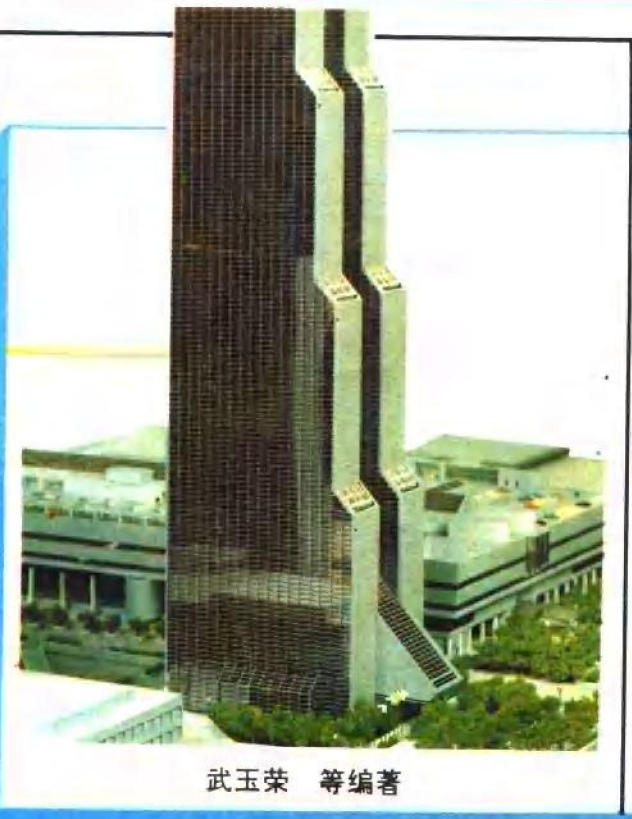


房地产开发经营指南丛书

# 房地产会计



武玉荣 等编著

北京经济学院出版社

# 房地 产 会 计

武玉荣 陈安娜 编著  
杨庆英 卢雪梅

北京经济学院出版社

1994·北京

(京)新登字 211 号

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计/武玉荣等编著. —北京:北京经济学院出版社,  
1994. 2

(房地产开发经营指南丛书/柴强,庄穆主编)

ISBN 7-5638-0426-9

I. 房… I. 武… III. ①房地产-会计-基本知识②会计-房  
地产-基本知识 IV. F293. 3

北京经济学院出版社出版

(100026 北京市朝阳区红庙)

北京市万龙图文信息公司激光照排

北京怀柔燕东印刷厂印刷

新华书店北京发行所发行

850×1168毫米 32开本 9.125印张 237千字

1994年2月第1版 1994年2月第1版第1次印刷

印数:00 001—3 000

定价:6.70元

# 《房地产开发经营指南丛书》

## 编辑委员会

(按姓氏笔画为序)

顾问	王又庄	潘其源				
策划	刘红					
主编	庄穆	柴强				
编委	刘红	刘洪玉	庄穆	国中河		
	郑修建	柴强	薛捷			

## 内 容 提 要

本书以最新颁发的《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》为依据,重点扼要地介绍了会计核算的基本知识,全面系统地介绍了房地产会计的基本理论和基本方法,主要包括货币资金、外币业务、应收款项、存货、对外投资、固定资产、无形资产和递延资产、开发成本、流动负债和长期负债、损益和所有者权益的管理和核算,以及财务报告的内容和编制等。

本书充分体现了会计改革的精神,有理论、有实例,内容翔实,极富操作性。本书既可作为房地产会计人员的自学教材,也可作为高等院校财会专业,房地产经营管理专业的教学参考书。

# 序

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,随着经济发展、社会进步、人口增加,对其需求日益增长。在市场经济中,房地产又是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。它是一种商品,成为人们置产置业的良好投资对象。由房地产的开发、估价、代理、信息服务、管理、装修等而形成的产业,是国民经济中的一个重要产业。

房地产业在我国是一个既古老而又年轻的产业。说其古老,是早在三千多年前的青铜器铭文中,就已出现了交换和买卖田地的记载。一百多年前,在上海滩头,近代房地产业又开始得到迅速发展。说其年轻,是所有这些以旧制度为基础的旧房地产业,都随着中华人民共和国的建立而迅速消失了。本应代之以新兴的社会主义新型房地产业,却由于理论和认识的禁锢,迟迟未能降生。直至80年代,在改革开放方针指引下,推行房屋商品化政策、改革住房制度和土地使用制度以后,房地产业才开始兴起。

现代房地产业在我国的兴起,虽然是最近几年的事,但其来势之猛,极有生命力,正为世人所瞩目,特别是自1992年初以来出现的遍及全国的房地产热。据不完全统计,目前全国已有近4000家房地产开发公司,5000家房地产经营公司,1500多家房地产交易所,总从业人员达300多万人,并且还在不断增加之中。各类房地产咨询、评估、代理、管理等中介机构也相继产生。

我们相信,在改革开放大潮中崛起的中国房地产业,将在我国市场经济的发展中越来越显示出其重要性,必将成为我国国民经济中的重要支柱产业之一。但也不能不承认,房地产是一种特殊商品,房地产业是一个特殊的产业,开发经营房地产需要具备有关房地产的广博的知识和丰富的经验。而我国目前的房地产市场尚处在起步阶段,人们的房地产投资行为还带有较大的盲目性,房地产

开发经营人才十分缺少。

当此之际,为规范我国的房地产市场,避免房地产投资的盲目性,同时为一切房地产投资者、经营者或潜在的房地产投资者、经营者,以及一切关心我国房地产业发展的海内外有识之士,充分认识我国的房地产制度与政策,掌握有关房地产估价、抵押贷款、开发和经营等方面的知识与诀窍,了解世界其他国家和地区的房地产制度与政策,北京经济学院出版社与中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心,决定编辑出版一套有较高水平、理论与实践相结合,具有系统性和指导意义的《房地产开发经营指南丛书》,尽我们之所能,为我国房地产业的健康发展作出应有的贡献。

现呈现在读者面前的这套《房地产开发经营指南丛书》,包括《房地产制度》、《房地产估价》、《房地产金融》、《房地产开发》、《房地产经营》、《房地产会计》、《房地产交易》、《各国(地区)土地制度与政策》,共八部,由建设部房地产业司、建设部政策研究中心、中国人民建设银行房地产信贷部、清华大学房地产研究所、北京经济学院、中国国土资源开发利用促进会地产策划估价中心等单位的领导和专家、学者编写。我们希望,这套丛书能对读者有所帮助,能对我国房地产业逐步走向成熟起到积极的推动作用。

《房地产开发经营指南丛书》

编辑委员会

1993年1月

# 目 录

<b>第一章 总 论</b> .....	(1)
一、房地产会计的含义 .....	(1)
二、房地产会计的对象和任务 .....	(6)
三、会计准则和会计制度.....	(13)
<b>第二章 会计核算的方法</b> .....	(25)
一、会计平衡公式.....	(25)
二、会计科目和帐户.....	(28)
三、复式记帐.....	(32)
四、会计凭证和帐簿.....	(38)
五、会计报表和记帐程序.....	(50)
<b>第三章 货币资金</b> .....	(54)
一、现金.....	(54)
二、银行存款.....	(57)
三、其他货币资金.....	(66)
四、外币业务.....	(68)
<b>第四章 应收款项</b> .....	(76)
一、应收票据.....	(76)
二、应收帐款.....	(80)
三、预付帐款.....	(83)
四、其他应收款.....	(85)
<b>第五章 存 货</b> .....	(87)
一、存货的分类和计价.....	(87)
二、物资的采购和收发.....	(93)
三、开发产品 .....	(109)
四、分期收款开发产品 .....	(113)
五、出租房和周转房 .....	(113)



六、存货的盈亏和毁损 .....	(117)
<b>第六章 对外投资</b> .....	(120)
一、对外投资的分类 .....	(120)
二、对外投资的入帐价值 .....	(122)
三、短期投资 .....	(123)
四、长期投资——股票投资 .....	(127)
五、长期投资——债券投资 .....	(129)
六、长期投资——其他投资 .....	(133)
<b>第七章 固定资产</b> .....	(136)
一、固定资产的分类和计价 .....	(136)
二、固定资产的取得和转出 .....	(139)
三、固定资产折旧 .....	(143)
四、固定资产修理 .....	(150)
五、固定资产的盘盈和盘亏 .....	(151)
六、固定资产清理 .....	(152)
七、固定资产购建支出 .....	(155)
<b>第八章 无形资产、递延资产和其他资产</b> .....	(160)
一、无形资产 .....	(160)
二、递延资产和其他资产 .....	(168)
<b>第九章 成本和费用</b> .....	(171)
一、成本费用核算的基本要求 .....	(171)
二、成本费用核算的一般程序 .....	(179)
三、成本费用的归集和分配 .....	(183)
四、开发成本的计算和结转 .....	(199)
五、期间费用 .....	(212)
<b>第十章 负债</b> .....	(216)
一、负债的特征及其分类 .....	(216)
二、流动负债 .....	(217)
三、长期负债 .....	(228)

<b>第十一章 损益</b> .....	(236)
一、房地产企业利润总额的组成 .....	(236)
二、主营业务利润 .....	(237)
三、其他业务利润 .....	(242)
四、投资收益 .....	(244)
五、营业外收支 .....	(245)
六、利润及利润分配 .....	(247)
<b>第十二章 所有者权益</b> .....	(253)
一、投入资本和资本公积 .....	(253)
二、盈余公积和公益金 .....	(258)
三、未分配利润 .....	(260)
<b>第十三章 财务报告</b> .....	(262)
一、会计报表的种类和编制要求 .....	(262)
二、资产负债表 .....	(263)
三、损益表和利润分配表 .....	(268)
四、财务状况变动表 .....	(273)
五、财务情况说明书 .....	(279)

# 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。近年来,随着改革开放的深入发展,住宅商品化、土地有偿转让等一些重大政策的实行,我国房地产业进入了一个前所未有的发展高潮,从而使房地产业逐渐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期经济目标的实现,则离不开房地产会计。

## 一、房地产会计的含义

众所周知,关于什么是会计,中外会计界人士其说不一。持“管理活动论”观点者认为,所谓会计,就是对能够用货币表现的经济活动进行计量、记录、分类、汇总和分析评价,会计是一项经济管理活动;持“管理工具论”观点者认为,所谓会计,是反映和监督生产经营过程的一种方法,是管理经济的工具;持“信息系统论”观点者认为,所谓会计,是一个信息系统,是一种处理数据和提供经济信息的技术方法。这些观点是从不同的角度考察会计的结果,而将上述不同观点有机地结合起来,才是较为完整的会计含义。这是因为,随着科学技术的发展和经济管理水平的提高,会计的方法和手段在不断发展和更新,会计的内容在不断充实,因而会计的含义也需要不断地完善。现代会计不仅是管理经济的工具,其本身就是一项经济管理活动。会计不仅要处理大量的数据资料,还会为企业管理和国民经济管理提供经济信息。

房地产会计是应用于房地产业的专业会计,要弄清房地产会计的含义,必须先认识房地产的概念和房地产业的主要经济活动。

### (一) 房地产及其特点

房地产是房产和地产的总称。房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房以及商业、文教、办公、体育用房等;地产是指土地财产,是土地和地下各种基础设施的总称,包括供水、供电、供气、供热、排水排污等地下管线以及地面道路等。房产和地产是紧密相连不可分割的,房屋依地而建,地下各种基础设施又为房屋主体服务,是房屋主体不可缺少的组成部分。因此,人们通常把房产和地产统称为房地产。房地产是房地产业的开发经营对象。

房地产与其他工业产品比较,有如下特点:

1. 房地产的单件性。房屋是建筑工人按照规划和特定设计图纸的要求,通过建筑安装等施工活动建造完成的。由于城市规划的艺术性对房屋层高、外形、结构多姿多态的要求,由于房屋的用途各异,由于购房者对房屋性能、结构和内部装饰等千差万别的需求,就使得房屋不可能像工业产品那样,按照同一设计图纸大量大批地复制。即使按同一设计图纸建造的住宅,也会因建造时间、地点、气候条件等不同而相差甚远。土地是一种自然资源,每一块土地因其所在地的水文地质条件、工程地质条件不同以及土地用途的不同,其开发过程也有很大差别。由此可见,不会存在完全相同的房地产开发经营过程,房地产必须按每栋房屋和每宗土地单件地组织开发和经营。

2. 房地产位置的固定性。房地产属于不动产,这是因为土地是无法移动的,房屋又依地而建,固定在一定的土地上,也很难移动其位置。房地产位置的固定性就使得房地产开发经营必须进行充分的可行性研究,慎重确定人类对土地和房屋的需求比例,最大限度地提高土地利用效率,以保证农业、林业和绿化用地,维护生态平衡;同时,还必须慎重预测地区对房屋的需求,如过高地估计了房屋需求,必然带来经济损失;房地产位置的固定性,也要求重视各

地区的文化传统、民族风俗,历史上的水、旱及地震灾害,地方病等因素,以保证房地产的开发经营做到百年大计,万无一失。

3. 房地产使用寿命的长期性。房产和地产是相当耐久的资产,土地是不可毁灭的自然资源,具有永恒的使用价值;房屋建成后,若无重大自然灾害,其使用期限可达几十年以至百年。房地产使用寿命的长期性,要求房地产开发建设必须重视工程质量,做到百年大计,质量第一。

4. 房地产开发建设周期长、耗资巨大。房地产开发建设,要经过可行性研究、勘察设计、工程施工、竣工验收等若干阶段;由房地产企业、建筑安装施工企业、物资供应部门、市政和勘察设计等单位共同协作完成。其开发建设周期比一般工业产品生产周期要长得多。土地价格,尤其是城市土地价格逐年增长,每亩地上万元乃至数十万元,每平方米房屋造价数百元乃至数千元。因此,房地产开发建设需要巨额的资金,且周转率极低,一般均需向金融机构取得长期贷款。

5. 房地产具有保值、增值的功能。随着人口的增加和人们物质文化生活水平的提高,对房地产的需求会日益增长。但是,土地资源是有限的,可供载房的土地更是有限的,因此,房地产的价格呈不断上涨的趋势,加之其寿命极长,故比起其他物品更具有保值、增值的功能。

## **(二)房地产业的主要经济活动**

房地产业的经济活动是在生产、流通和消费三个环节进行的。

在生产环节,房地产开发企业在取得土地使用权以后对土地和房屋进行开发建设。

土地开发是指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路、基础设施的建设,以便扩大对土地的有效使用范围,提高土地的利用程度,满足不断发展的社会生产和人民生活的需要。城市土地开发,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,是指城市土地的综合利用,包括新城区的土地开

发和旧城区的土地再开发。

新城区的土地开发是为城市的新建、扩建和改建提供新的建设场地,它是通过征用土地、受让土地和城市基础设施建设来实现的。征用土地是指将农村集体所有制的土地通过征用、拆迁补偿等转变为国家所有的城市土地;受让土地是指将国有土地通过有偿出让方式把其使用权转让给房地产企业,由其进行开发经营。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程,包括道路、上下水、电力、煤气、热力、通讯设施等的建设和垃圾处理。新城区的土地开发必须按城市总体规划进行,通过开发,使“生地”变为“熟地”,提供良好的投资环境。

旧城区的土地再开发是为了改变旧城区人口稠密,交通、住宅拥挤,房屋陈旧、设施落后的状况,它是通过拆迁和改造来实现的。旧城区的土地本来属于国家所有,因此不需通过征用土地这个环节,而是首先组织居民和单位拆迁,待开发地区房屋竣工后,再予以原地或异地安置;旧城区的改造包括房屋、道路和基础设施等按城市规划的要求进行改造,以便提高土地利用程度,改善生产和生活条件,改善投资环境。

房屋开发是指对城市各种房屋,包括住宅、厂房和其他用房的开发建设。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。房屋开发是涉及面广、耗资大、工作繁杂的过程,必须严格遵守基本建设程序,使各项工作有计划、有组织、有步骤地进行。

由于房屋和土地的不可分割性,土地开发和房屋开发紧密相关,统称为房地产综合开发。在生产环节中,房地产综合开发的任务是由实行独立核算、自负盈亏的房地产开发企业承担的。

在流通环节,房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所对于已开发建设完成的房地产进行市场经营活动。

房地产市场经营活动有房地产转让、出售和房地产租赁两种基本形式。房地产转让、出售是指将土地的使用权一次有偿转让给

使用单位,将房屋的所有权一次性出售给购买单位;房地产租赁是指房地产使用权的分期出售。出租方以租金方式分期收回成本和利润,承租方分期支付租金获得房地产的使用权,其实质仍是商品买卖行为。在流通环节中,从事房地产市场经营的组织,除房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所外,具有房产所有权的企事业单位也从事公房出售和租赁活动。

在消费环节,房地产通过转让、出售和租赁,投入使用阶段。由于房地产具有使用期限长、价值高昂等特点,因此,在这个环节中房地产的维修、服务和管理活动是不可缺少的。

房地产维修服务范围广泛,包括房地产售后的维修保养、设备设施维修保养、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、装修服务、电话电报服务、商业服务等。房地产管理包括房地产产权产籍管理和房地产产业管理。房地产产权产籍管理是房地产管理部门对房屋产权和土地使用权归属的审查确认和产籍资料的登记及管理;房地产产业管理是指从事房地产经营的房地产企业对其经营的房屋、土地及附属设施进行登记与管理。

由上可见,在房地产再生产过程中,房地产业的主要经济活动包括土地开发、房屋开发、房地产市场经营、房地产售后维修服务和房地产管理等。这些经济活动是由房地产开发企业、房地产经营公司、房地产交易所等组织机构完成的。

### **(三) 房地产会计的定义**

房地产会计是用来管理房地产业经济活动的一种专业会计。它和工业企业会计、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方法的。其特殊性在于,房地产会计是结合房地产业开发经营的特点,来研究房地产业开发经营及管理服务活动中所涉及的会计理论和方法。而会计方法同统计等业务方法相比较,有两个明显的特点:一是会计以货币作为主要计量单位;二是会计对经济活动的反映和监督是综合的、全面的、连续的、系统的。因此,我

们对房地产会计的定义可作如下表述：房地产会计是应用于房地产业的一种专业会计，它运用会计学的基本理论和方法，以货币作为主要计量单位，对房地产业的经济活动进行综合的、全面的、连续的和系统的反映和监督。

反映和监督是会计的基本职能。反映是指通过计量、记录、归类、计算、会计报告等方法，对经济活动过程及其结果进行核算，提供有价值的会计信息；监督是指对经济活动按照有关法规的要求和预定的计划、目标进行检查和控制，以便使经济活动达到预期的目的。随着经济发展和管理的需要，会计的职能也在扩展，现代会计还具有预测、决策等职能，即利用各种信息资料预测经营前景，参与经营决策，为企业领导出谋划策。

## 二、房地产会计的对象和任务

### （一）房地产会计的对象

房地产会计的对象，就是指房地产会计反映和监督的内容。房地产会计的对象取决于房地产业的经济活动及其特点，并受会计职能的制约。如前所述，房地产业主要经济活动是从事房地产开发、经营、售后服务和管理，会计的基本职能是反映和监督，那么，房地产会计的对象则是反映和监督房地产业中能够用货币表现的开发经营等经济活动。由于房地产开发企业、房地产经营公司和房地产交易所等机构经济活动的内容又各有侧重，不尽相同，而房地产开发企业经济活动内容和经营范围较为广泛，既进行房地产开发建设，又从事房地产出售、出租和售后服务与管理等工作，囊括了房地产业全部经济活动，因此，本书就以房地产开发企业为例，说明房地产会计的对象和方法。

1. 房地产业的资产构成。房地产业从事开发经营活动，必须拥有一定数量的资产，按其流动性质分为流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、递延资产和其他资产。流动资产是指在一年内或



者超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产,包括现金及各种存款、短期投资、应收及预付款、存货等。其中应收及预付款包括应收票据、应收帐款、预付备料款、预付工程款和其他应收款等。存货是指企业在开发经营过程中为销售或者耗用而储存的各种资产,包括主要材料、其他材料、设备、低值易耗品、机械配件、在建工程、临时出租房和周转房等;长期投资是指不可能或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;固定资产是指使用期限较长,单位价值较高,并且在使用过程中保持原有实物形态的资产,包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、工器具等;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、土地使用权、商誉等;递延资产是指不能全部计入当期损益,应在以后年度内分期摊销的费用,包括开办费、租入固定资产的改良支出和大修理支出等;其他资产是指除以上各项目以外的长期资产。房地产业的资产构成见图 1-1 所示。

2. 房地产业资产的取得渠道。房地产业分布在开发经营各阶段的资产,其资金筹集渠道主要有两条:其一是投资者投入企业的资本金,即企业的注册资本,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。国家资本金是指有权代表国家投资的政府部门或机构以国有资产投入企业形成的资本金。法人资本金是指其他法人单位以其依法可以支配的资产投入企业形成的资本金。个人资本金是指社会个人或者本企业职工以个人合法财产投入企业形成的资本金。外商资本金是指国外投资者以及我国港、澳、台地区投资者投入企业形成的资本金。其二是企业对金融机构及其他单位的负债,包括流动负债和长期负债。流动负债是指在一年或者超过一年的一个营业周期内偿还的债务,主要有短期借款、应付短期债券、应付票据、应交税金、应付购货款、应付工程款、应付投资者利润、预收购房定金、预收代建工程款、应付福利费和其他应付款等。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,主要有长期借款、长期应付款、应付长期债券