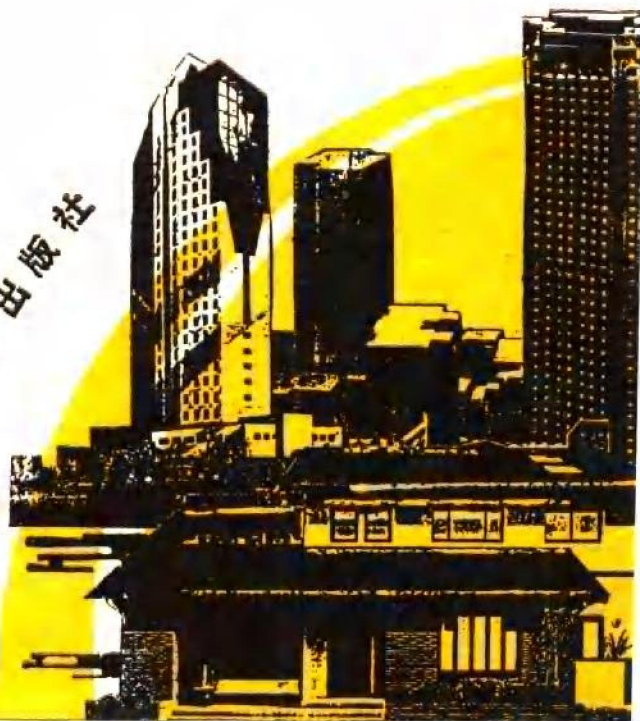


# 房地产开发企业财务会计卷

郑修建 郭京凯 崔华伟 主编

中国政法大学出版社



房地产从业人员  
业务指导丛书

# 房地产开发企业 财务会计卷

主编 郑修建  
郭京凯  
崔华伟

中国政法大学出版社

(京)新登字 185 号

房地产从业人员业务指导丛书

房地产开发企业

财务会计卷

郑修建 郭京凯 崔华伟 主编

\*

中国政法大学出版社出版

北京昌华印刷厂印刷

新华书店 经销

787×1092 32 开本 1375 印张 180 千字

1994 年 1 月第 1 版 1994 年 1 月第 1 次印刷

ISBN7-5620-0959-7/D·909

---

定价:5.80 元

# 加快发展中国房地产业之路

## (序)

自去年初,邓小平同志南巡发表重要谈话以来,中国房地产业迎来了开发、开放的高潮,进入了建国以来最好的发展时期。一度曾经疲软的房地产业迅速回升,而且持续升温。国内各种房地产开发公司大量涌现,国外及港澳台房地产商纷至沓来,房改正在全国范围内铺开,房地产市场正在发育形成。如何保持房地产业这一好的发展势头,进一步加快房地产业发展步伐,是当前房地产业面临的一个重要而又紧迫的任务。

众所周知,房地产业是一个投资巨大、而且可以获取高额利润的行业。毋庸置疑,加快发展房地产业,必须通过银行融资、社会集资等手段来筹集大量的资金,必须有雄厚的资金作保障。但是,资金固然重要,而人才更为重要。在某种意义上讲,房地产业人才的匮乏已成为当前制约我国房地产业发展的更为重要的因素。

“百年树人,教育为本”。我们笃信,加快发展我国房地产业的关键在于加强对房地产从业人员的培训。无论是培育、规范房地产市场,还是从事房地产开发、经营,无一可以离开高素质的房地产从业人员。很难设想,在房地产专业人员奇缺的情况下,房地产业能够腾飞。为此,我们约请了中国人民大学、中国人民建设银行总行、司法部、建设部、最高人民法院、中国政法大学等单位的专家学者和专业人员共同编写了《房地产从业人员业务指导丛书》。当这套丛书即将面世,就要同广大读者见面的时候,我们既充满了喜悦,又带着期盼,我们期望

这套丛书能够成为房地产从业人员和广大读者从事房地产业实际工作以及投资房地产业的实用工具,成为加快发展中国房地产业的铺路石。

《房地产从业人员业务指导丛书》编委会

1993年12月1日于北京

# 目 录

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| <b>第一章 房地产开发企业概述</b> .....      | (1)  |
| 第一节 房地产开发企业产生及发展.....           | (1)  |
| 第二节 房地产开发企业的业务范围及经营特点.....      | (2)  |
| 第三节 房地产开发企业会计任务.....            | (4)  |
| 第四节 房地产开发企业会计工作组织.....          | (6)  |
| 第五节 房地产开发企业会计核算的基本原则 .....      | (12) |
| <b>第二章 会计核算的方法</b> .....        | (17) |
| 第一节 会计等式 .....                  | (17) |
| 第二节 会计核算方法 .....                | (20) |
| <b>第三章 房地产开发企业流动资产的核算</b> ..... | (28) |
| 第一节 现金及存款的核算 .....              | (28) |
| 第二节 应收及预付帐款的核算 .....            | (36) |
| 第三节 短期投资的核算 .....               | (42) |
| 第四节 坏帐准备及坏帐损失的核算 .....          | (45) |
| <b>第四章 房地产开发企业存货的核算</b> .....   | (50) |
| 第一节 存货的概述 .....                 | (50) |
| 第二节 存货的核算 .....                 | (53) |
| 第三节 存货的计价方法 .....               | (78) |
| <b>第五章 长期投资的核算</b> .....        | (86) |
| 第一节 长期投资的概念 .....               | (86) |
| 第二节 股票投资的核算 .....               | (89) |
| 第三节 债券投资的核算 .....               | (91) |
| 第四节 其他长期投资的核算 .....             | (95) |

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| <b>第六章 固定资产的核算</b>           | (99)  |
| 第一节 固定资产的概念、分类及计价            | (99)  |
| 第二节 固定资产增加的核算                | (103) |
| 第三节 固定资产减少的核算                | (110) |
| 第四节 固定资产折旧的核算                | (114) |
| 第五节 固定资产改扩建及修理的核算            | (117) |
| 第六节 固定资产盘盈和盘亏的核算             | (119) |
| <b>第七章 无形资产、递延资产及其他资产的核算</b> | (121) |
| 第一节 无形资产的核算                  | (121) |
| 第二节 递延资产的核算                  | (126) |
| 第三节 其他资产的核算                  | (127) |
| <b>第八章 负债的核算</b>             | (129) |
| 第一节 房地产开发企业负债概述              | (129) |
| 第二节 流动负债的核算                  | (133) |
| 第三节 长期负债的核算                  | (141) |
| <b>第九章 营业收入的核算</b>           | (151) |
| 第一节 营业收入的构成及确认               | (151) |
| 第二节 经营收入的核算                  | (152) |
| 第三节 其他业务收入的核算                | (156) |
| <b>第十章 利润和利润分配的核算</b>        | (158) |
| 第一节 利润的构成                    | (158) |
| 第二节 利润的核算                    | (161) |
| 第三节 利润分配的核算                  | (164) |
| <b>第十一章 开发产品成本</b>           | (168) |
| 第一节 开发企业产品成本的构成              | (168) |
| 第二节 开发企业成本计算流程               | (170) |
| 第三节 土地开发成本的核算                | (171) |

|             |                          |       |
|-------------|--------------------------|-------|
| 第四节         | 房屋开发成本的核算·····           | (186) |
| 第五节         | 配套设施开发成本的核算·····         | (197) |
| 第六节         | 代建工程开发成本的核算·····         | (203) |
| 第七节         | 待摊费用、预提费用以及开发间接费的核算····· | (205) |
| <b>第十二章</b> | <b>所有者权益</b> ·····       | (211) |
| 第一节         | 所有者权益的含义·····            | (211) |
| 第二节         | 投入资本的核算·····             | (215) |
| 第三节         | 资本公积的核算·····             | (221) |
| 第四节         | 盈余公积及未分配利润的核算·····       | (227) |
| <b>第十三章</b> | <b>会计报表</b> ·····        | (230) |
| 第一节         | 会计报表的种类和编制要求·····        | (230) |
| 第二节         | 资产负债表·····               | (236) |
| 第三节         | 损益表·····                 | (246) |
| 第四节         | 财务状况变动表·····             | (252) |

# 第一章 房地产开发企业概述

## 第一节 房地产开发 企业产生及发展

房地产开发企业(以下简称开发企业)是从 1984 年开始逐步发展起来的。开发企业的产生和发展对加速我国城市建设及综合开发起到了积极的促进作用。在一定程度上缓解了我国城市住宅紧张的矛盾,推动了城市建设事业和住宅商品化改革的发展。

对开发企业的产生和发展起直接促进作用的社会经济环境,主要有三个方面的因素:一是城市住宅建设事业的发展及住房制度改革;二是城市建设机制的改革以及“统一规划,统一开发”方针的贯彻实施;三是建筑业和基本建设管理体制的改革。作为从建筑业中逐步分离出来的新兴产业——房地产业,它大体经历了“小统建”到“大统建”直至开发企业综合开发这样一个过程。1984 年,国务院颁布了《关于改革建筑业和基本建设管理体制若干问题的暂行规定》该《规定》要求,要“建立城市综合开发公司,对城市土地“房屋实行综合开发。有条件的城市 and 大型工矿区要逐步建立若干这类的开发公司,实行独立经营,自负盈亏”。

根据这一文件精神,国家计委和原城乡建设环境保护部于同年 10 月联合制定了《城市建设综合开发公司暂行办法》,

对城市建设综合开发企业的性质、地位、任务、经营范围以及经营方式、资金形式等问题,作了具体、全面的、明确的规定。从此,我国城市建设综合开发企业进入了一个新的发展历程。

## 第二节 房地产开发企业 的业务范围及经营特点

房地产开发企业的主要任务和业务范围是:经营城市土地开发和房地产业务。具体说来,开发企业就是按照城市建设总体规划,制定开发区的具体规划,负责搞好市政、公用、动力、通讯等基础工程和相应配套设施的建设。然后将经过开发的地皮(土地所有权仍归国家)有偿转让给其他单位兴建工程项目,也可以直接组织兴建住宅和其他经营性房屋,如贸易中心、综合服务楼、办公楼、仓库、旅馆和公用性质的厂房等进行出售。开发企业主要包括以下几个方面:

- (1)土地(建设场地)的开发和经营;
- (2)商品房开发和经营;
- (3)城市基础设施和配套设施的开发建设;
- (4)代建房屋或工程的建设;
- (5)经营房屋的出租和经营。

开发企业承担开发建设项目任务,一般有三种形式,一是接受有关主管部门或使用单位委托;二是经过投标中标进行承包;三是在规划指定的地区内,自行开发和建设,出售开发设施或商品房屋。

开发企业所开发建设项目一般采取招标的办法,将设计、施工任务发包给经过资格审查的设计、施工单位承担。这就决

定了她从事于城市建设场地、房屋等建筑产品的开发建设活动,不同于一般的建设单位,也不同于施工企业。它所开发建设的最终产品,不是以满足本单位使用为目的的,而是将其作为商品,向社会和用户实行有偿出售。作为企业,它又不象施工企业那样,单单从事建筑安装生产活动,而是在国家计划指导下,从征地拆迁开始,到开发建成销售为止,实行全过程的开发经营活动。开发企业作为独立自主经营核算、自负盈亏,对国家承担经济责任,具有独立法人资格的企业,它有以下几个特点:

1、计划性。由于建筑产品本身所具有不同与一般工业产品的特殊性,国家为了控制基本建设规模,管理房地产市场,对房地产开发企业的生产经营活动实行了计划管理。企业的开发生产和产品销售,均需纳入国家计划,企业只能按照国家有关部门审核下达的生产开发计划和销售计划安排开发经营等生产活动。

但是从我国市场经济的发展来看,可以预见房地产市场的充分发育,国家对开发经营企业的计划管理将逐步减少,市场调节的范围将越来越大。企业将根据市场供求关系,来自主调整企业自身的生产计划和销售计划。形成市场导向型的开发经营行为。

2、商品性。长期以来由于我国实行的是计划经济体制,不把开发产品不作为商品看待。企事业单位所需地皮(建设场地)或房屋建筑物,均由国家无偿划拨和供给。随着我国经济体制改革的深入,市场机制的形成和完善,开发产品包括建设场地、房屋建筑物,正作为商品,进入流通领域,实行有偿销售或转让。

3、复杂性和多样性。开发企业开发建设的建筑产品,特别

是商品房住宅小区的建设,除了建筑产品本身的建设外,还要根据城市建设规划的要求,承担与建筑产品有关的市政、公用、动力、通讯等基础设施和相应的公共配套设施的开发建设。在建筑产品的开发过程中,为了安置被搬迁居民,还要建设一批专门为安置被搬迁居民周转使用的房屋,根据市场对建筑产品的需求,有的销售,有的转让,有的出租,还有的开展自行经营。开发企业还要开展和从事对商品房的售后服务。

#### 4、生产周期长,投资数额大,经济往来多。

建筑产品生产与工业产品生产不同,生产周期较长,大多在一年以上。由于建筑产品本身造价较高,投入资金大,资金在生产过程中停留的时间长。由于生产的社会性和开发产品的商品性,特别是建筑产品生产的特殊性,企业在开发经营过程中要涉及若干方面。它不仅在购销活动与物资供应单位和商品房购入单位发生经济关系;而且在工程的发包招标与勘察设计单位、建筑安装企业发生经济关系;在委托代建和房屋出租中还与委托单位、承租单位发生经济关系。因此开发企业生产活动涉及面广,贯穿企业整个供、产、销过程。

### 第三节 房地产开发企业会计任务

开发企业会计的任务,是由开发企业经营管理的目的和要求决定的,其主要内容有以下几个方面:

一、核标监督开发企业各项经济活动,加强经济核算,提高企业经济效益

开发企业经济效益的好坏,关系到国家、企业投资者和职工利益的问题,关系到企业的生存问题。因此,提高经济效益是企业会计最重要的任务。具体说来,企业会计要核算和监督

企业各项财物的增减变化情况,保护其安全、合理地使用;在保证生产经营任务能够圆满完成的前提下,从严控制成本、降低费用支出、降低成本、费用核算各项财务收支,监督财务收支计划的完成情况;核算和监督供销计划的执行情况,促进采购成本的降低和销售收入计划的超额完成;核算和监督各项资金的使用情况,促使加速资金周转;企业会计对这些经济活动进行全面、及时地核算和监督;就能在加强经济核算的基础上,不断提高企业的经济效益。

## 二、提供会计信息,进行预测并参与决策

会计是以一定的货币单位作为统一的计量标准,对单位的经济活动进行完整的、连续的、系统的核算,为企业的经营管理提供大量的经济信息。这是经营决策的正确与否是能否提高经济效益的关键,会计在做好信息提供的基础上,还应注重预测工作,如对计划期的销售收入、销售成本、售价、税金,为企业确定目标利润、目标成本提供依据;资金需要量、筹资方向、投资效益等作出预测。同时,利用会计信息,拟定各种备选方案,作出会计决策分析。以其决策分析所得出的结论来影响企业决策人,作出切合实际的经营决策,完成目标管理的各项要求。

## 三、遵守有关法律、法规规定,维护国家,企业投资者、经营者等各方权益

开发企业的一切活动,必须严格遵守我国有关法规、法令、条例和制度的规定。开发企业会计要对企业经济活动的合法性进行监督,通过自身的工作认真贯彻执行有关法律和法规。开发企业会计要严格执行有关成本开支范围和费用开支标准的规定;要协助有关部门促使职工提高工作和生产劳动的积极性,促使职工得到合理的工资及有关劳保福利待遇,维

护职工的切身利益；要依法向国家交纳税款和上缴有关财政收入，维护国家的利益；要依法保护企业财产的安全完整，严格按投资比例分配股利，及时支付股利，维护各方的合法权益。

总之，开发企业会计的任务是，以货币为计量单位，通过记帐、算帐、报帐提供企业资金、成本、费用、利润等会计资料，据以了解经营情况和分析存在问题，促使企业厉行节约，加强经济核算，全面完成计划任务。同时以党和国家的有关方针、政策、财经法令为依据，以企业的计划为准则，对企业经济活动进行审核和检查，促使企业执行国家计划，维护财经纪律，合理合法地完成开发经营任务。

## 第四节 房地产开发企业 会计工作组织

正确地组织好开发企业会计工作，是充分发挥会计的职能作用，顺利完成企业会计任务的必要前提。为了做好开发企业会计工作，企业应视会计工作的需要设置会计机构，配备会计人员，遵守会计法规，确定核算体制，组织企业的会计核算工作。

### 一、房地产开发企业的会计机构

开发企业的会计机构要必须单独设置，不得和其他机构合并，要配备专职会计人员，负责组织领导和从事会计工作。以便充分发挥会计的基本职能。

会计工作是一项综合性工作,它涉及面广、内容复杂、政策性强,这就要求会计工作要同其他业务部门协调一致。在开发公司内应设置总会计师,直接领导企业的会计机构,总会计师在公司经理的领导下,对企业的财务收支状况负责,并协助经理建立健全企业各项经济核算制度,减少费用支出讲求经济效果。

## 二、房地产开发企业的会计制度

房地产开发企业的会计制度是整个房地产开发企业管理制度的重要组成部分,是企业从事会计工作时必须遵循的规范和准则。

在我国会计制度是根据统一领导、分级管理的原则制定的。财政部是制定全国统一会计制度的主管机关,它制定的《房地产开发企业会计制度》中的会计科目和编号如表 1—1 所示。

表 1—1 是一般常用的会计科目,当有特殊经济业务需要时可根据需要,在不违背制度的前提下,可适当增减会计科目。

会计科目的设置,与企业会计所采用的记帐方法是密切联系的,根据统一性与灵活性相结合的原则,财政部颁布的会计制度规定开发企业会计记帐方法一般有两种即:借贷记帐法和增减记帐法。当采用借贷记帐法的企业,可将表中“待摊费用”科目和“预提费用”科目合为“摊待和预提费用”科目,“其他应收款”科目和“其他应付款”科目合并为“其他往来”科目,也可以将各“利润分配”科目下的明细科目提升为总帐科目。

会计制度属于上层建筑范畴,它必将随着生产的发展、经济体制的改革而发展,我们必须经常深入地学习国家财政部的有关会计制度,确保会计工作的正常顺利进行。

### 三、房地产开发企业的会计人员

做好开发企业的会计工作,一方面要建立会计机构,执行会计制度,另一方面要建立一支精通业务的会计队伍。为此根据国务院颁发的《会计人员职权条例》必须进一步明确会计人员的职责、权限、技术职称及其任免奖惩等。只有这样才能充分调动广大会计人员的积极性,做好会计工作。

1、会计人员的职责。按照国家制度的规定,认真编制、执行财务计划,遵守各项收入规定、费用开支范围和开支标准;分清资金渠道,合理使用资金,保证完成财政上交任务;按照会计制度的规定记帐、算帐、报帐,做到手续完备,内容真实,数字准确,帐目清楚;按照银行有关规定,合理使用贷款,加强现金管理,做好结算工作;按照经济核算的要求,定期检查分析财务计划的执行情况,挖掘增收节支的潜力,考核资金使用效果分析经营管理中存在的问题,及时向领导提出建设;按照会计制度的规定,妥善保管会计凭证、帐簿、报表等档案资料;遵守、宣传财经政策法规,同一切违法乱纪的行为作斗争,维护国家财政制度和财经纪律。

2、会计人员的权限。有权要求本单位有关部门、人员认真执行国家批准的商品房建设计划,遵守财经纪律和财务会计制度,如有违反,会计人员有权拒绝付款、拒绝报销或执行,并向本单位领导报告。对于弄虚作假、营私舞弊、欺骗上级等违法乱纪行为,会计人员必须坚持拒绝执行,并向本单位领导或

上级机关、财政部门报告。会计人员如不拒绝执行,又不向领导或上级机关、财政部门报告,应同有关人员负连带责任。会计人员有权参与本单位编制计划,制定定额,签订经济合同,参加有关生产、经营管理会议,提出有关财务开支和经济效果方面的问题及建议。企业领导和有关部门要认真考虑会计人员的意见,合理的要采纳。会计人员有权监督、检查本单位有关部门的财务收支、资金使用和财产保管、收发、计量、检验等情况。为了积极维护会计人员的工作权限,国家还规定本单位的领导、上级机关和财政部门对会计人员反映的有关损害国家利益、违反财经纪律等问题,要认真及时的调查处理。如果反映的情况属实,不及时采取措施加以纠正,应负一定的责任。如果有人对会计人员反映情况进行刁难、阻拦或打击报复,上级机关要查明情况,严肃处理,情节严重的,要给以党纪国法制裁。

3、会计人员技术职称的晋升。根据国务院颁布的《会计人员干部技术职称暂行规定》会计人员,凡拥护中国共产党,热爱祖国,努力学习马列毛泽东思想,认真执行党的路线、方针、政策,维护财经纪律,刻苦钻研业务,可分别授予一定的技术职称。会计职称有高级会计师、会计师、助理会计师、会计员四种。确定或晋升技术职称,应以学识水平、业务能力和工作成就为主要依据,并适当考虑学历和从事财会工作的时间。会计干部的职称评定,经过相应的评审委员会评定后,由有关主管机关授予。

4、会计人员的任免和奖惩。根据有关规定为保持会计工作的稳定,一般不得随意调动会计人员,如因工作需要调动时,须先征得本单位会计主管人员和上级财会部门的同意。会计主管人员一律由上级主管机关直接任免。对于有突出成就