、生产资金和工程结算资金三种形态出现，最后又回到货币资金形态。

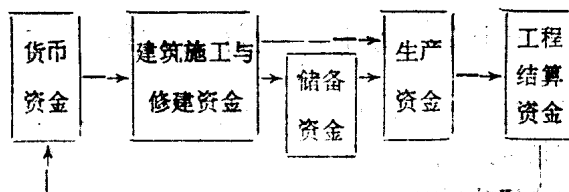


图 1-3 建筑施工与修建资金的运动过程示意图

企业资金运动以企业开发生产经营活动为前提，以物资运动为基础，并综合反映企业开发生产经营活动和物资运动的状况。

二、房地产企业资金运动所体现的经济关系

1. 房地产企业与国家之间的经济关系。

房地产企业与国家之间的经济关系主要体现在以下三个方面：其一是企业与国家财政、税收部门之间的交拨款或交纳税金的关系；其二是企业与上级主管部门之间的资金调拨关系；其三是企业与国家银行之间的存款、贷款关系。

2. 房地产企业与其他企业之间的经济关系。

由于社会分工和协作配合关系，使房地产企业与其他企业之间表现出等价交换和协作配合的经济关系。具体反映为产品或劳务的交换和货币结算过程中的销售与购买关系、预收款和结算关系、出租与承租的关系以及合作开发项目中的分配关系等。

3. 房地产企业与用户之间的关系。

由于房地产企业将其开发产品出售或出租给用户，便与用户建立了一种经济关系，具体表现为企业与租户之间的租金收缴与费用支出的关系，以及企业与商品房购买者之间的货币结算关系。

4. 房地产企业内部各部门之间的经济关系。

有的房地产企业下设分公司等附属单位，那么该企业与其主管的附属单位之间就存在着资金与财务成果的再分配关系。每一房地产企业，一般都有供应、基建、设备等各部门，那么这些不同部门之间也会发生经济关系，比如基建部门向供应部门领用材料所发生的供应关系等。

5. 房地产企业与职工之间的经济关系。

由于职工在企业内部参加生产劳动与分配劳动成果，这就必然与企业之间要形成企业支付职工工资的结算关系，它是社会主义按劳分配制度的体现。

§ 1-3 房地产会计的职能

房地产会计在整个企业的经济活动中发挥着巨大作用，具体表现有以下三方面的职能：

一、综合反映企业经济活动情况

房地产会计通过设立帐户来依时间顺序分门别类地登记企业发生的各笔经济业务，并及时进行对帐和检查，将企业在开发、生产、经营活动中发生的引起资金增减变化的一切经济业务登记在册，并在每一会计期间的期末予以帐项调整和结帐，最后编制会计报表，将各会计期间的企业财务状况全面真实而系统地反映出来，以供决策者参考。

房地产会计对企业经济情况的反映，主要是通过各种经济核算来实现的，这些核算主要包括：

1. 现金与有价证券的收付；
2. 固定资产、库存材料及开发产品等的增减；
3. 债权、债务的发生和结算；
4. 收入、费用、成本的计算；
5. 所有者权益的增减；
6. 利润的计算和分配；
7. 其他需要办理会计手续、进行会计核算的事项。

可以这样说, 房地产会计对于企业经济情况的综合反映是通过各种核算将企业的经济数据转化为会计信息, 进而在帐户和报表这一载体上将会计信息加以呈现的过程。

二、监督企业经济活动的全过程

房地产会计通过建立严格的会计制度和建立健全的会计组织, 使每一笔经济业务在入帐过程中要经过一系列手续和若干会计人员的共同审核, 从而保证对每笔经济业务的合规性、合法性、合理性及合算性进行监督。所谓合规性就是要使登记的每笔经济业务符合企业各项规章制度要求; 所谓合法性就是要使登记的每笔经济业务符合国家有关法律文件规定; 所谓合理与合算性, 就是要使登记的每一笔经济业务具有较好的经济效益。

房地产会计对于企业经济活动的监督可按其与经济活动的关系分为事前监督、事中监督和事后监督。事前监督是对原始凭证的合规性、合法性、合理性与合算性进行监督, 使每一笔经济业务在入帐前严格通过检查。事中监督是指在开发生产经营过程中, 对物资消耗、成本升降、费用高低、资金使用、预算执行等情况进行分析和控制, 使会计对每一经济活动过程“心中有数”。事后监督是对会计资料及财产物资的安全与完整进行检查, 督促做好入帐后的管理。

三、参与企业的经营决策

房地产企业在开发经营活动中需要面临重大抉择的活动大致上分为以下五类: ①资金筹集活动; ②内部投资活动; ③开发生产活动; ④销售与出租经营活动; ⑤利润分配活动。在上述每一类活动中都有一系列重大问题需要抉择。例如, 企业在资金筹集活动中, 需要解决如下问题: ①必须筹集多少资本? ②应于何时筹得这些资本? ③资本从何而来? 是从持久的投资者那里, 还是从债权人那里? 而企业在从事利润分配活动时, 又面临着这样一些考虑: ①企业是否应建立一个分派固定股利的一贯政策? ②企业是否将留存的利润用于扩展经营, 而不用于巨额股利的支付? 等等。显然, 对于上述问题的抉择不能依靠管理者的主观臆断, 而必须依靠会计信息的提供以及对其进行的分析。

§ 1-4 会计假设

财务会计上所形成的关于经济信息处理和陈报的一系列原则和理论, 都是建立在若干会计假设的基础上的, 这些会计假设不是毫无根据的虚构幻想, 而是对客观情况合乎事理的推断, 下面分别解释这些会计假设。

一、会计实体

“会计实体”是指会计工作为之服务的一个特定的单位, 它可以是一个企业 (如股份公司、独营或合伙企业), 也可以是一个企业的一部分 (如分公司、分处、分部等), 还可以是一家通过控股关系而在一个统一的决策机构指导下经营的联营公司, 甚至还可以是一个具有经济业务的特定的非营利组织 (如事业单位), 无论它采取哪一种组织形式, 只要它用会计为之服务, 那么在会计处理上都视其为一独立实体。这一会计实体 (也称会计主体) 不仅与其他会计实体相对立, 而且也独立于所有者之外, 即企业是企业, 所有者是所有者, 企业的财产和债务被视为它本身所有, 须与所有者的财产和债务分开。同样, 企业的经济业务也应与所有者的私人行为分开。换句话说, 在会计处理上, 企业所有者与外人一视同仁。由这一假设, 可以正确地反映企业所有的财产和对外所负的债务, 准确地计算它在经营过程中的盈利和

亏损,从而为决择提供真实有用的资料。

二、持续经营

“持续经营”是指假设会计主体的经营活动将无限期地持续下去。这一假设的建立,排除了企业面临破产而遭清算的威胁,解决了很多常见的财产计价与收益确定问题,使企业所持资产,可在正常的经营过程中被耗用、出售或转换,而它所承担的债务,也可在正常的经营过程中逐步按期清偿。显然,这一假设是使企业及企业之间正常的经济业务得以维系的前提。当然,对于那些确有迹象表明即将破产的企业,这一假设以及在这一假设之上建立的一系列公认的会计原则都不再适用。

三、货币计量

“货币计量”是指企业的一切经济业务均以货币作为统一的计量形式予以度量,这反映在会计的记录、汇总、分析和陈报等各个环节中。这也从一个侧面规定:会计处理所涉及的内容只限于那些能够用货币来计量的企业的经济活动,而不涉及企业其他业务(如人事、技术发展等)。以货币为统一计量形式必须附带一个必要前提,即假设货币本身的价值稳定不变,即把货币购买力的波动予以忽略。当然,当通货膨胀时,货币价值的稳定性将无法成立,解决这一矛盾,将有专门的会计理论和方法。

四、会计期间

“会计期间”是指将一个企业持续不断的全部经营期间人为地加以划分为一段段相等的较短期间的连续,每一个较短的期间即为会计期间。会计期间通常为一年,它可以是历年,也可以是营业年(即以每年中企业经济活动的最低点作为年度终了)。当然,也可以把会计期间定为一月或一季。但无论怎样划分,必须注意会计期间必须相等,以便比较。

§ 1-5 会计原则

会计原则是会计工作的规范,是财务会计上进行会计处理和编制财务报表所依据、所使用的一般准则。这些原则以会计假设为前提,由实践经验的积累而形成,并随着时间的推移而不断发展完善。迄今为止,概括地说,重要的会计原则包括以下几项:

一、客观性原则

客观性原则即指对于经济业务的计量,必须以客观事实为依据,以客观的会计凭证为根据。好几个合格的会计人员,在客观性原则下,对于同样一笔经济业务,应能得出相同的记录和分析结果。客观性原则的含义应包括两个方面:其一体现在对每一笔经济业务的真实性的把握上;其二体现在对企业一切经济过程的经济业务的全面性把握(也称充分揭示)上,一切有关会计主体的重要经济信息都应在会计报表中得以全面的真实的报道,需要时可在报表上附加注释和说明,确保会计信息能客观再现企业经济活动的全貌,而不允许任何的隐瞒和歪曲。

二、统一性原则

统一性原则是指会计处理方法应前后各期保持一致,不得随意变更。如确有必要变更,也应将变更的情况、变更的原因及其对企业财务状况和经营成果的影响,在财务报告中予以说明。坚持统一性原则,既有利于保证企业会计期间的前后衔接,便于纵向比较分析,也有利于加强会计工作的严肃性与规范性,有利于避免弄虚作假和记帐错误。

三、可比性原则

可比性原则是指不同企业，尤其是同一行业的不同企业的会计处理方法应按照国家规定进行，各项会计指标口径要一致，各种具体的核算方法要力求同一，而且统一以人民币为记帐本位币来编制会计报表。这样使不同企业之间的会计信息具有可比性，便于同一期间不同企业之间的横向比较分析。

四、原始成本计价原则

按原始成本计价原则是指各项财产物资应当按取得时的实际成本计价。物价变动时，除国家另有规定者外，不得调整其帐面价值。由于负债也就是债权人的财产，所有者权益又等于资产减去负债，因此，按原始成本计价原则同样适用于负债与所有者权益。

五、稳健性原则

稳健性原则是指当某一会计程序有几种处理方案可供挑选时，应当选用对企业所有者（投资者）权益所产生影响的乐观程度最少的那一方案。这样避免预计任何可能的收益，而确认一切可能的损失。尽管持稳健性原则会导致资产计价偏低、负债计价偏高，影响净收益的准确性，但比由于盲目乐观而导致企业经营不善还是要好得多。坚持稳健性原则，本意在于采取谨慎态度，合理地核算可能发生的损失和费用，而不是有意将资产偏低计价，将负债偏高计价，这一界线应该划清。

六、重要性原则

重要性原则是指会计核算的精确程度和报表的内容可视信息的用处大小而有所区别。虽然，理论上要求会计工作必须尽可能具体、精确地反映每一笔经济业务，但由于众多的需要进行会计处理的经济业务（也称会计事项）中，有些是对报表读者作出决策发挥重大影响的项目，有些则是些不太重要的琐碎项目，这样，为了记录、检查和分析的方便，同时也为了节省会计核算的费用，往往采取重要性原则，对有重要价值的项目的核算力求精确，而且要单独反映，而对不太重要的项目则不必要求过严。例如，企业购用办公用品，从理论上讲应按原始成本列为资产，而于耗用时将领用部分成本摊作费用，但由于其价值很小，对成本计算的精确性影响不大，所以在实际工作中一般在购入时作费用处理了。

七、合理配比原则

合理配比原则是指将营业收入与其相关的成本、费用相配合、相比较，以求得企业在该会计期间在该对象上所获得的净收益或所遭受的净损失。坚持合理配比的原则，便能客观地将某期的收入与费用恰当地确定下来，并以此作为记帐和报帐的数额依据。要做到合理配比，首先要明确规定确认营业收入的标志，即以商品的销售或劳务提供，同时收讫价款或者取得索取价款的凭证的日期作为确认营业收入的时机，其次，还要合理划分收益性支出与资本性支出。所谓收益性支出，即为效益仅与本会计期间相关的支出，而所谓资本性支出，即为效益与几个会计期间相关的支出。显然，对于收益性支出可直接计入当期的费用支出，而对于资本性支出则须将其支出额在收益的几个会计期间内予以分摊。最后，坚持核算以权责发生制为基础，也是做到合理配比的条件之一。只有做到这三点，才算真正坚持了合理配比原则。

八、必要性原则

必要性原则是指会计所反映的一切信息应当符合国家宏观经济管理的要求，满足有关各方了解企业财务状况和经营成果的需要，满足企业加强内部经营管理的需要。坚持这一

原则,也即坚持了会计工作的正确的出发点和归宿。

§ 1-6 会计的组织

要正确有效地进行会计工作,必须建立合理的会计组织。

会计工作是一项复杂细致而要求严密的工作,对每一笔经济业务,从凭证到帐簿,从帐簿到报表,连续地进行记录和反映,把一连串的数字进行正确的计算、综合和分析,这些工作的完成需要设置专门的会计机构,配备专门的会计人员,制定专门的会计制度以及保存专门的会计档案等,有效的会计组织是会计工作完成其职能,发挥其作用的重要前提。

会计组织的建立必须遵循国家对会计工作的统一规定要求,同时要考虑到本单位经营管理的特点,还要坚持精简节约的原则。

由于会计工作与财务工作密不可分,所以,我国一般的会计机构与财务机构合一,命名为财务部门(或会计部门)。根据单位规模,财务部门配有适当的会计人员,各人分配相应的工作岗位,各岗位制定有相应的岗位责任制。我国自1961年起,已开始逐步试行总会计师负责制度,在业务上各单位的财务会计人员接受总会计师或财务处负责人的指导和监督。

我国会计工作受财政部门和企业主管部门双重领导。各企业主管部门在会计业务上受同级财政部门的领导和监督。中央和地方各级企业管理机关,一般都设置财务会计司、局、处、科,具体履行其管理职能。

为了上下统一,协调管理,必须有相应的会计制度,我国的会计制度大体上可分为综合性会计制度;有关会计业务方面的制度;有关会计人员方面的制度。综合性的会计制度是对会计工作的原则性规定;有关会计业务方面的制度是对进行会计工作所应遵守的具体要求和作方法所作的各种规定;而有关会计人员方面的制度则是对会计人员的职务、权限等方面所作的规定。我国1988年11月由城市建设环境保护部拟订《城市房产会计制度》,并颁布试行。1993年1月7日又由财政部制定并颁布实行《房地产开发企业会计制度》。随着我国会计制度与国际会计惯例的接轨,房地产会计制度也将不断完善和发展。

第二章 房地产会计基本要素

会计是一门分析性的, 具有很强技术性的学科, 它的一系列理论与方法都是建立在一些基本要素之上的。将会计对象划分为会计要素, 并以会计要素为中心确定其确认、计量、记录与报告的规则, 进而按照会计要素组织日常会计核算、编制会计报表可以说是现代会计的一个重要特点或惯例。我国最新颁布的《企业会计准则》和《房地产开发企业会计制度》等也都贯穿了这一思想。

所谓会计基本要素是会计对象的最基本的组成部分, 是帐户所记录的经济业务的进一步归并与概括, 是构成会计报表的基本因素。会计核算的对象无论是描述为资金运动或价值运动也好, 还是定义为资本运动或现金流动也罢, 其基本内容从静态角度考察都可以划分为资产、负债和所有者权益三个部分, 从动态的角度分析又都可以划分为收入、费用和利润三个部分。从两个角度划分出的这六个组成部分或因素即为六个基本会计要素。

§ 2-1 资产与权益

一、资产

资产是企业拥有或控制的能以货币计量的经济资源, 包括各种财产、债权和其他权力。其表现形式可以是货币的(如现金、银行存款、在途资金等), 也可以是非货币的(如存货、原材料等); 可以有形的(如土地、房屋、机器、设备等), 也可以是无形的(如专利权、商标权、租赁权等); 可以是企业拥有的(如所购原材料), 也可以是非拥有的(如受委托加工材料、银行借款、租赁机器)。只要企业可以不必再负担什么费用就能使用它们, 从而给企业经营带来好处, 那么这些东西都构成企业的资产。

资产按其在开发经营过程中的周转情况, 可分为固定资产与流动资产; 按其存在形式可分为有形资产和无形资产; 按其运用对象可分为企业内部投资与对外投资。固定资产是指使用年限在一年以上, 单位价值在规定标准以上, 并在使用中保持原来物资形态的资产, 包括房屋与建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。流动资产是指可以在一年或者超过一年的一个营业周期内变现或者耗用的资产, 包括各种存款、短期投资、应收票据、应收帐款、其他应收款、预付帐款、待摊费用、库存材料、开发产品等。有形资产是指那些具备有实物形态的资产, 包括现金与存款、固定资产、材料等, 而无形资产则是指企业长期使用却不具备有实物形态的资产, 包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、商誉等。企业内部投资是指企业将资金投资于购置企业开发经营活动所需要的各种机器、设备等固定资产。而企业对外投资是指企业将资金投放于企业经营业务范围以外, 如购买外企业发行的股票和公司债券, 或者向外单位投资转出企业某项闲置机器设备以谋求合作开发经营的利润分配权等。对外投资按其是否准备在一年以内变现而分成长期投资与短期投资。除此之外, 还有一些不属以上列举的资产分类, 我们把它们一并称为其他资产。

二、权益