

会计实务丛书

房地产开发企业 会计实务

杜海鹏 魏义光 主编



会计实务丛书

房地产开发企业会计实务

杜海鹏 魏义光 主编

(17286/12)

浙江人民出版社

469228

责任编辑:何成梁

封面设计:孙 璐

责任校对:鞠 朗

会计实务丛书

房地产开发企业会计实务

杜海鹏 魏义光 主编

出版发行 浙江人民出版社
(杭州体育场路 347 号)

经 销 浙江省新华书店

激光照排 杭州天天电脑信息处理有限公司
(杭州武林路 125 号)

印 刷 浙江大学印刷厂
(杭州玉古路 20 号)

装 订 杭州长风装订厂

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 10.25

字 数 25.1 万

印 数 1 - 6000

版 次 1997 年 12 月第 1 版
1997 年 12 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-213-01638-5/F · 263

定 价 14.30 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

前 言

本书编写以最近颁发的《企业财务通则》、《企业会计准则》、《施工、房地产开发企业财务制度》和《房地产开发企业会计制度》为基本依据,既保持其在理论上的严谨性,又重视其在实践中的指导作用,文字上力求简明扼要,通俗易懂,重点面对广大房地产企业实际财会工作人员。

本书在结构上一般性与特殊性相结合,既符合一般会计实务类图书的编写逻辑,又突出了房地产企业会计的特殊性。在第一章先介绍了房地产企业的特殊性及其会计核算的一般特点,以及会计核算的基本理论和基本方法,此后又分货币资金、应收款项、存货、对外投资、固定资产、无形资产和递延资产、成本和费用、利润、负债等章节,就企业各种实际核算方法分别作了阐述。由于房地产企业存货及成本、费用的特殊性多,因此,本书在这两章中还着重阐述了其会计科目的设置和应用。本书着重突出可操作性,联系房地产企业的会计实务,列举了大量会计核算实例。这也是本书的一大特点。

在本书的编写过程中,参考了大量的姊妹书籍,恕不一一列举。一些房地产企业中的会计实务工作者,也对本书的编写提供了许多宝贵意见和一些会计核算资料,在此一并致以诚挚的谢意。

由于受理论、实践水平所限,本书在结构、内容等方面难免存在不足乃至错误,敬请各位专家学者及广大读者批评指正。

编 者

1997 年 7 月

目 录

第一章 总论	(1)
第一节 房地产业概论.....	(1)
第二节 房地产开发企业概述.....	(5)
第三节 房地产企业会计核算的基本前提和一般原则 ...	(11)
第四节 房地产企业会计的对象和任务	(15)
第五节 房地产企业会计核算的基本方法	(22)
第二章 货币资金的核算	(45)
第一节 现金的核算	(46)
第二节 银行存款的核算	(48)
第三节 银行结算业务的核算	(51)
第四节 其他货币资金的核算	(59)
第三章 应收及预付款项的核算	(61)
第一节 应收及预付款项概述	(61)
第二节 应收账款的核算	(62)
第三节 应收票据的核算	(66)
第四节 预付账款和其他应收款的核算	(66)
第四章 应收票据的核算	(69)
第一节 应收票据概述	(69)
第二节 应收票据和贴现的核算	(71)
第五章 存货的核算	(77)
第一节 存货概述	(77)
第二节 存货的计价	(80)

第三节	物资的核算	(90)
第四节	开发产品的核算	(102)
第五节	存货清查的核算	(110)
第六章	对外投资的核算	(113)
第一节	短期投资的核算	(114)
第二节	长期投资的核算	(121)
第七章	固定资产的核算	(135)
第一节	固定资产概述	(135)
第二节	固定资产增加的核算	(140)
第三节	固定资产修理与改扩建的核算	(147)
第四节	固定资产折旧的核算	(150)
第五节	固定资产减少的核算	(163)
第六节	固定资产租赁业务核算	(169)
第八章	无形资产的核算	(174)
第一节	无形资产概述	(174)
第二节	无形资产的核算	(181)
第九章	递延资产和其他资产的核算	(186)
第一节	递延资产的核算	(186)
第二节	其他资产的核算	(189)
第十章	流动负债的核算	(191)
第一节	流动负债概述	(191)
第二节	流动负债的核算	(193)
第十一章	长期负债的核算	(206)
第一节	长期负债概述	(206)
第二节	长期负债的核算	(208)
第十二章	所有者权益的核算	(219)
第一节	投入资本的核算	(219)
第二节	资本公积的核算	(222)

第三节	留存收益的核算·····	(224)
第四节	实收资本增减变动的核算·····	(230)
第十三章	收入、费用及利润的核算 ·····	(232)
第一节	概述·····	(232)
第二节	开发成本的核算·····	(238)
第三节	期间费用的核算·····	(254)
第四节	收入的核算·····	(257)
第五节	利润及利润分配的核算·····	(261)
第十四章	外币业务的核算 ·····	(268)
第一节	外币业务概述·····	(268)
第二节	外币业务核算的原则·····	(269)
第三节	外币业务的核算·····	(272)
第十五章	会计报表 ·····	(282)
第一节	会计报表概述·····	(282)
第二节	资产负债表·····	(289)
第三节	损益表和利润分配表·····	(300)
第四节	财务状况变动表·····	(310)
第五节	财务情况说明书·····	(319)

第一章 总 论

房地产是一种稀缺的资源、重要的生产要素和人们生活的必需品,经济的发展和社会的进步使其需求日益增加,这是房地产业发展的内在动力。80年代,在改革开放方针的指引下,我国逐步推行房屋商品化政策,改革住房制度和土地使用制度,房地产业开始悄然兴起。其发展势头之猛,生命力之强,为世人瞩目。特别是1992年初以来出现的遍及全国的房地产热。目前,房地产业已逐渐成为我国国民经济一个新的增长点,在市场经济发展中越来越显出其重要性。但房地产是一种特殊商品,房地产业也是一个特殊而又新颖的产业,其经营管理各方面都显出与一般企业不同之处,这在房地产企业会计中表现得也较为突出。我们应结合房地产企业的特点来进行房地产企业的会计核算实务。

第一节 房地产业概论

一、房地产的概念

房地产是房屋财产与土地财产的总称。具体说来,它包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分,如树木和水、暖、电、卫生、通风等设备。房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

二、房地产的特性

房地产与其他经济物品有着许多区别,这些区别使得房地产除具有一般商品的属性外,还具有许多特殊性,是一种特殊商品。这主要表现在以下几方面:

(一) 不可移动性,也即空间上的固定性。这主要是由于土地的不可移动性引起的,而建筑物是固着于土地上的,也不可移动。房地产的不可移动性造成了房地产商品的个别性,即没有两宗完全相同的房地产。房地产的个别性又引申出其地区性,也使得房地产市场具有明显的地域性。

(二) 生产、使用的长期性。土地具有生产力的永续性,而建筑物的耐用年限往往也是几十年甚至上百年。但需注意,在中国大陆,房地产的寿命受到其土地使用权期限的制约,土地使用权在土地使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,但一旦土地使用权期满,土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。按国家有关土地制度规定,土地使用权出让的最高年限按下列用途分别确定:居住用地 70 年;工业用地 50 年;教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年;商业、旅游、娱乐用地 40 年;综合或者其他用地 50 年。

(三) 大量投资性。房地产投资数额往往很大,产品价值很高。根据目前情况,在国内投资开发一个完整的经济技术开发区,从征地补偿、基础设施配套到地面上的工程全部竣工,每平方公里总投资需 10~15 亿元。旧城改造因有拆迁补偿,投资比新区建设更大。由于投资量大,房地产开发公司大多采取负债经营的方式,单靠公司的自有资金一般是难以完成一项房地产的开发建设的,需要有强大的银行、保险等金融机构的支持。

(四) 易受政策限制和影响。世界各国对房地产的各项活动都有某些规定和限制,主要反映在城市规划和各种政策法规等方面。

如政府基于公共利益和城市发展的需要,可通过城市规划对土地用途、建筑容积率等指标作出硬性规定。房地产的易受政策限制性还表现在,由于房地产不可搬动,也不可隐藏,所以逃避不了未来政策制度变化的影响。

(五) 相互影响性。房地产的价格除与本身用途有直接关系外,往往还取决于其周围其他房地产的状况,受其邻近的房地产的用途的影响。例如北京三环路的开通使其两边地价骤升,北京西客站的建成使得这一片土地开发渐入高潮。

(六) 保值性与增值性。因城市化水平的不断提高,促使人口增加,城市空间扩展导致土地紧缺,以及房地产开发建设周期长和资金短缺等原因,致使各国普遍出现房地产供不应求的现象。需求量增加,而土地面积固定不变,所以房地产的价格总的趋势是上涨的,这使其有保值和增值的作用,这主要是由于土地的稀缺性造成的。

三、房地产业的内涵

房地产业是以第三产业为主,从事房地产的开发组织、经营管理,以及中介、咨询、评估等服务的行业。

房地产业运行的全过程可以分为生产、流通、消费三个环节,可以将房地产业务分为城镇房地产的综合开发筹划,房地产的经营管理,房屋的重建、维修及养护服务工作,房地产行业管理,房地产的科研和咨询,以及人才培养等五个方面。

按房地产业各种活动形态,可将其分类如下:①房地产开发组织业,这是以组织城市的开发、再开发为目的的大规模房地产经济活动。②房地产经营业,包括房地产的买卖、交换、租赁、抵押、典当等活动。③房地产中介、咨询及评估服务业,包括房地产代理、经纪咨询、评估等活动。④物业管理业,包括楼宇管理、住宅小区综合管理等社会服务活动。⑤房地产行政管理,包括各种房地产行政管理

活动。

四、房地产业与建筑业的区别

房地产业涉及面广,与国民经济的许多产业都有密切的关系,其中尤以与建筑业最为密切。它们的共同点,是两个行业作用的对象都是房地产,即土地与建筑物。这造成许多人把房地产业和建筑业相混淆。但如果我们从房地产业运行的全过程及其业务范围来综合分析,则会发现两者有着很大的区别。

根据“全国第三产业普查分类”的说明,房地产业属第三产业,是第三产业中与第二产业中的建筑业联系密切的一个行业。而建筑业是从事房屋和其他构筑物的建造、改造和各种设备、装置的安装工作的物质生产部门,它属于第二产业。国际经济合作与发展组织也是把建筑业划为第二产业,而将房地产业列为第三产业。正确界定房地产业与建筑业的区别,是正确认识房地产业的性质、特征以及研究房地产业发展规律,特别是做好房地产企业会计的一个先决条件。

五、房地产业的基本特征

(一) 关联性。房地产业能直接或间接地引导和影响相关产业的发展。据一些工业发达国家的统计,房地产业的产值每增加1美元,就能使相关产业产值增加1.5~2美元。

(二) 区域性。房地产的不可移动性决定了房地产业的区域性特点,使房地产从生产、流通到消费都受到区域的限制。

(三) 先导性。房地产业为国民经济各行业的发展提供最基本的物质基础,为他们提供生产和生活空间。有关国家的统计表明,房地产业的发展一般要超前国民经济的发展,具有先导性的特点。

(四) 周期性。房地产业在长期发展过程中,呈现由许多阶段组成的周期波动。西方国家将房地产业的循环周期分成发展(复

苏)、繁荣、危机、衰退(萧条)四个阶段。

(五) 风险性。房地产业开发周期长,投入资金巨大。又易受政府政策变化的影响,相对于其他行业来说,对经济周期的影响更为敏感,波动幅度较大,存在着一定的风险性。

第二节 房地产开发企业概述

一、房地产开发的内涵及主要形式

房地产开发是有计划、有步骤加强城市建设,推行住宅商品化,振兴我国国民经济的一项重要改革措施,是在回顾和总结我国建国 30 多年来城市建设、城市管理、住房制度和建筑业发展等方面经验教训的基础上提出的。它既是经济体制改革的产物,也是社会主义市场经济发展的必然趋势。

所谓房地产开发,是指按照城市建设总体规划和社会经济发展的要求,对土地和地上建筑物、构筑物进行开发建设和经营管理的一项综合性社会经济活动。

房地产开发跨越生产和流通两个领域,其活动内容包括从规划设计、征地拆迁、土地开发、各类房屋建造、工程验收、经营销售、交付使用直至售后管理和维修服务等。鉴于房地产开发具有周期长、投资多、风险大、利润高、综合性强的特点,因此,房地产的开发应有周密的规划,并要求各个环节相互衔接、紧密配合、协调进行,尽量缩短工期,降低风险,以求获得生产经营的社会效益、经济效益和环境效益最佳。

房地产开发的形式多种多样,从不同的角度可以划分出不同的类型。

(一) 以开发的对象(客体)作为比较依据,房地产开发可分为

土地开发、房屋开发和房地产综合开发三种形式,其中房地产综合开发是最主要的形式,即以建筑地块和房屋的开发建造为中心,对某一建设区域内的基础设施和公共建筑实行统一规划,综合配套,协调建设,是在一定开发区域内对土地和房屋实行一体化开发的全过程。

(二) 以开发的主体为分类依据,房地产开发可以分为独资开发、合资开发和个体开发三种形式。其中合资开发即由数家企业合作,共同完成某个项目。

(三) 以开发的区域范围作为分类依据,房地产开发可以分为新区开发和旧城改造开发两种形式。新区开发即在城市建成区以外新征用农地或荒地,将其变为建设用地进行房地产开发。旧城改造即对现有的建筑和各项配套设施进行拆迁改造或重新建设。

(四) 以开发规模大小作为分类依据,房地产开发可分为单项零星开发和成片集中开发两种形式。其中成片集中开发是指开发范围大、投资量大、工程项目多、建设周期长的综合性开发。

二、房地产开发的基本程序

我国房地产开发的程序通常分为以下四个阶段:

(一) 决策立项阶段。这一阶段主要是对开发区和开发项目进行可行性研究,选定开发地点和开发项目,然后向政府有关部门申请立项,并提出建设用地申请。

(二) 前期阶段。一是征用土地,房屋拆迁安置工作;二是进行开发项目的工程勘探和规划设计;三是制定开发项目的建设方案;四是完成施工现场的基础设施配套建设,即“三通一平”或“七通一平”。

(三) 建设阶段。首先通过招标投标,发包工程,进行施工建设;同时,在施工期间,要加强有效的工程监理,直至竣工验收,交付使用。

(四) 营销阶段。这是开发和经营相衔接、相交叉的阶段,通常包括房屋销售、出租、使用管理和售后服务等方面。

上述四个阶段的实施不一定按步就班,有时也交替进行。例如,目前房地产经营多有预售、预租等方式,基础设施的建设也往往通过招标投标形式一并承包给同一建设单位。

房地产开发的不同阶段,对房地产会计核算的具体要求必然有所不同,应根据不同开发阶段不同要求确定不同的会计核算方式与方法。

三、房地产开发企业的性质及业务范围

我国的房地产开发企业是以盈利为目的,从事房地产开发和经营的企业,是具有独立法人资格的企业单位,实行自主经营、独立核算、自负盈亏,对国家承担一定的经济责任。

1992年以后,我国的房地产开发企业如雨后春笋,迅速增长。到1994年底,全国房地产开发公司已由1989年的3700余家激增至3万多家。房地产开发企业的快速发展,在满足经济、社会发展对房地产的旺盛需求,促进社会主义市场经济体系的建立和健全,带动相关产业的生长,加速城市总体规划的实施,加快城市基础设施的建设,迅速改善投资环境等方面作出了重要贡献,起到了巨大的作用。房地产开发企业的业务范围也在不断扩大,几乎已渗透到社会经济生产、流通、消费等各个领域,主要有土地征用、拆迁安置、土地平整、基础设施建设和房地产出售、维修等,具体可以归纳为以下几个方面:

(一) 地产开发建设。土地开发是房地产开发的基础或前提条件。我国城市土地归国家所有,城市建设用地由地方政府统一审批、统一征用和统一管理,由开发企业进行土地开发和建设。地产开发建设包括新土地开发和旧城更新改造两种主要形式。新土地开发也称新区开发,一般是指在市区边缘建成区以外,将农地或荒

地改造为建设用地,其特点是从“生地”开始,严格按照城市规划和各开发区的功能进行土地开发。旧城更新改造中的土地开发主要是进行原有土地上居民或企事业单位的拆迁安置,更新改造原有水、暖、电等基础设施,做到“五通一平”或“七通一平”等。企业在进行完土地开发后,可有偿转让给其他企业使用,也可再自行建造房屋,也可开展土地租赁业务等。

(二) 房产开发和经营。房产开发是指对城市各种房屋,如办公楼、商场、住宅楼、厂房和其他用房的开发建设。房地产开发企业开发的房屋按其用途不同可分为以下几种:商品房、经营房、周转房、安置房、代建房等。房产经营是指企业对房屋的建造、买卖、租赁、信托、交换、维修、装饰等按价值规律所进行的有预测、有组织、有目的的经济活动。

由于房屋和土地的不可分割性,地产开发和房屋开发紧密相关,统称为房地产综合开发。另外,一些房地产开发企业还涉足工业、商业、旅游服务业及商品房售后服务等各种经营业务。

(三) 城市基础设施和公共配套设施的开发建设。城市基础设施建设的重点在于地下、地上的管、线的铺设与安装。这项工作涉及面广,需严格按照城市建设总体规划,各方协作,同步配套施工,实行综合开发建设。

四、房地产开发企业的投资费用组成

从事房地产开发所需的投资费用,新区开发和旧城改造有所不同。

(一) 旧城更新改造的投资费用构成。

1. 土地费用。通常包括四项内容:土地出让金、城市建设配套费、拆迁安置补偿费和其他土地开发费。

2. 前期工程费。它是指建设项目开工前的一些预备费用,包括可行性研究费、勘察设计费、“七通一平”费等。

3. 房屋开发费。包括建安工程费用、附属工程费、室外工程费、其他费用。其中,建安工程费用是指直接用于工程建设的总成本,其主要费用包括建筑工程费、设备及安装工程费和室内装饰家具费等三部分。

4. 管理费。一般按有关费率计费。

5. “四源”费。它是指建设项目需要用外部供应的自来水、热力、天然气及排放污水等市政设施费用。

6. 大市政费。它是由市政府征收的,用于城市道路等各种大市政费用。

7. 用电权费。它是由市政府征收,用于电厂建设的有关费用。

8. 不可预见费。又称预备费,是指在项目初期阶段编制概算中难以预料的工程费用。

9. 利息。房地产开发企业的借贷资金在建设期内承担的利息费用,一般以利息资本化的方式计入总投资。

10. 有关税费。开发项目不同,开发企业所交税费往往有所差别,应作具体分析。

(二) 新区开发的投资费用构成。新区开发与旧城改造的投资费用的构成大体相同,主要区别反映在土地费用上。新区开发基本不存在涉及房屋拆迁、整理的杂费,但增加了征地费用,主要有:土地补偿费;青苗补偿费;安置补助费;农转非人口安置费;新菜园建设基金;耕地占用税。

除上述几种主要费用外,新区开发过程中还常发生树木补偿费,水井、机井补偿费,坟墓补偿费,地上物补偿费,财产补偿费等。

五、房地产开发企业的生产经营特点

房地产开发企业的产品是地产或房产,产品开发周期长,生产经营方式多样,投资主体复杂,具有自己的特点,与一般企业的生产经营有很大不同,具体有以下几方面:

(一) 生产经营周期长。房地产开发跨越生产和流通两个领域,从勘察设计、征地拆迁,到房屋建造、经营销售、交付使用直至售后服务及房屋维修,往往要经过几年或十几年的时间。

(二) 大量投资。一个房地产开发项目,其所需投资少则几十万,多则几千万甚至几个亿,而且,企业开发资金占用时期长,因此,金融业的有力支持是每一个房地产开发企业必不可少的。

(三) 高风险、高利润。就目前而言,一般房地产企业的利润率都比较高,这与房地产开发的高风险性是密切相关的。因为房地产开发易受国家宏观经济影响,对有关经济政策反映灵敏,且投资量大,投资开发周期长,往往是长期高额负债经营,其产品一般价值量大,一旦积压便会导致企业陷入资金危机,这些都是造成房地产开发高风险性的原因。

(四) 开发经营的多样性。就房地产开发经营的对象而言,有土地、房屋、房地产综合体等;就房地产开发的主体而言,有独资企业、合资企业等;就房地产开发的范围而言,可以进行旧城更新改造,也可以进行新土地开发。就开发规模而言,房地产开发企业可以进行单项房地产零星开发,也可以进行成片集中开发,这主要有以下几种形式:境内中资企业的成片开发经营;中外合资企业的成片开发经营,如深圳的赤湾开发区;外商独资成片开发经营,如海南洋浦开发区等。

了解了房地产业的基本内涵及房地产开发企业的生产经营特点,我们便可以结合企业实际情况,遵循一般会计原则,根据各种要求,制定合适的房地产企业会计核算制度,以保证房地产企业会计核算的科学性、客观性及准确性等。