

房地产业从业人员业务指导丛书 ● 主编 陈小平

房地产开发企业 财会业务

杨卫东 钟世忠 王春涛 编著



经济出版社

房地产开发企业购云业务

——房地产业从业人员业务指导丛书

●陈小平 主编

●杨卫东 钟世忠 王春涛 编著

山西经济出版社

410788

〔晋〕新登字 4 号

房地产业从业人员业务指导丛书

陈小平 主编

房地产开发企业财会业务

杨卫东 钟世忠 王春涛 编著

责任编辑 张良瑾

*

山西经济出版社 (太原并州北路 11 号)

山西省新华书店发行 山西人民印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 1/32 印张: 11 字数: 271 千字

1993 年 3 月第 1 版 1993 年 3 月第 1 次印刷

印数: 1—3 500 册

*

ISBN 7—80577—507—9

F·507 定价: 9.80 元

(全套书定价: 58.80 元)

房地产业从业人员业务指导丛书编委会

顾问 韩立栋 (中国房地产业协会秘书长)
胡序威 (中国科学院地理研究所研究员
国家计划委员会)

主编 陈小平 (中国科学院地理研究所
国家计划委员会)

副主编 黄兴文 (中国科学院地理研究所
国家计划委员会)

编委 (按姓氏笔画排列)

王兴周	王 契	冯仁国	朱振兴
刘 庆	杨卫东	贡 森	张文新
陈小平	陈佑启	黄兴文	梁运斌
彭本荣	董增力	鲍江军	

前 言

房地产业是具有高附加值的综合性产业,能为社会创造财富,为国家提供积累,又能促进消费结构的调整,活跃市场经济,带动众多相关产业的发展。在美国、日本、香港等经济发达国家和地区,房地产业已成为国民经济的支柱产业之一。由于我国在很长一段时期里实行城市土地无偿使用制度和职工住房低租金分配制度,房地产业长期处于停滞状态。党的十一届三中全会以来,商品经济的迅速发展和城市土地有偿使用、房屋商品化等改革措施所释放的巨大能量,催化和复苏了我国房地产业。经过几年的发展,整体上已初步形成了包括土地使用权出让、转让、出租、抵押、租赁、拍卖等在内的各类房地产市场。我国房地产业的迅速发展,加快了全国经济发展和城市建设步伐,同时也改善了投资环境,提高了城镇居民居住水平,增加了地方财政收入,并促进了建筑、建材、商贸、旅游、金融、保险等相关产业的发展。

随着深化改革和扩大开放进程的加快,房地产作为一种稳定的投资工具,已受到国内各行各业的普遍关注。进入90年代以后,房地产业的发展又掀起一个新的热潮,沿海开放地区的房地产热越来越火爆,并且以令人惊奇的速度向内地扩展,从事房地产开发经营的机构增加了十几万家,有数百万的人投身到这个充满前途和希望的产业中来。不少专家预言,中国房地产业的黄金季节就要到来。面对这种形势,作为房地产工作者,有必要为房地产业尽绵薄之力。因此,我们编著了这套《房地产业从业人员业务

指导丛书》，为广大房地产业工作者尽快掌握房地产业务服务，也可供房地产理论研究者参考。

本套丛书内容丰富，资料翔实，深入浅出，指导性和可操作性强，是房地产业从业人员的良师益友。

本套丛书共六册：《怎样成为一名合格的房地产评估员》介绍了国内外房地产价格理论，土建工程造价估算方法，房地产标准价格的制定方法，房地产价格评估方法和程序等基本知识；《房地产开发企业财会业务》介绍了房地产会计科目和记帐方法，房地产经营的资金管理、成本核算、银行存贷款业务，房地产经营的经济效益分析方法等；《建筑工程招标投标及承发包业务》介绍了建筑工程招标投标及承发包业务的基本知识、操作方法和程序，建筑工程招标投标及承发包法律文件的编制方法和审查程序等；《房地产交易须知》介绍了房地产流通形式和方法，中国房地产市场和交易机构，房地产交易的基本程序，在房地产交易中常用的谈判方法和技巧等；《房地产投资风险管理及经营决策方法》以实例阐述了房地产经营中的风险种类、产生原因和控制途径，介绍了房地产投资风险预测方法和程序，房地产经营决策方法和程序等；《中国房地产经营最新法规政策简释》对中国现行房地产经营的法规政策进行了分类解释，主要包括房产经营与管理，地产经营与管理，房地产经营财税管理、房地产经营机构管理以及涉外房地产经营与管理等内容，并附当前房地产经营的最新法规政策。

丛书编委会

1992年12月

目 录

前 言

第一章 绪论	(1)
第一节 房地产开发企业概述	(1)
第二节 房地产开发企业财务会计的基本任务和核算对象	(3)
第三节 房地产开发企业财务会计的会计准则	(7)
第二章 房地产开发企业会计方法一般	(12)
第一节 会计方法概述	(12)
第二节 会计核算方法	(13)
第三章 资金来源的核算	(44)
第一节 资金来源的构成	(44)
第二节 开发经营基金的核算	(46)
第三节 预收开发资金的核算	(49)
第四节 企业债券的核算	(52)
第五节 借入资金的核算	(55)
第六节 其他单位投入资金的核算	(59)
第四章 货币资金的核算	(61)
第一节 现金的核算	(61)

第二节	银行存款的核算	(64)
第三节	其他货币资金的核算	(72)
第五章	往来款项的核算	(75)
第一节	往来款项概述	(75)
第二节	供应单位往来款项的核算	(76)
第三节	购房单位、委托代建单位、承租单位往来 款项的核算	(78)
第四节	承包单位往来款项的核算	(80)
第五节	应交税金的核算	(83)
第六节	应交利润和应弥补亏损的核算	(92)
第七节	专项应交款的核算	(93)
第八节	教育费附加的核算	(95)
第九节	内部单位往来款项的核算	(96)
第十节	其他往来款项的核算	(97)
第六章	工资的核算	(99)
第一节	工资概述	(99)
第二节	工资的结算和分配	(104)
第七章	固定资产的核算	(116)
第一节	固定资产概述	(116)
第二节	固定资产折旧的核算	(119)
第三节	固定资产修理的核算	(127)
第四节	固定资产的总分类核算和明细分类核算	(131)
第八章	无形资产的核算	(149)
第一节	场地使用权的核算	(150)
第二节	专有技术和专利权的核算	(150)
第三节	商誉的核算	(151)
第四节	商标权和特许权的核算	(152)

第九章 投资的核算	(153)
第一节 投资概述.....	(153)
第二节 向其他单位投资的核算.....	(154)
第三节 债券投资和有色证券投资的核算.....	(158)
第十章 经营房的核算	(160)
第一节 经营房核算概述.....	(160)
第二节 经营房增加和减少的核算.....	(161)
第三节 经营房摊销的核算.....	(163)
第十一章 周转房的核算	(165)
第一节 周转房核算概述.....	(165)
第二节 周转房增加和减少的核算.....	(166)
第三节 周转房摊销和修理的核算.....	(168)
第十二章 设备和材料的核算	(170)
第一节 设备和材料概述.....	(170)
第二节 设备和材料的核算方法.....	(174)
第十三章 建筑产品成本的核算	(209)
第一节 建筑产品成本核算概述.....	(209)
第二节 建筑产品成本的核算方法.....	(215)
第十四章 房屋出租经营和其他多种经营业务的核算	(262)
第一节 房屋出租经营业务的核算.....	(262)
第二节 其他多种经营业务的核算.....	(267)
第十五章 销售的核算	(270)
第一节 销售业务核算中设置的帐户.....	(270)
第二节 销售业务的核算方法.....	(271)
第十六章 利润的核算	(277)
第一节 利润的核算方法.....	(277)

第二节	利润分配的核算.....	(280)
第三节	上年利润调整的核算.....	(284)
第四节	企业与上级主管部门及所属独立核算单位 利润分配的核算	(286)
第十七章	专用基金的核算.....	(289)
第一节	专用基金概述.....	(289)
第二节	专用基金的核算.....	(290)
第十八章	会计报表.....	(294)
第一节	会计报表概述.....	(294)
第二节	资金类会计报表.....	(299)
第三节	成本类会计报表.....	(321)
第四节	财务成果类会计报表.....	(333)
后 记		(345)

第一章 绪 论

第一节 房地产开发企业概述

我国房地产开发企业是随着我国经济体制改革的不断深化，在总结我国建国以来的城市建设、城市管理、土地开发、住房建设等多方面经验的基础上建立和发展起来的。它是按照城市建设总体规划，对土地、房屋进行综合开发，将开发完成的房地产经租、出售、多种经营的经济实体。房地产开发企业实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经营原则。其名称各地叫法不尽相同，有的叫房地产经营公司，有的叫房地产开发公司，有的叫房屋建设开发公司，名称尽管不同，但实质都是一样，都属于城市建设综合开发企业。

房地产开发企业的业务范围，包括以下五个方面：

1. 土地（建设场地）的开发和经营。城市建设所需土地（建设场地），由各地人民政府统一审批、统一征用和统一管理，交由房地产开发企业进行开发，将开发完成的土地有偿转让给其他建设单位兴建工程项目。

2. 商品房的建设。房地产开发企业在开发完成的土地上组织兴建商品住宅和其他经营性的房屋，然后作价出售。

3. 城市基础设施和配套设施的开发建设。房地产开发企业按照城市建设总体规划，制定开发区的具体规划，负责市政、公用、

动力、通讯等城市基础设施和相应的配套设施的建设工作。

4. 代建房屋或工程。房地产开发企业通过招标，接受当地人民政府或其他单位的委托，代为建设的房屋建设工程、道路铺设工程、供热供水管道工程以及其他市政公用设施等工程。

5. 房屋的出租和经营。房地产开发企业开发完成的商品房，如住宅、办公楼、仓库等，除可以作为商品作价出售以外，还可以采取租赁的方式，出租给有关单位使用，根据市场价格，按照规定确定收费标准，按期向使用单位收取租金。

此外，房地产开发企业还可本着“一业为主，多种经营并举”的经营方针，即除开展上述各项业务时，还可以举办加工、商业、旅游、饮食服务等附属单位，开展多种经营业务。同时为增加本企业收入，增强企业活力，房地产开发企业也可以与其他单位举办联合企业或举办公营企业。

房地产开发企业一般采用：接受有关主管部门或使用单位的委托，承担各项开发建设任务；对有关主管部门或单位组织的招标项目进行投标，对中标承包的工程项目，按照标书要求，组织开发建设；经当地人民政府批准，在城市建设总体规划指定的地区内，自行开发和建设等三种经营方式。

从目前房地产开发企业的发展情况看，大多数企业自身还不具备设计力量和施工队伍，对承担的各项开发建设任务，一般采用招标的办法，将施工任务发包给施工企业进行；少数房地产开发企业自己拥有设计、施工力量，可以自行组织设计和施工。

经营方式由房地产开发企业根据自身情况自行选择。但应该强调的是，房地产开发企业开发完成的建设项目，无论采用什么样的经营方式，都是有偿的，都必须根据当地人民政府的规定，按照合同（或协议）规定的价格、市场价格或双方协议的价格，作价收款，用以补偿各项开发支出，并为国家创造利润，增加财政收入。

房地产开发企业具有其自身的特点,它在国家计划指导下,按照城市建设总体规划,开展从征地、动迁开始,直到建筑产品最终建成或销售为止全过程的开发经营活动。它的最终经营目的,是将其建设开发完成的建设场地和房屋作价为商品,向社会和用户有偿提供和出售。既不同于建设单位,也不同于施工企业,一般地说,房地产开发企业的经营活动具有生产经营的计划性、开发产品的商品性、开发经营业务的复杂性和多样性、生产周期长、投资数额大,往来对象多等特点。

第二节 房地产开发企业财务会计 的基本任务和核算对象

一、房地产开发企业财务会计的基本任务

(一)记录、计算和反映房地产开发企业的经济活动,为国家 and 企业的经济管理,提供真实可靠的会计资料。

企业应根据会计制度的规定,详细记录各项经济业务,准确计算开发建设项目的成本、收入和经营成果,反映各项开发建设资金的增减变化情况,以及编报各种会计报表,为国家加强综合平衡工作和提高企业经营管理水平,提供真实可靠的会计信息。

(二)监督和检查房地产开发企业财务成本计划和预算的执行情况,贯彻执行国家有关财经政策和法规制度,维护国家财经纪律。

企业应根据财务成本计划和预算的要求,监督检查企业筹措资金、组织收入、降低消耗、节约支出、增加盈利的情况,提出对经营管理中存在的薄弱环节的改进措施,以不断提高企业的经济效益;同时,企业应认真贯彻国家有关方针、政策,执行有关财经法令和规章制度,维护国家财经纪律。

(三)反映和监督房地产开发企业各项财产物资的收发保管和

资金的使用情况，保护社会主义财产的安全和合理使用。

房地产开发企业须建立和完善计量、检验和原始记录制度，反映和监督财产物资的增减变化情况，保护社会主义财产的完整无缺，做到帐实相符。要建立财产清查制度，定期清查盘点财产物资，核对往来款项，并针对清查过程中发现的问题，提出相应的加强财产管理、合理使用资金、加速资金周转的措施。

(四) 参与计划编制、定额制定、合同签订等工作，参与企业的经营决策。

计划编制、定额制定、合同签订、经营决策工作的本身，虽不是会计工作的任务，但会计工作对制订一项周密的计划，制订一项合理的消耗定额，签订一项严密的合同，以及对领导作出正确的经营决策，能提供各种有价值的会计数据和经济信息，能从提高经济效益的角度出发，为企业领导出谋划策，当好领导的助手。完成这一房地产开发企业会计工作的一项基本任务。

(五) 分析和考核财务成本计划和预算的执行情况，提出增收节支，提高经济效益的措施。

房地产开发企业会计工作须深入开展对企业的财务成本计划和预算的分析、考核工作，包括对生产经营、财务收支、预算增减、成本升降、定额变动，以及税收、利润等计划、指标、定额、标准等，进行认真的分析和考核。通过分析和考核，发现经营管理中存在的问题并找出原因，提出改进措施，提高经济效益，促进企业全面完成开发建设任务。

二、房地产开发企业财务会计核算对象

房地产开发企业财务会计核算对象就是核算和监督企业的资金和资金运动。

企业的资金是财产物资的货币表现，它的形成和取得渠道，构成企业的资金来源，它的存在和使用形态，构成企业的资金占用。

房地产开发企业的资金来源构成如下：

1. 财政拨款开发经营资金；
2. 主管部门拨入开发经营资金；
3. 流动资金借款；
4. 预收开发资金；
5. 其他单位投入资金；
6. 实发公司债券。

房地产开发企业的资金占用构成如下：

1. 货币资金；
2. 储备资金（结算资金）；
3. 在建资金：①土地开发项目在建资金，②商品房项目在建资金，③配套建设项目在建资金，④代建工程项目在建资金，⑤市政工程项目在建资金，⑥经营房在建资金，⑦周转房在建资金；
4. 成品资金。

上述资金来源总额与资金占用总额存在以下关系：

资金来源总额 = 资金占用总额

这一平衡关系是企业复式记帐的理论依据。有关这一问题，将在第二章有关节次中介绍。

下面介绍房地产开发企业的资金运动。

资金运动是企业的财产物资在生产经营过程中物质实体发生变化而引起的资金形态的变化。房地产开发企业的生产经营特点和规律，决定了它的资金及其运动的特点和规律。房地产开发经营作为一种经济活动，它主要表现为，在国家计划指导下，不断向社会提供各种建筑产品，主要是建设场地、商品房等建筑产品的生产和经营。在建筑产品的开发、建设、销售和转让过程中，企业的资金随着开发经营活动的进行而不断改变其原有的占用形态。如上所述，从货币资金开始，依次经过储备资金（结算资金），生产资金（在建资金），向成品资金转化，通过对建筑产品的销售，又回到货币资金形态，并随着开发经营活动的继续和不

断扩大，开始新的资金周转过程。由于企业的开发经营活动具有不间断、连续性特点，从而使企业的资金始终处于循环和周转的运动状态，形成了房地产开发企业资金特有的运动规律（见图 1—1）。

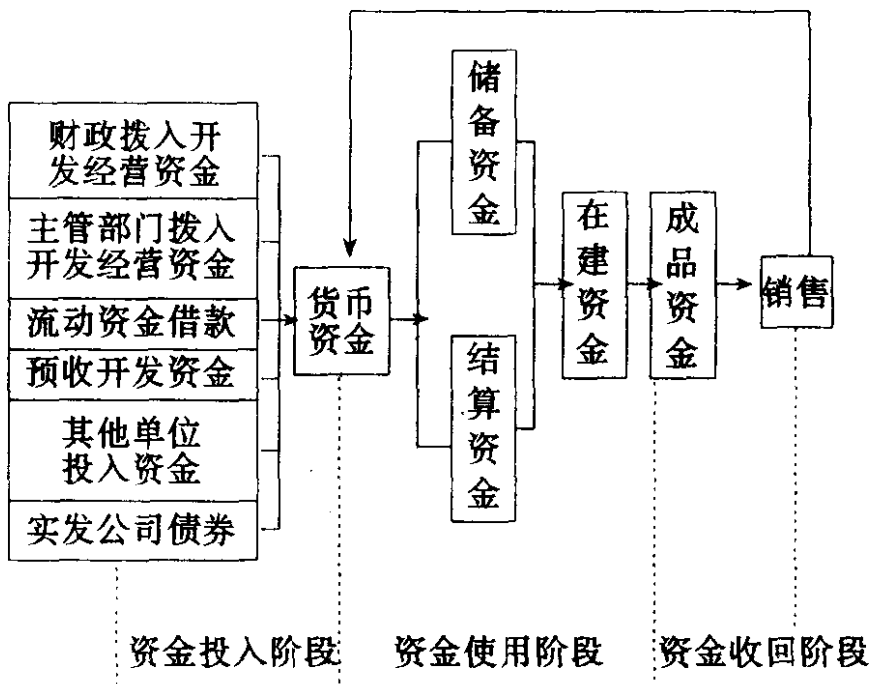


图 1—1 房地产开发企业资金运动规律示意图

从图 1—1 可以看出，房地产开发企业的资金运动，从资金筹集开始，主要经过资金投入阶段、资金使用阶段和资金回收阶段三个阶段。房地产开发企业所要核算和监督的，就是包括这三个阶段在内的资金及其运动的全过程。具体地讲，是在这三个阶段发生的货币资金的收支，工资的计算及发放，设备材料的采购和领用，固定资产的增减和折旧的计算，建筑产品成本的计算和销售，往来款项的结算，税金交纳，以及利润的计算和分配等各种资金的增减变动情况。

为完成上述房地产开发企业会计的基本任务，企业须视自身情况，设立专门的会计机构，有一支业务素质、思想素质较高的

会计人员队伍，同时，企业应严格遵照有关法规，如《中华人民共和国会计法》、《会计人员职权条例》、《总会计师条例》、《会计工作准则》、《会计档案管理办法》、《会计工作达标升级试行办法》、《城市建设综合开发企业会计制度——会计科目和会计报表》以及《会计专业职务试行条例》等法规条例，组织日常的会计工作。

第三节 房地产开发企业财务会的会计准则

会计准则，又称会计原则或会计标准，是国家对会计核算工作提出的基本要求，是企业进行会计核算工作必须遵循的规范。

财政部 1988 年 10 月制定颁发的《国营城市建设综合开发企业会计制度——会计科目和会计报表》中，总则的第五至第十一条，明确规定了房地产开发企业必须遵守的一般会计准则。下面分别介绍其主要内容。

一、复式记帐的原则

复式记帐，即对于企业发生的每一会计事项，必须在相互联系的两个或两个以上的会计科目中记入相等的金额，以反映经济业务活动的来龙去脉。企业首先应遵守这个原则。其具体内容将在第二章有关节次中介绍。

二、真实、正确、完整、及时的原则

财政部在《国营城市建设综合开发企业会计制度》中规定：“企业的会计凭证、会计帐簿、会计报表等各种会计记录，都必须根据实际发生的经济业务进行登记，做到手续完备，内容完整，准确及时。”同时，要求会计数字，必须如实地反映企业的经济业务，做到帐证相符，帐实相符；要求会计数字计算准确，会计科目使用准确，会计报表编制准确，做到帐帐相符，帐表相符；要求对