

“房地产项目运营指导”系列丛书

- 凝聚作者20多年房地产从业经验
- 教你快速掌控企业财务状况
- 教你彻底看透企业经营状况

一册在手，房地产财务核算与成本控制不用愁！

房地产 财务核算与成本控制

FANGDICHAN CAIWUHESUAN YU CHENGBENKONGZHI

朱德义◎主编



房地产企业财务管理人员**职业提升书**
房地产企业高层管理人士**实用参考书**

SPM
南方出版传媒
广东经济出版社



房地产

财务核算与成本控制

FANGDICHAN CAIWUHESUAN YU CHENGBENKONGZHI

朱德义◎主编



SPM

南方出版传媒

广东经济出版社

— 广州 —

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产财务核算与成本控制：图解版/ 朱德义主编. —广州：
广东经济出版社，2018. 2

ISBN 978 - 7 - 5454 - 5796 - 4

I. ①房… II. ①朱… III. ①房地产企业 - 财务管理 - 图解②
房地产企业 - 成本控制 - 图解 IV. ①F293. 342 - 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 223020 号

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	湛江日报社印刷厂 (广东省湛江市赤坎康宁路)
开本	787 毫米 × 1092 毫米 1/16
印张	16.25
字数	332 000 字
版次	2018 年 2 月第 1 版
印次	2018 年 2 月第 1 次
印数	1 ~ 5 000 册
书号	ISBN 978 - 7 - 5454 - 5796 - 4
定价	58.00 元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换。

发行部地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：(020) 38306055 38306107 邮政编码：510075

邮购地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：(020) 37601950 营销网址：<http://www.gebook.com>

广东经济出版社新浪官方微博：<http://e.weibo.com/gebook>

广东经济出版社常年法律顾问：何剑桥律师

· 版权所有 翻印必究 ·



前

言

我国房地产企业做大做强必将走向不同业态以及不同区域的跨区域、多项目运营状态。在这条成长的路上，能够在同一时间同时运作多个处于不同区域、不同开发周期的项目，是每个房地产企业必须磨炼的基本功，也是其管理成熟的标志。

房地产开发项目具有项目周期长、资金需求大、专业性强、受国家政策调整及市场影响大等特点。房地产经营管理部门在其经营或业务活动中，通过资金的筹集、分配、运用和收回与有关方面发生经济关系，并通过一系列的管理手段对资金进行有效控制和运用，以提高资金的使用效果。因此，从经营角度加强财务核算与成本控制对房地产开发项目的顺利完成具有重要意义。

高效的会计信息平台是支持和保障房地产企业进行科学决策、利用管理水平提高来促进企业效益提高的基础和保证，所以，企业需要完善现行财务核算体系，并且尽快建立起管理会计的基本框架。同时，财务核算工作需要适应房地产企业发展的规模，需要科学有效的管理和及时的服务决策，只有这样，才能提高房地产企业的竞争能力，最终形成完整的财务核算体系。

房地产企业财务成本控制的水平直接关系到企业经济效益水平，企业的核心竞争力与财务成本管理有着重要的关系。成本控制的最终目标是通过成本控制管理将成本合理揭示出来，并运用合理的控制方法与手段进行成本优化，以达到效益（利润、品牌等）最大化。房地产企业要想获得更多的经营利润，除了必须提供适销对路的项目外，还必须采取正确的控制战略，建立成本控制体系，这样才能指导企业降低开发成本。

本书围绕提升企业的核心竞争能力来制定房地产企业财务核算与成本控制方案，可供房地产企业的总经理、财务总监、财务经理和基层财务人员参考。

本书主要包括两部分内容：

第一部分：房地产企业财务核算。具体包括完善房地产企业的财务核算体系、基本业务

前 言

的核算、项目资本金的核算、项目融资的核算、开发产品成本的核算、销售物业的核算、纳税业务的核算、利润的核算、财务报表等内容。

第二部分：房地产企业成本控制。具体包括房地产企业成本控制的总体战略、建立目标成本管理责任制、项目全过程成本控制、项目成本分析等内容。

本书突出的特点是：

◇文中运用了大量的图表，以图解的形式对各知识点进行讲解。

◇充分考虑到现代人快节奏、高压力的工作方式，去纯粹理论化而重实际操作性，所有知识点使用精确而简洁的方式进行描述。

◇提供了大量的实际操作案例，方便读者“身临其境”般的应用，使学习更有效率。

本书在编辑整理的过程中，获得了许多房地产行业一线财务管理人员的帮助和支持，在此对他们付出的努力表示感谢！



目

录

第一部分 房地产企业财务核算

房地产企业会计核算与其他行业会计核算的差异在于核算对象。房地产企业会计核算的对象是房地产项目，其特点在于投入资金多、风险大。所以，完善现行房地产企业财务核算体系，建立起其管理会计的基本框架，并且在项目的各个阶段合法合规地核算，尤其重要。

第一章 完善房地产企业的财务核算体系	2
一、房地产企业建账	2
二、设置会计科目	6
三、根据管理需求重新设计和调整会计单据	16
第二章 房地产企业基本业务的核算	17
一、货币资金的核算	17
二、职工薪酬的核算	24
三、债权债务的核算	29
第三章 房地产企业项目资本金的核算	33
一、项目资本金投入的核算	33
二、项目资本金收回的核算与管理	38
三、项目资本金核算的探讨	43
第四章 房地产企业项目融资的核算	48
一、项目融资的概念和分类	48
二、开发贷款的核算	48
三、经营性物业抵押贷款的核算	61
四、票据贴现的核算	63

五、信托融资的核算.....	66
第五章 房地产企业开发产品成本的核算.....	71
一、开发产品成本项目的构成.....	71
二、发包开发工程的核算.....	72
三、开发间接费用的核算.....	75
四、土地开发成本的核算.....	79
五、配套设施开发成本的核算.....	84
六、房屋开发成本的核算.....	91
七、代建工程开发成本的核算.....	98
第六章 房地产企业销售物业的核算.....	100
一、营业收入核算概述.....	100
二、商品房销售的核算.....	104
三、代建工程结算收入的核算.....	117
四、土地和配套设施转让收入的核算.....	121
五、出租营业收入的核算.....	122
六、其他收入的核算.....	125
第七章 房地产企业纳税业务的核算.....	128
一、增值税的核算.....	128
二、土地增值税的核算.....	131
三、企业所得税的核算.....	136
四、房产税的核算.....	140
五、土地使用税的核算.....	143
第八章 房地产企业利润的核算.....	145
一、房地产开发企业利润的构成.....	145
二、利润总额的会计处理.....	149
三、以前年度损益调整.....	150
四、利润分配的核算.....	152
第九章 房地产企业财务报表.....	156
一、财务报表的编制要求.....	156
二、财务报表编制前的准备工作.....	157
三、房地产开发前期准备阶段的财务报表.....	158

四、建设阶段的财务报表.....	164
五、竣工阶段的财务报表.....	170
六、会计报表附注.....	176

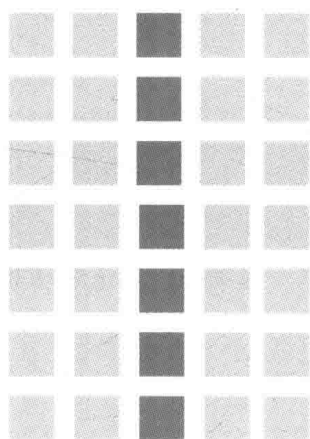
第二部分 房地产企业成本控制

成本控制的最终目标是通过成本控制管理将成本合理揭示出来，并运用合理的控制方法与手段进行成本优化，以达到效益（利润、品牌等）最大化。房地产企业要想获得更多的经营利润，除了必须提供适销对路的项目外，还必须采取正确的控制战略，建立成本控制体系，这样才能指导企业降低开发成本。

第十章 房地产企业成本控制的总体战略	178
一、组织和制度方面的保障体系.....	178
二、建立成本控制的组织体系.....	179
三、成本控制信息系统.....	181
四、成本监控系统.....	181
五、确定成本控制体系健康运行的标准.....	183
六、房地产开发全程成本控制方法.....	183
第十一章 房地产企业建立目标成本管理责任制	187
一、目标成本的管理原则.....	187
二、目标成本的文件.....	187
【实战范本 01】项目开发部成本控制责任书.....	190
三、目标成本的执行.....	194
四、目标成本的修订.....	194
【实战范本 02】设计部成本控制责任书.....	195
【实战范本 03】工程部成本控制责任书.....	199
【实战范本 04】项目经理部成本控制责任书.....	202
【实战范本 05】营销管理部成本控制责任书.....	206
【实战范本 06】成本管理部成本控制责任书.....	209
第十二章 房地产项目全过程成本控制	213
一、房地产项目开发各环节成本的关系.....	213
二、房地产项目开发成本构成.....	214
三、房地产项目开发全过程成本控制原则与目标.....	215

目 录

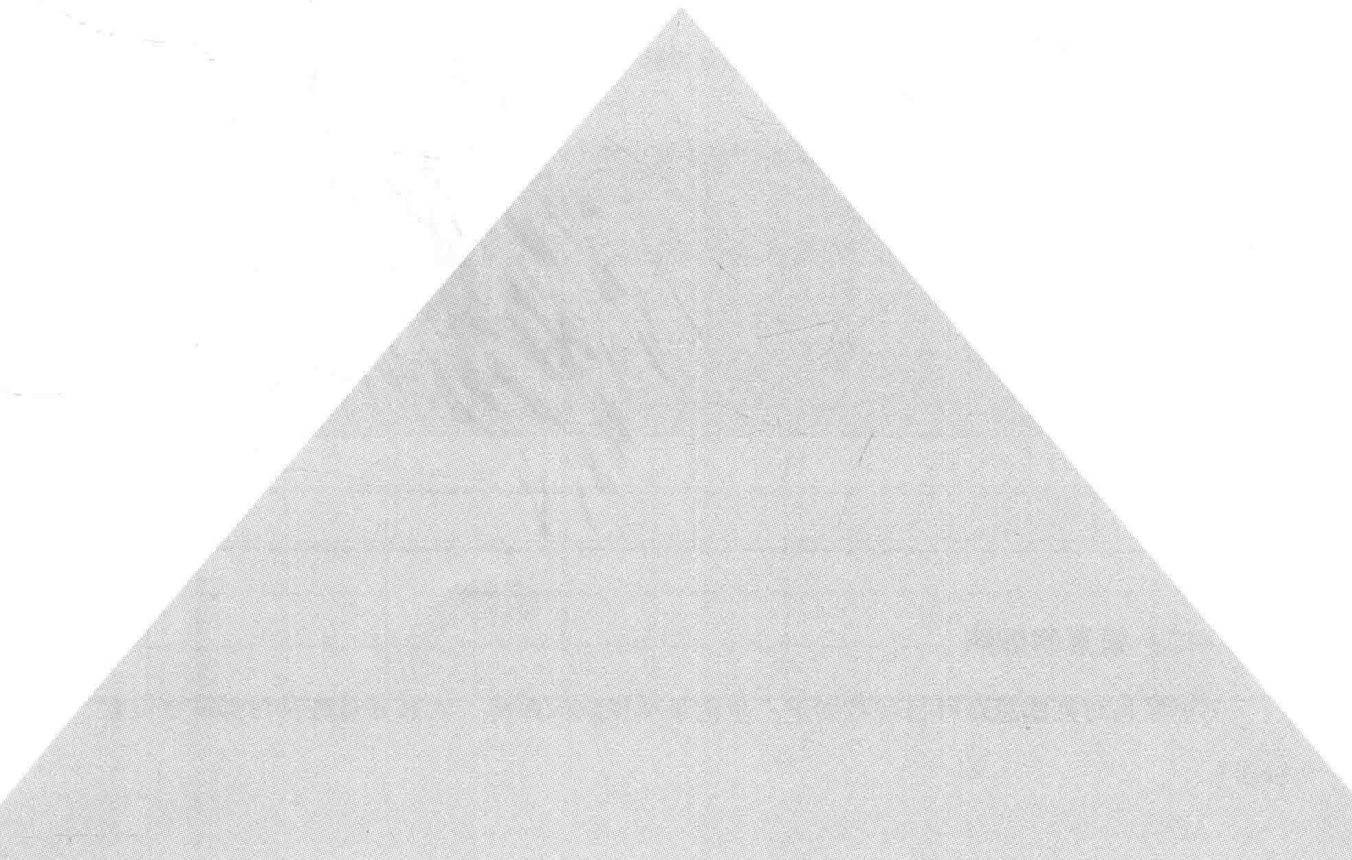
四、投资决策环节的成本控制	216
五、设计环节的成本控制	217
【实战范本 07】某房地产企业的限额设计参考意见	220
六、招投标环节的成本控制	227
七、采购环节的成本控制	232
八、工程管理环节的成本控制	236
第十三章 房地产企业项目成本分析	246
一、成本分析与成本核算的区别	246
二、地产项目成本分析的方式与方法	247
三、地产项目成本分析中应注意的问题	248
参考文献	250



第一部分

房地产企业财务核算

房地产企业会计核算与其他行业会计核算的差异在于核算对象。房地产企业会计核算的对象是房地产项目，其特点在于投入资金多、风险大。所以，完善现行房地产企业财务核算体系，建立起其管理会计的基本框架，并且在项目的各个阶段合法合规地核算，尤其重要。



第一章 完善房地产企业的财务核算体系

高效的会计信息平台是支持和保障房地产企业进行科学决策，利用管理水平提高来促进企业效益提高的基础和保证，所以，需要完善现行房地产企业财务核算体系，并且尽快建立起其管理会计的基本框架。

房地产企业财务核算体系的优化可以通过以下措施加以实现。

一、房地产企业建账

房地产企业建账必须按照《中华人民共和国会计法》（以下简称《会计法》）、《企业会计制度》、《小企业会计制度》的规定设置会计账簿，包括总账、明细账、日记账和其他辅助性账簿。

（一）设置总账

总账是根据一级会计科目（也称“总账科目”）开设的账簿，用来分类登记企业的全部经济业务，提供资产、负债、所有者权益、费用、收入和利润等总括的核算资料。总分类账通常要开设30~50个账户，分类反映会计信息。

总账的格式一般为三栏式，外表形式一般采用订本式账簿。具体账页格式见下表。

总分类账

账户名称：

年		凭证		摘要	借方	贷方	借或贷	余额
月	日	字	号					

（二）设置明细账

明细账是对某些总账科目的数据进一步记录和反映的账簿，大部分总账科目都需要设置

明细账。明细账要按明细科目开设账户，以更详细地反映会计数据。

每一个房地产开发企业，至少要设置二三十本明细账，以对总账账户的内容进行更详细的记录和反映。

明细账一般采用活页式账簿，但要注意，不同的明细账对账页格式的要求是不同的。只反映金额的明细账可以采用三栏式，与总分类账的格式相同；反映存货的明细账一般需要采用数量金额式；反映开发成本和各项费用的明细账需要采用多栏式，以便于对各不同的成本、费用项目分别进行更详细的记录和反映。

原材料明细账

材料名称：

编号：

类别：

金额计量单位：元

数量计量单位：千克

年		凭证号	摘要	收 入			发 出			结 存		
月	日			数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额

上表的明细账属于“数量金额式明细账”。“数量金额式明细账”既要反映金额，同时也要反映数量和单价。

房屋开发成本明细账

开发项目：××公寓

单位：元

年		凭证号	摘要	借方金额	贷方金额	借方余额	借方明细项目							
月	日						土地征用及拆迁补偿费	前期工程费	基础设施费	建筑安装工程费	公共配套设施费	开发间接费用	其他	

第一部分 房地产企业财务核算

开发间接费用明细账

单位：

单位：元

年	月	日	凭证号	摘要	借方金额	贷方金额	借方余额	借方明细项目					
								人工费	折旧费	办公费	水电费	劳保费	周转房摊销

“房屋开发成本明细账”“开发间接费用明细账”属于“多栏式明细账”。

（三）设置日记账

日记账是按经济业务发生的先后顺序，逐日逐笔进行记录的一种账簿。房地产开发企业至少要设置两本日记账，即“库存现金日记账”和“银行存款日记账”。

“库存现金日记账”和“银行存款日记账”也必须采用订本式账簿，其账页格式也是三栏式，与总分类账的账页格式是相同的。

（四）设置备查账簿

备查账簿是一种辅助账簿，是对某些在日记账和分类账中未能记载的会计事项进行补充登记的账簿。

1. 根据需要设置

备查账簿应根据统一会计制度的规定和企业管理的需要设置。并不是每个企业都要设置备查账簿，而应根据管理的需要来确定。但是，对于会计制度规定必须设置备查账簿的科目，如“应收票据”“应付票据”等，必须按照会计制度的规定设置备查账簿。

（1）“应收票据备查账簿”。

房地产企业应当设置“应收票据备查账簿”（见下表），逐笔登记商业汇票的种类，号数，出票日期，出票人，票面金额，利率，付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称，贴现日期，贴现率和贴现期额，收回日期和收回金额，注销等资料。商业汇票到期结清票款或退票后，在备查账簿中应予以注销。

应收票据备查账簿

种类	号数	出票日期	出票人	票面金额	到期日期	利率	付款人	承兑人	背书人	贴 现			收 回		注 销	备 注
										日期	贴现率	贴现额	日期	金额		

(2) “应付票据备查账簿”。

应付票据是指企业在商品购销活动和对工程价款进行结算时因采用商业汇票结算方式而发生的，由出票人出票，委托付款人在指定日期无条件支付确定的金额给收款人或者票据持有人的凭据，包括商业承兑汇票和银行承兑汇票。房地产企业应设置“应付票据备查账簿”（见下表），逐笔登记应付票据的种类、收款单位、交易合同号、票据号码、出票日期、到期日期、开票金额、保证金、汇票余额、是否注销等。

应付票据备查账簿

编制单位：

日期：

单位：万元

汇票种类	收款单位	交易合同号	票据号码	出票日期	到期日期	开票金额	保证金	汇票余额	是否注销

2. 备查账簿的格式

备查账簿的格式由企业自行确定。备查账簿没有固定的格式，与其他账簿之间也不存在严密的勾稽关系，其格式可由企业根据内部管理的需要自行确定。

3. 备查账簿的外表形式

备查账簿的外表形式一般采用活页式。为使用方便，备查账一般采用活页式账簿，与明细账一样，为保证账簿的安全、完整，使用时应顺序编号并装订成册，注意妥善保管，以防止账页丢失。

第一部分 房地产企业财务核算

二、设置会计科目

为了对房地产企业的经营活动进行会计核算，必须设置相应的会计科目，并且要根据设置的会计科目在账簿中开设账户。

房地产开发企业会计科目分为五大类。

(一) 资产类科目

资产类科目用来核算和反映企业各类不同的资产增减变化情况，其中包括流动资产和各项长期资产。在资产类科目中，“开发产品”“周转房”这两个科目是房地产开发企业特别设置的科目，其他科目是各类企业通用的会计科目。下表反映的是某房地产企业所设置的资产类科目。

资产类科目设置

一级科目	二级明细科目	三级明细科目	四级明细科目	核算项目
库存现金	人民币、港币、美元			
银行存款	人民币、港币、美元、 代管基金存款	按开户银行		
其他货币资金	外埠存款、银行汇票存 款、银行本票存款、信 用卡存款	按币别	按开户银行	
交易性金融资产	股票投资、债权投资	具体名称		
应收票据	按单位			
应收账款	具体到期	具体苑或栋		按业主名称
预付账款	具体到期	具体苑或栋		按合同单位
应收股利	按单位			
应收利息	按债券名称			
其他应收款	应收押金或保证金，备用金，应收垫付款，应收赔款和罚 款补差调整，关联往来			按单位、职员
坏账准备				
材料采购	建筑及装修公司用科目			
在途物资	建筑及装修公司用科目			
原材料	建筑及装修公司用科目			
材料成本差异	建筑及装修公司用科目			
开发产品				
周转房				

(续表)

一级科目	二级明细科目	三级明细科目	四级明细科目	核算项目
发出商品	建筑及装修公司用科目			
商品进销差价	建筑及装修公司用科目			
委托加工物资	建筑及装修公司用科目			
周转材料	建筑及装修公司用科目			
存货跌价准备				
内部往来	按往来单位			
持有至到期投资				
持有至到期投资减值准备				
可供出售金融资产				
长期股权投资	股票投资、其他股权投资	按具体股票或单位名称		
长期股权投资减值准备				
投资性房地产	会所、商铺、车位、办公楼、酒店、酒店式公寓			
长期应收款				
未实现融资收益				
固定资产	房屋及建筑物、机械设备及工具、运输工具、IT设备、办公家具			分部门核算
累计折旧	同固定资产			
固定资产减值准备				
在建工程				
工程物资	建筑及装修公司用科目，用于固定资产建造的建筑材料			
固定资产清理	同固定资产			
无形资产	按类别			
累计摊销				
无形资产减值准备				
商誉				
长期待摊费用	租入固定资产改良支出、租入固定资产装修支出、其他递延支出			
递延所得税资产				
待处理财产损益	待处理流动资产损益、待处理固定资产损益			

第一部分 房地产企业财务核算

(二) 负债类科目

负债类科目用来核算和反映企业各类不同的负债增减变化情况,其中包括各项流动负债和各项长期负债。负债类科目都是各类企业通用的会计科目。下表反映的是某房地产企业所设置的负债类科目。

负债类科目设置

一级科目	二级明细科目	三级明细科目	四级明细科目	核算项目
短期借款	按借款单位	按币别		
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	具体到期	具体苑或栋		按合同单位
预收账款	具体到期	具体苑或栋		按业主名称
应付职工薪酬	工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、补充保险、住房公积金、工会经费、职工教育经费、伙食补贴、住房补贴、非货币性福利、解除劳动关系给予的补偿、股份支付、其他			部门
应交税费	营业税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、房产税、土地使用税、契税、城市维护建设税、教育费附加、堤围费、其他			
应付利息	类别			
应付股利				
其他应付款	应收押金或保证金,备用金,应收垫付款,应收赔款和罚款补差调整,关联往来			按单位、职员
代理业务负债				
递延收益				
长期借款	按贷款单位	按币别		
应付债券				
长期应付款	按单位	主要有应付补偿贸易引进设备款和应付融资租入固定资产租赁费等		
未确认融资费用				
专项应付款	按种类			
预计负债	按种类			
递延所得税负债				