

成本管理：略论房地产开发成本及其核算 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/260/2021_2022__E6_88_90_E6_9C_AC_E7_AE_A1_E7_c41_260019.htm 我国的房地产业在经历了狂热、低迷、大起大落，目前正处于理性发展阶段。经过这些年的整顿，有关法规制度已比较完善，房地产开发将在有序、规范的道路

上运作，房产商要想获得经营利润，除了必须提供适销对路的房源外，还应该降低开发成本，严格控制各项费用支出。笔者根据几年来的工作经历，对房地产开发成本的内容以及在核算中遇到的一些问题谈些粗浅的看法。

一、房地产开发成本的组成 房地产开发成本是指房地产企业为开发一定数量的商品房所支出的全部费用。就其用途来说，大致可分为三大部分：1、土地、土建、设备费用。这是房地产开发成本的主体内容，大致占总成本的80%。其中最重要的是土地费用。土地费用的大小是评价一个房地产开发项目是否可行，是否有预期利润的最主要经济指标。土地费用主要包括土地出让金、置换成本、批租费用、动迁费用、拍卖佣金、契税等。房产商在决定是否开发一个项目前，都必须将预计的土地费用通过土地面积和容积率的换算，计算出未来所开发的每平方米商品房所占的土地成本（俗称楼面地价），以此来进行项目的可行性评估。

2、配套及其他收费支出。主要是指水、电、煤气、小区绿化和道路、大市政和公建配套费。学校、医院、商店等生活服务性设施也是不可缺少的。其他收费项目中有些虽然属于押金性质，如档案保证金、绿化保证金等，但由于种种原因，企业大多难以全部收回。这类收费项目种类繁多，标准不一，许多收费

项目由垄断性经营企业或事业单位执行，任意性很强，标准普遍偏高。配套及收费项目是房地产开发成本中受外界因素影响最大的一块费用支出，一般占项目总投资的10 - 15%。房地产开发商通过各种途径，运用各种方法减少这部分费用支出，是降低开发成本取得经营效益的一项重要手段。

3、管理费用和筹资成本。

房地产开发与其他一般行业相比，具有建设周期长、投资数额大、投资风险高等特点。因此，大多数开发企业必须通过银行贷款来解决资金需要，这样就产生数额较大的利息支出。如何把这部分费用核算好，对正确计算开发成本、体现经营成果，将起到非常重要的作用。

二、房地产开发成本的核算

房地产开发成本的核算是指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。企业进行开发成本核算，除了必须严格执行国家制定的房地产开发企业会计制度和财务制度外，根据笔者的经验，还应该注意解决以下几个问题。

1、成本归集对象。

房地产开发企业在进行成本核算时，象其他行业一样，首先应该确定成本归集对象，即成本核算单位。对于小规模的开发，如单幢或几幢房屋的开发，这个问题比较容易解决，可以将全部开发量作为成本归集对象，设立一个成本核算单位。但是对大规模的开发，如街坊改造或小区开发，就必须科学地确定成本归集对象。在这种情况下，笔者认为成本核算对象不能过细（如以单幢为单位），因为这样做势必会增加工作量，使核算工作繁琐化。相反，也不能简单地以整个小区为核算单位，因为一个小区从开始建设到完全建成往往需要几年甚至十几年的时间，这样做势必使成本核算资料滞后，

失去其在管理上的作用。笔者认为：应该以房地产开发项目的工程内容和工期进度作为确定成本归集对象的主要依据。对大的开发项目应该适当分块，比如将一个小区内不同类型的商品房按不同的开发期进行分块，便于费用的归集和成本结算，这样才能充分发挥成本核算的作用。

2、成本项目的设立。

正确划分成本项目，可以客观地反映产品的成本结构，便于分析研究降低成本的途径。按现行的房地产开发企业会计制度规定，“开发成本”作为一级成本核算科目，企业应在该科目下，根据自己的经营特点和管理需要，选择成本项目，并据此进行明细核算。如何确定成本项目？笔者认为成本项目不能太多，对于发生次数较少，特别是单笔发生的费用，应尽量合并。如各种配套费用支出，可设立一个“配套费用”明细科目进行核算。而对金额较大并陆续发生的费用应单独设立科目核算。如土地费用、土建费用及设备费用，特别是土建费用，如系分合同发包的还应该按合同进行明细核算，以便能随时了解工作量进度和付款情况，并为工程的竣工决算提供资料。

3、间接费用的核算。

企业的间接费用主要包括管理费用、财务费用和销售费用。按现行房地产开发企业会计制度规定，这些费用应作为期间费用，直接计入当期损益。笔者认为，这样处理，对部分费用来说，有悖于会计的配比性原则。比如，为项目贷款而支付的利息以及项目的前期销售费用，这些费用的特点是数额较大、受益对象明确，如果在受益对象实现销售之前，就将其列入损益类科目进行核算，势必会形成虚假的财务成果，不能客观地反映企业的实际经营情况。因此，笔者认为，对受益对象明确的贷款利息和前期销售费用应视同资本性支出进行核算。前

者列入“开发成本”，作为成本项目的一个组成部分；后者可在“递延资产”科目下开设明细专户进行核算，待开发产品实现销售后，再转入“销售费用”科目。

4、项目的竣工决算。

房地产开发成本核算的最终目的是计算出项目的总成本和单位可销售面积的开发成本，以便企业结出经营利润。可是现在房地产开发企业较普遍存在的现象是重视工程决算而忽视项目决算。因为工程决算在施工完成后进行，时间性比较明确，而且涉及到工程款的支付，不易拖拉。而项目决算有可能因为各种原因变得遥遥无期，比如小区个别配套没有完成（不影响销售），计划中的公建设施暂时不能实施，或者押金的收回久拖不决等，都会影响整个开发项目的完全建成，进而影响项目决算。如何解决这个问题，笔者认为，可以通过“预提费用”科目将尚未实施的工程预算计入成本，使项目决算能按计划进行，以后待工程完成再按实际支出调整项目成本。由于这部分工程支出，通常在项目总投资中所占的比例很小，这样做对项目的总成本和单位成本不会造成较大的影响。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com