

房地产开发企业会计讲座（三）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/69/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c44_69824.htm

第三讲 房地产开发企业产品成本的核算（上）

房地产开发的程序通常分为四个阶段，即投资决策分析阶段、前期工程阶段、建设阶段和租售阶段。在以上四个阶段的开发经营过程中，企业将发生许多费用，比如可行性研究费、前期工程费、建筑安装费、广告费、销售费、信贷资金利息费，以及企业为组织和管理生产经营而发生的管理费用等。这些费用中，有些可以计入开发产品成本中，有些则不能计入开发产品成本。可以直接计入到开发产品成本中的费用称为开发直接费用；经分配后才能计入到开发产品成本中的费用称为开发间接费用；不能计入到开发成本中的费用称为期间费用。

一、开发产品成本的内容

开发产品成本是指房地产开发企业在产品开发过程中所发生的各项费用支出。它反映了房地产开发企业在项目开发过程中所耗费的全部物化劳动与活劳动，是考核房地产开发工作质量的一项综合指标，是制定开发产品销售价格的基础。

开发产品成本按其用途，可分为以下四类：1．土地开发成本。

土地开发成本是指房地产开发企业开发土地(即建设用地)所发生的各项费用。

2．房屋开发成本。房屋开发成本是指房地产开发企业开发各种房屋(包括商品房、出租房、周转房、代建房等)所发生的各项费用支出。

3．配套设施开发成本。它是指房地产开发企业开发能有偿转让的配套设施及不能有偿转让、不能直接计入开发产品成本的公共配套设施所发生的各项费用支出。

4．代建工程开发成本。它是指房地

产开发企业接受委托单位的委托，代为开发除土地、房屋以外其他工程(如市政工程)所发生的各项费用支出。

二、房地产开发成本核算对象

开发产品成本核算对象是指在开发产品成本的计算中，为了归集和分配开发费用而确定的费用承担者。企业应根据其开发项目的特点及实际情况，按照下列原则，选择成本核算对象：

1. 一般的开发项目，以每一独立编制的概算或施工图预算所列单项工程为成本核算对象。
2. 同一开发地点、结构类型相同的群体开发项目，开竣工时间相近、由同一施工单位施工的，可以并为一个成本核算对象。
3. 对于个别规模较大、工期较长的开发项目，可以结合经济责任制的需要，按开发项目的一定区域和部位，划分成本核算对象。

成本核算对象应在开发项目开工前确定，一经确定就不能随意改变，更不能相互混淆。

三、房地产开发成本项目

开发产品成本项目一般可分为土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费和开发间接费等。

1. 土地征用及拆迁补偿费：指房地产开发时为征用土地所发生的各项费用，包括土地出让金、劳动力安置费、青苗补偿费、土地补偿费、拆迁补偿费及其他因征用土地而发生的费用（如耕地占用税）。
2. 前期工程费：指企业在前期准备阶段发生的各项费用，包括总体规划设计费、可行性研究费、政府代收代缴的各项费用、勘察设计费、各项临时工程(临时水、临时电、临时路等)费用、七通一平或三通一平费用等。
3. 基础设施费：指建造各项基础设施发生的费用。基础设施主要是指与开发产品相关的道路、供热设施、供水设施、供电设施、供气设施、通讯设施、照明设施、以及绿化（包括排污、排洪、环卫）等，

这些设施发生的设备及安装费都在基础设施费项目内归集。
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