

FANGDICHAN QIYE KUAJJI
SHIZHANG MONI

房地产企业会计 实账模拟

主编 江春环

★以最新《企业会计准则》为准绳，结合房地产开发企业的
实际编写

★将房地产开发企业的特点和会计实务贯穿其中，注重
实用性和操作性



西南财经大学出版社

FANGDICHAN QIYE KUAJHI
SHIZHANG MONI

房地产企业会计 实账模拟

主编 江春环



西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计实账模拟/江春环主编. —成都:西南财经大学出版社, 2011. 7

ISBN 978 - 7 - 5504 - 0349 - 9

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 139839 号

房地产企业会计实账模拟

江春环 主编

责任编辑:张明星

助理编辑:涂洪波

封面设计:墨创文化

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
印 刷	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸	148mm × 210mm
印 张	7.875
字 数	180 千字
版 次	2012 年 1 月第 1 版
印 次	2012 年 1 月第 1 次印刷
印 数	1—5000 册
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 0349 - 9
定 价	25.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
3. 本书封底无本社数码防伪标志,不得销售。



内容简介

本书以实账演练的方式详细介绍了房地产企业会计的原理与方法。本书的内容包括总论、企业设立阶段及获取土地阶段、开发建设阶段、转让及销售阶段、投资性房地产及合作开发房地产、房地产企业利润形成及利润分配、房地产企业所得税、房地产企业财务会计报告。



前言

本书以2000年12月29日发布的《企业会计制度》（又称新企业会计制度或新会计制度）和2007年开始实施的《企业会计准则》（以下简称新会计准则）为准绳，并参考了国内外有关会计文献以及有关房地产开发企业的法律规定，以会计要素为纲领，以房地产开发企业为背景，针对房地产开发企业的实际情况和我国房地产开发企业会计的特点，全面、系统、深入浅出地介绍了房地产企业业务事项的会计处理、核算程序和报表列示方法；同时，将最新的会计、税收政策融入本书的内容之中。

本书全面阐述了房地产企业的会计实务。首先介绍了总论、房地产企业设立阶段及获取土地阶段、开发建设阶段、转让及销售阶段的会计业务处理；然后详细阐述了投资性房地产及合作开发房地产、项目资本金投入和收回的核算等；最后详细讲述了房地产企业利润形成及利润分配、房地产企业所得税的会计处理。

本书内容丰富，叙述生动，案例详实，体现了理论与实践的结

合。本书的特点是没有单纯的说教，而是充分考虑不同层次会计人员的需要，运用大量案例解决实际问题，注重实用性和操作性。本书既适合房地产相关企业的财会、管理人员阅读，也适合于高等院校房地产经济与开发、经济管理、工商管理、财务会计及相关专业的老师与学生阅读，同时也可以作为房地产企业会计人员的参考书。

由于编写时间和作者水平的限制，本书难免存在各种问题，希望读者提出意见，以利于我们日后的改进。

编 者

2011 年 6 月

第1章 总论 / 1

- 第一节 房地产开发企业业务概述 / 1
- 第二节 房地产开发企业会计概述 / 4
- 第三节 房地产开发企业纳税业务概述 / 11

第2章 房地产企业设立阶段及获取土地阶段的会计核算 / 13

- 第一节 房地产企业设立阶段业务概述 / 13
- 第二节 房地产企业获取土地阶段业务概述 / 15
- 第三节 房地产企业获取土地阶段的纳税处理 / 20
- 第四节 房地产企业获取土地阶段的会计处理 / 24

第3章 房地产企业开发建设阶段的会计核算 / 31

- 第一节 房地产企业开发建设阶段业务概述 / 31
- 第二节 房地产企业开发成本费用核算 / 36
- 第三节 房地产企业材料、固定资产、出包工程的会计核算 / 43
- 第四节 房地产企业职工薪酬的会计核算 / 55
- 第五节 房地产企业开发产品的会计核算 / 67

第4章 房地产企业转让及销售阶段的会计核算 / 77

- 第一节 房地产企业转让及销售阶段业务概述 / 77
 - 第二节 房地产企业转让及销售阶段的纳税处理 / 83
-

第三节	房地产企业土地增值税清算 / 90
第四节	房地产企业转让及销售阶段的会计处理 / 95
第 5 章	投资性房地产及合作开发房地产的会计核算 / 103
第一节	投资性房地产业务概述 / 103
第二节	投资性房地产的纳税处理 / 111
第三节	投资性房地产的会计处理 / 117
第四节	合作开发房地产业务概述 / 125
第五节	合作开发房地产的会计与税务处理 / 133
第 6 章	房地产企业利润形成及利润分配的会计核算 / 142
第一节	房地产企业利润形成及分配业务概述 / 142
第二节	房地产企业利润形成及分配的会计处理 / 150
第 7 章	房地产企业所得税的会计核算 / 159
第一节	房地产企业所得税汇算清缴 / 159
第二节	房地产企业所得税年度汇算举例 / 169
第三节	所得税会计 / 175
第 8 章	房地产企业财务会计报告 / 185
第一节	财务会计报告概述 / 185
第二节	资产负债表 / 188
第三节	利润表 / 191
第四节	现金流量表 / 197
第五节	所有者（或股东）权益变动表 / 212
第六节	会计报表附注 / 216
附录	/ 220
参考文献	/ 235



第1章

总 论

第一节 房地产开发企业业务概述

1. 房地产企业的概念

房地产企业，是指从事房地产开发、经营、管理和服务活动，并以营利为目的进行自主经营、独立核算的经济组织。

2. 房地产企业的特征

房地产企业具有以下特征：①经营对象的不可移动性；②业务形态的服务性；③经营活动的资金和个人密集性；④经营活动过程的行业限制性。

3. 房地产企业的类型

房地产企业的类型可以从以下两个角度进行划分：一是从经营内容和经营方式的角度划分，房地产企业可以划分为房地产开发企业、房地产中介服务企业和物业管理企业等。二是从经营范围的广

度划分，房地产企业可以划分为房地产综合企业、房地产专营企业和房地产项目企业。

4. 房地产开发的定义

房地产开发，也可以称为城市建设综合开发，是指房地产开发企业为了实现城市规划和城市建设，对一个区域内的基础设施、民用住宅、工业通用厂房、办公楼等，实行统一规划设计、统一征地拆迁、统一组织兴建，以取得房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最佳结合，为城市的未来发展提供有效的物质技术基础。

5. 房地产开发的经营特征以及主要业务

房地产是房产与地产的总称。房地产开发可以将土地和房屋合在一起开发，也可以将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。

房地产开发企业的主要业务范围包括城镇土地开发、房屋营造、基础设施建设，以及房地产营销等经营活动。见表 1-1。

表 1-1 房地产开发企业的主要业务

主要业务范围	具体内容
土地的开发与经营	企业将有偿获得的土地开发完成后，既可有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务
房屋的开发与经营	房屋的开发是指房屋的建造。房屋的经营是指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋，按用途可分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等

表1-1(续)

主要业务范围	具体内容
城市基础设施和公共配套设施的开发	
代建工程的开发	代建工程的开发是指企业接受政府和其他单位委托,代为开发的工程

6. 房地产开发公司的定义

房地产开发公司,是指在城市及村镇从事土地、房屋及基础设施和配套设施开发经营业务,具有企业法人资格的经济实体。

7. 房地产开发公司的经营特点

房地产开发公司的经营特点见表1-2。

表1-2 房地产开发公司的经营特点

房地产企业的经营特点	具体内容
开发经营的计划性	企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营
开发产品的商品性	房地产开发企业的产品全部都作为商品进入市场,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
开发经营业务的复杂性	通常情况下,复杂性可以从以下两个方面进行分析:一方面,经营业务内容复杂;另一方面,涉及面广,经济往来对象多
开发建设周期长,投资数额大	开发产品要从规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段,少则一年,多则数年才能全部完成。而且,产品在开发的过程中需要持续地注入资金

表1-2(续)

房地产企业的经营特点	具体内容
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，导致企业陷入困境

8. 房地产开发经营活动的相关分析

房地产开发经营活动是指投资者以土地、建筑物和构筑物为对象，通过开发土地、建造房屋并对其进行出售、出租、抵押以获取预期投资收益的生产经营活动。投资者从事房地产开发经营活动，必须首先依法取得房地产开发企业法人营业资格，具备房地产开发经营权。

需要说明的是，与房地产开发建设相关的经营主体很多，包括工程咨询机构、勘察设计单位、房地产及土地评估机构、拆迁代理单位、工程施工企业、工程监理企业、经营中介机构、物业管理企业等。限于篇幅及体例，本书对于其他房地产相关经营主体的设立事项不再单独说明。

第二节 房地产开发企业会计概述

1. 房地产开发企业会计制度的改革

房地产开发企业会计制度，是指房地产开发企业专用的会计核算规范。在房地产业发展初期是套用建设单位会计制度，进入快速发展阶段施行的是行业会计制度，到房地产业发展趋向成熟时，新会计制度和新会计准则又相继实施。房地产业的快速发展和房地产

开发企业的经营特点的客观需要,使房地产开发企业会计制度的产生和发展成为必然,从而进一步地推动了房地产业的健康和快速发展。

事实上,随着市场经济在我国的逐步完善,新的会计制度、会计准则不断发布。对于房地产开发企业来说,目前适用的会计制度和会计准则主要有《企业会计准则》、《房地产企业会计制度》和《企业会计制度》等。

就中国的房地产开发而言,整个房地产业的发展与国民经济以及地方经济增长有着极为密切的联系。房地产业的发展迫切要求现行会计核算制度的变革和服务,使之相适应,而会计制度的变革又进一步促进了房地产业的发展 and 进步。

总而言之,房地产开发企业会计制度的改革和发展,既是中国经济和房地产业经济发展的需要,也是全球经济一体化和国际会计语言通用化发展的需要,更是中国会计改革和发展的需要。

2. 房地产开发企业会计制度存在的问题

(1) 在公开上市的房地产开发企业中,在可选择的会计政策和会计核算方法选择上普遍表现得较为谨慎。由此看来执行新企业会计制度尚需要不断改善配套环境。

(2) 房地产开发企业按新会计准则规定计提的包括固定资产、无形资产和长期股权投资等减值准备不得转回。特别是对资产中的房地产类固定资产和长期股权投资中的房地产投资项目的减值准备计提,若房地产市场出现大幅波动时,计提的大额减值准备不能转回,势必影响企业业绩和稳健发展,而这项规定也不符合国际财务报告准则的惯例。

(3) 没有较规范的成本核算办法来指导和规范房地产开发企业

的会计核算工作。

(4) 适合社会主义市场经济体制的完整会计体系尚未建立。

(5) 新会计准则的实施使会计制度与税收法规加速背离,既增加了房地产开发企业的税务会计核算的工作难度,也加大了税收征管的复杂性和艰巨性。

3. 房地产开发企业会计制度的发展方向

(1) 坚持会计改革理念,尽快健全适应社会主义市场经济体制和国际化发展要求的会计体系。

(2) 完善社会主义市场经济,构建稳定合理的企业收益分享制度,是中国会计法制建设更为可行的发展方向。

(3) 房地产开发企业会计核算时关于收入确认原则应有特别的规定,按现行会计制度确实难以准确地确认收入。房地产作为特殊的商品,其营销和付款方式多样化,伴随房地产金融衍生产品的不断出现,针对房地产的会计政策应适时改变。

(4) 加强房地产开发企业经营管理和财务会计人员的培训,更新知识结构,壮大会计力量,提高专业判断能力和新会计准则的执行力。

4. 房地产开发企业涉及的主要会计科目

房地产开发企业涉及的主要会计科目包括资产类、负债类、所有者权益类、成本类、损益类。见表 1-3。

表 1-3 主要会计科目

主要会计科目	具体内容
资产类	现金；银行存款；其他货币资金；短期投资；应收票据；应收账款；坏账准备；预付账款；其他应收款；物资采购；采购保管费；库存设备；低值易耗品；材料成本差异；委托加工材料；开发产品；分期收款开发产品；出租开发产品；周转房；待摊费用；长期投资；固定资产；固定资产清理；固定资产购建支出；无形资产；递延资产；待处理财产损溢
负债类	短期借款；应付票据；应付账款；预收账款；其他应付款；应付工资；应付福利费；应交税费；应付利润；其他应付款；预提费用；长期借款；应付债券；长期应付款
所有者权益类	实收资本；资本公积；盈余公积；本年利润；利润分配
成本类	开发成本；开发间接费用
损益类	

5. 房地产开发企业会计业务的主要内容

房地产开发企业会计业务的主要内容包括：出纳工作、材料的核算工作、固定资产的核算工作、工资核算工作、成本核算工作、销售以及利润的核算工作和其他工作等。见表 1-4。

表 1-4 房地产开发企业会计业务的主要内容

房地产开发企业会计业务的主要内容	具体内容
出纳工作	负责办理现金、银行存款以及各种有价证券的保管、收付结算业务，并负责登记现金日记账和银行存款日记账

表1-4(续)

房地产开发企业会计业务的主要内容	具体内容
材料的核算工作	负责审查材料采购、加工生产和储备计划, 办理材料采购、费用的收支业务的材料的收发结存动态, 考核储备资金定额的执行情况, 参与材料的清查盘点等管理工作
固定资产的核算工作	负责固定资产增减的账务处理及其明细核算, 参与固定资产需要量的核算资产的增减变动情况, 并督促有关部门加强固定资产的实物管理; 参与固定资产更新发行和大修理计划的固定资产折旧; 参与固定资产的清理盘点工作; 分析、考核固定资产的使用效果。
工资核算工作	负责应付工资的核算、审核和分配工作, 计提职工福利费、工会经费等, 监督工资基金的合理使用并考核其使用效果
成本核算工作	主要负责编制开发经营费用支出计划和开发成本计划并监督其执行情况, 归集、分配生产经营费用, 计算工程和开发产品成本, 并对生产经营费用和开发产品成本进行分析、考核
销售以及利润的核算工作	负责参与确定销售计划, 编制利润计划, 办理销售贷款的结算, 办理销售、税金、利润的账务处理和相应的明细核算, 参加产品成本的清查盘点, 进行销售利润的分析、考核、预测和控制等
其他工作	包括往来账款的结算, 公积金、公益金核算的账务处理及其计划的编制和考核, 其他会计业务的总分类核算, 会计报表的编制等

6. 房地产开发企业的基本核算方法

通常情况下, 房地产企业开发项目发生的所有开发费用都在“开发成本”下核算。“开发成本”下一般设置以下明细科目: 土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费以及开发间接费这几个明细核算跟商品房开发有关

的所有费用支出。见表 1-5。

表 1-5 房地产开发企业开发成本的明细科目

开发成本的明细科目	具体内容
土地征用及拆迁补偿费	因开发房地产而征用土地所发生的各项费用
前期工程费	土地、房屋开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用
基础设施费	土地、房屋开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通信、照明、绿化、环卫设施以及道路等基础设施费用
建筑安装工程费	土地房屋开发项目在开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费
配套设施费	在开发小区内发生，可计入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用
开发间接费	房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发房地产而发生的各项间接费用

接下来列举一些明细科目的会计分录，见表 1-6。

表 1-6 房地产开发企业明细科目的会计分录

具体业务	会计分录
预付给承包单位的工程款和备料款（所附单据：付款申请书、付款单）	借：预付账款——预付承包单位款 贷：银行存款
拨付承包单位抵作备料款的材料	借：预付账款——预付承包单位款 贷：库存材料
企业与承包单位按月或是按季进行工程结算时（所附单据：工程价款结算单） 同时，从应付的工程款中扣回预付的工程款和备料款	借：开发成本 贷：应付账款——应付工程款 借：应付账款——应付工程款 贷：预付账款——预付承包单位款