

新编实用会计丛书

房地产开发企业

崔也光 刘文辉 主编

会计



中国人事出版社



中财 B0083195

房地产开发企业会计

崔也光 刘文辉 主编

01236166

中央财经大学图书馆藏书

登录号

451528

分类号

F235/318

中国人事出版社

(京)新登字 099号

责任编辑:殷崇文

封面设计:杨建英

责任校对:王玉喜

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计/崔也光,刘文辉主编. —北京:
中国人事出版社, 1995. 12

(新编实用会计丛书)

ISBN 7-80076-771-X

I. 房… II. ①崔… ②刘… III. 房地产业-企业管理-
会计 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (95) 第 14462 号

中国人事出版社出版

(100028 北京朝阳区西坝河南里 17 号楼)

新华书店经销

北京纳普电脑印务发展有限公司排版

河北省衡水冀峰印刷股份有限公司印刷

*

1995 年 12 月第 1 版 1996 年 3 月第 2 次印刷

开本: 787×1092 毫米 1/32 印张: 15.75

字数: 328.5 千字 印数: 5001—10000 册

定价: 19.90 元

《新编实用会计丛书》编委会

主 任 李大诚

副主任 刘玉廷 唐丽春

委 员 (按姓氏笔画)

王竹君	王国生	刘文辉	刘伟唯
叶泉康	李冀元	赵天燕	赵新民
曹 健	崔也光	黄毅勤	童海川
谢树自	魏青云		

序

李天诚

会计改革是我国正在深入发展的经济体制改革的一个重要组成部分。1993年全国统一实行由财政部颁布的《企业会计准则》、《企业财务通则》和十三个新的行业会计制度,这是我国会计改革的一项重大举措,不仅对我国企业转换经营机制,提高会计工作水平,建立现代企业制度有着重要意义,而且对进一步促进我国的改革开放,加快社会主义市场经济的发展和我国会计迅速同国际会计惯例接轨,有着深远的影响。

实施《两则》和新的行业会计制度,给我国广大会计人员提出了重新学习的重要任务。而且,在我国庞大的会计队伍中,一些同志的业务素质还有待提高。为了适应这一需要,我国广大会计专家学者自1993年以来,编写了大量介绍《两则》和新的会计制度的专著和读物,这对于广大会计人员拓宽会计知识领域,提高会计理论水平,理解和尽快掌握新的行业会计制度,搞好新旧会计制度的转变与衔接,无疑是很有帮助的。但是据反映,由于这次会计变革时间紧迫,一些全面、系统、详细介绍各行业会计实务,特别是介绍《两则》发布以来的新补充规定的书籍仍感不足。而广大财会人员往往需要此类书籍,以通过学习和参照实践,进一步深入理解和掌握各行业会计制度的有关理论和内容,保证会计核算业务处理的正确,并在边学边干的过程中,加深对新会计理论、方法和技能的理解与掌握。实用会计系列丛书正是根据这一实际需要,应中国人事出版社之约编写而成。

本系列丛书以现代会计理论为指导，紧密结合《两则》、各行业会计制度的规定以及财政部陆续制定的一系列有关补充规定，特别是财税体制和外汇体制改革涉及的会计问题及其处理办法，全面介绍了我国社会主义市场经济条件下行业的各种经济业务及其会计核算，以及与其有关的会计理论；系统、详细地阐述了各行业会计制度中全部会计科目的应用和各种会计报表的编制。该丛书注重实用性，对难于理解的内容和问题均举实例或图解说明；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，因而有利于广大财会人员的学习和掌握，并对他们在实行会计制度的新情况下，通过有关考试，取得相应的会计专业职称，定会有所裨益。

目前，为适应会计改革的需要，各大专院校的会计专业教育的学科体系、课程设置及教学内容也正随之发生深刻变化，在会计教材的编写上也多由分部门、分所有制介绍会计核算改为介绍以盈利为目的单位或组织的共同性经济业务的核算，因此本系列教材亦可作为各大专院校师生此类课程教材的补充。

参加本系列丛书编写的有北京财贸学院的会计学教授、副教授、具有丰富教学和著述经验的讲师，财政部会计准则制定小组主要成员和企业中具有丰富实践经验的会计师。鉴于前述编写目的，全体编者希望本系列丛书能成为广大读者的益友，为社会各方面提供力所能及的帮助。但是，由于各位编者是从繁重的教学和科研以及紧张的实际工作之中挤出时间编写，加之水平所限，出现不足、疏漏甚至错误在所难免，对此，还望广大读者不吝指正。

目 录

第一章 总 论	(1)
第一节 房地产开发企业概述.....	(1)
第二节 房地产开发企业会计的意义和特点.....	(4)
第三节 房地产开发企业的会计对象和会计要素	(9)
第四节 企业会计准则和会计制度	(18)
第二章 货币资金的核算	(30)
第一节 货币资金概述	(30)
第二节 库存现金的核算	(31)
第三节 银行存款的核算	(37)
第四节 其他货币资金的核算	(58)
第五节 外币业务的核算	(62)
第三章 应收和预付款项的核算	(78)
第一节 应收帐款的核算	(78)
第二节 应收票据的核算	(83)
第三节 预付帐款的核算	(89)
第四节 其他应收款的核算	(94)
第四章 存货的核算	(97)
第一节 存货概述	(97)
第二节 材料收发的核算.....	(107)

第三节	库存设备的核算·····	(150)
第四节	开发产品的核算·····	(158)
第五节	周转房的核算·····	(167)
第六节	存货清查的核算·····	(170)
第五章	对外投资的核算·····	(175)
第一节	对外投资概述·····	(175)
第二节	短期投资的核算·····	(179)
第三节	长期投资的核算·····	(180)
第六章	固定资产的核算·····	(206)
第一节	固定资产概述·····	(206)
第二节	固定资产增加的核算·····	(211)
第三节	固定资产折旧的核算·····	(220)
第四节	固定资产减少的核算·····	(228)
第五节	固定资产修理的核算·····	(232)
第六节	固定资产购建支出的核算·····	(234)
第七章	无形资产、递延资产和其他资产的核算···	(242)
第一节	无形资产的核算·····	(242)
第二节	递延资产和其他资产的核算·····	(255)
第八章	流动负债的核算·····	(259)
第一节	流动负债概述·····	(259)
第二节	流动负债的核算·····	(261)
第九章	长期负债的核算·····	(284)
第一节	长期负债概述·····	(284)
第二节	长期负债的核算·····	(287)
第十章	所有者权益的核算·····	(310)
第一节	所有者权益概述·····	(310)

第二节	投入资本的核算.....	(312)
第三节	资本公积金的核算.....	(321)
第四节	留存收益的核算.....	(327)
第五节	实收资本增减变动的核算.....	(331)
第十一章	成本费用的核算.....	(337)
第一节	成本费用概述.....	(337)
第二节	成本费用的归集与分配.....	(347)
第三节	开发成本的计算与结转.....	(364)
第四节	期间费用的核算.....	(380)
第十二章	营业收入的核算.....	(388)
第一节	营业收入概述.....	(388)
第二节	经营收入的核算.....	(390)
第三节	其他业务收入的核算.....	(404)
第十三章	利润的核算.....	(409)
第一节	利润形成的核算.....	(409)
第二节	所得税的核算.....	(415)
第三节	利润分配的核算.....	(428)
第十四章	会计报表.....	(437)
第一节	会计报表概述.....	(437)
第二节	资产负债表.....	(442)
第三节	损益表.....	(455)
第四节	财务状况变动表.....	(470)
第五节	会计报表分析.....	(480)
后 记.....		(493)

第一章 总 论

第一节 房地产开发企业概述

一、房地产、房地产业与房地产开发企业

房地产,指房屋财产与土地财产的总称。房屋财产包括住宅、厂房、商业用房以及文教、科研、办公、体育用房等;土地财产是土地和地下各种基础设施的总称,包括供电、供水、供气、供热、排污、排洪、照明等地下管线以及地面环卫、绿化、道路等。房地产表现为房产与地产的有机整体,房依地建,地为房载,二者密不可分,合二为一。由于房地产总是固定在某一区域内,故人们习惯上又称之为“不动产”。

房地产业,指从事房地产的开发、建设、经营、管理和服务的产业。根据我国产业结构的划分标准,房地产业属于第三产业的第二层次。目前,随着我国社会主义市场经济体制的建立和房地产市场的发展,我国房地产业逐渐形成一个不同于建筑业的独立行业,成为我国新兴的、国民经济中日益崛起的重要支柱产业之一。

房地产开发企业，指开发经营房地产业务，具有独立的法人资格，实行自主经营、独立核算、自负盈亏的经济组织。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，在总结建国以来的城市建设、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，其是按照城市建设的总体规划，对土地、房屋进行综合开发，将开发完成的房地产出售、出租、多种经营的经济实体。其名称各地叫法不尽相同，有的称房屋建设开发公司，有的称房地产经营公司，有的称房地产开发公司，名称尽管不同，但实质都属于城市建设综合开发企业，即房地产开发企业。

二、房地产开发企业的业务范围

房地产开发必须严格执行城市规划，按照经济效益、社会效益、环境效益相统一的原则，实行全面规划、合理布局、综合开发、配套建设。目前，我国房地产开发企业的业务范围主要包括以下几个方面：

（一）土地（建设场地）的开发和经营。城市建设所需土地（建设场地）通常由各地人民政府统一审批，统一征用和统一管理，而房地产开发企业在当地人民政府的统一管理下，从事土地买卖和开发，并将开发完成的土地有偿转让给其他建设单位兴建工程和其他项目。

（二）房屋的开发和经营。企业开发完成的建设场地，除了一部分用于对外销售外，大部分则用于进一步开发，即在开发完成的建设工地上，兴建商品住宅和其他经营性的房屋，然后作价对外销售。按照房屋的用途可以分为商品房、出租房、周转房和代建房。为销售而开发的房屋称为商品房；将开发完工的房屋对外出租称为出租房；为拆迁居民周转使用

的房屋称为周转房；接受地方政府和其他单位的委托而开发的房屋称为代建房。

(三) 城市基础设施和配套设施的开发建设。房地产开发企业在进行土地和房屋开发建设的同时，按照当地城市建设总体规划，承担市政、公用、动力、通讯等城市基础设施和相应的水塔、锅炉房、公厕等配套设施的建设工程。

(四) 代建工程的开发建设。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。

(五) 房屋的租赁经营。房地产开发企业开发完工的房屋（如住宅、办公楼、仓库等），除可以作为商品作价出售外，还可采用租赁经营的方式，出租给有关单位或个人，按照市场价格确定收费标准，按期向使用单位或个人收取租金。

三、房地产开发企业的经营方式

房地产开发企业不同于建设单位，因为房地产开发企业开发建设的建筑产品，即建设场地、住宅房屋等，不是以满足本企业使用为目的，而是将这些最终产品作为商品，向社会有偿转让和出售。它也不同于施工企业，施工企业仅从事房屋建筑物等的建筑安装工程，而房地产开发企业则是按照城市建设总体规划，历经规划设计、征地拆迁、土地开发、房屋建造、竣工验收、有偿转让及售后服务等全过程的开发经营活动。房地产开发企业的经营方式通常采用如下几种：

(一) 接受有关主管部门或使用单位的委托，承担各项开发建设工程。

(二) 对有关主管部门或单位组织的招标工程项目进行投

标，对中标承担的工程项目，按照标书要求，组织开发建设。

(三) 经当地人民政府批准，在城市建设总体规划指定的地区内，自行开发建设。

目前，大多数房地产开发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工程（包括投标中标的建设工程），一般采用招标的方式，将设计、施工任务发包给建筑设计部门和施工企业。只有少数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。

第二节 房地产开发企业会计的意义和特点

一、房地产开发企业会计的意义

会计是一门应用的方法科学，是经济管理的重要组成部分。房地产开发企业会计属于行业会计，是以货币为主要计量单位，并运用一整套专门方法和特有程序，通过对房地产开发企业的经济活动进行全面、连续、系统和综合的核算与监督，提供会计信息，并据以促进企业不断提高经济效益的管理活动。在社会主义市场经济体制下，房地产开发企业会计对于促进我国经济建设事业发展具有十分重要的意义。

(一) 房地产开发企业会计是企业实行目标管理的重要手段

房地产开发企业作为一个经济实体，必须具有一定的经济目标。房地产开发企业会计对企业经济活动进行全面、连续、系统、综合地反映与监督，及时提供会计信息，使企业管理部门据以掌握、分析和检查企业整个生产经营活动过程。

这有助于及时发现经营管理中的问题，采取有效措施，从而保证企业经营管理目标的实现。

（二）房地产开发企业会计是增强企业自我约束机制，实现国家对国民经济宏观调控的有力保证

在社会主义市场经济条件下，国家通过对企业的宏观调控，以保证国民经济有序发展，而会计信息则是国民经济管理信息的重要来源。房地产开发企业会计通过对企业经济活动的反映与监督，不仅可以为国家提供对国民经济实行宏观调控所必需的会计信息，而且可以提供企业在经济活动过程中执行国家法规、制度、政策等情况资料。因此，通过会计资料的检查，可促使企业遵纪守法，保证企业的各项经济活动和财务收支在国家法律、法规、制度允许的范围内进行，从而不断地增强企业的自我约束机制，保证国家宏观调控目标的实现。

（三）房地产开发企业会计对于加强企业经济核算，提高经济效益具有显著作用

社会主义市场经济要求企业必须加强经济核算，提高经济效益，以尽可能少的劳动占用和劳动耗费取得尽可能多的利润。在房地产开发领域，企业必须借助于房地产开发企业会计对生产经营所需要的资金、资金耗费以及经济效益进行测算，对开发经营过程中的劳动耗费进行计算与控制，对开发产品进行分析与检查，以便降低资金占用和资金耗费，合理筹资，开源节流，增收挖潜，从而促使企业生产经营活动获得最大的经济效益。

（四）房地产开发企业会计是保护企业财产安全完整，维护所有者权益的重要工具

房地产开发企业要开展生产经营活动，必须具备一定的数量的财产物资。因此，保证企业财产物资的安全完整是企业开展正常经营活动的先决条件。企业借助于会计对各项财产物资的增减变动和结存情况进行反映与监督，以便明确经济责任，及时发现和防止管理不善、贪污盗窃、积压浪费等现象，从而保障企业财产物资的安全完整，维护企业所有者的合法权益。

(五) 房地产开发企业会计是企业进行经济预测与决策的重要依据

在社会主义市场经济条件下，企业若在激烈的市场竞争中生存和发展，就必须不断提高企业的经济预测与决策的水平。房地产开发企业会计不仅要對经济活动进行反映和监督，更要充分利用会计核算资料和其他有关资料，预测企业的收入、成本、利润的变动趋势，并据以提出相应的经营方案，为企业管理部门进行经营决策提供客观依据。

二、房地产开发企业会计的特点

房地产开发企业具有其自身的业务特征，其根据国家投资计划指导下，按照城市建设总体规划，开展从征地、动迁开始，经过施工或招标施工、竣工、直至销售或出租为止全过程的开发经营活动。其最终经营目的，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。由此来看，作为反映和监督其经济活动的房地产开发企业会计，既不同于工业企业会计，也不同于施工企业会计，而具有如下方面的核算特点：

(一) 房地产开发周期的长期性

房地产一般也称为“不动产”，即为一项较为耐久的资产。

土地是自然资源，具有永恒的使用价值和价值，房屋的使用期限也可达几十年或上百年。房地产使用寿命的长期性也决定了房地产开发周期的长期性。首先，房地产开发建设，要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、工程竣工、产品销售等若干阶段；其次，房地产开发完工也要由房地产开发企业、市政勘察设计部门、建筑施工企业等单位共同协作完成。房地产的开发周期比一般工业产品的生产周期长得多，由此必然引起房地产开发企业在会计核算上的某些特性，如单位产品成本核算的周期也较长。

（二）资金筹集渠道的多元性

房地产作为一种特定的商品而言，其不仅开发建设周期长，而且耗资也大。目前，土地价格，特别是城市土地价格逐年递增，而房屋造价每平方米已达数千元。这就是说房地产开发企业经营所需资金较之其他行业要大得多，房地产开发企业筹资的形式和渠道主要包括：发行股票，筹集股本；吸收其他单位投资；预收购房定金；预收代建工程款；土地开发和商品房的金融贷款；发行企业债券。由此，形成了其筹资渠道的多元性。

（三）往来结算关系的复杂性

房地产开发企业在经营过程中，要与许多单位发生经济往来关系，如勘察设计单位、委托建房单位、房屋承租单位、施工企业、物资供应单位等，并且企业间的购销业务往往又大量采用预收预付的结算方法。在与材料物资供应企业的购销业务中，先要预付一部分购货定金，待材料物资发出时，再办理应付货款的结算；在与施工企业的承发包往来中，往往采用预付备料款或工程款，而后再根据工程进度分期结算完

工款项；在与购房单位的销售业务或委托单位的代建工程业务中，也是采用先预收购房定金或代建工程款，待房屋竣工或工程移交时，再进行房屋或工程款项结算的方式。房地产开发企业与上述各类单位发生大量频繁的经济业务及其预收预付结算方法的大量采用，从而使得企业与多方面之间的财务关系和债权债务关系极为复杂。

（四）业务核算内容的多样性

房地产开发企业的经营业务内容极为广泛，既有建设场地的开发，又有房屋的开发，还有基础设施、配套设施以及市政工程等项目的开发建设，有的企业接受委托单位的委托实施代建工程，有的企业还开展商品房的出租及售后服务等。这些特点反映在会计核算上要求应当按不同的开发项目，分别归集成本费用，计算营业收入，例如，可将成本费用和收入，按不同用途，归集为土地开发成本与收入，房屋开发成本与收入，配套设施开发成本与收入，代建工程开发成本与收入，出租产品开发成本与收入等。

（五）产品成本计算的单一性

房屋是按照特定设计图纸的要求，经过建筑安装等施工活动完成的。由于城市规划对房屋层高、外形、结构等多样要求，由于房屋的用途、性能各异，使得建筑产品不可能象工业产品那样，按照同一设计图纸大量复制。而土地是一种自然资源，每一块土地因其水文地质条件不同，工程技术条件不同及其用途不同，使得土地开发过程亦有很大差异。由此可知，不存在完全相同的房地产开发过程，房地产必须按照每栋房屋和每块土地单件地组织开发与经营，其产品成本核算也必须按每一开发项目分别设置成本计算单，以各开发