

实务房地产业会计核算的几个问题会计从业资格考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/521/2021\\_2022\\_\\_E5\\_AE\\_9E\\_E5\\_8A\\_A1\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_c42\\_521486.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/521/2021_2022__E5_AE_9E_E5_8A_A1_E6_88_BF_E5_c42_521486.htm) 房地产开发企业是按照城市建设总体规划，对城市土地和房屋进行综合开发，将开发完成的土地、房屋及配套设施等作价出售，实行自主经营、独立核算、自负盈亏。具有独立法人资格的经济实体，是十一届三中全会以后，随后城市建设开发事业的发展

和住宅商品化的推行，逐步从建筑行业分离出来的新兴产业。

从1993年7月1日执行分行会计制度起，房地产开发企业实行了独立的企业制度，推动了房地产开发企业的规范发展，但现行制度对有些业务的会计处理未有明确规定或规定不够严密，造成企业的会计核算与实际情况产生较大的出入。现试

举几点与同行探讨以求得制度的改进。1、年度销售收回资金的多少，年度支出开发成本的多少与当年企业盈亏无关。

房地产开发企业的生产经营有其特殊性，开发产品的投资数额大，建设周期又长，未取得预售证之前的资金大量支出却没有收入，而当产品已经移交、发票结算账单已提交买主时，才作为销售实现，造成利润大起大落，使企业给人一种不稳定的感觉。

且当预售未完工的开发产品或采用按揭方式销售等回收的资金，未作经营收入与经营成本配比之前，易造成经营者认为全部收入都是赚的钱，盲目扩大再生产。百考试题为你加油

2、开发产品办理决算数与实际开发成本支出有出入。房地产开发企业因建设商品房住宅小区而一并开发的不能有偿转让的公共配套设施，如非同步建设，在商品房建成后，为了及时结转应由商品房等开发产品负担的配套设

施费，现采用预提配套设施费办法，预提标准由企业自行规定。由于预提费用是在实际支出前计提的，提取数额带有不确定性，因而不可避免可能出现预提数与实际发生数发生差异，这易使其成为调节当期利润的开关。建议对该类预提费用规定按投资额的一定比例等办法提取，不能由企业自定。

3、成本计算采用制造成本法，开发产品中只计入直接费用和间接费用，管理费用、财务费用、销售费用直接计入当期损益。该法无疑较完全成本法有较大的好处和优点。但房地产开发企业的生产经营有其特殊性，投资数额大、投资周期长，几乎无一例外需借助外部资金来支持，财务费用不可避免地数额较大。因此房地产开发企业的经营利润较大而利润总额却并不多，但易造成房地产企业有高利润的错觉。且投资借款利息费用未计入成本，更易使企业经营者为商品房在成品的基础上定价产生困难。建议在房地产业实行借款费用资本化。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](http://www.100test.com)