

房地产会计从入门到 精通

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第1讲 房地产企业会计综合知识

- 第一节 房地产企业会计概述
- 第二节 房地产企业会计基础工作
- 第三节 房地产企业会计基本假设（前提）
- 第四节 房地产企业会计信息质量要求
- 第五节 房地产企业会计确认和计量的一般原则
- 第六节 房地产企业会计要素
- 第七节 房地产企业会计计量
- 第八节 房地产企业会计方程式
- 第九节 房地产企业会计记账方法
- 第十节 房地产企业会计科目与账户
- 第十一节 房地产企业会计核算的账务处理程序

第2讲 房地产企业收入会计

- 第一节 房地产企业销售商品收入
- 第二节 房地产企业提供劳务收入
- 第三节 房地产企业让渡资产使用权收入
- 第四节 房地产企业建造合同收入
- 第五节 房地产企业各种销售方式业务的核算
- 第六节 会计科目及主要账务处理

第3讲 房地产企业费用会计

第一节 综合知识

第二节 房地产企业成本核算

3-2-1 综合知识

3-2-2 开发成本

3-2-3 开发产品

3-2-4 期间费用

第三节 房地产企业期间费用

第4讲 房地产企业利润会计

第一节 房地产企业利润的会计核算

第二节 房地产企业利润的账务处理

第5讲 房地产企业资产会计

第一节 房地产企业流动资产

5-1-1 房地产企业货币资金

5-1-1-1 房地产企业库存现金

5-1-1-2 房地产企业银行存款

5-1-1-3 房地产企业其他货币资金

5-1-2 房地产企业交易性金融资产

5-1-3 房地产企业应收及预付款项

5-1-4 房地产企业存货

第二节 房地产企业非流动资产

5-2-1 房地产企业可供出售金融资产

5-2-2 房地产企业持有至到期投资

5-2-3 房地产企业长期股权投资

5-2-3-1 房地产企业长期股权投资的初始计量

5-2-3-2 房地产企业长期后续计量

5-2-3-3 会计科目及主要账务处理

5-2-4 房地产企业投资性房地产

5-2-4-1 房地产企业投资性房地产基础知识

5-2-4-2 房地产企业投资性房地产的确认和计量

5-2-4-3 房地产企业投资性房地产的后续计量

5-2-4-4 房地产企业投资性房地产的转换

5-2-4-5 房地产企业投资性房地产的处置

5-2-4-6 会计科目及主要账务处理

5-2-5 房地产企业固定资产

5-2-5-1 房地产企业固定资产的确认

5-2-5-2 房地产企业固定资产的初始计量

5-2-5-3 房地产企业固定资产的后续计量

5-2-5-4 房地产企业固定资产处置

5-2-5-5 会计科目及主要账务处理

5-2-6 房地产企业无形资产

5-2-6-1 房地产企业无形资产基础知识

5-2-6-2 房地产企业无形资产的确认

5-2-6-3 房地产企业无形资产的初始计量

5-2-6-4 房地产企业无形资产的后续计量

5-2-6-5 房地产企业无形资产的处置和报废

5-2-6-6 会计科目及主要账务处理

第 6 讲 房地产企业负债会计

第一节 房地产企业流动负债

6-1-1 房地产企业流动负债的会计核算

6-1-2 房地产企业流动负债的账务处理

第二节 房地产企业非流动负债

6-2-1 房地产企业非流动负债的会计核算

6-2-2 房地产企业非流动负债的账务处理

第 7 讲 房地产企业所有者权益会计

第一节 房地产企业实收资本

第二节 房地产企业资本公积

第三节 房地产企业留存收益

第 8 讲 房地产企业现金流量信息的反映

第一节 房地产企业现金流量表概述

第二节 房地产企业现金流量表编制

第三节 房地产企业现金流量表附注

第 9 讲 房地产企业资产负债表

第一节 房地产企业资产负债表综述

第二节 房地产企业资产负债表编制

第 10 讲 房地产企业利润表

第一节 房地产企业利润表综述

- 第二节 房地产企业利润表编制
- 第 11 讲 房地产企业所有者权益变动表
 - 第一节 房地产企业所有者权益变动表综述
 - 第二节 房地产企业所有者权益变动表编制
- 第 12 讲 房地产企业会计报表附注
 - 第一节 房地产企业会计报表附注综述
 - 第二节 房地产企业会计报表附注编制
- 第 13 讲 房地产企业中期财务报告
 - 第一节 房地产企业中期财务报告综述
 - 第二节 房地产企业中期财务报告编制
- 第 14 讲 房地产企业分部报告
 - 第一节 房地产企业报告分部的确定
 - 第二节 房地产企业分部信息的披露
- 第 15 讲 房地产企业合并财务报表
 - 第一节 房地产企业合并财务报表综述
 - 第二节 房地产企业合并资产负债表
 - 第三节 房地产企业合并利润表
 - 第四节 房地产企业合并现金流量表
 - 第五节 房地产企业合并所有者权益变动表

试读内容

第1章 房地产企业会计综合知识

第一节 房地产企业会计概述

房地产是土地和房屋及其权属的总称。房地产企业是从事房地产开发、销售、管理和服务的企业。房地产企业按其经营内容可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。房地产开发企业的主要业务有土地开发与经营、房屋开发与经营、城市基础设施和公共配套设施开发、代建工程开发等，主要业务流程包括土地购买、开发建设、销售或租赁、物业管理等。

房地产企业会计是以货币为主要计量单位，反映和监督一个房地产企业经济活动的一种经济管理工作。

房地产企业会计通过一系列的确认、计量、记录和报告程序，能够为政府部门、投资者、债权人以及其它各个方面提供有关房地产企业财务状况、经营成果和现金流量的重要信息，是有关各方据以进行经济决策和宏观经济管理的重要依据；是考核房地产企业领导人经济责任的履行情况、加强经营管理、提高经济效益的重要保证。

小资料

房地产企业的经营特点

房地产企业的生产经营活动具有如下特点：

（一）地域性强，不可移动性

房地产属于不动产，具有固定性和不可移动性，无法转移到其他地区，这就使得房地产市场具有明显的地域性，不同地区的房地产价格差别较大。

（二）产业链长，对经济增长带动大

房地产项目的开发和营销周期很长，与其他行业的相关性高，涉及金融、建筑、商业、装饰、钢铁、水泥、原材料等行业，房地产行业的发展对这些产业具有明显的带动作用。

（三）投资密集，对金融依存度高

房地产企业经营周期长，需要密集的资本性投资，产品单位价值较大。因此，房地产项目无论是在开发建造过程，还是营销和消费环节，都需要金融机构的广泛参与。房地产开发企业除向金融机构融资外，还普遍使用预收购房订金、预收

代建工程款、施工单位预垫、联合开发等多种渠道筹集所需资金。

（四）产品开发和营销周期长

房地产项目开发通常包括可行性研究、规划审批、土地征用、拆迁补偿、勘察设计、房屋建造、配套设施、质量检验等过程；市场销售一般要经过宣传、沟通、谈判、预订、签约、收款、交货、协助客户办理相关登记手续等过程。上述过程可能涉及很多单位或个人，因此，房地产企业的生产经营周期很长。

（五）资源稀缺，产品具有投资性

与其他市场相比，房地产商品具有资源稀缺性，常常与贵金属、原油等资源性商品一样具有保值、增值功能，从而使房地产商品具有很好的投资价值。

（六）对经济周期敏感，容易受到政策调控影响

相对其他产业来说，房地产行业对经济周期的反映更为敏感，可能会随着经济周期的变化而出现较大幅度的波动。房地产行业还容易受到宏观经济政策导向的影响，国家对房地产市场实行适度的宏观调控。

一、房地产开发企业会计核算的主要内容

一般来说，房地产开发企业会计核算的内容主要有：（1）筹措开发项目所需资金；（2）及时、正确地计算土地开发和各种房屋建设的工程成本，加强成本管理，降低成本；（3）正确核算开发经营收支，加强经营管理，提高经济效益；（4）强化商品房销售管理工作，及时收回价款；（5）按照国家有关政策，正确地对企业利润进行分配。

由于房地产开发企业的各个阶段特点不同，其会计核算的侧重点也有所不同。具体来说，房地产开发阶段可分为房地产开发企业的设立阶段、开发项目的准备阶段、项目开发阶段、房地产销售阶段及利润分配阶段。

（一）设立阶段会计核算的主要内容

成立新的房地产开发企业必须按规定办理有关登记注册手续，包括办理房地产企业名称登记、验资、制定公司章程、办理营业执照、银行开户和纳税登记。因此，这一阶段的会计核算重点是注册资本金及筹建费用的核算，核算的难点是对投资方投入的非现金资产（包括存货、固定资产、无形资产）的计价。

（二）开发项目准备阶段会计核算的主要内容

1. 取得土地使用权的核算

取得土地使用权是房地产开发企业进行房地产开发的前提，也是开发产品成本的主要组成部分，因此加强土地使用权的核算显得尤为重要，在会计核算中要注重在不同方式下取得土地的核算。

2. 取得项目借款

由于房地产开发项目所用资金量很大，项目借款一般期限较长，在会计上作“长期借款”进行核算。为了反映和监督房地产企业长期借款的借入、应计利息和归还本息的情况，应设置“长期借款”科目。核算的难点与重点是对借款利息费用的核算，包括利息费用的借款化与资本化的计算与处理。

3. 开发前物资准备

包括为开发商品房而购置原材料、固定资产等，会计核算要点是对购入物资的计价以及领用发出时的成本核算。

（三）项目开发阶段会计核算的主要内容

房地产开发企业在这一阶段的会计核算重点：一是房地产开发成本的核算；二是房地产开发产品的核算。

1. 房地产开发成本的核算

房地产开发成本的核算是指房地产企业将开发一定数量的商品房所支出的全部费用按成本项目进行归集和分配，最终计算出开发项目总成本和单位建筑面积成本的过程。主要包括土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本及代建工程开发成本的核算。为加强房地产开发成本的核算，必须建立和完善成本核算基础工作，正确归集和分配开发成本及费用，准确、完整地提供成本核算资料，及时发现成本管理中的问题。

2. 房地产开发产品的核算

开发产品是指房地产企业已经完成全部开发建设过程，并已验收合格，符合国家建设标准和设计要求，可以按照合同规定的条件移交订购单位，或者作为对外销售、出租的产品，包括土地（建设场地）、房屋、配套设施和代建工程。为了正确核算开发产品的增加、减少、结存情况，开发企业应设置资产类“开发产品”账户。该账户借方登记已竣工验收的开发产品实际成本，贷方反映结转对外销售、转让、结算或出租的开发产品实际成本。月末借方余额表示尚未销售、转让、结算或出租的各种开发产品实际成本。

（四）销售阶段及利润分配阶段会计核算的主要内容

1. 房地产企业销售业务的核算

销售业务核算主要包括主营业务收入和其他业务收入的核算。房地产销售收入是指房地产开发企业自行开发的房地产在市场上进行销售获得的收入，包括土地转让收入、商品房（包括周转房）销售收入、配套设施销售收入等。

2. 利润分配阶段的会计核算

利润分配是指房地产企业根据国家有关规定和公司章程、投资者协议等，对企业当年可供分配的利润进行的分配。

可供分配利润 = 当年实现的净利润 + 年初未分配利润（或年初未弥补亏损）
+ 其他转入

利润分配的顺序：

- ① 弥补以前年度亏损；
- ② 提取法定盈余公积；
- ③ 提取任意盈余公积；
- ④ 向投资者分配利润。

房地产企业应通过“利润分配”科目，核算房地产企业利润的分配。年度终了后，房地产企业应将全年实现的净利润或发生的亏损额，自“本年利润”科目转入“利润分配——未分配利润”，并将“利润分配”科目所属其他明细科目的余额转入“未分配利润”明细科目。结转后，“利润分配——未分配利润”科目如为贷方余额，表明累积未分配的利润数；如为借方余额，则表明累积未弥补的亏损数额。

二、房地产开发企业会计的特点

房地产开发跨越生产和流通两个领域，其活动内容包括从规划设计、征地拆迁、土地开发、各类房屋建造、工程验收、经营销售、交付使用直至售后管理和维修服务等。房地产开发企业的产品是地产或房产，产品开发周期长，生产经营方式多样，投资主体复杂，与一般企业的生产经营有很大的不同。与此相适应，房地产开发企业会计与其他企业会计相比较，具有以下几方面的特点：

（一）资金筹集渠道的多源性

开发企业开发经营所需资金，主要是由其自行筹集取得的。集资开发是我国房地产开发的一个显著特点。

开发企业筹资的形式与渠道主要有：

1. 预收购房定金或预收建设资金；
2. 预收代建工程款；
3. 土地开发及商品房贷款；
4. 发行企业债券；
5. 与其他单位联合开发，吸收其他单位投资；
6. 发行股票，筹集股本。

围绕筹资而发生的经济业务的会计核算构成开发企业会计核算的重要内容和重要特色。

（二）资金占用形态的多元性

开发企业的开发经营业务内容极为广泛，既有建设场地的开发，又有房屋的建设，还有基础设施、配套设施以及市政工程等项目的开发建设，有的房地产企业还开展商业用房的出租或经营业务以及商品房售后服务等。因此，开发企业的资金在由货币资金转化为成品资金的过程中，不仅依次表现为货币资金——储备资金——在建资金（在产品资金）——成品资金的直线运动，而且还具有多项平行运动的特点，即在储备资金（或结算资金）——在建资金——成品资金这一运动中，资金表现为多项平行运动（见图 1-1），从而使开发经营资金在生产领域表现为多种不同的存在形态，具有多元性。



图 1-1 房地产开发企业资金占用形态的多元性

（三）结算业务的频繁性和由此引起的财务关系的复杂性

在开发经营过程中，开发企业将与周边很多单位发生经济往来关系，不仅包括材料物资供应单位、建筑产品购买单位，而且还包括勘察设计单位、施工企业、委托建房单位、房屋承租单位等。加之企业间的购销业务大量采用预收、预付结算方法，从而使开发企业因经济业务往来而引起的资金结算关系极为复杂。在与材料物资供应单位的购销业务中，首先要预付购货定金或一部分货款，待购进材料物资业务发生时再办理应付货款的结算；在与施工企业的承包往来中，大量采用的办法是预付备料款或工程款，然后再根据工程进度结算应付的工程进度款；在与购房单位或委托单位的房屋销售、转让或代建往来业务中，也是采用先预收购房定金或代建工程款，待房屋或工程移交时，再结算房屋或工程款的方式，由此引起的房地产企业与各方面之间的财务关系和债权债务关系及相应的会计核算既重要又复杂。

（四）核算周期具有长期性

开发企业的生产周期一般都较长，一个开发项目从勘察设计、征地拆迁，到房屋建造、经营销售、交付使用直至售后服务及房屋维修，往往要跨年度（一个、两个，甚至几个年度）进行。这一特点决定了开发企业会计核算周期的长期性，因而在核算上要特别注意按照权责发生制原则和配比原则处理好递延资产、递延收益与递延成本以及固定资产折旧和期间费用之间的关系，以保证各期损益计算的正确性。

小知识

房地产开发企业会计核算的特点

房地产开发企业生产经营及其商品的特殊性决定了其会计核算的特殊性。同其他行业相比，房地产开发企业的会计核算具有以下几方面的特殊性：

1. 营业收入核算的特殊性。

（1）营业收入具有多样性

房地产开发企业的特点是要对一定的地区或地段进行总体规划，统一开发和建设，因而开发的内容具有综合性和多样性。因此，房地产开发企业营业收入一般包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施转让收入、其他业务收入等，营业收入的形式具有多样性。

（2）营业收入的坏账风险较小

由于房地产销售一般采用一次性付款或银行按揭付款，产品一旦预售成功，则房地产企业基本可以实现销售收入，因此坏账的风险较小。

2. 开发产品成本核算的特殊性。

（1）成本构成核算难度大

房地产开发企业主要从事房地产开发建设活动，其生产成本主要指开发产品的成本，包括土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费用及其他开发费用等。这些成本具备不同的特性、涉及不同的专业领域，从而导致成本的核算难度较大。

（2）核算时间跨度长

房地产项目开发的周期较长，少则1~2年，多则超过5年，使房地产成本费用核算的时间跨度很长。

（3）不同项目核算差异性较大

不同的房地产项目受地域、项目定位、产品功能、用途、规模等各方面因素的影响很大，导致不同项目之间的差异性很大，每个项目都或多或少有自己的特点。

（4）滚动开发核算难度大

房地产开发活动中，在房地产企业多个项目同时开发、一个项目分多期开发等现象较为常见，而且不同项目、不同期开发项目成本发生差异大，使房地产企业按项目、按楼盘等进行成本核算难度增大。

3. 利润分配形式的特殊性。

房地产开发企业的投资主体具有相当的广泛性，而且参与方式也具有一定的特殊性，最为常见的是进行项目投资合作（房地产企业并不在工商管理部门进行

注册资本变更登记), 项目完成后投资合作也即完成, 合作双方根据项目的盈利情况进行利润分配, 而且利润分配的形式也不尽相同, 既有按现金分配的, 也有按产品分成的。较其他企业而言, 参与利润分配的方式有其显著的特点。

……(试读结束啦。欢迎购买!“投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱, 早投资早获益, 机遇只钟情于有准备的头脑”。)