

房地产开发企业会计讲座（二）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\\_69825.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/69/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c44_69825.htm) 第二讲 房地产开发企业存货的核算 房地产开发企业存货有以下几大类：1．原材料类存货。指用于开发土地、房屋、建筑物等开发产品的各种材料物资，如钢材、木材、砂石、水泥等。2．设备类存货。指企业购入的用于房地产开发经营的各种设备，如电气设备、卫生设备、通风设备等。3．在产品类存货。指尚未完工的各种土地、房屋等开发产品(即在建工程)。4．产成品类存货。指各种已完成开发建设全过程并已验收合格，可以按合同规定交付使用或对外销售的各种开发产品，包括已开发完成的土地、房屋、配套设施、代建工程及分期收款开发产品、出租开发产品和周转房等。5．开发用品类存货。指企业在进行房地产开发经营活动中所必需的各种用品，包括低值易耗品及其他用品等。房地产开发企业特殊存货主要是设备类存货和各种开发产品。注意：临时出租房、周转房是视同存货的。

一、设备采购与收发的核算 在一般情况下，供应部门负责编制设备供应计划、签订合同和检查合同的执行情况；设备仓库负责设备的收、发、保管、清查盘点等工作；会计部门负责设备价款的结算、设备成本的计算、设备收发的核算。设备的采购、收发按实际成本计价并核算。为了核算设备的采购成本并反映和考核设备采购、收、发、结存情况，要在“物资采购”账户之下设置“设备”明细账，并专设“1242库存设备”账户。分别核算企业购入各种设备的实际采购成本和所有库存设备的实际成本。例1 某房地产开

发企业购入电梯一台，买价(含进项税) 800 000元，运杂费20000元，价款和运杂费已用银行存款支付。 根据购货发票、银行结算凭证等作如下分录：借：物资采购设备 820000  
贷：银行存款 820000 假设企业材料设备采购保管费的计划分配率为2%，则购入电梯应分配的采购保管费为16400元。  
借：物资采购设备 16400 贷：采购保管费 16400 电梯验收入库，计算电梯的实际成本为836400元。借：库存设备 836400  
贷：物资采购设备 836400

## 二、开发产品的核算

开发产品是指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。已完工开发产品实际上是开发建设过程的结束和销售过程的开始。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“1285 开发产品”账户。本账户借方登记已竣工验收的开发产品的实际成本，贷方登记月末结转的已销售、转让、结算或出租的开发产品的实际成本。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的实际成本。本账户应按开发产品的种类，如土地、房屋、配套设施和代建工程等设置明细账户，并在明细账户下，按成本核算对象设置账页。

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)