

房地产企业配套设施开发成本的核算 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/71/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c44_71113.htm 房地产企业配套设施

开发成本的核算 一、配套设施的种类及其支出归集的原则 房地产开发企业开发的配套设施，可以分为如下两类：一类是开发小区内开发不能有偿转让的公共配套设施，如水塔、锅炉房、居委会、派出所、消防、幼托、自行车棚等；另一类是能有偿转让的城市规划中规定的大配套设施项目，包括：

（1）开发小区内营业性公共配套设施，如商店、银行、邮局等；（2）开发小区内非营业性配套设施，如中小学、文化站、医院等；（3）开发项目外为居民服务的给排水、供电、供气的增容增压、交通道路等。这类配套设施，如果没有投资来源，不能有偿转让，也将它归入第一类中，计入房屋开发成本。按照现行财务制度规定，城市建设规划中的大型配套设施项目，不得计入商品房成本。因为这些大配套设施，国家有这方面的投资，或是政府投资，或国家拨款给有关部门再由有关部门出资。但在实际执行过程中，由于城市基础设施的投资体制，无法保证与城市建设综合开发协调一致，作为城市基础设施的投资者，往往在客观上拿不出资金来，有些能拿的也只是其中很少的一部分。因此，开发企业也只得将一些不能有偿转让的大配套设施发生的支出也计入开发产品成本。为了正确核算和反映企业开发建设中各种配套设施所发生的支出，并准确地计算房屋开发成本和各种大配套设施的开发成本，对配套设施支出的归集，可分为如下三种：1.对能分清并直接计入某个成本核算对象的第一类配套

设施支出，可直接计入有关房屋等开发成本，并在“开发成本房屋开发成本”账户中归集其发生的支出；2.对不能直接计入有关房屋开发成本的第一类配套设施支出，应先在“开发成本配套设施开发成本”账户进行归集，于开发完成后再按一定标准分配计入有关房屋等开发成本；3.对能有偿转让的第二类大配套设施支出，应在“开发成本配套设施开发成本”账户进行归集。由上可知，在配套设施开发成本中核算的配套设施支出，只包括不能直接计入有关房屋等成本核算对象的第一类配套设施支出和第二类大配套设施支出。

二、配套设施开发成本核算对象的确定和成本项目的设置

一般说来，对能有偿转让的大配套设施项目，应以各配套设施项目作为成本核算对象，借以正确计算各该设施的开发成本。对这些配套设施的开发成本应设置如下六个成本项目：（1）土地征用及拆迁补偿费或批租地价；（2）前期工程费；（3）基础设施费；（4）建筑安装工程费；（5）配套设施费；（6）开发间接费。其中配套设施费项目用以核算分配的其他配套设施费。因为要使这些设施投入运转，有的也需要其他配套设施为其提供服务，所以理应分配为其服务的有关设施的开发成本。

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