



最新 房地产经营管理丛书

房地产开发企业会计

王玉红 编著



东北财经大学出版社

Dongbei University of Finance & Economics Press

最新房地产经营管理丛书

董藩工作室组织

房地产开发企业会计

(第2版)

王玉红 编著

东北财经大学出版社
大 连

© 王玉红 2003

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计 / 王玉红编著 .—2 版 .—大连 :
东北财经大学出版社, 2003.9

(最新房地产经营管理丛书)

ISBN 7-81044-671-1

I. 房… II. 王… III. 房地产业-会计 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 059024 号

东北财经大学出版社出版

(大连市黑石礁尖山街 217 号 邮政编码 116025)

总编室: (0411) 4710523

营销部: (0411) 4710711

网 址: <http://www.dufep.cn>

读者信箱: dufep@vip.sina.com

大连理工印刷有限公司印刷 东北财经大学出版社发行

幅面尺寸: 148mm×210mm 字数: 396 字 印张: 13 5/8

印数: 18 001—25 000 册

2000 年 3 月第 1 版

2003 年 9 月第 2 版

2003 年 9 月第 4 次印刷

责任编辑: 谭焕忠 李 莉

责任校对: 刘铁兰

封面设计: 冀贵收

版式设计: 孙 萍

定价: 20.00 元

序言 一套值得推荐的房地产丛书

2000—2001年，董藩教授主编了一套“最新房地产经营管理丛书”，我曾经为之作序，并顺便谈了我对中国房地产业的一些零星看法。这套丛书出版后，市场销售情况和学术界、教育界的反应非常好，在约两年的时间里，每种书（共10种）都印刷了2~3次，丛书发行量总计达到了10多万册，成为同类书中的畅销者。在著名的王府井书店，全套丛书曾创造了日销售量数百套的惊人“业绩”。据初步了解，已经有几十所高校的房地产专业（或专业方向）、工程管理专业、城市经济（区域）经济专业、国民经济专业、会计专业、土地资源管理专业、建筑专业、技术经济与管理专业、市场营销专业、社区管理专业以及金融专业将其中的一本、几本甚至全部作为本科生、研究生的教材或课外必读书目。可以说，这套丛书的出版对相关专业的学科建设和基本知识普及是有积极意义的。

从2001年末至今，中国的经济社会发生了重大变化。首先是加入了WTO，中国经济与世界经济之间的联系进一步增强；其次是中国召开了第十六次全国代表大会，确定了新的发展思路和目标，这无疑要对中国的国民经济产生重要影响，进而对房地产业产生重要影响。例如，中国加入WTO以后，涉外房地产开发、经营活动进一步增加。由于外资的大规模进入，国内的房地产开发力量将被迫进行整合；市场销售格局也将发生变化，消费者中的涉外色彩将明显增加。又如，中共“十六大”确立了全面建设小康社会的发展目标，这必然会推动落后地区的发展和城市化的进程，进而对房地产业的发展起到明显的促进作用。再如，由于入世和中共“十六大”的影响，有些房地产法规可能不太适合客观形势的发展需要，必须加以调整。此外，由于信息技术、网络技术的发展以及可持续发展观念的深入人心，房地产领域的创新速度

也在加快,“数字化家园”和“绿色住宅”都已经走入了现实生活。这些变化要求学术界及时加以梳理、总结、研究,要求教育界及时将这些新知识、新变化传授给受教育者,以便做到理论与实践的紧密结合。董藩教授和他的合作者们不满足于现状,密切关注着这些变化,思考着如何使房地产专业教学与时俱进,于是决定对丛书进行“更新”。这一想法得到东北财经大学出版社的大力支持。

“最新房地产经营管理丛书”包括《房地产经济概说》、《房地产开发概论》、《房地产投资分析》、《房地产开发项目监理》、《房地产市场营销》、《房地产金融》、《房地产开发企业会计》、《房地产估价》、《现代物业管理》、《房地产法律制度》、《房地产开发企业财务管理》、《数字化房地产技术与设计》、《房地产管理信息系统》、《物业企业财务管理》、《房地产应用写作》15种著作。由于近些年来我对中国房地产业较为关注,因此对出版的一些相关书籍也有所了解。我浏览了这套丛书的书稿,发现它既承袭了原版丛书的一些明显优点,又做了一些大胆改进——

第一,丛书的知识框架设计较为完善。从整套著作来看,不仅有介绍房地产行业基本知识的《房地产经济概说》,还将房地产行业和项目所涉及的主要业务知识分册进行了讲解。浏览一下这套丛书各分册的书名就会发现,其中暗含着“投资分析——开发——监理——营销——物业管理——估价”这样的纵向逻辑脉络,主要阶段基本知识的讲解全部囊括其中;同时,又顺着横向逻辑关系对与房地产有关的金融、会计、法规知识做了详细陈述。读完这套丛书后,读者对房地产行业的基本理论、基本业务知识、基本分析方法、基本法律规定便了如指掌了。身边配备这么一套房地产专业知识书籍,遇到什么问题也基本都能从中找到答案。

第二,每本著作的内容安排科学、适合。这套丛书总体上看是仿照教材体系和要求撰写的编著层次的著作。从内容安排来看,每本一般安排10~13章,基本上按照一定的逻辑关系,将该分册应该讲解的内容都做了详尽阐述。我翻阅了一些同类书籍,大多数在内容安排上只有8~9章,有些比较重要的内容被舍弃,如果用作教材便出现了缺陷,不利于学生专业知识体系的构建。另外,这套丛书在内容的安排上既考虑了整套丛书内容的关联与衔接,又考虑了独立成册的阅读需要,尊重了

单册购买者的“权利”。从规模上来看,每本著作一般为30万~35万字,非常适合用作本科教材或研究生的课外参考读物。如果课时少于56学时,便可经过筛选,将课堂讲解与课后阅读结合起来。而有些同类书籍字数只有20万~25万字,用作教材时就显得很单薄。

第三,在讲述专业知识的同时,对某些基本理论、战略与政策问题进行了总结、梳理。这也是将这套丛书视为编著层次著作的基本依据。例如,在《房地产经济概说》一书中,在讲述房地产的含义时,就对理论界的不同理解进行了全面的整理和评论,同时给出了作者自己的认识;在讲述房地产的分类时,从不同角度进行了介绍;在讲述房地产的特征时同样充满了探讨性。在讲述城市土地市场模式及其改革取向时,作者通过认真查阅历史文献、资料,对传统城市土地使用制度的形成进行了认真梳理,这项工作是有学术价值的;对传统城市土地使用制度特点、弊端、改革的必要性以及改革模式的认识既吸收了学术界的共识,又表达出自己的看法。而且作者尊重学术同仁的贡献,对重要观点和引用的文献均注明了出处,表现出严谨的学术作风。这对愿意就这些问题进行深入探讨的读者来说也提供了文献线索。

第四,在理论与实践的结合上进行了努力探索。之所以搞这套作为“更新”性质的丛书,作者们就是为了与时俱进,使理论与客观发展实践紧密结合。在这套丛书中,一些新出台的法规及时被体现出来,一些仍处于探索阶段、具有发展趋势性质的房地产新产品、新业务作为新知识被介绍给了读者,显示出作者对教育、对读者认真负责的态度。对《房地产开发概论》、《房地产开发项目监理》两部著作,他们扬弃了丛书中原《房地产开发》、《民用建筑工程监理》两部著作的内容结构,结合房地产开发与管理的实践对全书中讲解的内容和顺序进行了重新设计。非常难得的是,为了促进理论与实践的结合,编委会吸收了既具有较高理论水平,又具有丰富操作经验的博士、教授参与了丛书内容设计的讨论和撰写工作,以求强化对客观实践的关注,并借助实践部门的力量臻于完美。

第五,为读者准确、有重点地掌握相关知识设计了“抓手”。我们在读书尤其是读专业书籍时,常有这样的感受:打开书什么都明白,合上书许多内容又都忘记了。这是记忆规律的正常反应,是读书时“泛泛

记忆”的结果。要克服这一现象，必须将书中的基本知识和主要知识筛选出来，进行重点掌握。在这套丛书中，有多种书都在每一章的后面列出了该章的基本概念和基本思考题。这一看似极简单的工作，其意义却不同凡响：一是可以对该章的基本知识点和重要知识点进行提示，二是可以供读者阅后检测自己的掌握程度。由于这套著作出版后可能会被一些高校选作教材，这种设计就充分显示出其价值，对学生掌握书中专业知识和课后复习大有好处。对自学者来说，其意义就更加明显，因为列出这些基本概念和基本思考题可以对学习起到明显的指导作用，仿佛教师就在身边。

除了上面谈到的可以概括为系统性、科学性、创新性、实践性等特点外，这套丛书在总体写作风格的把握、文字的表述以及写作规范等方面也有一些值得肯定的地方。

董藩博士曾经是国内社科领域最年轻的副教授和最年轻的教授之一，是中国人民大学和东北财经大学培养出来的优秀青年经济学家，在区域经济学、国民经济学等学科尤其是落后地区开发和房地产经济学等领域成绩斐然。他曾经主持过国家社科基金和省部级科研项目 5 项，主持了 4 套重要图书（含 1 套国家“十五”重点图书出版规划项目）的撰写工作，出版著作近 10 部，在国际会议、《中国经济评论》（美国）、《经济与法律》（香港）、《经济研究》、《改革》、《经济学家》、《光明日报》等发表各类经济学文章 260 余篇，70 余次获得国家、省（部）、市级奖励（其中省部级社会科学优秀成果一、二等奖即达 17 次），并有 60 余篇关于积极发展战略、政策和对策方面的成果在中央、省、市级重要内参刊出，其中十余次直接报送江泽民、李鹏、朱镕基、李瑞环、李岚清、温家宝等中央主要领导，几十次受到李岚清、温家宝、周永康、乌云其木格等中央和省部级领导的批示，一些建议被明确采纳。例如，与房地产有关的按揭贷款业务的出现与推广，就与他在 20 世纪 90 年代初期的率先探索与积极呼吁有直接关系。这套丛书讲述的内容既有经济学知识，又有工商管理、工程管理、法学、社会学等学科的知识，但主体上是经济学方面的知识。房地产经济学从学科上看属于城市经济学的研究内容，而城市经济学又是区域经济学的分支。从国民经济学和产业经济学视野也可以研究房地产经济学问题。这些领域正好是董藩教授的专

长所在,我相信东北财经大学出版社选择他来主持这套丛书的编写工作是非常合适的。以他的知识结构和思维来衡量这项工作,他完全能够胜任。

董藩和他的合作者大多是毕业于中国人民大学、南开大学、吉林大学、东北财经大学、重庆大学的经济学、管理学、法学博士,有的还是在站博士后研究人员,基本都具有教授或副教授职称,并任教于南开大学、东北财经大学等著名学府。他们受过系统的、有深度的专业教育,也受过很好的科研训练。他们长期从事与房地产相关的教学工作,董藩博士、王庆春博士还是国内较早的房地产和工程管理教育与学科建设的探索者。他们还积极从事与房地产有关的科研工作,董藩博士、王庆春博士、王家庭博士、王世涛博士等各位作者曾经在国际会议、《经济研究》、《光明日报》、《改革》、《财贸经济》、《投资研究》、《中国工程咨询》、《中国房地产》、《科学决策》、《中国房地产金融》等发表过数百篇房地产以及与房地产密切相关的经济、管理类理论文章。此外,他们之中还有几人具有丰富的实践操作经验。我相信这个作者队伍是优秀学者的集合,由他们共同完成的这套丛书也具有较高的质量。

鉴于此,我谨代表本丛书编委会的各位顾问,向相关高校和全国读者推荐这套丛书,也欢迎大家就这套丛书存在的缺陷和不足发表意见,帮助编委会加以补充、完善。

胡乃武

2003年6月20日于中国人民大学

修订版前言

《房地产开发企业会计》于2000年出版以来受到社会广大读者的欢迎，被全国近二十所高等院校选作为教材。出乎我们预料之外，该书在一年多的时间里先后印刷三次，一些在本地购不到书的读者纷纷与出版社联系邮购，有些专家也来函对该书的实用性和创新性表示称赞，并提出一些诚恳的修改建议，在此，我对专家和广大读者的支持，表示深深的感谢！

本次修订，一方面是适应我国会计制度改革的需要，另一方面是我在教学实践中对一些问题有了新的认识，觉得对一些内容有必要进行调整和补充。从1997年5月至今，财政部陆续颁布和修订了16项具体准则，并于2000年12月29日发布了《企业会计制度》，该制度是我国统一的会计核算制度，将不再区分行业、所有制和企业组织形式，除了小企业和金融性企业以外的所有企业都应该执行，上市公司则必须执行。因此，为了

适应房地产产业的发展，配合《企业会计准则》和《企业会计制度》的实施，在保留原书框架的基础上对《房地产开发企业会计》做了较大修改。

本书共分 15 章，注重贯彻理论联系实际的原则，以会计要素为主线，按照《企业会计制度》的核算要求，以具体会计准则为依据，同时也注意结合房地产开发企业经营活动的特点来阐述房地产开发企业会计核算的内容和方法，尤其是对成本费用一章做了详尽的论述。全书注重实用性，对难以理解的内容和问题均举实例进行说明；对于按照《企业会计制度》的核算要求而改变名称或新增设的会计账户，均以脚注的形式加以说明，前后对比，便于读者理解，这是本书的特色之一；对于会计理论和核算业务的阐述，遵循了先易后难、循序渐进、深入浅出的原则。本书集规范性、理论性和实用性于一体，既可作为房地产开发企业财会人员的业务学习用书，也可作为财经院校有关专业房地产开发企业会计课程的教材，又可作为投资、金融、经济管理、工程管理等有关人员培训或自学的教材和参考书，同时，也为个人进行房地产投资和全社会普及房地产开发企业会计知识提供帮助。

在本书的撰写过程中，我的硕士研究生导师欧阳清教授及傅荣教授给予了很多帮助，在此一并表示衷心的感谢。这次修订，参考了大量的国内外出版的有关会计方面的著作、教材和论文等，引用了其中的许多资料，难以一一列出，在此深表谢忱。本次修订，我投入了大量的时间和精力，无论是在框架结构上，还是具体内容上都做了较大的调整和补充，力求做得“尽善尽美”，但由于本人理论水平和实际经验有限，书中疏漏、不足及错误之处在所难免，恳请各位专家学者及广大读者批评指正，以便不断完善。

王玉红

2003 年 7 月

原版前言

房地产开发企业会计是在城市建设综合开发、土地有偿使用和住房商品化的经济条件下,为适应房地产开发企业经营管理的需要发展起来的一门专业会计。本书以我国现行《房地产开发企业会计制度》、《房地产开发企业财务制度》、《企业会计准则》以及从1997年5月份起至今财政部陆续发布的八项具体准则为依据,结合财政部对会计制度所作的一系列补充规定,并参考《股份有限公司会计制度》编著而成。

本书力求理论联系实际,以会计要素为主线,对当前房地产开发企业会计中的主要问题展开讨论,在借鉴股份有限公司会计制度有关规定的基础上,突出了房地产开发企业会计的特殊性,尤其是对成本费用一章做了详尽的阐述。全书注重实用性,对难于理解的内容和问题均举实例进行说明;对于会计理论和核算业务的阐述,遵循了先易后难、循序渐进和深入浅出的原则。本书集规范性、理论性和实用性

于一体，既可作为房地产开发企业财会人员的业务学习用书、财经院校有关专业房地产开发企业会计课程的教材，也可作为投资、金融、经济管理、工程管理等有关人员培训或自学的教材和参考书，同时，为个人进行房地产投资和全社会普及房地产开发企业会计知识提供帮助。

本书曾得到王天柱教授、吴公正教授、梁立强教授和欧阳清教授的悉心指导，赵元先生为本书的文字处理做了大量的工作，在此一并表示最诚挚的谢意！

在本书的撰写过程中，学习和参考了大量的近年来国内外出版的有关会计方面的著作、教材和论文等，并引用了其中的许多观点和资料。在撰写本书过程中作者投入了大量的时间和精力，但限于理论水平和实际经验有限，书中疏漏、不足及错误之处在所难免，恳请各位专家学者及广大读者批评指正，以便进一步修改。

王玉红

2000年3月

最新房地产经营管理丛书

编委会

(按汉语拼音排序)

顾问	戴玉林	胡代光	黄光宇	胡健颖
	胡乃武	饶会林	杨瑞龙	
主任	董藩			
编委	陈宇峰	董藩	刘正山	王家庭
	王庆春	王世涛	王玉红	周宇
策划	谭焕忠			

顾 问 简 介

戴玉林 青年经济学家，大连市人民政府副市长，东北财经大学融学院教授，博士，房地产开发、经营实践与房地产教学的早期探索者。

胡代光 著名经济学家、教育家，北京大学经济学院、西南财经大学经济学院教授、博导，曾任北京市经济总会副会长、民革中央第六届及第七届常委、第七届全国人大常委，享受国务院特殊津贴。

黄光宇 著名城市规划专家、教育家，重庆大学建筑与城规学院教授、博导，国务院学位委员会学科评议组成员，全国高校城市规划专业指导委员会副主任，中国山地城市学的奠基人和生态城市理论与规划设计的开拓者，享受国务院特殊津贴。

胡健颖 著名经济学家、统计学家、营销管理专家、房地产管理专家，北京大学光华管理学院教授、博导，北京大学地产经营与管理研究所所长。建设部特聘专家，北京布雷德管理顾问有限公司首席顾问。

胡乃武 著名经济学家、教育家，中国人民大学经济学院教授、博导，中国人民大学学术委员会副主任，北京市经济总会副会长，国家重点学科国民经济学术带头人，享受国务院特殊津贴。

饶会林 著名经济学家，东北财经大学公共管理学院教授、博导，中国城市经济学会副会长兼学科建设委员会主任，中国城市经济学的开拓者之一，享受国务院特殊津贴。

杨瑞龙 著名经济学家，中国人民大学经济学院院长、教授、博导，入选国家人事部“百千万人才工程”第一、二层次和国家教育部“跨世纪人才工程”，享受国务院特殊津贴。

目 录

第一章 总 论	1
第一节 房地产开发企业会计概述.....	1
第二节 房地产开发企业会计的对象.....	5
第三节 房地产开发企业会计科目的设置	12
第二章 货币资金	17
第一节 现金的核算	17
第二节 银行存款的核算	21
第三节 其他货币资金的核算	31
第四节 外币业务的核算	34
第三章 应收及预付款项	40
第一节 应收账款的核算	40
第二节 坏账损失的核算	43
第三节 应收票据的核算	47
第四节 预付账款和其他应收款的核算	54
第四章 存 货	59
第一节 存货概述	59
第二节 存货的计价	61
第三节 库存材料与库存设备的核算	66
第四节 委托加工物资和低值易耗品的核算	72
第五节 开发产品的核算	76
第六节 存货清查和存货跌价准备的核算以及存货的披露	83

第五章 投 资	90
第一节 投资的分类	90
第二节 短期投资	92
第三节 长期股权投资	99
第四节 长期债券投资	111
第五节 长期投资减值的核算以及投资的披露	122
第六章 固定资产	125
第一节 固定资产概述	125
第二节 固定资产核算的内容	129
第三节 固定资产增加的核算	134
第四节 固定资产折旧的核算	141
第五节 固定资产修理和租赁的核算	148
第六节 固定资产减少及清查盘点的核算	151
第七节 固定资产减值准备的核算以及固定资产的披露	155
第七章 无形资产和其他资产	160
第一节 无形资产	160
第二节 其他资产	171
第八章 流动负债	174
第一节 流动负债概述	174
第二节 流动负债的核算	176
第九章 长期负债	200
第一节 长期负债概述	200
第二节 长期借款的核算	201
第三节 应付债券的核算	202
第四节 长期应付款和专项应付款的核算	208
第十章 债务重组	212
第一节 债务重组概述	212
第二节 债务重组核算的会计处理	214
第十一章 所有者权益	221
第一节 投入资本的核算	221

第二节	资本公积的核算	226
第三节	留存收益的核算	230
第十二章	成本与费用	234
第一节	成本、费用核算的基本要求	234
第二节	成本核算应设置的账户	238
第三节	土地开发成本的核算	239
第四节	房屋开发成本的核算	244
第五节	配套设施开发成本的核算	252
第六节	代建工程开发成本的核算	260
第七节	期间费用的核算	262
第十三章	营业收入和利润	267
第一节	收入概述	267
第二节	销售商品、提供劳务和让渡资产使用权 收入的核算	269
第三节	建造合同收入的核算	282
第四节	利润形成的核算	286
第五节	所得税的核算	291
第六节	利润分配的核算	303
第十四章	财务会计报告	309
第一节	财务会计报告概述	309
第二节	资产负债表及其附表	316
第三节	利润表及其附表	331
第四节	现金流量表	340
第五节	会计报表附注和财务情况说明书	376
第十五章	会计报表分析	405
第一节	会计报表分析概述	405
第二节	会计报表分析指标	408
参考文献		416
丛书后记		417