

2006年资格考试之高级财务会计总复习(二) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E8_B5_84_c48_81713.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 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