

以最新房地产企业会计准则为依据
大量基于会计流程的案例讲解



房地产会计实操 从入门到精通

李文玲 编著

 **针对会计新人**
了解房地产会计规则，迅速跨过行业门槛

 **帮助从业者职员**
在工作中迅速上手，快速融入角色

 **指导企业主管**
抓住房地产企业会计特点，提升员工效率

重点内容

专业讲解、丰富图表和常用案例
为新手尽快入行提供全方位指导

完全图表化更具阅读性
经验技巧随时随地传授
大量实例透彻解析知识

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE



房地产会计实操 从入门到精通

李文玲 编著

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

内 容 简 介

本书深入浅出地讲述了房地产开发企业的各种财务知识,内容全面,案例通俗易懂,操作性强。同时,语言简洁明了,具有很好的可读性。

本书共分为 12 章。从房地产开发企业会计的基础知识,到所需会计科目核算,再到经营环节中的各种问题,由浅入深逐步进行讲解分析。适用于从事房地产行业刚刚入门的会计人员,还适合房地产开发企业的中高级主管与领导,以及从事相关行业但需要了解房地产开发企业会计业务的人员阅读。

图书在版编目(CIP)数据

房地产会计实操从入门到精通 / 李文玲编著. —北京:
中国铁道出版社, 2013. 11
ISBN 978-7-113-17090-5

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产业—会计 IV.
①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 173301 号

书 名: 房地产会计实操从入门到精通
作 者: 李文玲 编著

策 划: 刘 伟
责任编辑: 张 丹
责任印制: 赵星辰

读者热线电话: 010-63560056
特约编辑: 赵树刚
封面设计: 多宝格

出版发行: 中国铁道出版社(北京市西城区右安门西街 8 号 邮政编码: 100054)
印 刷: 三河市华丰印刷厂
版 次: 2013 年 11 第 1 版 2013 年 11 月第 1 次印刷
开 本: 700mm×1 000mm 1/16 印张: 19.25 字数: 332 千
书 号: ISBN 978-7-113-17090-5
定 价: 39.80 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书,如有印制质量问题,请与本社发行部联系调换。

房地产开发企业是专门从事房地产开发和经营的企业，不同性质的企业具有不同的核算方式。房地产开发企业的会计在实际工作中会遇到很多棘手的问题，本书即是为解决这些问题而写成。

FOREWORD

前言

本书特点

结构新颖和通俗性

本书内容具有一定的专业性，但并非只是枯燥的讲解，为了让读者更容易理解，我们在写作时使用简洁清晰、通俗易懂的语言，并结合图表的形式，让读者一目了然。

注重层次，逐渐铺开

房地产开发企业的日常经营业务纷繁复杂，本书从房地产开发企业会计基础知识入手逐步引出房地产经营环节中可能会遇到的会计核算方面的各种问题，并一一分析解决。

注重实例分析，力求实用

不同于教科书的纯理论，本书以房地产开发具体实践中的业务为基础，案例丰富，注重实用性和操作性。



本书章节预览

本书共有 12 章。

第 1 章，介绍房地产开发企业会计的基础知识。房地产是一种不能移动，或移动后会导致性质、形态发生改变的财产。炒房产是一个比较热门的话题。要想做好房地产开发企业的会计工作就要对其有初步的认识。

第 2~7 章，介绍房地产开发企业会计的科目核算。对房地产开发企业经营过程中会计处理上用到的会计科目逐一进行讲解和案例分析。

第 8 章，介绍房地产开发企业开发成本的核算。包括土地开发成本的核算、房屋开发成本的核算、配套设施开发成本的核算等。

第 9 章，介绍转让及销售阶段业务核算。包括销售转让的基础知识、商品房销售的核算、销售周转房的核算等。

第 10 章，介绍房地产开发企业投资性房地产的核算。包括投资性房地产的初始计量、后续计量、纳税处理等。

第 11 章，介绍房地产开发企业费用和利润的核算。包括期间费用、所得税费用的核算等。

第 12 章，介绍房地产开发企业的会计报表。包括房地产开发企业的基本会计报表的构成、编制要求、填列等。

适合阅读本书的读者

本书适用于从事房地产行业刚入门的会计人员，还适合房地产开发企业的中高级主管与领导，以及从事相关行业但需要了解房地产开发企业会计业务的人员阅读。

本书的编写力求专业，并努力做到深入浅出、简明易懂。但限于编者水平有限，书中错漏之处在所难免，还请读者不吝赐教。

邮箱：6v1206@gmail.com

微信：i6v1206

编者

2013 年 8 月

CONTENTS

目 录

第 1 章 初步认识房地产开发企业会计	1
1.1 房地产开发企业的基础知识	2
1.1.1 房地产开发企业经营活动的主要内容	2
1.1.2 房地产开发企业的经营特点	2
1.1.3 房地产开发项目投资与成本费用估算	3
1.1.4 房地产开发项目投资与成本费用估算的作用	8
1.2 房地产开发企业会计的基础知识	8
1.2.1 房地产开发企业会计的任务和职能	9
1.2.2 房地产开发企业会计核算内容	10
1.2.3 房地产开发企业会计核算特点	11
1.2.4 房地产开发企业会计科目设置	11
第 2 章 房地产开发企业货币资金的核算	25
2.1 房地产开发企业银行存款的核算	26
2.1.1 房地产开发企业的银行存款	26
2.1.2 银行存款的核算	26
2.2 房地产开发企业库存现金的核算	28
2.2.1 认识库存现金	29
2.2.2 库存现金的核算	30
2.3 房地产开发企业其他货币资金的核算	33
2.3.1 认识其他货币资金	33
2.3.2 其他货币资金的核算	33
第 3 章 房地产开发企业应收款项的核算	39
3.1 房地产开发企业应收账款的核算	40
3.1.1 认识应收账款	40



3.1.2	应收账款的核算	40
3.2	房地产开发企业应收票据的核算	42
3.2.1	认识应收票据	42
3.2.2	应收票据的核算	42
3.3	房地产开发企业预付账款的核算	45
3.3.1	认识预付账款	45
3.3.2	预付账款的核算	45
3.4	房地产开发企业其他应收款的核算	47
3.4.1	认识其他应收款	48
3.4.2	其他应收款的核算	48
第4章	房地产开发企业存货的核算	50
4.1	房地产开发企业存货的基础知识	51
4.1.1	房地产开发企业存货的内容	51
4.1.2	房地产开发企业存货的确认	51
4.1.3	房地产开发企业存货的初始计量	52
4.2	房地产开发企业原材料的核算	55
4.2.1	认识原材料	55
4.2.2	原材料的核算	55
4.3	房地产开发企业库存设备的核算	61
4.3.1	认识库存设备	61
4.3.2	库存设备的核算	62
4.4	房地产开发企业委托加工物资的核算	64
4.4.1	认识委托加工物资	64
4.4.2	委托加工物资的核算	64
4.5	房地产开发企业低值易耗品的核算	67
4.5.1	认识低值易耗品	67
4.5.2	低值易耗品的核算	67
4.6	房地产开发企业周转材料的核算	71
4.6.1	认识周转材料	71
4.6.2	周转材料的核算	71
4.7	房地产开发企业开发产品的核算	76
4.7.1	开发产品的内容	76
4.7.2	开发产品的核算	77
4.8	房地产开发企业的存货清查和存货跌价准备	82



4.8.1	存货清查的方法	82
4.8.2	存货跌价准备的核算	85
第 5 章	房地产开发企业长期资产的核算	88
5.1	房地产开发企业长期股权投资的核算	89
5.1.1	认识长期股权投资	89
5.1.2	长期股权投资的核算	90
5.2	房地产开发企业固定资产的核算	92
5.2.1	认识固定资产	93
5.2.2	固定资产取得核算	93
5.2.3	固定资产折旧核算	98
5.2.4	固定资产清理核算	99
5.3	房地产开发企业无形资产的核算	103
5.3.1	认识无形资产	103
5.3.2	无形资产的核算	104
第 6 章	房地产开发企业负债的核算	108
6.1	流动负债	109
6.1.1	短期借款的核算	109
6.1.2	应付账款的核算	112
6.1.3	预收账款的核算	115
6.1.4	应付职工薪酬的核算	119
6.1.5	应交税费的核算	122
6.2	非流动负债	125
6.2.1	长期借款的核算	125
6.2.2	应付债券的核算	130
6.2.3	长期应付款的核算	132
第 7 章	房地产开发企业所有者权益的核算	138
7.1	房地产开发企业所有者权益的基础知识	139
7.1.1	所有者权益的性质	139
7.1.2	所有者权益的内容	139
7.2	房地产开发企业实收资本的核算	140
7.2.1	认识实收资本	140
7.2.2	实收资本的核算	140
7.3	房地产开发企业资本公积的核算	142
7.3.1	认识资本公积	142
7.3.2	资本公积的核算	142



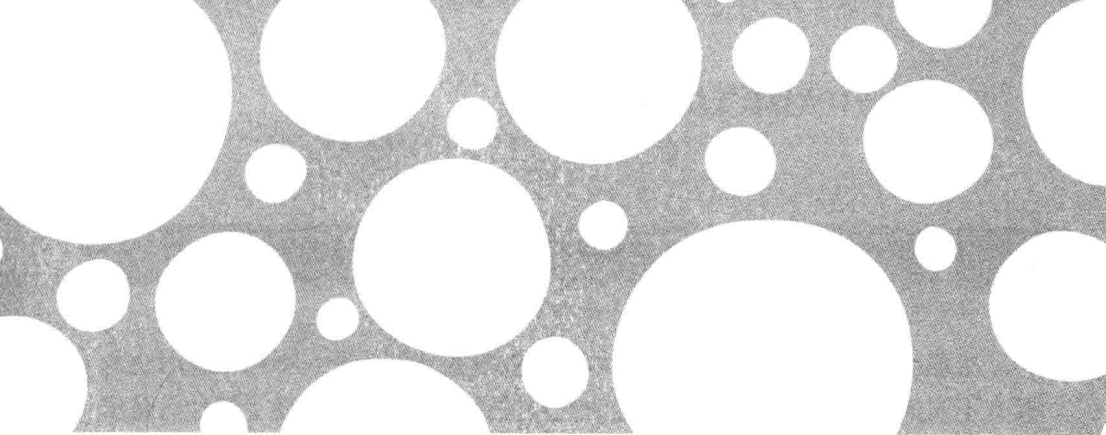
第8章 房地产开发企业开发成本的核算	144
8.1 房地产开发企业开发成本的基础知识.....	145
8.1.1 开发产品成本的分类.....	145
8.1.2 开发产品成本的构成.....	145
8.1.3 开发产品成本核算的对象.....	146
8.2 房地产开发企业自营开发工程成本的核算.....	147
8.2.1 自营开发工程成本核算的对象和项目.....	147
8.2.2 自营开发工程成本的核算.....	147
8.3 房地产开发企业发包开发工程及其价款结算的核算.....	154
8.3.1 发包方式核算的基础知识.....	154
8.3.2 工程价款结算的办法.....	155
8.3.3 应付工程款和预付备料款、工程款的核算.....	156
8.4 房地产开发企业开发间接费用的核算.....	159
8.4.1 开发间接费用的组成和核算.....	159
8.4.2 开发间接费用的归集.....	160
8.4.3 开发间接费用的分配.....	161
8.5 房地产开发企业土地开发成本的核算.....	163
8.5.1 土地开发成本核算的对象和项目.....	163
8.5.2 土地开发成本的核算.....	165
8.5.3 已完成土地开发成本的结转.....	168
8.6 房地产开发企业配套设施开发成本的核算.....	170
8.6.1 配套设施支出归集的原则.....	170
8.6.2 配套设施开发成本核算的对象和项目.....	171
8.6.3 配套设施开发成本核算.....	172
8.6.4 已完成配套设施开发成本的结转.....	177
8.7 房地产开发企业房屋开发成本的核算.....	179
8.7.1 房屋开发成本的项目.....	179
8.7.2 房屋开发成本的核算.....	179
8.8 房地产开发企业代建工程开发成本的核算.....	184
8.8.1 代建工程的种类及其成本核算的对象和项目.....	184
8.8.2 代建工程开发成本的核算.....	184
8.9 房地产开发企业开发过程中的纳税处理.....	186
8.9.1 土地增值税.....	186
8.9.2 印花税.....	190



第 9 章 转让及销售阶段业务核算	193
9.1 销售转让的基础知识	194
9.1.1 销售收入的范围和实现	194
9.1.2 销售及转让阶段应设置的会计账户	196
9.1.3 转让土地使用权	197
9.1.4 商品房销售	198
9.2 转让及销售的账务处理	199
9.2.1 商品房销售收入的核算	200
9.2.2 销售周转房的核算	215
9.2.3 代建工程收入的核算	216
9.3 销售转让过程中的纳税处理	222
9.3.1 营业税	222
9.3.2 企业所得税	224
第 10 章 房地产开发企业投资性房地产的核算	228
10.1 房地产开发企业投资性房地产的确认和初始计量	229
10.1.1 投资性房地产的概念	229
10.1.2 投资性房地产的确认和初始计量	231
10.2 投资性房地产的后续计量	233
10.2.1 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	233
10.2.2 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	237
10.2.3 投资性房地产后续计量模式的变更	240
10.3 投资性房地产的转换和处置	241
10.3.1 房地产的转换	242
10.3.2 投资性房地产的处置	247
10.4 投资性房地产的纳税处理	251
10.4.1 城建税及教育费附加	251
10.4.2 房产税	253
第 11 章 房地产开发企业费用和利润的核算	255
11.1 期间费用的核算	256
11.1.1 销售费用的核算	256
11.1.2 管理费用的核算	259
11.1.3 财务费用的核算	262
11.2 所得税费用的核算	264
11.2.1 认识所得税	264



11.2.2	所得税的计量和核算	266
11.3	利润的核算	269
11.3.1	利润分配的顺序	269
11.3.2	利润分配的核算	269
第 12 章	房地产开发企业的会计报表	273
12.1	会计报表的基础知识	274
12.1.1	会计报表的构成	274
12.1.2	会计报表的种类	275
12.1.3	会计报表的编制要求	276
12.1.4	会计报表的填列方法	276
12.2	资产负债表	277
12.2.1	认识资产负债表	277
12.2.2	资产负债表的项目填列	279
12.3	利润表	282
12.3.1	认识利润表	282
12.3.2	利润表的项目填列	284
12.4	现金流量表	285
12.4.1	认识现金流量表	286
12.4.2	现金流量表的项目填列	289
12.5	所有者权益变动表	292
12.5.1	所有者权益变动表的基础知识	292
12.5.2	所有者权益变动表的项目填制	294



第1章 初步认识房地产开发企业会计

房地产是一种不能移动，或移动后会导致性质、形态发生改变的财产。炒房产一直是一个比较热的话题。要想做好房地产开发企业的会计工作，就要对其有初步的认识。



1.1 房地产开发企业的基础知识

房地产开发企业是专门从事房地产开发与经营的企业，不同性质的企业具有不同的核算方法，要想掌握房地产开发企业的核算，先要了解什么是房地产开发企业。

1.1.1 房地产开发企业经营活动的主要内容

房地产开发企业就是从事房地产的开发和经营的企业，它不但是房产的生产者，同时也是房产的经营者。房地产开发企业的主要经营活动如下。

项目	具体内容
土地的开发与经营	对征用或受让的土地按城市总体规划进行地面平整、建筑物拆除、地下管道铺设和道路基础设施的建设
房产的开发与经营	在已经开发完成的土地上继续建设房屋的行为
城市基础设施和公共配套设施的开发	根据城市建设总体规划开发建设配套设施项目
代建工程的开发	是接受政府或其他单位委托，代为开发的各项工程项目

房地产开发经营的项目是多种多样的，其在经营方面也有自己的特点。

1.1.2 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营有自身的特点，它和施工企业是不同的，其经营特点如下。

特点	具体内容
有计划的开发经营	按照国家的规定在计划范围内对土地征用、房屋建设以及其他设施进行规划、征地、设计、施工、配套建设、管理
房地产开发产品具有商品性、单件性和不可移动性	房地产开发的产品作为商品进入市场，要按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售



续表

特点	具体内容
复杂性	经营的内容复杂,除了有土地和房屋的开发,还有基础设施和公共配套设施的建设
	经济往来的对象比较多,涉及面广
开发建设所耗用的时间长、投资大	房地产的开发需要好几个阶段,从规划设计开始、经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、“七通一平”、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程 etc 等少则一年,多则数年
经营风险大	开发产品单位价值高,建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多,一旦决策失误销路不畅,将造成大量开发产品积压,使企业资金周转不灵

1.1.3 房地产开发项目投资与成本费用估算

近年来,房地产开发一直是开发商的投资热点,投入资金较多,风险较大,所以在项目的规划阶段要先对投资与成本费用进行估算,并做出相应的评价与决策。

考虑到房地产开发项目的特殊性,其投资估算与成本费用估算是不能分开的。房地产开发项目投资与成本费用估算的范围包括土地购置成本、土地开发成本、建安工程造价、管理费用、销售费用、财务费用及开发期间的税费等全部投资。房地产开发企业建设的项目类型不同,在投资与费用的构成上也会有很大的差别。一般的,由开发成本和开发费用两大部分组成。

项目	内容	具体说明
开发成本	取得土地使用权的出让金	土地出让金的估算有两种方法:一是参照政府前期出让的类似土地的金額,并对其时间、地段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素进行修正后得出金額。 二是根据所在城市人民政府颁布的城市基准地价或平均标定地价,根据项目所在地段等级、用途、容积率、使用年限等因素修正得出金額



续表

项目	内容	具体说明
开发成本	土地在征用或拆迁过程中的安置补偿费	农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行，费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等
	前期的工程费	拆迁安置补偿费主要有拆迁安置费和拆迁补偿费两部分，新用地单位应按规定给原单位相应的补偿
		项目的规划、设计、可行性研究所需费用
		“三通一平”等土地开发费用
	建安工程费	在可行性研究阶段，建安工程费可采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似估算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等估算
	基础设施费	根据单位指标估算法来计算
	公共配套设施费	估算时，可以参照“建安工程费”的估算方法
	不可预见费	依据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，以上述1~6项之和为基数，按3%~5%计算
	开发期间税费	该部分的费用应根据当地有关的法规标准来进行估算
开发费用	管理费用	以开发成本项目构成中的前6项之和为基数，按3%左右计算
	销售费用	按销售收入的2%~3%计算广告宣传费
		按销售收入的1.5%~2%计算销售代理费
		按销售收入的0.5%~4%计算其他销售费
	财务费用	为筹集资金而发生的各项费用，主要包括借款利息和其他财务费用
汇总投资与费用的估算结果	将估算的结果以汇总表的形式罗列出来是为了方便对房地产建设项目的各项支出进行分析 and 比较	

【案例 1-1】房地产开发企业项目投资与成本。

某房地产开发企业对某高层住宅项目投资与成本费用的估算如下。

首先是开发成本的估算：该房地产开发企业共投入了3 000万元在土地使用权出让金、土地征用及拆迁安置补偿以及前期工程的“三通一平”和各种税费上。其中前期工程费为599.63万元，详细内容见表1-1。



表 1-1 前期工程费估算表

单位：万元

序号	项目	计算依据	价格（万元）
1	规划设计费	建安工程费×税率	310.15
2	可行性研究费	建安工程费×税率	15.51
3	水文、地质勘察费	建安工程费×税率	15.51
4	筹建开办费	建安工程费×税率	258.46
合计			599.63

建安工程费为 10 338.385 万元，具体内容见表 1-2。

表 1-2 建安工程费用组成

单位：元/平方米

项目	高层（元/平方米）	项目	高层（元/平方米）
桩基础	35	土建工程	375
电梯	60	消防	15
一般水电安装	50	煤气	5
通信	2.5	公用天线	1.5
普通安装	25	对讲机系统	6
地下室费用	65	智能化设施	40

计算：

高层建安工程费用组成每平方米建筑面积造=35+375+60+15+50+5+2.5+1.5+25+6+65+40=680（元/平方米）

高层建安工程费=680×149 652.53+(150+25)×8 527.04=10 338.385（万元）

其中，150+25 是裙房玻璃墙和中央空调的每平方米建筑面积造价。

基础设施费为 674.31 万元，具体内容见表 1-3。

表 1-3 建筑设施估算表

单位：万元

序号	项目	计算依据	价格（万元）
1	供电工程	32.5 万元/公顷×47 375.75	153.97
2	供水工程	7.5 万元/公顷×47 375.75	35.53
3	电信工程	3.5 万元/公顷×47 375.75	16.58
4	煤气工程	3.5 万元/公顷×47 375.75	16.58
5	绿化工程	2.7 万元/公顷×47 375.75	12.79
6	道路工程	21.065 万元/公顷×47 375.75	99.795



续表

序号	项目	计算依据	价格（万元）
7	排水工程	18.8 万元/公顷×47 375.75	89.065
合计			424.31

注意：该项目想在原有的绿化成本上再增加 250 万元建设中心花园。将其打造成为一个高绿化花园小区。

公共配套设施费为 242.5 万元，具体内容见表 1-4。

表 1-4 公共配套设施估算表

单位：万元

序号	项目	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	金融（万元）
1	幼儿园	1 000	250	25
2	卫生院	1 000（位于裙房内）	200	20
3	文化活动中心	1 500	350	52.5
4	超市	2 000（位于裙房内）	—	—
5	邮政支局	500（位于裙房内）	—	—
6	电信营业所	500（位于裙房内）	—	—
7	储蓄所	700（位于裙房内）	—	—
8	物业管理处	200（位于裙房内）	150	3
9	会所	3 000（位于裙房内）	350	105
10	公共卫生间	100	250	2.5
11	垃圾回收站	200	150	3
12	变电站	1 200	150	30
13	煤气调压站	50	300	1.5
合计				242.5

开发期间税费为 1 328.69 万元，具体内容见表 1-5。

表 1-5 开发期间费用一览表

单位：万元

序号	类别	计算依据	应交税额（万元）
1	配套设施建设费	建安工程费×税率	620.305
2	建筑工程质量安全监督费	建安工程费×税率	41.355
3	供水管补偿费	住宅：0.3 吨/人，300 元/吨 商铺 0.1 吨/平方米，300 元/吨	住宅：47.88 商铺：25.58