

高级财务会计笔记完全版5 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/82/2021_2022__E9_AB_98_E7_BA_A7_E8_B4_A2_E5_c48_82162.htm

第五章：房地产会计

概念：1、房地产：是房产和地产的总称。由于房屋与土地是属于不可移动或者一经移动就要丧失其极大价值的物体，因此，被视为不动产；2、房地产业是指；是从事房地产开发、经营、管理和服务的行业，主要包括；土地开发、房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让、房屋所有权的买卖、租赁、房地产的抵押贷款，以及由此形成的房地产市场。在实际生活中，人们习惯于上将从事房地产开发和经营的行业称为房地产业。3、房地产业的营运：主要包括两个过程，即生产过程和流通过程。生产过程是指房地产企业通过土地开发、房屋建设等活动获得劳动产品的过程；流通过程是指将房地产作为商品进入市场，进行交易以实现其价值和使用价值的过程。4、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；5、房地产开发期间：在开发经营活动中所发生的销售费用、管理费用、财务费用。销售费用是指为房地产开发产品销售而发生的各项费用；管理费用是指行政管理部门为组织和管理房地产开发经营活动而发生的费用；财务费用指房地产开发经营过程中，为进行资金筹集而发生的费用。6、完全计税法：也称销售法，是指在房地产开发产品的所有权已经转移并满足以下条件收到款项时，即确认销售收入的方法。采用完全应计法的适用条件应该是：（1）试用期满；（2）付款可*；（3）应收账款收回的把握性强；（4）卖方应尽

义务大部分完成。7、房地产出租是：土地与房屋出租的总称，土地出租是承租人以支付租金为代价取得土地使用权利，出租人按照合同规定的期限和标准，将出租土地交付给承租人使用的行为。

二、简答题：（一）房地产业的特点：1、房地产品开发产品的单件性；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：1、开发产品成本采用制造成本法2、营业收入要根据不同的经营方式进行确认；3、土地使用权要根据不同的开发目的进行不同的账务处理；4、出租房产作为企业存货核算；5、建房贷款利息作为资本性支出；（三）房地产开发的一般业务程序：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；（四）简述房地产开发期间费用内容：答：房地产开发期间：包括企业在开发经营活动中所发生的销售费用、管理费用、财务费用。

1、销售费用是指为房地产开发产品销售而发生的各项费用；包括产品销售之前的改造修复费、产口看护费、水电费、采暖费、为房地产开发销售而发生的广告宣传费、展览费以及专设销售机构的人员工资、福利费、业务费等

2、管理费用是指行政管理部门为组织和管理房地产开发经营活动而发生的费用；包括工资、福利费、工会经费、职工教育费、劳动保护费、待业保险费、房产税、车船使用税、印花税、土地使用税、技术开发税、无形资产摊销、递延资产摊销、业务招待费、坏账损失以及其他管理费用。

3、财务费用指房地产开发经营过程中，为进行资金筹集而发生的费用。包括利

息支出、汇兑损益和相关的各种集资手续等。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