

# 《房地产开发企业会计实务操作手册》

## 图书基本信息

书名：《房地产开发企业会计实务操作手册》

13位ISBN编号：9787514118711

10位ISBN编号：7514118713

出版时间：2012-6

出版社：经济科学出版社

作者：郭鹏

页数：230

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)

# 《房地产开发企业会计实务操作手册

## 内容概要

《房地产开发企业会计实务操作手册》以会计准则为依据，参照房地产开发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，并根据房地产开发企业实际情况。系统地阐述了房地产开发企业的会计核算，以及各种账务处理和其他会计事项。《房地产开发企业会计实务操作手册》对日常会计事项的处理方法进行讲解，配以相应的例题剖析会计实务，不仅适合刚踏入房地产开发企业的会计新人，还适合房地产投资者、管理者。以帮助他们充分了解我国房地产制度，掌握相关会计知识，提高房地产开发企业整体管理水平。

## 书籍目录

- 第一章 房地产会计上岗前必读
  - 第一节 房地产企业会计概念
  - 第二节 房地产企业会计的核算对象
  - 第三节 房地产企业的经营业务特点
  - 第四节 房地产企业的涉税业务特点
  - 第五节 房地产开发企业会计科目的设置
- 第二章 货币资金核算必读
  - 第一节 库存现金的核算
  - 第二节 银行存款的核算
  - 第三节 其他货币资金的核算
- 第三章 应收款项核算必读
  - 第一节 应收票据的核算
  - 第二节 应收账款的核算
  - 第三节 预付账款的核算
  - 第四节 其他应收款的核算
- 第四章 存货核算必读
  - 第一节 存货的概念
  - 第二节 存货的计价
  - 第三节 材料采购的核算
  - 第四节 委托加工物资的核算
  - 第五节 周转材料的核算
  - 第六节 开发产品的内容及核算
  - 第七节 存货清查的核算
  - 第八节 存货跌价准备的核算
- 第五章 固定资产和无形资产核算必读
  - 第一节 固定资产的概念与分类
  - 第二节 固定资产的计价
  - 第三节 固定资产的取得核算
  - 第四节 固定资产折旧的核算
  - 第五节 固定资产修理的核算
  - 第六节 固定资产清理、盘点与减值准备提取的核算
  - 第七节 固定资产租赁的核算
  - 第八节 无形资产的核算
- 第六章 负债和所有者权益核算必读
  - 第一节 负债和所有者权益的概念
  - 第二节 流动负债的核算
  - 第三节 非流动负债的核算
  - 第四节 所有者权益的核算
- 第七章 施工工程的成本核算必读
  - 第一节 施工工程成本的构成
  - 第二节 材料费和人工费的核算
  - 第三节 机械使用费的核算
  - 第四节 其他直接费用的核算
  - 第五节 间接费用的核算
- 第八章 开发产品的成本核算必读
  - 第一节 开发成本项目的构成
  - 第二节 土地开发成本的核算

- 第三节 配套设施开发成本的核算
- 第四节 房屋开发成本的核算
- 第五节 开发间接费用的核算
- 第九章 开发产品的收入核算必读
  - 第一节 开发产品销售和转让的核算
  - 第二节 开发产品出租的核算
  - 第三节 开发产品跌价准备提取的核算
- 第十章 利润和利润分配核算必读
  - 第一节 房地产业利润的构成
  - 第二节 利润分配的核算
- 第十一章 财务会计纳税核算必读
  - 第一节 房地产会计主要流程及涉及的税种
  - 第二节 前期准备阶段——契税、耕地税
  - 第三节 建设施工阶段——建筑安装营业税、车辆购置税、车船使用税
  - 第四节 销售阶段——销售房地产营业税、城建税、土地增值税
- 第十二章 财务会计报告编制必读
  - 第一节 资产负债表及其附表的编制
  - 第二节 利润表及其附表的编制
  - 第三节 现金流量表的编制

## 章节摘录

版权页：插图：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：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。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。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。

# 《房地产开发企业会计实务操作手册

## 编辑推荐

《房地产开发企业会计实务操作手册》具有实战性，案例丰富，这些案例多来源于房地产开发企业具体业务实践，贯穿此书始终，使读者可以感同身受地轻松掌握会计实务操作。解答房地产开发企业会计实务操作中的的焦点问题、热点问题、难点问题。《房地产开发企业会计实务操作手册》非常适合作为房地产开发企业对新进的职员进行会计实务操作培训的优秀教案，也是房地产开发企业所有从业人士必备的职业工具书。同时，《房地产开发企业会计实务操作手册》也可作为房地产经营管理专业师生的优秀参考教材。

## 精彩短评

- 1、写的比较简单，内容比较泛
- 2、房地产开发企业会计实务操作手册内容很好很全面，正在学习。
- 3、大体翻看了一下，还算详细。
- 4、没看呢还，先给个好评。
- 5、此书对于没做过房地产的人，一看通俗易懂。
- 6、不错,实用,好
- 7、收到了很高兴应该有用
- 8、还么有看，书的质量还是很好地。
- 9、挺好，挺厚实，挺详细，很易懂。
- 10、还没看呢 应该不错 大概翻翻 挺好的
- 11、good!!!!!!
- 12、工作中能用上
- 13、很实用，对新手很有帮助
- 14、一般，对融资租入固定资产这章节讲得不是很清楚，特别的融资租入固定资产的标准也没有提——公允价值也没有考虑。
- 15、书的纸张不好，内容还可以 . . .
- 16、帮朋友买，朋友很喜欢
- 17、一般吧，没有想像中好
- 18、本书是给朋友买的，朋友说很好，内容比较使用具体实用
- 19、学很多
- 20、质量挺好，值得一买！
- 21、部分业务财务处理方法较为落后，与现行会计准则不符。无法忍受的是，错别字太多。
- 22、这本书很好，对我帮助很大，以前没接触过这一领域，有了这本书如鱼得水。
- 23、很好值得推荐，
- 24、应该是正品哦
- 25、与想象中的一样，还不错
- 26、我觉得一般耶,真的.
- 27、时间关系,不过应付目前的这本书还是挺有用的,不过,有些概念现在看起来有点过时了,自己可以与时俱进,此书最好仅做参考
- 28、书嘛，都一样的
- 29、书写的还不错，不过节税的小部分地方有点重复啰嗦
- 30、快递很快，书质量不错，包装也很好，准备开始看书了！
- 31、书挺好的，希望对我有所帮助，2014加油咯~~
- 32、物流很快，第一次在当当网买书比我想象中快很多，很好，下次首选
- 33、翻看了几页，还不错
- 34、可以学会很多东西
- 35、收到宝贝后立刻阅读了，对我的帮助很大。真的很好！！
- 36、书刚到手从头到尾翻了下，内容浅字体大排版空。考了初级会计的不要一个小时就能把这书看完，除了七八十一这三章跟房地产企业有关，其他就是基础会计知识罗列，全书没有房地产企业会计实例，只有跟会计入门书那样，两行直白描述然后一两个分录这种例子。七八十一章也只是反复罗列土地、建安、开发成本等名词，没有系统的讲解。看完对掌握房地产会计操作的可能基本是零，不满意。
- 37、只需一天就收到了书，不过把书看了一下，都是些很简单基础的东西，适合初学者
- 38、由于本身接触会计都好几年了，所以看这本书的时候仍会发现不少小问题，比如印刷错误，账务处理没及时对应新政策 . . .
- 39、挺实用的壹本书，里面的内容对工作中遇到的问题有帮助
- 40、速度很快，今天已经收到书，包装还可以，但是里边打开，书被折了几乎半本，还是给个好评了!

## 《房地产开发企业会计实务操作手册》

- 41、不错,朋友要的.
- 42、有点怀疑,这书校对过没,很多错别字,还有印刷的很多顺序颠倒,例如年数总和法公式跑到双倍余额下面去了,结果年数总和法下月折旧额公式还搞个错的,这么严重的错误,校对人员都没发现么。不知道是不是正版,有点失望。
- 43、很好用,噪音很小
- 44、已经看完,感觉很不错!
- 45、内容一般,没有可操作性,可能会对初级会计有用
- 46、内容很系统,可以系统了解核算
- 47、看了前面3章,感觉很好,很实用!!
- 48、没看呢。物流挺快
- 49、没看完。感觉很有条理,对我学习很有帮助
- 50、现在的热门学科,不看看怎么能行
- 51、书很好,送货快,价钱便宜
- 52、一共买了两本房地产的书,感觉这本一般。
- 53、大概看了一下,这方面的书都差不多
- 54、财务会计多了解一些,业务流程处理很全面。
- 55、我正在看这本书。感觉写的挺详细的。。。希望看完后,对我有很大的提升!
- 56、是正版图书,质量不错
- 57、价格优惠,用途还可以。
- 58、不愧为20元的快递,3天真的到了
- 59、买了准备看,应该会有帮助的。
- 60、书收到了,比想象的要好!
- 61、对有关房地产企业成本核算的内容讲解太少!
- 62、感觉这本不是很实用
- 63、实用!但印刷纸张不太好!
- 64、书包装不好,不知道是物流的事还是本来书皮就是坏的,书有磨损
- 65、在会计处理方面还是能帮到忙,但是房地产企业每年的变化太大,所以有点不接地气啊。
- 66、房地产开发企业会计实务操作手册对我一个老会计来说很实用,没有涉及过房地产企业的会计!想通过学习进入房地产企业
- 67、还没看,估计还可以,不然不会买
- 68、之前在房地产实习的时候买的,感觉还是和实际有点不一样呢,因为毕竟实习的话涉及的面不深嘛,不过了解一下还是挺好的
- 69、房地产实务操作,很贴切实际,用处很大,没有买错
- 70、拿到手的时候就迫不及待的翻看,对于刚刚接触房地产会计的新手来说,确实是好帮手,内容丰富简单易懂。
- 71、非常详细的会计科目解释
- 72、这本书太简单,书名起得好,但内容太简单,白买了。
- 73、这本书主要介绍会计方面的知识,其次才是房地产方面的知识,适合财务知识基础不好的人看。
- 74、书很好,安全到达,无损坏,翻了几页还不错
- 75、一般,纸不够好。相对简单
- 76、书到手了 可是书都破了 我找谁啊
- 77、大概看了看,内容不是很详细。
- 78、还可以吧,只是内容涉及不是很深入。
- 79、讲得实际
- 80、书不怎么样,不能体现房地产行业的实质性核算特点。
- 81、还没看,希望游泳
- 82、内容大致看了一下,还不错
- 83、比较适合初学者,有点基础的买这个书都觉得没有意思
- 84、相对较简单,属于房地产行业入门级的,挺好的,我是刚毕业的学生,没有实务经验,看着本书



让我又复习了一遍基础知识，也明白了房地产行业会计业务的特有处理

- 85、好书，耐人寻味。
- 86、比较实用的书，对外会计应该备一本
- 87、包装挺好，送货也快
- 88、准备自学成才的书，备用
- 89、没有看书时，觉得难，但看了书后让人易懂，满意。
- 90、内容初级，适合刚入门会计使用。
- 91、书的质量还行，送货挺及时
- 92、实用性强，书的装订质量也不错，挺好的。
- 93、还没看呢 不过应该不错，我会追加评论的
- 94、还没看，希望有帮助。。。。。。。

## 章节试读

### 1、《房地产开发企业会计实务操作手册》的笔记-第169页

#### 房地产企业涉及的主要税种

##### 前期准备阶段

**契税**  
房地产开发企业通过购买、受让、受赠、交换等方式取得土地使用权和房屋所有权的，为契税的纳税人。

契税一般不通过“应交税金”账户进行核算，而是直接计入有关资产的成本之中。对于房地产开发企业来说，若是为进行房地产开发而取得的土地使用权，相应缴纳的契税应当计入开发成本中；若是为建造办公楼等自用而取得的土地使用权，相应的契税应当计入固定资产原值。同样，对于房地产开发企业承受房屋权属所应缴纳的契税，也应当视其用途确定是计入开发成本还是计入固定资产原值。

##### 耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》的规定，占用耕地建房或者从事其他非农业建设，占用鱼塘、园地、菜地及其他农业用地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人，都是耕地占用税的纳税义务人，应当按照规定缴纳耕地占用税。

条例所称耕地是指用于种植农作物的土地。占用前3年内曾用于种植农作物的土地，亦视为耕地。

对于耕地占用税，由于是按照实际占用耕地面积计算，并一次性缴纳，因此可以不通过“应交税金”科目进行核算，而直接计入有关项目的成本费用之中。

##### 建设施工阶段

##### 建筑安装的营业税

建筑安装工程作业，包括建筑、安装、修缮、装饰和其他工程作业等内容。建筑安装营业税由在中国境内提供建筑安装劳务的单位和个人缴纳，建筑安装业务实行分包和转包的，分包或转包者为纳税人，其应纳税款以总承包人为扣缴义务人。

建筑安装营业税税率为3%。

##### 车辆购置税

凡是购置应税车辆的房地产开发企业都是车辆购置税的纳税义务人。这里所说的购置，包括购买、进口、自产、受赠、获奖或以其他方式取得并自用应税车辆的行为。

企业缴纳的车辆购置税应当作为所购置车辆的成本，计入固定资产原值。由于车辆购置税是一次性缴纳，因此它可以不通过“应交税金”账户进行核算。

##### 销售阶段

##### 销售房地产的营业税

房地产业营业额为纳税人转让土地使用权或销售不动产向对方收取的全部价款和价外费用。价外费用，包括向对方收取的手续费、基金、集资费、代收款项、代垫款项和其他性质的价外收费。凡价外费用，无论会计制度规定如何核算，均应并入营业税计算应纳税额。

房地产企业出售房地产，按“销售不动产”税目征收营业税，税率为5%；转让土地使用权，按“转让无形资产”税目征收营业税，税率为5%。

房地产开发企业在计算销售房屋经营收入应纳的营业税时应当通过“营业税金及附加”及“应交税费——应交营业税”科目核算。

## 出租房地产的营业税

土地使用权出租以及房地产建成后出租的，按“服务业——租赁业”征税。

## 城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加

计税依据为营业税，依所在地区分别适用7%、5%、1%征城市建设维护税，依3%计征教育税附加。地方教育费附加税率由当地政府决定。

## 土地增值税

土地增值税是对转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税种。

## 印花税

凡签订产权转移书据所载金额0.05%缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监督买卖双方转让合同或协议上贴花完税后，再办理立契过户手续。在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件缴纳印花税5元，房地产权属管理部门应监督领受人在房地产权属证上按件贴花完税后，再办理发证手续。

## 持有阶段

### 房产税

房产税是在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对拥有房屋产权的内资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税种。

### 城镇土地使用税

房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征城镇土地使用税。

## 2、《房地产开发企业会计实务操作手册》的笔记-第14页

1. 应收账款：主要是核算在开发经营过程中，转让和销售开发产品，提供出租房屋和提供劳务，而向购买、接受和租用单位或个人收取的款项；
2. 应收票据：指房地产开发企业因转让、销售开发产品而收到的商业汇票；
3. 预付账款：是指房地产开发企业按照合同预付给承包单位的工程款和备料款，分别设置“预付承包单位款”和“预付供应单位款”两个明细科目；
4. 材料采购：主要是核算企业购入各种物资的采购成本。包括购入材料设备的买价、运杂费、流通环节的税金，月终分配的采购保管费和材料成本差异；
5. 委托加工材料：主要是核算委托外单位加工的各种材料的实际成本。应与加工单位签订加工合同；
6. 周转材料：是指未达到固定资产标准的劳动材料。如：工具、器具、玻璃器皿等；
7. 开发产品：是指企业已经完成全部开发过程并验收合格，可以按照合同的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品，包括开发完工的建设场地、房屋、配套设施和代建工程等；
8. 预收账款：按照规定合同或协议向购房单位或个人收取的购房定金，以及代建工程收取的代建工程款；

## 《房地产开发企业会计实务操作手册》

9. 应交税费：核算应向国家交纳的各项税金，主要包括（营业税、城市维护建设税、所得税、房产税、车船使用税、土地增值税等税种）；
10. 开发成本：如能确定核算对象的，直接计入“开发成本”，主要包括：土地征用及拆迁补偿费（土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费）；前期工程费（规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、测绘、“七通一平”）；基础设施费（小区道路建设、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化）；建筑安装工程费（支付给承包单位的建筑安装工程费）；公共配套设施费（居委会、派出所、幼儿园、消防、锅炉房、水塔、自行车棚、公共厕所等设施支出），分别设置“土地开发”与“配套设施开发”“房屋开发”设置二级明细。可根据上述六项来设置三级明细科目；
11. 开发间接费用：所属直接组织和管理开发发生的费用，包括：管理人员的工资、职工福利费用、折旧费用、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销；
12. 管理费用：是指开发企业的行政管理部门为管理和组织房地产开发经营活动而发生的各项费用；
13. 财务费用：包括开发经营期的利息净支出、汇兑损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费；
14. 销售费用：为销售产品或提供劳务过程中所发生的各项费用。主要包括：产品销售之前的改装修复费、水电费、采暖费；产品销售过程中所发生的广告宣传费、展览费，以及为销售本企业的产品而专设的销售机构的职工工资、福利费、业务费等经常费用。

在实务中，房地产企业可根据企业自身的特点，设置特殊的科目，比如“材料采购”、“采购保管费”、“固定资产构建支出”等。

# 《房地产开发企业会计实务操作手册

## 版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：[www.tushu000.com](http://www.tushu000.com)