

紧跟最新会计准则，全面阐述会计核算，
详尽展示业务流程，系统介绍会计实操。

房地产开发企业会计 上岗必读书

化繁为简、清晰明了、高效实用、简单易行
突破会计陈规陋俗，找到会计处理技巧；
快速切入房产会计，迅速成为会计高手。

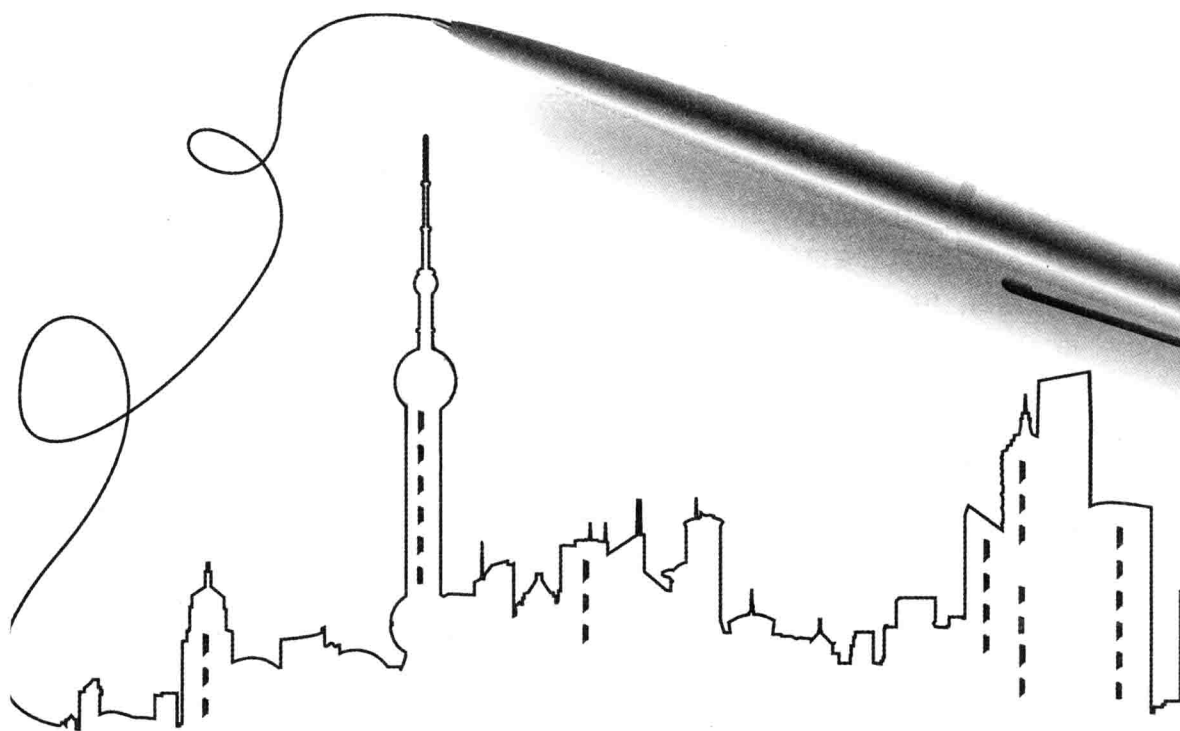
郭鹏◎著



现代出版社
MODERN PRESS

房地产开发企业会计 上岗必读书

郭 鹏◎著



现代出版社
MODERN PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计上岗必读书 / 郭鹏著. —北京:
现代出版社, 2010. 8

ISBN 978 - 7 - 80244 - 793 - 6

I. ①房… II. ①郭… III. ①房地产业 - 会计 IV.
①F293. 33

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 129137 号

作 者: 郭 鹏

责任编辑: 陈世忠

出版发行: 现代出版社

地 址: 北京市安定门外安华里 504 号

邮政编码: 100011

电 话: 010 - 64267325 64240483 (传真)

电子信箱: xiandai@cnpite.com.cn

印 刷: 北京东海印刷有限公司

开 本: 710mm × 1000mm 1/16 开

印 张: 15

版 次: 2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 80244 - 793 - 6

定 价: 29.80 元

版权所有, 翻印必究; 未经许可, 不得转载



前言

房地产是一种极为重要而量大面广的财产。说其极为重要，是因为人们的各种生活、生产活动都需要空间，而房地产正是由于提供这种空间而为人们所必需。人们拥有自己的房地产，有助于增加归属感和使社会趋向稳定。

房地产是一种很特殊的物品，有多种不同的性质。有的房地产是一种稀缺而重要的资源，如耕地；有的房地产则是一种价值很大的财产或资产，如办公楼、宾馆；有的房地产属于生活资料，如住房；有的房地产则属于生产资料或生产要素，如厂房；有的房地产是一种生活必需品，如普通住宅；有的房地产则是一种奢侈品、炫耀品，如高档公寓、别墅；有的房地产是一种福利品，如廉租住房；有的房地产则是一种商品和投资品，如商品住宅、商业门面房、写字楼。因此，房地产问题通常不仅是个经济问题，而且是个社会问题，甚至是个政治问题。

为了使房地产投资者、经营者、管理者充分了解我国房地产制度，掌握相关知识，提高房地产开发企业整体管理水平。我们编写了本书。本书以会计准则为依据，参照企业会计基础工作规范与相关法规，紧密结合企业会计准则执行情况和有关问题以及房地产开发企业实际情况，系统地阐述了房地产开发企业会计核算和基础工作，详实地说明了房地产开发企业在日常工作中的各种财务处理。

本书融会会计学知识和具体操作为一体，既讲述会计基础理论知识，又讲述会计实务操作技能。具体包括以下几章：

- 第一章 房地产会计上岗前必读
- 第二章 货币资金核算必读
- 第三章 应收款项核算必读
- 第四章 存货核算必读
- 第五章 固定资产和无形资产核算必读
- 第六章 负债和所有者权益核算必读
- 第七章 施工工程的成本核算必读





前言

第八章 开发产品的成本核算必读

第九章 开发产品的收入核算必读

第十章 利润和利润分配核算必读

第十一章 财务会计纳税核算必读

第十二章 财务会计报告编制必读

本书的明显特点，就在于紧密联系房地产开发企业会计工作实际，结合最新颁布执行的企业会计准则和最新的企业所得税法实施条例，加入了许多会计处理的例题，以及实务中遇到的各种报表的填列，对房地产开发企业财务会计经常会遇到的问题和难题作出了通俗易懂的解答。

房地产开发企业会计在我国还是一个尚待深入研究的领域，我们对此还有待进一步提高，加之时间紧迫水平有限，疏漏在所难免，请读者不吝指正。





目 录

第一章 房地产会计上岗前必读

- 第1节 房地产企业会计概念 /3
- 第2节 房地产企业会计的核算对象 /3
- 第3节 房地产企业的经营业务特点 /6
- 第4节 房地产企业的涉税业务特点 /10
- 第5节 房地产开发企业会计科目的设置 /13

第二章 货币资金核算必读

- 第1节 库存现金的核算 /19
- 第2节 银行存款的核算 /21
- 第3节 其他货币资金的核算 /28

第三章 应收款项核算必读

- 第1节 应收票据的核算 /33
- 第2节 应收账款的核算 /36
- 第3节 预付账款的核算 /39
- 第4节 其他应收款的核算 /42

第四章 存货核算必读

- 第1节 存货概念 /47





目 录

- 第2节 存货的计价 /48
- 第3节 材料采购的核算 /51
- 第4节 委托加工物资的核算 /56
- 第5节 周转材料的核算 /58
- 第6节 开发产品的内容及核算 /59
- 第7节 存货清查的核算 /65
- 第8节 存货跌价准备的核算 /67

第五章 固定资产和无形资产核算必读

- 第1节 固定资产的概念与分类 /71
- 第2节 固定资产的计价 /72
- 第3节 固定资产的取得核算 /73
- 第4节 固定资产折旧的核算 /78
- 第5节 固定资产修理的核算 /82
- 第6节 固定资产清理、盘点与减值准备提取的核算 /84
- 第7节 固定资产租赁的核算 /88
- 第8节 无形资产的核算 /89

第六章 负债和所有者权益核算必读

- 第1节 负债和所有者权益的概念 /95
- 第2节 流动负债的核算 /96
- 第3节 非流动负债的核算 /103
- 第4节 所有者权益的核算 /108

第七章 施工工程的成本核算必读

- 第1节 施工工程成本的构成 /115
- 第2节 材料费和人工费的核算 /116
- 第3节 机械使用费的核算 /118
- 第4节 其他直接费用的核算 /120



第5节 间接费用的核算 /121

第八章 开发产品的成本核算必读

第1节 开发成本项目的构成 /127

第2节 土地开发成本的核算 /128

第3节 配套设施开发成本的核算 /133

第4节 房屋开发成本的核算 /136

第5节 开发间接费用的核算 /141

第九章 开发产品的收入核算必读

第1节 开发产品销售和转让的核算 /147

第2节 开发产品出租的核算 /151

第3节 开发产品跌价准备提取的核算 /155

第十章 利润和利润分配核算必读

第1节 房地产业利润的构成 /159

第2节 利润分配的核算 /163

第十一章 财务会计纳税核算必读

第1节 房地产业会计主要流程及涉及的税种 /169

第2节 前期准备阶段——契税、耕地税 /171

第3节 建设施工阶段——建筑安装营业税、车辆购置税、车船使用税 /177

第4节 销售阶段——销售房地产营业税、城建税、土地增值税 /183

第十二章 财务会计报告编制必读

第1节 资产负债表及其附表的编制 /211

第2节 利润表及其附表的编制 /219

第3节 现金流量表的编制 /224



第一章
房地产会计上岗前必读



本章主要内容

- 第 1 节 房地产企业会计概念
- 第 2 节 房地产企业会计的核算对象
- 第 3 节 房地产企业的经营业务特点
- 第 4 节 房地产企业的涉税业务特点
- 第 5 节 房地产开发企业会计科目的设置



第1节 房地产企业会计概念

房地产业是从事房地产开发、建设、经营、管理和服务的综合性行业。它和其他企业一样，是自负盈亏的经济组织，必须以会计为管理工具，对房地产开发经营的经济活动的业务过程进行反映、监督和控制，为企业管理和外界提供会计信息。然而作为房地产会计又有其特殊性，它结合了房地产开发经营特点来研究房地产业在开发、建设、经营、管理和服务活动中所涉及的会计理论和方法。我们不仅需要明确房地产业的会计核算，还需要了解房地产开发产品、开发经营及行业特点。

第2节 房地产企业会计核算对象

会计核算对象是指会计所要核算和监督的内容。从一般意义上说，凡是能以货币表现的经济活动，都是会计核算和监督的内容。房地产会计的核算对象，是指房地产会计核算和监督的内容。房地产会计的核算对象取决于房地产业的经济活动内容及其特点，并受会计职能的制约。会计的具体对象是会计要素的增减变化，我国所确定的企业会计要素有六大类：资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润，而房地产企业与普通企业在各要素的具体内容上有不同之处。下面我们就从这六大要素来讨论房地产企业会计的对象。

1. 资产

资产是由过去的交易和事项所引起的、企业拥有或控制的、能带来未来经济效益的经济资源。房地产开发企业是从事房地产开发和经营的企业，它要从事开发经营活动，除了要有这个决定性因素外，还要拥有材料、施工机械、运输设备等生产资料，即资产。房地产开发企业的资产，按其在开发经营过程中所起的





作用，分为流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、长期投资等。

流动资产包括货币资金、结算资金、交易性金融资产、劳动对象和劳动产品。固定资产包括企业所有机械设备、运输设备等劳动资料和非开发经营用的房屋和设备。无形资产是指那些不具备实物形态、而以某种特殊权利、技术、信誉等价值形态存在于企业并对企业长期发挥作用取得经济效益的资产。递延资产又叫做长期待摊费用，是指企业发生的不能全部计入成本费用，应在以后年度内分期摊销的各项费用。长期投资是指企业不准备在一年或一年内变现的对外投资。

房地产开发企业的资产构成如图 1-1 所示。

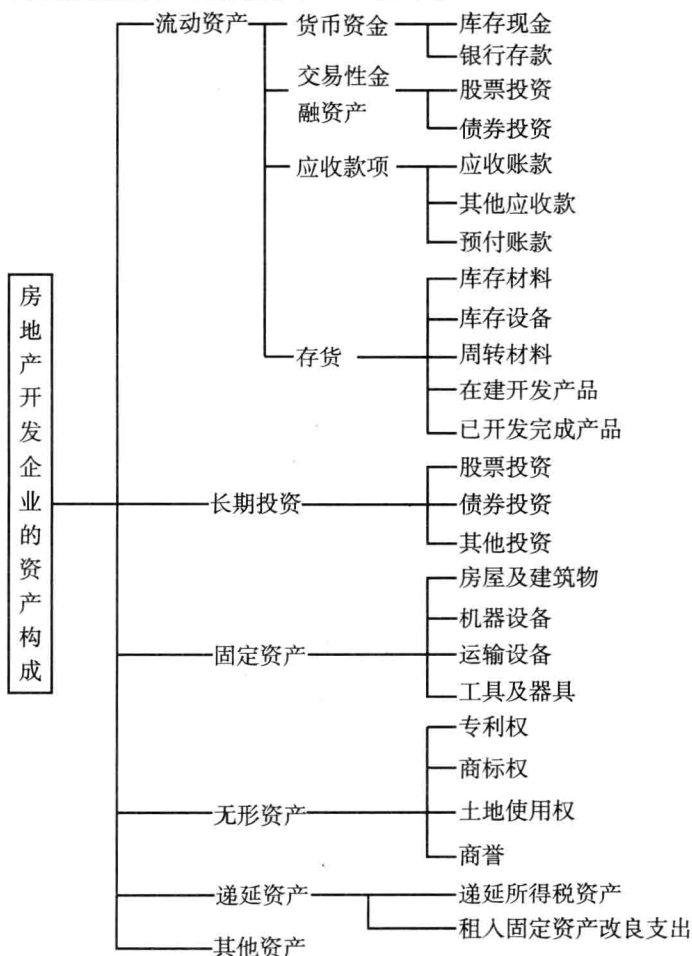


图 1-1 资产构成表



2. 负债

负债是指由于过去的交易或事项所引起的企业需要在将来以转移资产或提供劳务加以清偿的现有义务。企业负债按其偿还期限的长短可以分为流动负债和长期负债。流动负债是指在一年或超过一年的一个营业周期内偿还的债务，包括短期借款、应付债券、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付股利和应缴税费等。长期负债是指偿还期限在一年或超过一年的一个营业周期以上的债务，包括长期借款和长期应付款等。房地产企业的负债如图 1-2 所示。

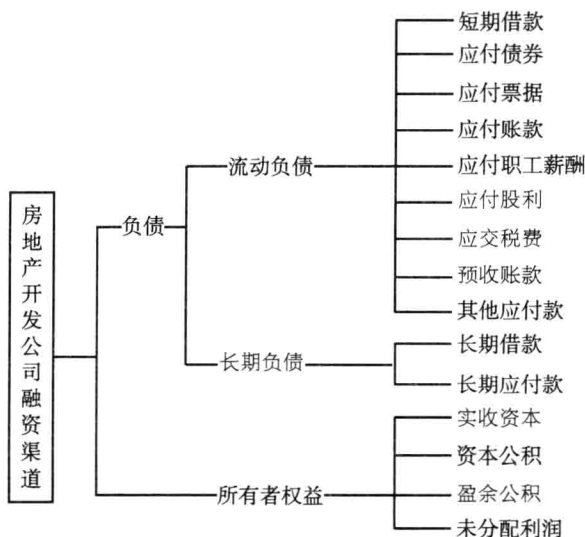


图 1-2 融资渠道图

3. 所有者权益

所有者权益是指企业投资者对企业净资产的所有权，是企业全部资产减去全部负债后的余额。它表明企业的产权关系，即企业归谁所有。一般不需要归还，不需要支付费用，其基本部分可以参与利润分配。所有者权益是企业取得资金的一个重要渠道。包括实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。其中，实收资本是指投资者投入企业的资本金；资本公积是指投资者投入或从其他渠道取得，不能构成实收资本，但由所有者享有的资本；盈余公积是指从企业实现的净利润中提取的公积金；未分配利润是指企业留待以后年度分配或弥补亏损的利润。房地产企业的所有者权益构成如图 1-2 所示。





4. 收入

收入是指企业在有偿转让商品性建设场地、商品房，结算代建工程款等日常活动中所形成的经济利益的流入。收入是企业持续经营的基本条件。只有取得收入，企业才能补偿开发过程中的各种费用，实现利润，从而继续经营。

5. 费用

费用是指企业在开发、建设、销售商品性建设场地及商品房等日常活动中所发生的各种费用。如耗费的原材料、动力，支付的职工工资等。费用按其与收入的关系，可以划分为成本和期间费用，如管理费用、财务费用、销售费用等。

6. 利润

利润是企业一定期间内开发经营活动的最终成果，是收入和费用配比相抵后的差额。

第3节 房地产企业的经营业务特点

1. 房地产开发企业经营活动的主要业务

房地产是房产与地产的总称。房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可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。进行的主要业务有：

(1) 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。

(2) 房屋的开发与经营。

房屋的开发指房屋的建造。房屋的经营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。

(3) 城市基础设施和公共配套设施的开发。

(4) 代建工程的开发。



代建工程的开发是企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程。

2. 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的生产经营与施工企业不同。其经营特点主要有以下几点：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 开发经营业务的复杂性。

所谓复杂性包括两个方面：

①经营业务内容复杂。企业除了土地和房屋开发外，还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务全过程。

②涉及面广，经济往来对象多。企业不仅因购销关系与设备、材料物资供应单位等发生经济往来，而且因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位发生经济往来，还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

(4) 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、七通一平、建筑安装、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。另外，上述每一个开发阶段都需要投入大量资金，加上开发产品本身的造价很高，需要不断地投入大量的资金。

(5) 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。

3. 房地产开发项目投资费用估算

经营房地产投入资金多，风险大，在项目的规划阶段，必须对项目的投资与





成本费用进行准确的估算，以便作出经济效益评价、投资决策。

由于房地产开发项目的投资过程就是房地产商品的生产过程，因而其投资估算与成本费用估算不可截然分开，应合二为一。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。

房地产建设项目各项费用的构成复杂，变化因素多、不确定性大，依建设项目的类型不同而有其自身的特点，因此不同类型的建设项目，其投资和费用构成有一定的差异。对于一般房地产开发项目而言，投资及成本费用，由开发成本和开发费用两大部分组成。

(1) 开发成本

共有八项：

①土地使用权出让金。

国家以土地所有者身份，将一定年限内的土地使用权有偿出让给土地使用者。土地使用者支付土地出让金的估算可参照政府前期出让的类似地块的出让金数额并进行时间、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的修正得到；也可依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到。

②土地征用及拆迁安置补偿费。

土地征用费。国家建设征用农村土地发生的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。农村土地征用费的估算可参照国家和地方有关规定进行。

拆迁安置补偿费。在城镇地区，国家和地方政府可以依据法定程序，将国有储备土地或已由企、事业单位或个人使用的土地出让给房地产开发项目或其他建设项目使用。因出让土地使原用地单位或个人造成经济损失，新用地单位应按规定给以补偿。它实际上包括两部分费用，即拆迁安置费和拆迁补偿费。

③前期工程费。

前期工程费主要包括：

项目的规划、设计、可行性研究所需费用。一般可以按项目总投资额的一定



百分比估算。通常规划及设计费为建安工程费的3%左右，水文地质勘探费可根据所需工作量结合有关收费标准估算。

“七通一平”等土地开发费用。主要包括地上原有建筑物、构筑物拆除费用、场地平整费和通水、通电、通路的费用等。这些费用可以根据实际工作量，参照有关计费标准估算。

④建安工程费。

它是指直接用于建安工程建设的总成本费用。主要包括建筑工程费（建筑、特殊装修工程费）、设备及安装工程费（给排水、电气照明、电梯、空调、燃气管道、消防、防雷、弱电等设备及安装）以及室内装修工程费等。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、工程量近似匡算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等估算。

⑤基础设施费。

它又称红线内工程费，包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、电讯、环卫等工程费用，通常采用单位指标估算法来计算。

⑥公共配套设施费。

它主要包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。其估算可参照“建安工程费”的估算方法。

⑦不可预见费。

它包括基本预备费和涨价预备费。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。

⑧开发期间税费。

开发项目投资估算应考虑项目在开发过程中所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。在一些大中城市，这部分费用在开发建设项目投资构成中占较大比重。应根据当地有关法规标准估算。

(2) 开发费用

开发费用是指与房地产开发项目有关的管理费用、销售费用和财务费用。

①管理费用。

可按项目开发成本构成中前1—6项之和为基数，按3%左右计算。

②销售费用。

