



中等财经学校教材

# 房地产开发企业会计

主编 耿宝兴

. 1645  
156

上海财经大学出版社

中等财经学校教材

# 房地产开发企业会计

主编 耿宝兴

上海财经大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/耿宝兴主编. —上海:上海财经大学出版社,  
2000.2

ISBN 7-81049-402-3/F. 338

I. 房… II. 耿… III. 房地产-会计-中等学校-教材 IV. F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2000)第 12804 号

FANGDICHAN KAIFAQIYE KUAIJI

房地产开发企业会计

主编 耿宝兴

责任编辑 郑金 封面设计 周卫民

上海财经大学出版社出版发行

(上海市中山北一路 369 号 邮编 200083)

全国新华书店经销

上海市崇明县晨光印刷厂印刷装订

2000 年 3 月第 1 版 2001 年 1 月第 2 次印刷

850mm×1168mm 1/32 8.375 印张 210 千字

印数:3 001—6 000 定价:15.00 元

(本版图书若有印刷装订错误,请向承印厂调换)

## 编 审 说 明

本书是全国财经类通用教材。经审阅，我们同意作为中等财经学校教材出版。书中不足之处，请读者批评指正。

财政部教材编审委员会  
1999 年 12 月 2 日

## 编写说明

本书是财政系统统编教材,它适应于普通中专和成人中专,以及各种形式的岗位培训,也可供广大财会人员学习。

本书于1995年7月初版,其主要内容依据我国颁布的《企业会计准则》、《企业财务通则》和《房地产会计制度》,阐述了房地产开发企业会计的基本理论与实务。这次是在原书结构的基础上,依照当前重大经济体制改革的内容,对原书大部分章节,特别是土地增值税、编制现金流量表等内容进行了修订,使本书更具实践性。

本书修订由耿宝兴同志担任主编,修改了第一章及第五章,并对全书进行总纂;武汉财政学校夏国存同志修改了第四、六、九章;山西财政专科学校程元鑫同志修改了第三、七、十一章;浙江财政学校包洪信同志修改了第二、八、十章。财政系统教材编审委员会中专会计专业编审小组成员戴重光校长审查了本书,并提出许多宝贵意见,在此表示感谢。

由于作者水平有限,书中有不足之处,恳请读者批评指正。

编者

1999年10月

# 目 录

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>第一章 总 论 .....</b>          | <b>( 1 )</b>  |
| 第一节 房地产开发企业经营方式和特点 .....      | ( 1 )         |
| 第二节 房地产开发企业会计的对象 .....        | ( 6 )         |
| 第三节 房地产开发企业会计的任务 .....        | ( 9 )         |
| 第四节 房地产开发企业会计工作的组织 .....      | ( 10 )        |
| 复习思考题 .....                   | ( 15 )        |
| <b>第二章 货币资金和应收款项的核算 .....</b> | <b>( 16 )</b> |
| 第一节 现金的管理与核算 .....            | ( 16 )        |
| 第二节 银行存款的管理与核算 .....          | ( 18 )        |
| 第三节 银行转账结算方式及核算 .....         | ( 19 )        |
| 第四节 其他货币资金的核算 .....           | ( 23 )        |
| 第五节 外币业务的核算 .....             | ( 25 )        |
| 第六节 应收款项的核算 .....             | ( 30 )        |
| 复习思考题 .....                   | ( 37 )        |
| 练习题 .....                     | ( 38 )        |
| <b>第三章 存货的核算 .....</b>        | <b>( 41 )</b> |
| 第一节 存货的分类与计价 .....            | ( 41 )        |
| 第二节 设备与材料的核算 .....            | ( 49 )        |

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| 第三节 委托加工材料与低值易耗品的核算 .....     | (63)         |
| 第四节 开发产品与周转房的核算 .....         | (66)         |
| 复习思考题 .....                   | (76)         |
| <b>第四章 固定资产的核算 .....</b>      | <b>(77)</b>  |
| 第一节 固定资产的概念和特点 .....          | (77)         |
| 第二节 固定资产的分类和计价 .....          | (78)         |
| 第三节 固定资产增加的核算 .....           | (81)         |
| 第四节 固定资产折旧的核算 .....           | (86)         |
| 第五节 固定资产减少的核算 .....           | (92)         |
| 第六节 固定资产修理的核算 .....           | (95)         |
| 复习思考题 .....                   | (96)         |
| <b>第五章 无形资产和其他资产的核算 .....</b> | <b>(97)</b>  |
| 第一节 无形资产的核算 .....             | (97)         |
| 第二节 其他资产的核算 .....             | (104)        |
| 复习思考题 .....                   | (106)        |
| <b>第六章 对外投资的核算 .....</b>      | <b>(107)</b> |
| 第一节 短期投资的核算 .....             | (107)        |
| 第二节 长期投资的核算 .....             | (109)        |
| 复习思考题 .....                   | (117)        |
| <b>第七章 负债的核算 .....</b>        | <b>(118)</b> |
| 第一节 负债的概念和分类 .....            | (118)        |
| 第二节 流动负债的核算 .....             | (120)        |
| 第三节 长期负债的核算 .....             | (133)        |
| 复习思考题 .....                   | (145)        |

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| <b>第八章 成本与费用的核算</b> .....           | (146) |
| 第一节 成本与费用的构成及成本核算原则.....            | (146) |
| 第二节 自营开发工程成本和出包开发工程的核算.....         | (149) |
| 第三节 待摊和预提费用的核算.....                 | (153) |
| 第四节 开发间接费用的核算.....                  | (156) |
| 第五节 土地开发成本的核算.....                  | (159) |
| 第六节 配套设施开发成本的核算.....                | (163) |
| 第七节 房屋开发成本的核算.....                  | (167) |
| 第八节 代建工程开发成本的核算.....                | (173) |
| 第九节 期间费用的核算.....                    | (176) |
| 复习思考题.....                          | (180) |
| 练习题.....                            | (181) |
| <br><b>第九章 营业收入、利润及其分配的核算</b> ..... | (183) |
| 第一节 营业收入、成本及税金的核算 .....             | (183) |
| 第二节 利润总额形成的核算.....                  | (197) |
| 第三节 所得税的核算.....                     | (201) |
| 第四节 利润分配的核算.....                    | (209) |
| 复习思考题.....                          | (213) |
| <br><b>第十章 所有者权益的核算</b> .....       | (214) |
| 第一节 资本金的筹集与管理.....                  | (214) |
| 第二节 实收资本的核算.....                    | (216) |
| 第三节 资本公积的核算.....                    | (218) |
| 第四节 盈余公积的核算.....                    | (221) |
| 第五节 未分配利润的核算.....                   | (223) |
| 复习思考题.....                          | (224) |

|                        |       |
|------------------------|-------|
| <b>第十一章 财务报告</b> ..... | (225) |
| 第一节 财务报告的作用及其种类.....   | (225) |
| 第二节 资产负债表.....         | (229) |
| 第三节 损益表和利润分配表.....     | (236) |
| 第四节 现金流量表.....         | (241) |
| 复习思考题.....             | (255) |

# 第一章 总 论

## 内容提要：

本章主要概括介绍房地产开发企业经营方式和特点，开发企业会计核算的对象、任务，以及房地产开发企业会计工作组织。

## 第一节 房地产开发企业经营方式和特点

我国的房地产业既古老又年轻。早在 3000 年前的青铜器铭文中，就已出现了土地买卖的记载，房地产买卖在民间一直延续至今。

80 年代随着住房制度和土地使用制度的不断改革，房地产业在我国蓬勃兴起，逐渐成为国民经济中的一种重要产业。

房地产开发，是在符合城市建设总体规划和经济、社会发展计划要求的前提下，依据市场需求，以房屋建筑为对象，选择一定区域内的建设用地，按照使用性质，依据“六统一”即统一规划、统一征地、统一设计、统一施工、统一配套、统一管理的原则，有计划、有步骤地进行开发建设。它包括新区开发和旧城区开发。前者是对新市区、卫星城镇的开发，后者是指对旧城进行改造、扩建。

房地产开发企业是以营利为目的、从事房地产开发和经营的企业。它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。

### 一、房地产开发企业的业务范围

房地产开发企业的业务范围主要有：开发小区的勘测、设计，征地动迁，平整土地及道路，给排水、供电、供热、供气等基础设施的建

设,承建通用厂房、公共建筑、住宅及生活服务设施等工程,房地产出售、出租信托、抵押、维护修缮等。可以归纳为以下四个方面:

### (一)土地的开发和建设(含新土地开发和旧城市改造)

土地是城市建设与房地产开发的前提和首要条件。城市建设用地,过去一直采用由国家统一无偿划拨方式,交由开发公司进行开发建设。自实行国有土地有偿有限期出让、转让办法后,企业开发的土地,正在逐步由国家无偿划拨方式转为有偿获得方式。企业有偿获得土地(指土地使用权),开发完工后,可以采取有偿转让的方式转让给其他企业使用;也可以在开发完工的土地上,自行组织兴建商品化住宅和基础设施,然后作为商品出售;还可以开展土地租赁业务。

### (二)房屋的开发和经营

企业在已经开发完工的土地上继续建设房屋,待建成后作为商品出售。开发企业开发的房屋,按其用途可区分为商品房、经营房、周转房、安置房和代建房等。商品房是指企业为销售而开发建设的房屋,经营房是指企业开发建成后用作出租或经营使用的各种房屋,周转房指企业用于安置动迁居民周转使用的、产权归本企业所有的各种房屋(包括在开发过程中既已明确其为安置被动迁居民使用的房屋、搭建的用于安置被动迁居民使用的临时性简易房屋、开发的商品房未销售前用于安置被动迁居民使用的部分),安置房是指企业为安置拆迁居民而开发的房屋,代建房是指受地方政府和其他单位的委托而开发的房屋。

### (三)城市基础设施和公共配套设施的开发建设

城市基础设施和公共配套设施的开发建设,是指企业按照城市建设总体规划,根据近期与远期发展计划,做到既满足近期要求,又为长期发展留有余地,制定开发小区内的具体规划,负责市政、公用、动力、通讯等项目的开发建设。因涉及的部门多,各有关单位和部门务必通力合作、共同投资,同步配套施工,实行综合开

发建设,才能取得最佳效果。

#### (四)代建工程的开发

代建工程的开发,是指企业接受当地政府和有关单位委托,代为开发的工程,包括房屋建设工程,道路敷设工程,供热、供气、供水管道以及其他市政公用的设施等。

另外,有些房地产开发企业还办了工业、商业、旅游服务业以及商品房售后服务等多种经营业务。

### 二、房地产开发企业的经营方式

房地产开发企业的经营方式有以下三种:

#### (一)定向开发

即事先与买方签订合同,然后按确定的目标进行开发建设。

#### (二)投标开发

招投标是一种生产交易行为,是市场经济发展到一定程度的产物。对有关部门组织的招投标项目进行投标,争取一定的开发项目,开发建成后,一是定向销售,二是自找买主。

#### (三)自行开发,自行销售

经当地人民政府批准,在城市总体规划指定的地区内自行开发和销售,另外还可建立房地产二级开发市场。

### 三、房地产开发企业的经营特点

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。其经营特点主要有以下几点:

#### (一)开发经营的计划性

房地产经营都是根据城市总体规划进行的。企业开发的产品有地点固定、建设周期长、投资大的特点,其征用的土地、建设的房屋和基础设施等都必须严格控制在国家计划范围之内,按照开发建设计划和销售计划进行开发经营。随着我国市场经济体制的建

立和发展,开发企业将根据市场供求关系,调节企业的生产开发计划和销售计划。

## (二)开发产品的商品性

房地产开发企业的产品随着市场经济体制的确立而进入流通领域。房地产产品与其他经济产品相比较,既有一般商品的属性,又有其特殊性,是一种特殊商品。一般按供需双方合同或协议规定的价格,市场价格或双方议定的价格作价销售。

## (三)开发经营业务的复杂性和建设的多样性

所谓复杂性包括两个方面:一是业务内容的复杂性。除了土地开发和房屋建设以外,还有相应的基础设施,如供水、供电、供气、供暖、交通道路、通讯及排污排洪等;还需有公共配套设施,如学校、医院、商店、幼托园、粮店、派出所、居委会等。这就囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等复杂的业务内容。二是涉及面广。涉及农民、城镇居民、规划、设计、土地、供水、供电、城建、防空、工商、税务、购房单位、施工单位、质量监督、公安消防等诸多部门。

所谓多样性也包括两个方面:一是建筑产品的多样性。根据不同的购买者需求,房屋建设是多种多样的,如房屋的式样、结构形式、层高、户型、装修及设备等等都不相同。这与工业产品是有很大的区别的。二是企业经营的多样性。开发建筑产品,有的为了销售,有的从事有偿转让,有的作为周转房使用,也有些企业开展售后服务,如房屋维修、水电管理等。此外还有多种经营。

## (四)开发建设周期长、投资数额大

开发产品的建设周期,与施工企业不同。从开发区总规划的可行性研究开始,需要经过征地补偿、拆迁安置、七通一平<sup>①</sup>、建筑安装工程、配套设施工程、绿化环卫工程等多种建设阶段才能完成。

---

<sup>①</sup> 七通一平:即给水、排水、供电、供热、供气、电讯、道路畅通,场地平整。

建设周期较长,有的需要几年甚至十几年才能完成。因此,企业的开发资金在建设过程中停留的时间较长,而且开发的产品造价较高,一个小区,一项大的建设项目,少则投资几十万元,高则投资上亿元。这就决定了房地产开发建设需要大量的资金投入。所以,如何筹集资金,以及筹集到资金如何运用,如何加速资金的周转、提高资金利用率,就成为提高企业经济效益的关键所在。

#### (五)经营风险大

房地产开发企业一般多为高额负债经营,开发产品单位价值极高,一旦决策失误,销路不畅,将造成大量开发产品积压,使企业资金运转不灵,从而导致企业陷入困境。另外,房地产开发企业受国家宏观调控影响较大,如果盲目投资会给企业带来巨大的风险。但只要精心经营,效果一般是好的。要使房地产业发展起来,必须在经营上下功夫。

### 四、房地产开发企业与施工企业、建设单位的联系与区别

房地产开发企业不同于建设单位、施工企业。与建设单位的区别是:建设单位一般建设任务单纯,只建设而不经营,少投入多产出,讲求经济效益。但在征地、拆迁、设计、建房等方面是相同的。房地产开发企业与施工企业,两者互相联系、互相依存,但却是两种完全不同性质的行业。施工企业是指建筑安装工程行业的行业,是建筑产品的生产部门,一般来说,只管施工,不管征地、拆迁,三通一平<sup>①</sup>等,房屋建成后,验收合格交付开发企业,因而属于第二产业部门。而房地产开发企业,不仅是土地和建筑产品的经营部门,而且还从事部分土地开发和房屋建设,具有生产、经营、服务三重性质,是以第三产业为主的部门。但在建房方面,如编制工程预算、竣工决算等方面是相同的。

---

<sup>①</sup> 三通一平:即给排水、供电、道路畅通,场地平整。

## 第二节 房地产开发企业会计的对象

房地产开发企业会计是一门独具特色的专业会计。它主要运用价值形式对房地产开发经营过程进行综合的核算和监督,是一种管理活动。

同其他企业的生产经营一样,房地产开发企业在进行开发经营活动时,也必须拥有一定的经济资源,如机械设备、材料、工具器具等。这些为开发企业所拥有或控制的并能以货币表现的经济资源,在会计上统称为资产。资产是房地产开发企业产品开发生产的物质基础和前提条件。房地产开发企业的资产,按其在开发经营过程中流动程度的不同,可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产和其他资产。

开发企业这些资产的来源主要有两个方面:一方面是投资人投入资本,这是企业的启动资本,在会计上通称为所有者权益。所有者权益是指该企业投资者对企业净资产的所有权,包括由投资者实际投入的资本形成的资本公积、盈余公积和未分配的利润;另一方面是债权人提供的借款和债务,在会计上通称为负债。负债是指该企业所承担的能以货币计量、需以资产或劳务偿付的经济责任。房地产开发企业的负债,按偿付期限的长短,可分为流动负债和长期负债。流动负债包括:短期借款、应付短期债券、应付票据、应付工资、应付福利费、应付利润、应交税金、应付账款、预收账款及其他应付款等;长期负债包括:长期借款、长期应付款、应付长期债券等。房地产开发企业的资产,在开发经营过程中,要依次经过供应、开发生产和开发产品销售转让出租三个过程。在每一个过程中都相应地表现不同的形态。不断地发生增减变动的负债和所有者权益,在开发经营过程中也要发生变动。所有这些变动在会计中都要加以核算和监督。

在供应过程中,开发企业通过合同用货币资金向供应单位购买开发房地产所需的各种劳动对象。这时开发企业的资产由货币资金形态转变为占用在库存材料和设备上的储备资金形态。

在开发生产过程中,就要发生材料消耗和机械设备的磨损。被消耗的材料和被安装的设备转移于在建开发产品中。与此同时,为保证劳动力的再生产,企业还要以货币支付职工工资和其他开发费用。固定资产由于使用发生磨损,已损耗的价值也逐渐地转移于在建开发产品中。这样开发企业的部分储备资金、货币资金和固定资金转化为在建资金。随着在建开发产品的完工,使企业在建资金转化为建成资金。所以,开发生产过程,既是形成在建开发产品(在产品)和开发产品(产成品)的过程,也是物化劳动价值转移和活劳动创造新价值的过程。

在销售、转让、出租过程中,随着开发过程不断进行,在建产品完工后,就要进行开发产品的销售、转让、出租。从购房、租房等单位或个人处获得货币资金,使建成资金又转化为货币资金。开发企业的资金,在开发经营过程中,由货币资金开始依次转化为储备资金、在建资金、建成资金,最后又回到货币资金形态,这就是经营资金的循环。周而复始的循环称为经营资金的周转。开发企业收取的货币资金,在会计上通称为销售收入;对于开发生产过程中的各种耗费,在会计上通称为费用。开发产品实现收入后,应先补偿开发过程中发生的各种耗费,以便维持开发企业的简单再生产,其剩余部分即为企业的盈利,在会计上通称为利润。按《施工、房地产开发企业财务制度》的规定,企业的利润一部分以税费的形式上缴国家,一部分以积累的形式留存企业或为盈余公积金和未分配利润,一部分以回报的形式分配给投资者。

开发企业的收入是指企业在销售、转让、出租开发产品或提供劳务等开发过程中实现的营业收入,包括主营业务收入和其他业务收入。

开发企业的费用是指企业在开发过程中发生的各种耗费。按费用的发生与开发项目和当期损益的关系,费用可划分为开发直接费用、开发间接费用和开发期间费用。

开发企业的利润是指企业一定时期内的经营成果,由营业利润、投资净收益和营业外收支净额所构成。

以上所提到的资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润统称为会计对象要素。尽管房地产开发企业经济业务错综复杂,但从会计的角度来分析,不外乎这六个会计要素所反映的内容。从静态的角度考察,可以划分为资产、负债和所有者权益三部分;而从动态的角度分析,又可以划分为收入、费用和利润三个要素。按会计对象划分会计要素,并以会计要素为中心,确定其确认、计量、记录、报告的规则,按照会计要素组织日常会计核算、编制会计报表,是现代会计的一个重要特点。

房地产开发企业的资产、负债、所有者权益,以及在其开发过程中形成的收入、费用和利润,都是房地产开发企业在开发经营过程中价值运动的具体表现,这就是房地产开发企业会计所要核算和监督的具体内容。这就是说,房地产开发企业所发生的经济业务,就是开发企业会计的内容。

经济业务是通过会计账户来进行日常记录和反映的。所有账户记录的经济业务,概括起来都跳不出资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润这六个会计要素的范围,都不外乎是涉及某一个或某几个要素的增减变动。

如果我们把会计要素的内在联系用会计公式表示,它们的关系可构成两个最重要、最基本的会计公式:

$$\text{资产} = \text{负债} + \text{所有者权益}$$

$$\text{利润} = \text{收入} - \text{费用}$$

第一个会计平衡公式反映的是会计要素——资产、负债和所有者权益之间的静态联系与平衡关系,因此,也叫作会计平衡公