



普通高等教育“十二五”规划教材
国家教学改革与质量工程项目

会计学特色专业系列教材

总主编 薛小荣

房地产开发企业会计

弓锋伟 刘总理 / 主编

KUAIJI XUE TESE ZHUANYE XILIE JIAOCAI



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

013068974

F293.33-43

15



普通高等教育“十二五”规划教材
国家教学改革与质量工程项目

会计学特色专业系列教材

总主编 薛小荣

房地产开发企业会计

弓锋伟 刘总理 / 主编

图书馆



地址 上海市中山西路2330号
电话 (021)64411383
网址 www.lixinaph.com
电子邮箱 lxxqph@sh163.net
电话 (021)64411071

立信会计出版社
地址 上海市中山西路2330号
电话 (021)64411383
网址 www.lixinaph.com
电子邮箱 lxxqph@sh163.net
电话 (021)64411071

印 刷 上海立信会计印刷有限公司
开 本 787毫米×960毫米
印 张 15
字 数 349千字
定 价 30.00元
F293.33-43
15



北航

C1676683



立信会计出版社

LIXIN ACCOUNTING PUBLISHING HOUSE

013088274

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业会计 / 弓锋伟, 刘总理主编. —上海: 立信会计出版社, 2012. 8
会计学特色专业系列教材
ISBN 978-7-5429-3568-7

I. ①房… II. ①弓… ②刘… III. ①房地产企业—会计—教材 IV. ①F293.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 183020 号

责任编辑 张巧玲 熊梦立
封面设计 周崇文

房地产开发企业会计

出版发行	立信会计出版社		
地 址	上海市中山西路 2230 号	邮政编码	200235
电 话	(021)64411389	传 真	(021)64411325
网 址	www.lixinaph.com	电子邮箱	lxaph@sh163.net
网上书店	www.shlx.net	电 话	(021)64411071
经 销	各地新华书店		

印 刷	常熟市梅李印刷有限公司		
开 本	787 毫米×960 毫米	1/16	
印 张	15	插 页	1
字 数	249 千字		
版 次	2012 年 8 月第 1 版		
印 次	2012 年 8 月第 1 次		
印 数	1—3 000		
书 号	ISBN 978-7-5429-3568-7/F		
定 价	30.00 元		

如有印订差错,请与本社联系调换

国家教学改革与质量工程项目 会计学特色专业系列教材

项目总负责人 薛小荣 西安财经学院副院长 博士 教授
编委会主任 吴旺延 西安财经学院商学院院长 博士 教授
副 主 任 陈淑芳 西安财经学院商学院副院长 教授
刘总理 西安财经学院商学院会计系主任 教授

总 主 编 薛小荣

副 总 主 编 吴旺延 陈淑芳 刘总理

编委会成员(按姓氏笔画为序)

左 锐 刘 杉 刘总理 陈淑芳
赵珍珠 赵栓文 贾宗武 徐 玮
高晓林 郭西强 盛碧荷 薛小荣

总序

西安财经学院会计学专业创建于20世纪50年代初,在半个多世纪的会计学专业教学中,由具有丰富实践经验和中外会计学专业背景的中青年会计学人才组成的专业教学团队,以“重基础、重实践、重规范”为教学理念,自编适合培养对象特点的讲义与教材,形成了自己的教学特色,为新中国,尤其是为西部建设培养了一大批急需的应用型会计专门人才,奠定了会计学专业人才培养的基本教学模式,得到了用人单位和会计教育界的肯定。

进入21世纪以来,我校会计学专业秉承并充实传统的教学理念,按照“宽口径、厚基础、强能力、高素质”的人才培养要求,以及培养“信得过、用得上、干得好”且具有创新精神的高级应用型会计专门人才的特色定位,大力进行教学改革,提高教学质量,取得了一系列优秀的教学成果。会计专业业的毕业生就业率一直稳居各相关专业前列,对学生的吸引力进一步增强。2008年会计学专业被立项为“省级特色专业建设点”,2010年被立项为“国家级特色专业建设点”,为提高会计学专业教学质量,以及加快教学改革步伐增添了新的动力。

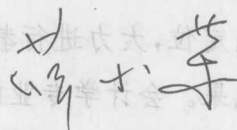
教材是体现教学内容和课程体系的知识载体,是进行教学的基本工具,也是全面推进素质教育、培养应用型创新人才的重要保证。为了系统总结西安财经学院会计学专业多年来的教学改革成果,整合会计学专业已有的教材、讲义资源,体现会计学专业最新的教学理念和特

色,依托国家级和省级教学改革与质量工程项目,西安财经学院组织编写了“会计学特色专业系列教材”。

本系列教材主要包括:《基础会计学》、《中级财务会计》、《高级财务会计》、《成本会计》、《审计学》、《金融企业会计学》、《税务会计》、《财务管理》、《企业财务分析》、《管理会计学》、《会计信息系统实践教程》、《会计模拟实践教材》等。本系列教材的特点是重点突出、难点易化;重视系统性、讲求实用性、避免重复性;重基础、重实践、重规范、重应用、重能力培养;便于学习、便于掌握、便于应用和实践。编写本系列教材的目的是为了使学者能提高学习效率,使教者能提高教学质量。

需要说明的是,本系列教材既是省级、国家级教学改革与质量工程项目的重点资助内容,又是会计学专业教学改革成果的系统总结;反映了前辈们的探索和当今会计学人的研究成果;还有同行们的关心和相关单位、部门的支持,在此一并表示谢意。希望我们的努力能够为我国的会计教育和人才培养做出更多的有益贡献。

期望读者和同行对本系列教材提出宝贵意见和建议。



2011年8月

前 言

《房地产开发企业会计》是国家教学改革与质量工程建设项目会计学特色专业系列教材之一。本教材作为高等院校会计学专业的应用型课程,其基本目的是拓展会计学理论的专业应用领域,其基本任务是使学习者熟悉房地产开发企业会计的基本理论和方法,掌握房地产开发企业会计实务的操作技能和会计信息的采集、系统集成和供应,为学习者在房地产开发企业从事会计实践奠定基础。

《房地产开发企业会计》的编写思路是在保持教材体系和内容完整的条件下,结合房地产开发企业特定的会计环境以及对会计人员素质提出的要求,从学生提高学习效率和教师提高教学效果的角度出发,积极进行教材编写理念创新、内容创新,力争把先进的会计理念、会计内容和有关房地产开发企业会计准则的最新要求融入教材之中,使教材真正成为教师教学、学生学习的载体。本教材在编写过程中突出了以下特点:

(1) 结合我国房地产开发企业的实际,完整体现国家财政部新颁布的《企业会计准则》,对房地产开发企业的货币资金、应收及预付款项、存货、对外投资、固定资产、无形资产和其他资产、投资性房地产、负债、所有者权益、开发产品成本,以及收入、费用和利润的核算作了详尽的介绍。

(2) 把与房地产开发企业相关的新的税收财政法规、政策以及会计制度融入教材之中,使房地产开发企业的会计核算能够体现出税收法规对会计账务处理的影响,准确地计算税额,及时足额地缴纳,在会计上完整地反映和监督。

(3) 既注意教材的学科完整性,又兼顾突出重点。教材内容包括了房地产开发企业所有的资产项目、负债项目及所有者权益项目。有些章节与其他行业会计具有较多的共同性特点的,作为一般章节处理,内容适当简化。对于那些能够体现房地产开发企业会计业务特点的章节,如开发产品成本、应交土地增值税和收入等,作为重点章节处理,内容介绍尽可能全面。

(4) 学练结合,注意会计业务处理技能的训练。教材各章内容后均编有思考题、业务题,以便学生课后练习,掌握房地产开发企业会计业务账务处理技能,巩固所学内容。

(5) 注意关键术语和各章要领会的掌握。教材各章内容前编排有本章重点提示,后有关键术语。通过章前的重点提示和章后的关键术语,使学生注意重点内容和关键术语的学习。

本教材主要由西安财经学院长期从事房地产开发企业会计课程教学的专家、学者和骨干教师完成。其中弓锋伟、刘总理任主编,负责全书的总体设计,拟定编写大纲并进行组织分工。各章编写分工:第一章由弓锋伟、张强执笔;第二、第三章由张强执笔;第四、第八、第九章由弓锋伟执笔;第五、第六章由余秀丽执笔;第七、第十一章由刘总理执笔;第十、第十二、第十三章由刘总理、许宁宁执笔。最后由弓锋伟、刘总理对全书进行总纂定稿。

本教材在编写过程中,参阅大量有关专家、学者的论著及同类教材的研究成果,在此谨向他们致以诚挚的谢意!

由于我们理论水平和实际经验有限,书中疏漏、不足及错误之处在所难免,恳请各位同行专家、学者不吝赐教,以便我们不断提高和完善。

作 者

2012年8月

教学课件索取单

敬爱的老师：

感谢您使用我们出版社的教材。为了方便您的教学，本书配有相关的教学课件。如果您需要，请您填写下面表格中的相关信息，并以电子邮件的形式发到我社，我们在核对您的信息后，会免费向您提供教学课件。

我社网站上提供电子版的课件索取单以及所有课件清单。

我们的联系方式：

地址：上海市中山西路 2230 号

立信会计出版社

电子邮件：lixinaph@163.com

邮编：200235

电话：(021)64411073

网站：www.lixinaph.com

教材名称				作者姓名	
教师姓名		性别		身份证号	
学 校		院系		教 研 室	
学校地址				邮 编	
职 务		职称		办公电话	
E-mail		手机		宅 电	
通信地址				邮 编	
教材用量	册	委托订购单位			

您对本教材的意见和建议是：

目 录

12	.....	12
22	.....	22
24	.....	24
10	.....	10
10	.....	10
10	.....	10
10	.....	10
28	.....	28
1	第一章 总论	1
1	第一节 房地产开发企业概述	1
5	第二节 房地产开发企业的会计科目和账簿设置	5
13	关键术语	13
13	思考题	13
14	第二章 货币资金	14
14	第一节 库存现金的核算	14
19	第二节 银行存款的核算	19
23	第三节 其他货币资金的核算	23
26	关键术语	26
26	思考题	26
26	业务题	26
28	第三章 应收及预付款项	28
28	第一节 应收账款和应收票据的核算	28
30	第二节 预付账款和其他应收款的核算	30
34	第三节 应收款项减值损失	34
36	关键术语	36
37	思考题	37
37	业务题	37
39	第四章 存货	39
39	第一节 存货概述	39
44	第二节 库存材料与库存设备的核算	44

第三节	委托加工物资和周转材料的核算	51
第四节	开发产品的核算	55
第五节	存货清查和期末计量	57
	关键术语	61
	思考题	61
	业务题	61
第五章	对外投资	63
第一节	对外投资概述	63
第二节	交易性金融资产	63
第三节	可供出售金融资产	65
第四节	持有至到期投资	67
第五节	长期股权投资	69
	关键术语	75
	思考题	75
	业务题	75
第六章	固定资产	76
第一节	固定资产概述	76
第二节	固定资产取得的核算	78
第三节	固定资产折旧	81
第四节	固定资产后续支出	84
第五节	固定资产的处置	85
第六节	固定资产的清查和减值	86
	关键术语	87
	思考题	87
	业务题	87
第七章	无形资产和其他资产	88
第一节	无形资产	88
第二节	其他资产	93
	关键术语	94
	思考题	94

业务题	94
第八章 投资性房地产	95
第一节 投资性房地产的概念与确认	95
第二节 取得投资性房地产的核算	96
第三节 投资性房地产的后续计量	97
第四节 投资性房地产的转换	100
第五节 投资性房地产的处置	103
关键术语	104
思考题	105
业务题	105
第九章 负债	107
第一节 负债的定义与分类	107
第二节 短期借款	109
第三节 应付票据	110
第四节 应付账款	112
第五节 应付职工薪酬	114
第六节 应交税费	117
第七节 非流动负债	122
关键术语	130
思考题	130
业务题	131
第十章 所有者权益	132
第一节 所有者权益概述	132
第二节 实收资本	134
第三节 资本公积	137
第四节 留存收益	139
关键术语	143
思考题	144
业务题	144

第十一章 开发产品成本	145
第一节 开发成本概述	145
第二节 开发间接费用的核算	148
第三节 土地开发成本的核算	152
第四节 配套设施开发成本的核算	157
第五节 房屋开发成本的核算	163
第六节 代建工程开发成本的核算	171
关键术语	174
思考题	174
业务题	174
第十二章 收入、费用和利润	176
第一节 收入	176
第二节 费用	185
第三节 利润	189
关键术语	192
思考题	192
业务题	193
第十三章 财务报表	194
第一节 财务报表概述	194
第二节 资产负债表	197
第三节 利润表	204
第四节 现金流量表	210
第五节 所有者权益变动表	216
第六节 附注	220
关键术语	223
思考题	223
业务题	223
参考文献	226

第一章 总论

重点提示

通过本章的学习,要求掌握房地产开发企业的概念、特点、分类;重点掌握房地产开发企业的会计科目和账簿的设置。

第一节 房地产开发企业概述

一、房地产开发企业的经营范围

房地产开发企业是随着我国城乡建设的发展,住宅商品化的推行,以及城市土地使用制度的改革而逐渐形成的一个新兴行业。近些年来,我国的房地产业进入了一个前所未有的发展高潮,房地产业已经成为我国国民经济发展的一个重要支柱产业。

本书所指的房地产开发企业,是指从事房地产开发、经营、管理的具有法人资格,实行独立核算、自负盈亏的企业。

房地产开发企业的开发经营对象是房地产。房地产是房产和地产及其权属的统称。其中:房产是指各种房屋财产,包括住宅、厂房、商铺以及文教、体育、办公用房等;地产是指土地财产,在我国,土地归国家和集体所有,企业只能取得土地使用权,所以企业的地产指的是对土地的使用权以及地下各种基础设施,如供水、供电、供气、供热、排水、排污等地下管线及地面道路等。

房地产开发企业的主要业务范围包括以下几个方面。

（一）土地开发和建设

土地是房地产开发的前提条件。土地开发和建设是指对征用或受让的土地进行平整、建筑物的拆除、地下管线的铺设和道路、基础设施的建设等。

（二）房屋、建筑物的开发建设和经营

房屋、建筑物的开发建设是指在已开发完工的土地上进行的房屋和建筑物的建设。其工作内容主要包括：可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收、交付使用等。

房地产开发企业对已开发完成的房屋，按用途可分为商品房、出租房、周转房和代建房等。

房地产的经营从狭义上讲是指对已建成的房地产进行出售、租赁和抵押。目前，我国房地产的经营主要是指房地产的出售和租赁业务。

（三）配套设施开发和建设

配套设施的开发和建设是指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目，包括开发小区内公共配套设施，如商店、银行、邮局以及幼儿园、中小学、医院等。

（四）代建工程开发和建设

代建工程是指房地产开发企业接受当地政府和单位的委托，代为开发的各种工程项目，包括土地开发工程，房屋建设工程，道路铺设工程，供热、供气、供水管道及其他公用的设施建设工程等。

（五）物业管理和服务

有些房地产企业还从事物业经营。房地产物业的经营管理是指对出售或租赁后的房地产所进行的管理和各种服务，包括房屋和基础设施的维修与保养、房屋的装饰与装潢、住宅小区的清洁与绿化及治安和通讯等。

二、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。

（一）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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

三、我国房地产企业类型

(一) 从所有权的角度划分

在多种经济成分并存条件下,我国现阶段房地产企业按性质划分为全民所有制企业、集体所有制企业、股份制企业、股份合作制企业、私营企业、外资企业等。

1. 全民所有制企业

全民所有制企业是指依法自主经营、自负盈亏、独立核算的生产和经营单位。企业的财产属于全民所有,国家依照所有权和经营权分离的原则授予企业经营权。企业对国家授予其经营管理的财产承担民事责任。目前,这种类型的房地产企业在我国占有相当大的比重。

2. 集体所有制企业

集体所有制企业是资产属于劳动群众集体所有、实行共同劳动,在分配方式上以按劳分配为主体的社会主义经济组织。

3. 股份制企业

股份制企业又称股份有限公司,它的全部资本分为等额股份,采取发起设立或募集设立的方式筹集资本金。出资者通过投资取得相应的股份,成为公司股东,按所持股份享有权利并承担有限责任。它属于混合所有制性质。

4. 股份合作制企业

股份合作制企业是指以企业职工出资为主或者全部由企业职工出资构成企业法人财产,是合作劳动、民主管理、按劳分配和按股分红相结合的企业法人,其性质是劳动者的劳动联合和劳动者的资本联合相结合的集体经济。

5. 私营企业

私营企业是指企业资产属于私人所有,雇工 8 人以上的营利性经济组织(1988 年 6 月颁布的《中华人民共和国私营企业暂行条例》)。私营企业可以分为独资企业、合伙企业和有限责任公司三种。

6. 外资企业

外资企业包括中外合资经营企业、中外合作经营企业和外商独资企业(简称“三资”企业)。中外合资经营企业是指我国的公司、企业或其他经济组织与外国的公司、企业或其他经济组织及个人按照《中华人民共和国中外合资经营企业法》的规定,在我国境内共同投资、共同经营,并按投资比例分享利润、分担风险及亏损的企业。中外合作经营企业是指我国企业、其他经济组织与外国企业、其他经济组织或个人根据有关法律在我国境内设立的,依照合同联合经营的企业。外商独资企业是指依照《中华人民共和国外资企业法》在我国境内设立的,全部资本为外国投资者所投入的企业。

改革开放以来,我国确定以公有制为主体、多种经济成分共同发展的方针。房地产经济同样出现了公有制实现形式多样化和多种经济成分共同发展的局面。2003 年 10 月,中国共产党第十六届三中全会发布的《中共中央关于完善社会主义市场经济体制若干问题的决定》指出:“要适应经济市场化不断发展的趋势,进一步增强公有制经济的活力,大力发展国有资本、集体资本和非公有资本参股的混合所有制经济,实现投资主体多元化,使股份制成为公有制的主要实现形式。”为了响应这个精神,房地产行业作为竞争性行业,独资的国有企业要逐步转制,大量改制为混合所有制的股份制企业,同时还要大力发展民营经济,使混合所有制成