

● 哈 尔 滨 建 筑 大 学 组 织 编 写
深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司
● 中 国 建 筑 工 业 出 版 社

房地产会计

房地产经营与管理系列教材



房地产经营与管理系列教材

房地产会计

陈立群
邓风英 主编

中国建筑工业出版社

(京)新登字 035 号

本书全面阐述了房地产企业会计核算的理论和办法, 主要内容包括: 会计核算方法简介, 货币资金及应收款项、存货、固定资产、对外投资、无形资产、递延资产和其他资产、负债、营业收入、成本费用, 所有者权益和利润的核算方法, 财务报表的编制和分析。

本书既可作为高等院校房地产专业及其相关专业本、专科学生教材, 也可以作为成人教育相关专业教材和企业广大会计人员的参考用书。

* * *

责任编辑 向建国

房地产经营与管理系列教材

房地产会计

陈立群 主编
邓风英

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京密云华都印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19 $\frac{3}{4}$ 字数: 478 千字

1997 年 3 月第一版 1997 年 3 月第一次印刷

印数: 1—5,000 册 定价: 25.50 元

ISBN 7-112-02749-7

F·215 (7848)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

房地产经营与管理系列教材编委会

主任委员： 骆锦星 任玉峰

副主任委员： 王文丽 武永祥

委 员： 王要武 刘忠臣 田金信 陈佛来
李恩辕 房乐德 徐广德 黄清文

(以上按姓氏笔画为序)

序

房地产是房屋财产与土地财产的总称，在物质形态上二者紧密结合、不可分割，在经济形态上其经济内容和运动过程也具有内在整体性和不可分割性。房地产是房屋建筑和建筑地块的有机组成整体，是人类物质生活中一种稀缺资源和重要的生产要素。在市场经济条件下，房地产是为人们所重视的最为具体的财产形式之一。随着经济的发展、社会的进步和人口的增加，人们对房地产的需求日益增长，房地产在社会经济生活中的地位日益突出，尤其在人类社会经济活动向城市形式集约化发展的今天，房地产已不仅仅只具有作为人们生产、居住、服务等活动场所的意义，而是逐步成为现代社会经济大系统的有机组成部分，直接影响着社会的消费、就业、金融、信贷、保险和众多相关产业的发展。

房地产业是由从事房地产的开发、经营、管理、中介服务等多种经济活动的企、事业群体所组成的重要产业，具体包括土地的开发经营、房屋的开发建设、买卖、租赁、信托、维修、综合服务和以房地产为依托所进行的多种经营管理等工作。在国民经济发展中，房地产业作为基础性、先导性的产业起到了重要的积极作用。

房地产业在我国是一个既古老而又新兴的产业。说其古老是因为作为人类生产、生活物质资料的房屋与土地是人类赖以生存的基本条件，其生产几乎与人类自身形成同步开始，几千年前人类就有了田地的交换与买卖。然而，它与农业、工业相比，房地产业又是一个新兴产业，是随着社会分工更加明确、商品经济和城市化程度日益发展而出现的，房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的重要经济支柱之一。

党的十一届三中全会以来，随着改革开放的深入，社会主义市场经济体制的建立和城市化程度的不断提高，我国的房地产业获得了巨大的发展，房屋商品化、住宅制度改革、土地有偿使用制度、房地产综合开发等政策理论与改革实践对房地产业的发展起到了积极的推动作用。房地产业的形成和发展，对于增加国家财政收入、促进住房发展与消费结构合理化、加强城市基础设施建设、吸引外资、促进相关产业发展等都具有十分重要的意义。

党的十四大明确提出建立社会主义市场经济体制，因此，过去长期以来形成的计划经济体制下封闭的房地产管理模式必须向开放型、社会化转变，必须建立一系列符合我国国情的房地产经济理论、生产理论和管理理论。

为振兴我国的房地产业，大力发展房地产专业教育事业，更好地实行教学与生产实际相结合，同时也为适应广大读者对房地产经营与管理系列教材的迫切需要，中国建筑工业出版社、哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司决定出版一套具有较高水平、系统性较强、理论与实践相结合的“房地产经营与管理系列教材”，这套教材共计12本，包括《房地产经济学》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产管理》、《房地产

估价》、《房地产投资分析》、《房地产金融》、《房地产市场》、《房地产法律制度》、《房地产会计》、《房地产管理信息系统》、《建设项目建设监理》等，由哈尔滨建筑大学和深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司的专家、学者共同编写。

这套系列教材汇集了作者多年的理论研究、教学实践和生产实践经验，并参考了许多国内外有关研究成果和实践，较全面地阐述了房地产业的理论与实践，可作为房地产经营与管理及其相关专业大学本科教材，也可作为房地产专业人员的参考书。我们希望，这套系列教材的出版，对我国房地产业的理论与实践、对房地产专业教育发挥积极的作用。

但是，由于我们的理论水平和实践经验有限，在撰写过程中难免有不当之处，敬请读者批评指正。借此机会，向本系列教材借鉴过的有关参考书、论文的作者以及给予我们热情支持和帮助的有关同志表示最诚挚的谢意。

房地产经营与管理系列教材编委会

前 言

随着我国会计体制改革的不断深入,《企业会计准则》和新行业会计制度的颁布实施,以及财政部陆续草拟的具体会计准则(草案)的公布,加之我国税收、投资、金融体制改革的深入,给会计教学和改革提出了新的课题、新的要求。本书正是适应这一新要求,汇集了财政部及有关部门新近颁布、实施的制度和规定,并将其融入各会计要素的核算内容、方法中。此外,本书还列举大量实例,由浅入深,较为详尽地阐述了房地产企业会计核算的理论和方法,具有内容新、阐述简,易理解、便应用的特点。

本书由陈立群、邓风英主编,并负责对全书的总纂定稿。参加编写的有:陈立群(第一、五、八、九、十、十二章),邓风英(第三、六、七章),陶萍(第二、四章),李英(第十三章),常颖(第十一章)。

由于作者水平有限,书中错误之处在所难免,恳请广大读者批评指正。

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 房地产企业会计的意义.....	(1)
第二节 房地产企业会计的对象.....	(3)
第三节 房地产企业会计的任务.....	(7)
第四节 房地产企业会计工作的组织.....	(8)
第二章 会计核算方法	(16)
第一节 会计平衡等式.....	(16)
第二节 帐户与会计科目.....	(19)
第三节 复式记帐.....	(22)
第四节 会计凭证与帐簿.....	(34)
第五节 会计核算形式.....	(44)
第六节 财产清查.....	(51)
第三章 货币资金、应收款项的核算	(58)
第一节 现金的核算.....	(58)
第二节 银行存款的核算.....	(64)
第三节 银行转帐结算.....	(67)
第四节 其他货币资金的核算.....	(91)
第五节 备用金的核算.....	(94)
第六节 应收及预付帐款的核算.....	(95)
第七节 应收票据及贴现的核算.....	(102)
第八节 其他应收款及待摊费用的核算.....	(106)
第四章 存货的核算	(108)
第一节 存货的概述.....	(108)
第二节 材料物资的核算.....	(114)
第三节 委托加工材料的核算.....	(130)
第四节 低值易耗品和周转房的核算.....	(132)
第五节 开发产品的核算.....	(137)
第六节 存货盘盈、盘亏和毁损的核算.....	(140)
第五章 对外投资的核算	(143)

第一节	对外投资的概述	(143)
第二节	短期投资的核算	(144)
第三节	长期投资的核算	(147)
第六章	固定资产的核算	(155)
第一节	固定资产的概述	(155)
第二节	固定资产增加的核算	(158)
第三节	固定资产折旧的核算	(167)
第四节	固定资产减少的核算	(174)
第五节	固定资产修理的核算	(178)
第六节	固定资产的明细分类核算	(181)
第七节	固定资产清理和清查的核算	(182)
第七章	无形资产、递延资产和其他资产的核算	(186)
第一节	无形资产的核算	(186)
第二节	递延资产的核算	(192)
第三节	其他资产的核算	(193)
第四节	固定资产购建支出的核算	(194)
第八章	负债的核算	(196)
第一节	负债的概述	(196)
第二节	流动负债的核算	(197)
第三节	长期负债的核算	(211)
第九章	所有者权益的核算	(222)
第一节	所有者权益的概述	(222)
第二节	投入资本的核算	(224)
第三节	资本公积的核算	(229)
第四节	盈余公积的核算	(230)
第五节	未分配利润的核算	(231)
第十章	开发产品成本和期间费用的核算	(233)
第一节	开发产品成本和期间费用的概述	(233)
第二节	开发产品成本核算的一般程序	(236)
第三节	成本费用的归集和分配	(238)
第四节	开发产品成本的计算	(243)
第五节	期间费用的核算	(249)
第十一章	营业收入的核算	(254)
第一节	营业收入的概述	(254)
第二节	经营收入的核算	(255)
第三节	其他业务收入的核算	(260)
第十二章	利润的核算	(263)
第一节	利润的概述	(263)
第二节	利润总额的核算	(266)

第三节	净利润的核算.....	(273)
第四节	利润分配的核算.....	(278)
第十三章	财务报表.....	(282)
第一节	财务报表的目的及种类.....	(282)
第二节	资产负债表.....	(285)
第三节	损益表及其附表.....	(292)
第四节	财务状况变动表.....	(296)
第五节	财务报表分析.....	(301)

第一章 总 论

房地产业是从事房地产开发建设、经营管理和维修服务的行业。随着改革开放的深入发展,我国房地产业已经进入了一个前所未有的发展时期,形成一个不同于建筑业的国民经济的独立行业,成为我国新兴的独立的第三产业,其支柱产业的地位日益显示出来。而房地产业持续健康的发展和预计方针目标的实现,则离不开房地产会计。“经济越发展,会计越重要”。

第一节 房地产企业会计的意义

一、房地产企业会计的概念

会计学的研究对象是社会再生产过程的一般资金运动。将会计学的基本原理和具体方法应用于经济过程,就可以对各经济组织占用的财产物资和发生的劳动耗费,采用货币度量进行系统的计算、记录、分析和检查,提供和利用会计资料,分析所费与所得及经济效益的高低,发挥会计在经济管理中的作用。

会计学是一门应用学科,将会计学的基本原理和具体方法应用于房地产企业,对其各项经济业务的价值运动进行反映和分析,即为房地产会计,它是应用于房地产企业的一门专业会计。

(一) 房地产企业经营的特点

房地产是房产与地产的总称,它包括房屋财产和土地财产。一般来说,在物质形态上房产总是与地产紧密相连不可分割的;在经济内容和运动过程上,房产与地产又具有内在的完整性,因而人们将它们统称为房地产。

房地产开发企业是指开发经营土地、房地产业务,具有独立法人资格,实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。房地产开发企业既不同于施工企业,也不同于建设单位,它所开发建设的最终产品作为商品,向社会和用户实行有偿提供和出售。房地产开发企业是在国家计划指导下,按照城市建设总体规划,从征地、动迁开始,直到开发产品最终建成或销售,其开发经营活动具有以下显著特点:

1. 开发产品的商品性

随着改革开放的深入发展,企业所完成的开发产品,无论是建设场地,还是房屋建筑物,均可作为商品进入流通领域,参与市场竞争,实行有偿转让或作价销售。

2. 经营业务的复杂性

企业开发建设,特别是商品房住宅小区建设,除了商品房本身的建设,还要承担相关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和公共配套设施的开发建设,开发的各类产品要根据市场需求,有的销售,有的转让,有的出租,有的自行经营,还要进行必要的售后服务。

3. 开发建设的长期性

房地产的开发建设，一般要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、竣工验收等阶段，其开发建设周期比一般工业产品生产周期要长得多，有的开发产品需要数年才能完成。

4. 投入资金的巨大性

由于开发产品本身造价高，特别是城市土地价格逐年大幅度增长，所需资金就多，加之资金周转率很低，就需要不断投入大量的资金，一般均需向金融机构取得长期贷款。

5. 往来对象的广泛性

在开发经营过程中企业因采购活动与供应单位发生经济往来，因出售、转让活动与购买单位发生经济往来，因招标中标承包活动与建设单位发生经济往来，因发包招标与勘察设计部门和施工单位发生经济往来，因出租活动与承租单位发生经济往来等等。企业与众多往来对象发生的经济往来活动贯穿于开发经营全过程。

(二) 房地产企业经营的范围

在社会主义市场经济体制下，房地产开发企业是一个以从事房地产开发经营为主，实行多种经营的经济组织。其经营业务主要有以下几个方面：

1. 土地的开发和经营

是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设及道路和基础设施的建设，将开发好的土地有偿转让给其他建设单位或自用建造商品房等，以便扩大对土地的有效使用范围，提高土地的利用程度。土地开发和经营，从狭义上讲是变农用地为城市工商、交通和生活用地；从广义上讲是土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的土地再开发。

2. 房屋的开发和经营

是指在开发完成建设场地的基础上，组织兴建商品住宅、厂房和其他经营性的房屋，然后作价对外销售。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收交付使用等工作内容。

3. 公共配套设施的开发和建设

是指企业在进行土地和房屋开发建设的同时，应按照城市建设总体规划，承担市政、公用、动力、通讯等城市基础设施和商店、居委会、自行车棚、派出所等相应的公共配套设施的开发建设。

4. 代建工程的开发和建设

是指企业接受政府部门或其他单位的委托，代为建设的房屋建筑工程、道路敷设工程、供热供水管道工程以及其他市政公用设施等工程。

此外，很多企业还具备自行施工生产的能力，从事建筑施工，并广泛开展多种经营业务，如兴办加工、商业、旅游、饮食、服务等附属单位。

(三) 房地产企业会计的概念

房地产企业会计是一种以价值运动为对象的管理活动，它和工业企业会计、商品流通企业会计等应用于特定行业的会计一样，都是运用会计学的基本理论和基本方法，来研究特定行业会计的具体理论和具体方法。其特殊性在于，房地产企业会计是根据房地产企业的经营特点和范围，来研究房地产企业开发经营活动中所涉及的会计理论和方法。而会计学的核算方法与统计、业务核算方法相比较，有两个明显的特点：一是会计必须以货币作为主要计量单位；二是会计必须对经济活动的反映和监督是综合的、全面的、连续的、系统的。所以，房地产企业会计可以定义为：房地产企业会计是以货币为主要计量单位，对房地产企业的经济活动进行综合的、全面的、连续的、系统的反映和监督的一种专业会计。

二、房地产企业会计的意义

在社会主义市场经济体制下，房地产开发企业对于促进我国经济建设事业的发展具有十分重要的意义。

(一) 房地产企业会计对于反映和监督企业完成各项国家发展计划具有重要意义。

房地产企业会计通过收集、整理、核算、利用各种会计信息，对企业的经济活动进行控制，并经过加工处理提供分析和检查各项计划完成情况的核算资料，及时发现问题，迅速采取有效措施，确保企业各项计划的顺利完成。

(二) 房地产企业会计对于企业加强经济核算，提高经济效益具有重要意义。

房地产企业会计对开发建设过程中的资金投入、资金使用、资金周转、经营收入分配进行核算和控制，对已完开发产品进行分析和检查，为降低资金占用和资金耗费，挖掘增收节支潜力，加速资金周转速度，提高经济效益找出途径，以尽可能少的劳动占用和劳动消耗取得尽可能多的优质产品，促进企业加强经济核算。

(三) 房地产企业会计对于企业加强财物管理，保护企业财产的安全完整具有重要意义

房地产企业会计对企业各项财产物资的收发、领退、结存进行详尽的核算和监督，以及及时发现并防止保管不善、贪污盗窃、积压浪费和毁损丢失等现象，从而保护企业财产物资的安全和完整。特别是要重点监督国有资产的保值和增值，防止国有资产的流失，维护国家利益不受侵害。

(四) 房地产企业会计对于企业进行经济预测和决策具有重要意义

房地产企业会计通过积累大量反映过去并预测未来的经济信息，承担开展经济预测，参与经济决策的任务，一方面，应向高层次管理人员和各有关专业部门及职工提供系统的经济信息；另一方面应直接从事资金、成本、利润等方面的预测工作，协助管理人员做出正确的决策，并通过考核分析财务预算和计划执行情况，为决策方案的实施提供反馈信息，以保证决策目标的实现。

第二节 房地产企业会计的对象

会计学的对象是指会计所反映和监督的内容，概括地说就是社会再生产过程中的资金运动。在社会主义市场经济体制下，房地产企业会计的对象，就是社会再生产过程中房地产企业的资金运动。

房地产企业为了进行开发建设和经营活动，必须具有一定数量的资产作为物质基础，例如房屋建筑物、机器设备、库存材料、现金等，这些资产的货币表现统称为资金。为进行开发建设和经营活动所需要的资金，称为经营资金。经营资金作为物资的货币表现，有其存在的具体形态，被运用在开发建设和经营活动的各个方面。可见，房地产企业的资金，表现为两个相互联系的不同方面，一方面资金总是从一定的来源取得，会计上称之为权益；另一方面资金总是采取某种具体形态存在着，会计上称之为资产。权益说明资产是从哪里来的，资产则说明权益的具体存在形态。

房地产企业会计就是通过对房地产企业的权益和资产及其资金周转进行反映和监督。

一、房地产企业的资产

资产是指企业拥有或控制的能以货币计量的各种经济资源，包括各种财产、债权和其

他权利。房地产企业的资产按照其流动性不同可分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。

流动资产是指可以在一年内或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产，包括现金、各种存款、其他货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货等。

长期投资是指不可能或者不准备在一年内变现的投资，包括股票投资、债券投资和其他投资。

固定资产是指使用年限在一年以上，价值在规定的标准以上，并在使用过程中保持原来物质形态的资产，包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、工具器具等。

无形资产是指企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、商标权、专有技术、著作权、土地使用权、商誉等。

递延资产是指不能全部计入当期损益，而应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括企业开办费、租入固定资产的改良支出等。

其他资产是指除以上各项目以外的资产，包括特准储备资产、冻结物资、冻结的银行存款、涉及诉讼的财产等。

房地产企业资产的组成见图 1-1 所示。

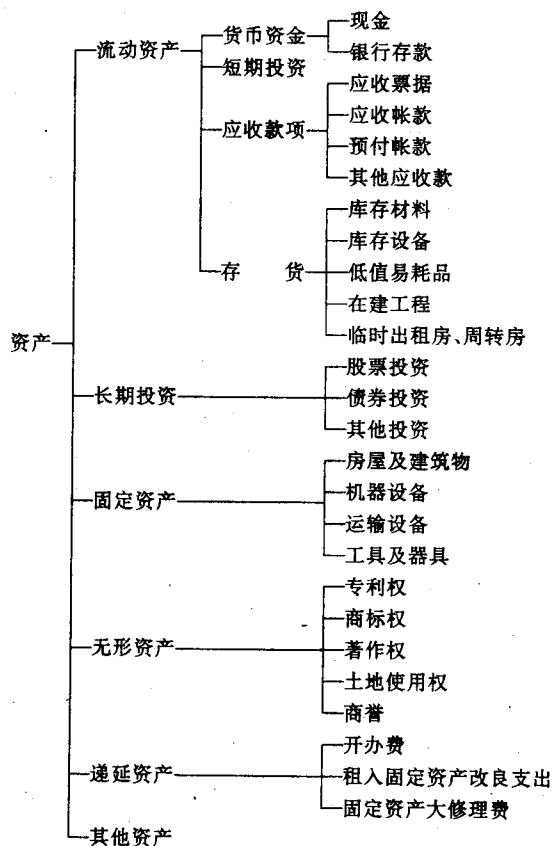


图 1-1 房地产企业资产的组成

二、房地产企业的权益

权益是指拥有企业资产所有权的人，对企业全部资产的要求权，包括债权人的权益（即负债）和所有者的权益。房地产企业的权益可以分为负债和所有者权益。

负债是企业所承担的能以货币计量，需以资产或劳务偿付的各种债务。按照其偿还期不同可分为流动负债和长期负债。

流动负债是指将在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付（应交）及预收款项、预提费用等。

长期负债是指偿还期在一年或者超过一年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款、各项长期应付款项、递延出租收入等。

所有者权益是企业投资人对企业净资产的所有权，在数量上它等于企业全部资产减去全部负债后的余额，包括投入资本、资本公积、盈余公积和未分配利润等。

投入资本是指投资人投入企业的资本金，即企业的注册资金，具体包括国家资本金、法人资本金、个人资本金和外商资本金。

资本公积是指企业由于投入资本本身所引起的各种增值，包括资本溢价（股本溢价）、法定财产重估增值、接受捐赠的资产价值等。

盈余公积是指按照国家有关规定从净利润中提取的公积金，包括法定盈余公积、公益金、任意盈余公积等。

未分配利润是指企业留于以后年度分配的利润或待分配利润。

房地产企业权益的组成见图 1-2 所示。

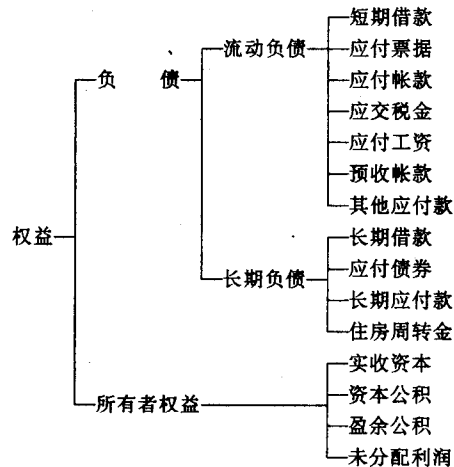


图 1-2 房地产企业权益的组成

三、房地产企业的资金运动

房地产企业取得资金并将资金投放于各种资产上，是其从事开发建设和经营活动的前提和基础。但是，企业取得和投放资金的目的是使资金不断地循环和周转，以实现资金增值。资金的循环和周转是通过企业经济活动的正常进行实现的。房地产企业在社会再生产过程中，既要进行房地产的开发建设，又从事房地产的市场经营和售后服务和管理，其经济活动包括供应、生产、销售三个阶段，随之企业资金不断循环和周转。

在供应阶段中，企业以取得的货币资金购买各种材料物资等劳动对象，为进行生产而储备必要的物资。对于采用出包方式施工的建筑安装工程，还需要按照合同规定预付承包单位工程款和备料款，从而使企业的资金由货币资金转化为储备资金、结算资金。

在生产阶段中，企业采用自营或出包方式进行开发产品建设。其中自营开发产品要发生物化劳动和活劳动耗费，从而引起固定资产的磨损，以折旧费形式将其损耗价值计入开发产品成本；引起材料物资的耗费而构成开发产品的实体，以材料费形式将其全部价值一次性计入开发产品成本；引起工资的支付，以人工费形式计入开发产品成本；引起组织和管理生产活动的费用发生，以开发间接费的形式计入开发产品成本。通过自营方式开发建设，货币资金、储备资金等转化为生产资金（或在建资金），待开发产品建成验收合格，生产资金又转化为成品资金（或建成资金）；出包方式开发建设，按照承发包合同规定结算办法结算开发产品价款，从而使货币资金、结算资金转化为生产资金，随开发产品建成验收合格又转化为成品资金。

在销售阶段中，企业将开发建设完成的开发产品转让和出售，实现其价值并收回货币资金。企业重新取得的货币资金，一方面要进行生产耗偿的补偿，使企业得以收回开发建设过程中物化劳动和活劳动的耗费，以保证简单再生产的进行；另一方面要交纳各种税金，税后净利润按照国家规定在国家、企业、投资者之间进行分配。经上述分配以后，企业余下的货币资金实际上就是用于补偿生产耗偿的部分，提取的各种公积金部分，以及尚未分配的利润部分，企业可以将这些积累资金再投入开发建设中，实现扩大再生产的目标。

房地产企业资金循环和周转见图 1-3 所示。

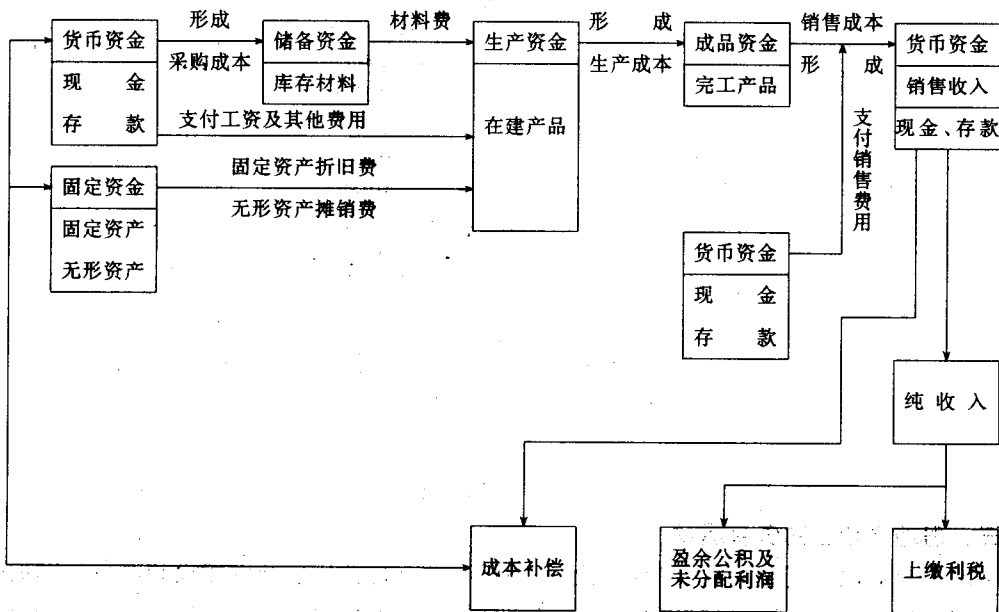


图 1-3 房地产企业资金循环和周转

综上所述可见，企业的经营资金，随着开发建设和经营活动的进行，资金形态不断地

变换。企业的经营资金从货币资金开始，依次经过供应、生产、销售三个阶段，不断地改变其实物形态，最后又回到货币资金形态，称之为资金的循环。企业开发建设和经营过程是连续不断的，经营资金的循环也是周而复始、往复不断地进行，称之为资金的周转。房地产企业的资金循环和周转就构成了房地产企业资金运动。

在企业资金运动过程中，不仅表现出资金从一种形态转化为另一种形态，并以不同的资产形态并存在各个阶段上，而且也反映出企业为了开发建设，获得经济效益，还要发生各项费用支出。费用是在耗用各项资产中发生的，它们的数额用会计期内消耗的资产的价值来衡量。各项资产的价值消耗作为费用归集到一定的负担对象上的过程，实质是另一项资产的价值形成过程。可见，费用的发生和成本的形成过程是资金从一种资产形态向另一种资产形态转化的过程，是企业资金运动的具体表现。因此，资金运动过程中所发生的费用，以及成本的形成过程也应成为企业会计反映和监督的内容。

上述房地产企业会计反映和监督的具体内容包括以下几个方面：

- (1) 企业资产的构成及其在开发建设和经营过程中的增减变动情况；
- (2) 企业负债的形成及偿还情况；
- (3) 企业所有者权益的构成及其增减变动情况；
- (4) 开发经营费用的支出和开发成本的形成情况；
- (5) 营业收入的取得、利润的形成及分配情况。

第三节 房地产企业会计的任务

会计的任务要由会计自身所具有的职能和经济管理的客观要求来决定。

房地产企业会计作为一种以价值运动为对象的管理活动，自身就具有反映和监督两个基本职能。房地产企业会计的反映职能就是要运用会计核算方法，对房地产企业的会计对象在运动中所发生的会计数据进行加工、处理、输出有用的会计信息，例如财务报表等。会计反映职能是通过会计核算来实现的，其对会计数据的收集、加工、处理，就是根据管理的要求，对企业每项经济业务进行确认、计量、计算、记录和比较，以反映资金运动的过程和结果，即是会计核算过程。同时，会计核算资料和所提供的会计信息，又是企业预测未来经济活动，进行经营决策的重要依据，也是考核、分析各项经济计划执行情况和业绩评价的必备资料。房地产企业会计的监督职能就是按照国家规定的法规、制度和企业自身的经济目标，运用会计专门的方法和工作程序，对企业每项经济业务的合法性、合理性、经济性实行过程监督和控制，并在监督和控制过程中调节和指导企业的经济活动。

在社会主义市场经济条件下，企业都要进入市场，进行公平竞争，并且要与国际市场接轨，一方面要与外界发生更多的经济往来，经济关系日趋复杂；另一方面要努力改善企业内部经营管理，以尽可能少的人力、物力、财力消耗取得尽可能多的经营成果，使企业得以生存和不断发展。可见，经济管理的客观要求，要求企业会计从自身的职能出发，发挥其在价值管理方面的优势，完成其承担的任务。因而房地产企业会计的任务具体可概括为以下几方面：

(一) 建立和健全反映房地产企业开发建设和经营活动的会计核算体系

会计核算有其特有的方法体系，有规定的准则和核算规范，每一企业都必须按此进行