图解房地产会计实操

【一百多个最新案例分析
二百多个知识点深度解析
三百多个房地产会计实操技巧】

平准◎编著

全图解 全税种 全套账 全业务

房地产行业财税人员必备工具书

一册在手，房地产行业会计全掌握

疑难问题 + 实务操作 + 会计处理 + 案例分析

中国纺织出版社有限公司 | 国家一级出版社 全国百佳图书出版单位

需要全本请访问 www.ertongbook.com

图解房地产会计实操

平准◎编著

中国纺织出版社有限公司
国家一级出版社
全国百佳图书出版单位

内 容 提 要

多年来，房地产行业一直是我国经济增长的支柱产业之一。为满足房地产企业会计人员的需要，作者精心编写了本书，以期帮助房地产行业会计从业者领会《企业会计准则》的精髓、做好房地产企业的会计实务工作。

本书内容涵盖了房地产开发企业会计日常工作的各个关键点，既可作为会计新人的入门指导书，也可作为现任房地产行业会计从业者的案头工作手册，方便随时查用。

本书充分运用了图解的方式向读者传达房地产企业会计的知识，图文并茂，读者一目了然，使得原本枯燥的内容能够活灵活现地展现在读者的面前，这样不仅能使读者较快地掌握知识的精髓，也能加深对知识的理解和掌握。这也是本书的特点和优势。

图书在版编目（CIP）数据

图解房地产会计实操 / 平准编著. -- 北京：中国纺织出版社有限公司，2021.1

ISBN 978-7-5180-7789-2

Ⅰ.①图… Ⅱ.①平… Ⅲ.①房地产企业－会计－中国－图解 Ⅳ.①F299.233.3-64

中国版本图书馆CIP数据核字（2020）第156574号

策划编辑：史 岩　　责任编辑：段子君
责任校对：高 涵　　责任印制：储志伟

中国纺织出版社有限公司出版发行
地址：北京市朝阳区百子湾东里A407号楼　邮政编码：100124
销售电话：010—67004422　传真：010—87155801
http://www.c-textilep.com
中国纺织出版社天猫旗舰店
官方微博 http://weibo.com/2119887771
三河市宏盛印务有限公司印刷　各地新华书店经销
2021年1月第1版第1次印刷
开本：787×1092　1/16　印张：20
字数：393千字　定价：58.00元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社图书营销中心调换

前　言

PREFACE

改革开放四十余年来，在全球经济快速发展的带动下，我国经济也得到迅猛发展。特别是加入 WTO，为引进国外商品筑巢引凤，我国企业积极与国际接轨。在企业面临更多发展机会的同时，不得不考虑经济飞速发展带来的更多更复杂的挑战。会计作为一种商业语言，在经贸交往中起着不可替代的作用。

在这种环境下，为适应中国外向型经济迅速发展的形势，我国会计行业的努力也一直在进行，特别是近几年，我国财会制度的改革与创新越来越快。2007 年，财政部规定正式开始执行新的会计准则体系；2008 年，国家税务总局规定正式开始实行新的《企业所得税法》。新的会计准则理念先进、体系完善，充分体现了我国会计准则与国际准则的趋同，实现了与国际会计惯例的协调。这些改革与创新也极大影响着现行各行各业的会计核算和财务业务，同时，也对企业会计人员的职业能力提出了更高的要求。

从 1998 年中国宣布取消福利分房，全面开启住宅商品化以来，中国的房地产行业就进入一个飞速发展的时代。尤其是 2009 年以来，随着各路资金涌入楼市，中国房地产行业取得了空前的发展，从 GDP、财政、投资多个方面影响着中国，成为名副其实的国民经济支柱。在新时代背景下，该行业突飞猛进的发展，不得不引起我们对它的重视。伴随着房地产行业的快速发展，无论是项目的开发模式，还是开发产品的种类，都呈现出多样化和复杂化的趋势。在这种情况下，加强对房地产企业会计的学习就显得尤为重要。

作为新一代追梦人，房地产企业会计人员要“不忘初心，牢记使命，砥砺前行”。为了满足房地产企业会计人员的需要，我编写了本书。本书是为帮助房地产企业会计人员，更好地依据新准则做好房地产企业会计实务工作所编写的。全书结合房地产企业的特点，对房地产企业有关会计政策的选择、会计科目的设置和使用、相关信息的财务报告披露等方面做了较为详细的论述。另外，书中还强调基本理论、基本知识、基本方法、基本技能的结合，并在阐明基本理论、方法的基础上，通过举例来解读有关准则内容，以帮助读者理解。

本书的主要特点有以下几点。

（1）全面详尽。以财政部颁布的《企业会计准则》《企业会计准则指南》《企业会计准则讲解》为依据，结合房地产企业的特点的前提下，从多个方面详细讲解房地产企业会计的日常工作内容，相信读者在阅读完本书之后，一定会更充分地了解和认识房地产会计工作。

（2）图文并茂。本书为避免单一的文字叙述，充分运用了图解的方式向读者传达房地产企业会计的知识，读者一目了然，使得原本枯燥的内容能够活灵活现地展现在读者的面前，这样不仅能使读者较快地掌握知识的精髓，也能加深对知识的理解和掌握。

（3）实战性强。本书内容充分包含了房地产企业会计核算的全过程，相关内容进行技巧点拨、结合实例仿真操作，以帮助读者轻松理解、掌握会计实质内容，使工作技能得以快速提高。既可作为会计新人的入门指导书，也可作为现任房地产行业会计从业者的案头工作手册，方便随时查用。

由于水平有限，本书编写中对有些问题的讲解可能不尽完善，疏漏之处不可避免，敬请读者批评指正。

平准

2020 年 12 月

需要全本请访问 www.ertongbook.com

目　录

CONTENTS

第一章　房地产会计基础知识

第一节　房地产开发企业的主要业务及经营特征　/ 002

一、房地产开发企业的主要业务　/ 002

二、房地产开发企业的经营特点　/ 002

第二节　房地产开发企业的业务流程　/ 003

一、房地产开发企业概念　/ 003

二、房地产开发过程的五个阶段　/ 003

第三节　房地产开发企业会计的职能　/ 004

第四节　房地产开发企业会计核算的主要内容　/ 005

第二章　存　货

第一节　存货概述　/ 008

一、存货的概述　/ 008

二、存货的会计核算　/ 009

第二节　存货的计价　/ 009

一、取得存货的计价　/ 009

二、发出存货的计价　/ 010

三、存货的期末计价　/ 012

第三节　库存材料的会计核算　/ 012

一、采用实际成本法进行库存材料的核算　/ 012

二、采用计划成本法进行库存材料核算 / 016
第四节 委托加工物资 / 019
一、委托加工物资的计价 / 019
二、委托加工物资的核算科目 / 020
三、委托加工物资的会计核算 / 020
第五节 低值易耗品 / 021
一、低值易耗品的分类与特点 / 021
二、低值易耗品的会计核算 / 022
第六节 周转材料的核算 / 023
一、周转材料的概念及分类 / 023
二、周转材料的摊销方法 / 024
三、周转材料核算中的科目设置 / 024
四、周转材料的会计核算 / 025
第七节 开发产品的内容及核算 / 027
一、开发产品的内容及分类 / 027
二、开发产品的核算 / 028
第八节 存货清查 / 029
一、存货的盘存方法 / 029
二、存货盘盈、盘亏的会计核算 / 030
第九节 存货跌价准备 / 032
一、存货的期末计量 / 032
二、存货期末计价的方法 / 033
三、存货跌价准备的核算 / 034

第三章 固定资产

第一节 固定资产的概念与确认 / 038
一、固定资产的概念及确认条件 / 038
二、固定资产确认条件的具体应用 / 038
第二节 固定资产的初始计量 / 039

一、外购固定资产 / 039
二、自行建造的固定资产 / 043
三、融资租赁固定资产 / 049
四、存在弃置费用的固定资产 / 050
五、其他方式取得的固定资产 / 052
第三节 固定资产折旧 / 052
一、固定资产折旧的概念与类别 / 052
二、固定资产折旧的计算方法 / 054
第四节 固定资产后续支出 / 056
一、资本化的后续支出 / 057
二、费用化的后续支出 / 059
第五节 固定资产的处置 / 064
一、固定资产终止确认的条件 / 064
二、固定资产处置的会计处理 / 064
第六节 固定资产清查 / 065
一、固定资产盘盈 / 066
二、固定资产盘亏 / 066
第七节 固定资产减值 / 067

第四章 金融工具

第一节 金融工具的分类 / 070
一、金融资产的分类 / 070
二、金融负债的分类 / 075
第二节 金融负债和权益工具的区分 / 076
一、金融负债和权益工具区分的总体要求 / 076
二、金融负债和权益工具区分的基本原则 / 077
第三节 金融工具的计量 / 079
一、金融资产和金融负债的初始计量 / 079
二、公允价值的确定 / 079

三、金融资产和金融负债的后续计量 / 080
第四节 金融资产终止确认和金融资产转移的判断 / 105
一、金融资产终止确认的一般原则 / 105
二、金融资产转移概述 / 106

第五章 投资性房地产

第一节 投资性房地产的概念与确认 / 110
一、投资性房地产的范围 / 110
二、投资性房地产的确认条件 / 110
第二节 取得投资性房地产的会计核算 / 111
第三节 投资性房地产的后续计量 / 111
一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产 / 112
二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产 / 112
三、投资性房地产后续计量模式的变更 / 113
第四节 投资性房地产的转换 / 114
一、房地产转换的概念 / 114
二、房地产的转换形式及转换日 / 114
三、房地产转换的会计处理 / 115
第五节 投资性房地产的处置 / 120
一、成本模式计量的投资性房地产 / 120
二、公允价值模式计量的投资性房地产 / 121

第六章 无形资产和其他资产

第一节 无形资产概述 / 124
一、无形资产的概念、分类及特征 / 124
二、无形资产的确认 / 125
三、无形资产的主要类型 / 126
第二节 无形资产的会计核算 / 128

一、无形资产的初始计量 / 128
二、无形资产的摊销 / 128
三、无形资产注销与减值的核算 / 129
四、无形资产的披露 / 130
第三节 其他资产项目 / 130
一、开办费的会计核算 / 131
二、长期待摊费用的核算 / 131

第七章 流动负债

第一节 负债的概念与分类 / 134
一、负债的概念 / 134
二、负债的确认条件 / 134
三、负债的分类 / 135
第二节 短期借款的会计核算 / 135
第三节 应付票据 / 136
一、应付票据的概念 / 136
二、应付票据的账务处理 / 136
第四节 应付账款的会计核算 / 138
一、应付账款的概念 / 138
二、应付账款的账务处理 / 138
第五节 应付职工薪酬 / 139
一、应付职工薪酬应核算的内容 / 139
二、应付职工薪酬的核算 / 141
第六节 应交税费的会计核算 / 149
一、应交增值税 / 149
二、应交城市维护建设税 / 152
三、应交教育费附加 / 153

第八章 非流动负债

第一节 长期借款 / 156
一、长期借款的概念 / 156
二、长期借款的会计核算 / 156
第二节 长期债券的会计核算 / 161
一、一般公司债券的会计核算 / 161
二、可转换公司债券核算 / 165

第九章 或有事项

第一节 或有事项的特征 / 170
一、或有事项的特征 / 170
二、或有负债和或有资产与或有事项密切相关 / 171
第二节 或有事项的确认和计量 / 172
一、或有事项的确认 / 172
二、或有事项的计量 / 173
第三节 或有事项会计处理原则的运用 / 176
一、产品质量保证 / 176
二、未决诉讼 / 177
三、对外担保事项 / 178
四、待执行合同变成亏损合同事项 / 179
五、重组事项 / 180
六、或有事项的信息披露 / 180

第十章 所有者权益

第一节 所有者权益的性质及内容 / 182
第二节 实收资本 / 182

需要全本请访问 www.ertongbook.com

一、取得实收资本的会计核算 / 183
二、实收资本（或股本）的增减变动 / 185
第三节 资本公积 / 187
一、资本公积的概念与组成 / 187
二、资本溢价（或股本溢价）的核算 / 188
三、其他资本公积的核算 / 189
四、资本公积转增资本的核算 / 190

第十一章 房地产开发企业成本的核算

第一节 开发成本概述 / 192
一、开发产品成本的构成 / 192
二、开发产品成本核算对象的确定 / 193
三、开发产品成本的科目设置及核算内容 / 193
第二节 自营开发工程成本的核算 / 195
一、自营工程成本核算的对象和项目 / 195
二、自营工程成本中材料费的归集和分配 / 196
三、自营工程成本中人工费的归集和分配 / 199
四、机械使用费的归集和分配 / 201
五、自营工程成本中辅助生产费用的归集和分配 / 206
六、其他直接费的归集和分配 / 208
七、间接费用的归集和分配 / 208
第三节 发包开发工程及其价款结算的核算 / 212
一、工程价款结算的办法 / 213
二、应付工程款和预付备料款、工程款的核算 / 213
第四节 开发间接费用的核算 / 214
一、开发间接费用的组成和核算 / 214
二、开发间接费用的分配 / 215
第五节 土地开发成本的核算 / 216
一、土地开发支出划分和归集的原则 / 217
二、土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置 / 217

三、土地开发成本的核算 / 218
第六节 配套设施开发成本的核算 / 222
一、配套设施的种类及其支出归集的原则 / 222
二、配套设施开发成本核算对象的确定和成本项目的设置 / 222
三、配套设施开发成本的核算 / 223
四、已完配套设施开发成本的结转 / 226
第七节 房屋开发成本的核算 / 227
一、开发房屋的种类及其核算对象和成本项目 / 227
二、房屋开发成本的核算 / 228
三、房屋开发成本核算举例 / 231
四、已完房屋开发成本的结转 / 232
第八节 代建工程开发成本的核算 / 233
一、代建工程的种类及其成本核算的对象和项目 / 233
二、代建工程开发成本的核算 / 233

第十二章 房地产开发企业收入的核算

第一节 房地产开发企业收入概述 / 236
一、收入的概念和特征 / 236
二、收入的分类 / 236
三、房地产开发企业相关收入的确认原则 / 237
四、房地产开发企业收入确认和计量的步骤 / 238
五、房地产开发企业商品房销售收入金额的确定 / 240
第二节 房地产开发企业销售开发产品的核算 / 240
一、开发产品销售核算中的科目 / 240
二、开发产品完成开发之后的核算 / 241
三、开发产品销售的核算 / 242
第三节 开发产品跌价准备提取的核算 / 246
一、需要计提开发产品跌价准备的情形 / 246
二、核算开发产品跌价准备的常用会计科目 / 247
三、计提开发产品跌价准备的账务处理 / 247

第十三章 房地产企业的期间费用与利润

第一节 期间费用的核算 / 250
一、管理费用 / 250
二、销售费用 / 251
三、财务费用 / 251
四、营业利润的核算 / 252
第二节 利润的核算 / 253
一、利润及其计算 / 253
二、营业外收入和营业外支出的核算 / 253
三、利润的结转与分配 / 254

第十四章 所得税

第一节 所得税会计概述 / 262
一、所得税会计的特点 / 262
二、所得税会计核算的一般程序 / 262
第二节 计税基础和暂时性差异 / 263
一、暂时性差异 / 263
二、资产的计税基础 / 264
三、负债的计税基础 / 265
四、特殊项目产生的暂时性差异 / 265
第三节 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量 / 266
一、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量 / 266
二、所得税费用的核算 / 268
三、递延所得税的特殊处理 / 271
四、所得税的信息披露 / 272

第十五章 会计报表

第一节 会计报表概述 / 276

一、会计报表基本概念 / 276

二、会计报表的作用 / 276

三、会计报表的分类 / 276

四、会计报表的结构 / 277

五、会计报表的编制要求 / 278

六、《企业会计准则》所要求的财务报表的组成 / 278

第二节 资产负债表 / 279

一、资产负债表的概念 / 279

二、资产负债表内容与结构 / 280

三、资产负债表编制示例 / 280

第三节 利润表 / 284

一、利润表的概念和作用 / 284

二、利润表的编制 / 284

三、利润表编制示例 / 287

第四节 现金流量表 / 289

一、现金流量表的概念和作用 / 289

二、现金流量及其分类 / 289

三、现金流量表的编制 / 290

四、现金流量表编制示例 / 292

第五节 所有者权益变动表 / 296

一、所有者权益变动表的内容及结构 / 296

二、所有者权益变动表的填列方法 / 296

三、所有者权益变动表编制示例 / 297

第六节 财务报表附注 / 300

参考文献 / 301

第一章

房地产会计基础知识

本章导读

我国从2006年开始实施企业会计准则已有10余年的历史，《企业会计准则》是一部跨行业、跨所有制的指导企业进行会计核算的法规，不同的行业在实施《企业会计准则》过程中，根据不同的行业有不同的处理特点，而这对于大多数非会计专业人员是有一定难度的，所以本章根据2020年最新修订《企业会计准则》对房地产企业会计进行简单的总结和介绍，希望能对初涉会计行业的非科班会计人员有所帮助。

在本章中，我们重点学习房地产业的概念、特点、会计核算，掌握房地产开发企业会计的职能与任务，理解房地产开发企业的会计假设，掌握房地产开发企业对会计信息的要求，以及房地产开发企业会计包括哪些会计要素，并学习我国企业会计核算的基本法规。

第一节　房地产开发企业的主要业务及经营特征

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。

一、房地产开发企业的主要业务

房地产开发企业的主要业务如图 1-1 所示。

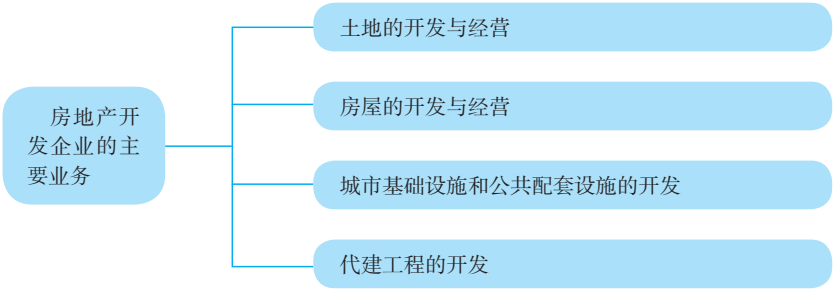


图1-1　房地产开发企业的主要业务

二、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营特点如图 1-2 所示。

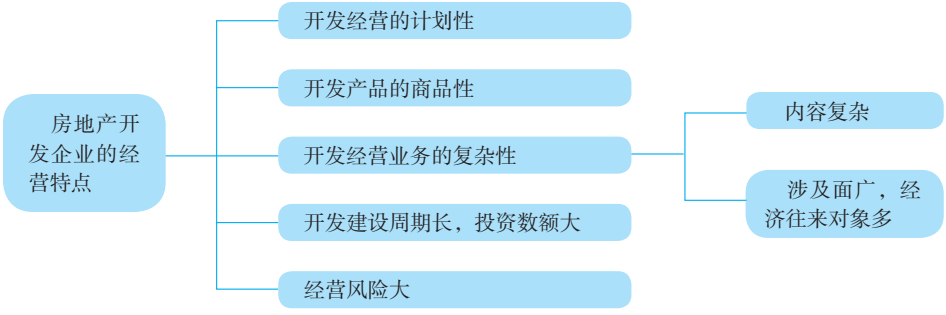


图1-2　房地产开发企业的经营特点

需要全本请访问 www.ertongbook.com