

高级会计师考试高级财务会计总复习(2) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022__E9_AB_98_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c48_81319.htm 一、房地产业概述 (

(一)房地产业的内容及分类 区分房地产开发和经营各自包括的内容。(二)房地产业的营运 生产过程和流通过程。(三)房地产业的特点 房地产业作为一个独立行业，具有以下主要的特点。1.房地产开发产品的单件性。2.房地产物质形态的不可移动性。3.房地产业是城市型产业。4.房地产商品生产的周期长。5.房地产商品的开发大都需要举债经营。6.房地产市场与多种行业经济联系紧密。二、房地产会计的账务处理原则

(一)开发产品成本采用制造成本法核算(二)营业收入要根据不同的经营方式进行确认 营业收入要根据不同经营方式具体确认。一般说来有以下方式：(1)对房地产开发企业开发的土地及商品房，在所有权移交后将结算账单提交给买方并得到认可时，即确认为营业收入的实现，(2)代建房屋及代理其他工程在工程竣工验收办妥交接手续，价款结算账单经委托单位验证后，即确认为营业收入的实现；(3)出租房屋时，承租方根据合同规定，在付租日期交纳了租金后，出租方即确认为营业收入的实现；(4)以赊销或分期收款方式销售的开发产品，以本期收到的价款或按合同约定的本期应收价款，确认为营业收入的实现。(三)土地使用权要根据不同的开发目的进行不同的账务处理 涉及到的土地使用权有以下两种情况：一是企业为建设自用的办公用房、职工宿舍而获得的土地使用权，列为企业的无形资产进行核算；二是企业在从事开发项目的开发经营活动中获得的土地使用权，应该计入受益

开发产品的成本。(四)出租房产作为企业存货核算 房地产开发企业的出租开发产品，作为企业的存货进行核算，在报表上流动资产存货中列示。(注意其实作为商品房的开发产品也应该作为存货)(五)建房贷款利息作为资本性支出

第二节 房地产开发成本费用的核算

一、房地产开发的一般业务程序(仅作一般了解)

来源：www.examda.com

- 1、投资决策分析阶段；
- 2、项目前期工作阶段；
- 3、前期建设阶段；
- 4、房屋租售阶段

二、房地产开发成本费用核算对象的确定(仅作一般了解)

三、房地产开发成本的核算

(一)房地产开发成本核算的内容

房地产开发成本是指房地产企业在开发产品过程中形成的各项费用支出的合计数额。开发成本按用途分类四类进行二级明细核算

类别	内容
土地(建设场地)开发项目成本费用支出	包括土地(即建设场地)开发发生的各项直接费用和开发间接费用支出
房屋建设项目成本费用支出	指开发建设各种房屋(包括商品房、周转房、出租房、待建房等)发生的各项费用支出。包括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、公共配套设施费等
配套设施工程项目成本费用支出	指开发建设城市规划中的大型配套设施发生的各项费用支出
代建工程项目成本费用支出	指受单位委托代为开发建设的，除建设场地、住宅等房屋以外的各种工程发生的开发建设费用

在按以上四类房地产开发产品的成本费用支出进行分类核算的基础上，又可进一步将工程中各项费用归为以下六个成本项目设专项进行明细核算

项目	内容
土地征用及拆迁补偿费	是指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费，以及原有建筑物的拆迁补偿费
前期工程费	是指房地产在开发前发生的规划、设

计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、地地平整等费用

基础设施费 是指房地产在开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施，以及道路等基础设施费用

建筑安装工程费 是指房地产开发项目在开发过程中施工所发生的各项建筑安装工程和设备费

配套设施费 是指在开发小区内发生，可记入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔、居委会等设施支出

开发间接费 是指房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等

以上6项目都属于制造成本的范畴。

(二)房地产开发成本核算的方法

(三)房地产开发成本的归集及其核算的科目设置

房地产开发的成本应按照不同的开发项目及其成本核算的各自特点，分别按土地、房屋、配套设施和代建工程进行归类核算。

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