

## 学习情境五

Learning Situation

# 房地产开发企业典型业务的会计核算



### 学习目标

- 理解房地产开发企业的概念和经营特点；
- 理解房地产开发企业会计的概念和特点；
- 熟悉房地产开发成本的核算；
- 掌握房地产开发产品的相关核算。

房地产开发又称城市建设综合开发,它是国家的土地利用计划和城市建设总体规划,通过对一个区域内的基础设施、民用住宅、工业通用厂房、办公楼等实行统一规划设计、统一征地拆迁、统一组织兴建,以取得房地产开发的经济效益、社会效益和环境效益的最佳结合,为城市的未来发展提供物质基础。本学习情境主要学习房地产开发企业与其他企业在会计核算上的异同。

## 学习子情境一 房地产开发企业的认知

本学习子情境主要介绍房地产开发企业和房地产开发企业会计的概念和特点,为后续子情境的学习奠定理论基础。



### 情境导航

万科企业股份有限公司(以下简称万科)成立于1984年,1988年进入房地产行业。经过20多年的发展,万科成为国内最大的住宅开发企业,目前业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区,共计53个大中型城市。近几年来,年均住宅销售规模在6万套以上,2011年公司实现销售面积1 075万平方米,销售金额达1 215亿元,2012年销售金额超过1 400亿元。万科的销售规模持续居全球同行业首位。

1991年,万科成为深圳证券交易所第二家上市公司,持续增长的业绩以及规范透明的公司治理结构,使公司赢得了投资者的广泛认可。公司在发展过程中先后入选《福布斯》“全球200家最佳中小企业”“亚洲最佳小企业200强”“亚洲最优50大上市公司”排行榜;多次获得《投资者关系》等国际权威媒体评出的最佳公司治理、最佳投资者关系等奖项。



## 知识准备

# 一、房地产与房地产开发企业

## (一) 房地产的概念

房地产是房产和地产的统称,包括土地、建筑物及固着于土地、建筑物上不可分离的部分。

房产是指建筑在土地上的各种房屋财产,包括住宅、厂房及商业、文教、体育、医疗和办公用房等。

地产是指土地财产,是土地、地面和地下各种设施的总称,包括土地使用权、地面道路以及地下供水、供气、供热、排水排污、通信等线路和管网。

## (二) 房地产开发企业的主要经营活动

房地产开发企业的主要经营活动是开发、经营商品房等建筑产品。建筑产品的开发建设过程是房地产开发企业经营活动的中心环节。房地产开发企业的主要经营活动有以下几个方面:

### 1. 开发和建设

(1) 土地开发。土地开发是指对土地进行平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路等基础设施建设。土地开发应按照城市建设总体规划进行,即由各省、市、自治区、县人民政府统一审批、统一征用、统一管理,具体开发工作通常交由房地产开发企业进行。土地开发通常包括新城区土地开发和旧城区土地再开发。新城区土地开发通过征用农村集体所有制土地、受让土地使用权和城市基础设施建设实现。旧城区土地再开发通过拆迁和改造实现,主要包括道路和基础设施等按城市规划的要求进行改造。土地开发好后有偿转让给各单位兴建工程项目,但土地使用权仍归国家所有。

(2) 房屋开发。房屋开发是指按照开发经济业务的要求建筑、装修房屋。房屋的开发是房地产企业的主要经营业务。房地产企业开发的房屋有以下几类:

- ① 为销售而开发的商品房。
- ② 为出租经营而开发的出租房。
- ③ 为安置被拆迁居民周转使用的周转房。
- ④ 受其他单位的委托代为开发的住宅或其他用途的代建房。

(3) 代建工程开发和建设。代建工程是指房地产开发企业接受当地政府和其单位委托,代为开发的各种工程项目,包括土地开发工程、房屋建设工程、道路建设工程,供热、供水管道以及其他市政公用的设施等。

(4) 配套设施开发和建设。配套设施开发和建设是指根据城市建设总体规划开发建设的大型配套设施项目,包括市政、公用、动力、通信等城市基础设施建设;开发小区内营业性公共配套设施,如商店、银行、邮局等;开发小区内非营业性配套设施,如中小学、文化站、医院等,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;开发小区内公共配套设施,如居委会、自行车棚、幼儿园等。

## 2. 开发产品

开发产品是指企业已经完成全部开发过程,经验收合格,符合设计标准,可以按照合同规定的条件移交单位购货的产品,或者可以作为商品对外销售的产品。这里主要涉及开发产品增加和减少的核算。

## 3. 出租开发产品

出租开发产品是指由房地产开发企业开发完成、用于出租经营的土地和房屋。目前,我国的房地产经营主要是指房地产出售和租赁,是房地产从生产进入消费过程的两种基本形式,也是房地产开发企业经营收入和经济效益的主要来源。

## 4. 周转房

房地产开发企业的周转房是指用于安置拆迁居民、产权归企业所有的各种房屋,包括在开发过程中已明确其为安置拆迁居民的房屋、搭建用于安置拆迁居民的临时性简易房屋,以及开发的在未销售前用于安置拆迁居民的房屋。

### (三) 房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营特点主要有以下几个:

#### 1. 项目审批计划性

企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

#### 2. 经营对象的不可移动性

房地产开发企业的经营对象是不动产,具有固定性和不可移动性。这种特性使房地产开发企业在经营活动中受周围环境的影响较大,经营绩效与所处区位状况关系密切。

#### 3. 开发建设周期长,投资数额大

开发产品要从规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段,少则一年,多则数年才能全部完成。

另外,上述每个开发阶段都需要投入大量的资金,加上开发产品本身的造价很高,需要不断地投入大量的资金。

#### 4. 经营风险大

开发产品的单位价值高、建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多,一旦决策失误、销路不畅,将造成大量开发产品积压,使企业资金周转不灵,导致企业陷入困境。



房地产开发企业日常业务涉及哪些税种?

## 二、房地产开发企业会计的概念和特点

### (一) 房地产开发企业会计的概念

房地产开发企业会计是指运用会计的基本原则和核算方法,以货币的形态对房地产开发经营的全过程进行反映和监督的管理活动。

## (二) 房地产开发企业会计的特点

由于房地产开发企业的产品是地产或房产,产品开发周期长,生产经营方式多样,投资主体负债,与一般企业的生产经营活动有很大的不同。故其会计核算有以下几个特点:

### 1. 会计核算对象具有多样性

房地产开发企业经营的工程项目都有各自独特的形式和结构。在会计核算中,房地产开发企业必须按照不同的开发、施工项目进行成本核算。因此,其核算对象具有多样性的特点。

### 2. 会计核算周期长

由于房地产开发企业的开发建设周期长,有的需要几年甚至十几年才能完成,因此其会计核算周期长。

### 3. 存货的特殊性

房地产开发企业完成开发过程,竣工的房屋和其他配套设施的实物形态类似于其他行业的固定资产,但在房地产开发企业中,它们则作为代售和出租的存货——产成品。当然,若此类存货用于企业开发经营的劳动资料,则应视作固定资产。



房地产开发企业的会计核算基础是什么?



## 知识巩固

### 一、单项选择题

- 不属于地产的是( )。
  - 土地使用权
  - 地面道路
  - 市政公用设施
  - 地下通信线路
- 不属于小区内营业性公共配套设施的是( )。
  - 商店
  - 银行
  - 邮局
  - 幼儿园
- 房地产开发企业的主要经济业务是( )。
  - 土地开发
  - 房屋开发
  - 配套设施开发
  - 代建工程开发
- 房地产开发企业办公用房应计入( )。
  - 固定资产
  - 开发产品
  - 周转房
  - 出租开发产品
- 房地产开发企业待售房屋应计入( )。
  - 固定资产
  - 开发产品
  - 周转房
  - 出租开发产品

## 二、多项选择题

1. 开发成本是指房地产开发企业在开发过程中所发生的各项费用支出,可分为( )。  
A. 土地开发成本  
B. 房屋开发成本  
C. 配套设施开发成本  
D. 代建工程开发成本
2. 企业开发的房屋包括( )。  
A. 为销售而开发的商品房  
B. 为出租经营而开发的出租房  
C. 为安置被拆迁居民周转使用的周转房  
D. 代建房
3. 房地产开发企业的经营特点包括( )。  
A. 经营对象的不可移动性  
B. 经营风险大  
C. 投资数额大  
D. 开发建设周期长
4. 开发产品要从规划设计开始,经过的开发阶段有( )。  
A. 可行性研究  
B. 征地拆迁  
C. 安置补偿  
D. 建筑安装
5. 房地产开发企业销售产品涉及的税种有( )。  
A. 增值税  
B. 消费税  
C. 契税  
D. 印花税

## 三、判断题

1. 房产是指建筑在土地上的各种房屋财产,包括住宅、厂房及商业、文教、体育、医疗和地面道路等。( )
2. 房地产开发企业会计是指运用会计的基本原则和核算方法,以货币的形态对房地产开发经营的全过程进行反映和监督的管理活动。( )
3. 土地开发是指对土地进行平整、建筑物拆除、地下管线铺设和道路等基础设施建设。( )
4. 房地产开发企业开发的产品用于工作人员办公,则应视作固定资产进行账务处理。( )
5. 小区内营业性公共配套设施包括交通道路灯。( )

## 学习子情境二 房地产开发成本的核算

通过子情境一的学习,我们知道房地产开发企业的开发成本是指房地产开发企业在开发过程中所发生的各项费用支出。本学习情境主要介绍房地产开发企业开发成本的核算。

### 情境导航

长城房地产开发企业在 2018 年 10 月共发生下列有关土地开发成本,如表 5-1 所示。

表 5-1 长城房地产开发企业的土地开发成本

单位:元

支出项目	商品性土地	自用土地
支付土地征用及拆迁补偿费	500 000	2 800 000
支付承包设计单位前期工程款	100 000	500 000
应付承包施工单位基础设施款	180 000	1 200 000
分配开发间接费	20 000	
合计	800 000	4 500 000

长城房地产开发企业在 2018 年 10 月共发生开发间接费用 240 000 元,具体分配情况如表 5-2 所示。

表 5-2 长城房地产开发企业发生的开发间接费用

单位:元

开发项目编号	分配开发间接费用
商品房	180 000
出租房	15 000
周转房	5 000
公共配套设施	20 000
商业性土地	20 000
合计	240 000

要求:请问该如何处理这些业务?



### 知识准备

房地产开发企业在其生产经营活动中发生的费用有两部分,即开发成本和期间费用。企业应当合理划分期间费用和开发成本的界限。一般来说,开发成本适用配比性原则,把发生的各类开发成本经过归集和分配后,计入所开发的产品成本。期间费用由于很难分配到各个成本项目中,则应当直接计入当期损益。

## 一、开发成本的概述

### (一) 开发成本的构成

房地产开发企业主要从事房地产开发建设活动,其开发的产品主要包括房产和地产,因此开发产品成本按其用途可以分为土地开发成本、房屋开发成本、配套设施开发成本以及代建工程开发成本。具体而言,各类成本主要包括以下几个方面的内容:

#### 1. 土地使用权出让金

国家以土地所有者身份将一定年限内的土地使用权有偿出让给土地使用者。土地使用者支付土地出让金的估算可参照政府前期出让的类似地块的出让金数额,并结合时间、地

段、用途、临街状况、建筑容积率、土地出让年限、周围环境状况及土地现状等因素的修正得到；也可依据所在城市人民政府颁布的城市基准地价或平均标定地价，项目所在地段等级、用途、容积率、使用年限等因素修正得到。

### 2. 土地征收费与房屋征收安置补偿费

(1) 土地征收费。国家建设征收农村土地发生的费用主要有土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。农村土地征收费的估算可参照国家和地方有关规定进行。

(2) 房屋征收安置补偿费。在城镇地区，国家和地方政府可以依据法定程序，将国有储备土地或已由企、事业单位或个人使用的土地出让给房地产开发项目或其他建设项目使用。因出让土地使原用地单位或个人造成经济损失，所以新用地单位应按规定给以补偿。它实际上包括两部分费用，即房屋征收安置费和征收补偿费。

### 3. 前期工程费

(1) 项目的规划、设计、可行性研究所需的费用。该笔费用一般可以按项目总投资额的一定百分比估算。通常规划及设计费为建筑安装工程费的3%左右，水文地质勘探费可根据所需工作量结合有关收费标准估算。

(2) “三通一平”等土地开发费用。其主要包括地上原有建筑物、构筑物拆除费用、场地平整费和通水、通电、通路的费用等。这些费用可以根据实际工作量，参照有关计费标准估算。

### 4. 建筑安装工程费

建筑安装工程费主要包括建筑工程费(建筑、特殊装修工程费)、设备及安装工程费(给排水、电气照明、电梯、空调、燃气管道、消防、防雷、弱电等设备及安装)以及室内装修工程费等。在可行性研究阶段，建筑安装工程费可采用单元估算法、单位指标估算法、工程量近似匡算法、概算指标估算法以及类似工程经验估算法等估算。

### 5. 基础设施费

基础设施费又称红线内工程费，包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、环卫等工程费用，通常采用单位指标估算法来计算。

### 6. 公共配套设施费

公共配套设施费主要包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出，如锅炉房、水塔、居委会、派出所、消防、公共厕所等设施支出。其估算可参照建筑安装工程费的估算方法。

### 7. 开发间接费用

开发间接费用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房地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员的工资、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。

## (二) 开发成本核算对象的确定

合理确定开发成本核算对象是正确组织成本核算的重要条件。开发成本核算对象就是在成本计算过程中，为归集和分配费用而确定的费用承担者。开发成本核算对象如果划分过粗，则不能反映独立开发项目的实际成本水平；如果划分过细，则会增加核算的工作量，并在一定程度上影响成本计算的准确性。

在确定开发成本核算对象时,一般应结合开发工程的地点、用途、结构、装修、层高、施工队伍等因素来进行。

(1) 一般的开发项目的核算。对于一般的开发项目,可以以每一独立编制的设计预算或每一独立的施工图预算所列的单项开发工程作为成本核算对象,便于分析工程预算和施工合同的完成情况。

(2) 同一处开发地点、结构类型相同的群体开发项目的核算。如果开工、竣工时间相近,由同一施工单位施工,可以合并为一个成本核算对象,以简化核算手续。

(3) 对个别规模较大、工期较长的开发项目的核算。对于这类项目,可以结合经济责任制的需要,按开发项目的一定区域或部分划分成本核算对象,便于及时反映开发成本。

开发成本核算对象一经确定,不得任意变更,并应及时通知企业内部各有关部门,以统一成本核算口径。为了集中反映各个成本核算对象本期应负担的房地产开发费用,企业财会部门应按每个成本核算对象分别设置成本明细账。

### (三) 开发成本计算期

一般而言,房地产开发产品的成本计算期与其开发建设周期一致。也就是说,开发成本是在产品开发完成并验收合格后才结算出来的,因而其成本计算是不定期的。

## 二、开发成本的账户设置

开发成本的核算就是将房地产开发过程中发生的各项生产费用,根据各有关部门提供的凭证完备的凭证资料进行汇总,然后再直接计入或分配计入有关成本核算对象,计算出各开发产品的实际成本。

为了总括核算和监督房地产开发建设过程中各项开发建设费用的发生、归集和分配情况,正确计算开发产品成本,房地产开发企业应设置下列会计账户:

### (一) “开发成本”账户

“开发成本”账户属于成本类账户,用于核算企业在土地、房屋、配套设施和代建工程的开发过程中所发生的各项费用,如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、配套设施费和开发间接费用等以及企业对出租房进行装饰及增补室内设施而发生的出租房工程支出。其中,企业发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和建筑安装工程费等属于直接费用,直接记入本科目的借方;应由开发产品成本负担的间接费用,应先在“开发间接费用”科目进行归集,月末再按一定的分配标准分配计入有关的开发成本。

### (二) “开发间接费用”账户

“开发间接费用”账户属于成本类账户,用于核算企业内部独立核算单位为开发产品而发生的各项间接费用,包括工资、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。企业发生的各项间接费用,借记本账户,贷记“应付职工薪酬”“累计折旧”“周转房”等账户。期末,借方归集的开发间接费用应按照企业成本核算办法的规定,分配计入有关的成本核算对象,借记“开发成本”账户,贷记本账户,结转后本账户应无余额。

本科目按照企业内部不同的单位、部门设置明细账。企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的管理费用,应作为期间费用,记入“管理费用”账户,不在“开发间接费



用”账户进行核算。

### 三、土地开发成本的核算

房地产开发企业开发的土地,按照用途可将其分为两类:一类是为了转让、出租而开发的商品性土地(也叫商品性建设场地);一类是为开发商品房、出租房等房屋而开发的自用土地。前者是企业的最终开发产品,其费用支出单独构成土地的开发成本;而后者则是企业的中间开发产品,其费用支出应计入商品房、出租房等有关房屋开发成本。

#### (一) 土地开发成本核算对象的确定

为了既有利于土地开发支出的归集,又有利于土地开发成本的结转,对需要单独核算土地开发成本的开发项目,可按下列原则确定土地开发成本的核算对象。

(1) 对开发面积不大、开发工期较短的土地,可以以每块独立的开发项目作为成本核算对象。

(2) 对开发面积较大、开发工期较长、分区域开发的土地,可以以一定区域作为土地开发成本核算对象。

成本核算对象应在开工之前确定,一经确定就不能随意改变,更不能相互混淆。

#### (二) 土地开发成本项目的设置

企业开发的土地因其设计要求不同,开发的层次、程度和内容都不相同,有的只是进行场地的清理平整,如原有建筑物、障碍物的拆除和土地的平整;有的除了场地平整外,还要进行地下各种管线的铺设、地面道路的建设等。因此,就各个具体的土地开发项目来说,它的开发支出内容是不完全相同的。

企业要根据所开发土地的具体情况和会计制度规定的成本项目,设置土地开发项目的成本项目。对于会计制度规定的、企业没有发生支出内容的成本项目,如建筑安装工程费、配套设施费,可不必设置。根据土地开发支出的一般情况,企业对土地开发成本的核算,可设置土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、开发间接费等几个项目。土地开发项目如要负担不能有偿转让的配套设施费,还应设置“配套设施费”成本项目,用以核算应计入土地开发成本的配套设施费。

#### (三) 土地开发成本的具体核算

房地产开发企业在土地开发过程中发生或分配各项开发建设费用,按照其用途分别记入“开发成本——商品性土地开发成本”或“开发成本——自用土地开发成本”账户进行核算。其基本分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本/自用土地开发成本

贷:银行存款/应付账款/开发间接费用/开发成本——配套设施成本等

**【例 5-1】** 飞腾房地产开发企业在 2018 年 9 月共发生下列有关土地开发成本,假设土地征用及拆迁补偿费、设计单位前期工程款两项用银行存款支付,施工单位基础设施款暂未交付,相关信息如表 5-3 所示。

表 5-3 飞腾房地产开发企业的土地开发成本

单位:元

支出项目	商品性土地	自用土地
土地征用及拆迁补偿费	900 000	1 200 000
设计单位前期工程款	50 000	60 000
施工单位基础设施款	120 000	140 000
分配开发间接费	30 000	
合计	1 100 000	1 400 000

(1) 用银行存款支付征地拆迁费时,编制会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本(征地补偿费) 900 000  
       ——自用土地开发成本(征地补偿费) 1 200 000  
     贷:银行存款 2 100 000

(2) 用银行存款支付设计单位前期工程款时,编制会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本(前期工程款) 50 000  
       ——自用土地开发成本(前期工程款) 60 000  
     贷:银行存款 110 000

(3) 将应付施工单位基础设施款入账时,编制会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本(基础设施费) 120 000  
       ——自用土地开发成本(基础设施费) 140 000  
     贷:应付账款——应付工程款 260 000

(4) 分配开发间接费用时,编制会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本(开发间接费) 30 000  
     贷:开发间接费用 30 000

#### 四、配套设施开发成本的核算

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、消防设施、幼儿园、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,包括开发小区内营业性公共配套设施(如商店、银行、邮局等),开发小区内非营业性配套设施(如中小学、文化站、医院等),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。

##### (一) 配套设施开发成本核算对象的确定

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以下三种:

(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房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。

(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,开发完成后按其实际成本转为开发产品进行处理。

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) 配套设施开发成本的具体核算

对于企业发生的各项配套设施支出,或者分配结转配套设施应负担的配套开发间接费用,应记入“开发成本——配套设施开发成本”科目进行核算。其基本分录如下:

借:开发成本——配套设施开发成本

贷:银行存款/应付账款/开发间接费用等

**【例 5-2】** 飞腾房地产开发企业在某小区内配套建设超市和公共卫生设施,且均承包给上进建设公司进行施工。超市建成后有偿转让给其他部门,公共卫生设施成本费用按规定计入小区内 A、B 栋商品房。上述配套设施与商品房建设同步。本期发生如下经济业务:

(1) 以银行存款支付土地征用及拆迁补偿费 800 000 元,其中超市 500 000 元,公共卫生设施 300 000 元。

(2) 以银行存款支付上进建设公司前期工程款 80 000 元,其中超市 50 000 元,公共卫生设施 30 000 元。

(3) 应付上进建设公司基础建设工程款 90 000 元,其中超市 60 000 元,公共卫生设施 30 000 元。

(4) 以银行存款支付施工单位建筑安装工程款 700 000 元,其中超市 500 000 元,公共卫生设施 200 000 元。

(5) 分配开发间接费用,超市负担 130 000 元。

(6) 期末,配套设施开发完成,结转超市和公共卫生设施实际成本(公共卫生设施成本按 50%的比例计入 A、B 栋商品房)。

根据业务,编制会计分录如下:

① 用银行存款支付征地拆迁费时:

借:开发成本——配套设施开发成本(超市)	500 000
——配套设施开发成本(公共卫生设施)	300 000
贷:银行存款	800 000

② 用银行存款支付设计单位前期工程款时:

借:开发成本——配套设施开发成本(超市)	50 000
——配套设施开发成本(公共卫生设施)	30 000
贷:银行存款	80 000

③ 将应付施工单位基础设施款入账:

借:开发成本——配套设施开发成本(超市)	60 000
——配套设施开发成本(公共卫生设施)	30 000
贷:应付账款——应付工程款	90 000

④ 用银行存款支付施工单位建筑安装工程款:

借:开发成本——配套设施开发成本(超市)	500 000
——配套设施开发成本(公共卫生设施)	200 000
贷:银行存款	700 000

⑤ 分配开发间接费用时:

借:开发成本——配套设施开发成本(超市)	130 000
贷:开发间接费用	130 000

⑥ 完工结转时:

借:开发产品——房屋(A栋)	280 000
——房屋(B栋)	280 000
——配套设施(超市)	1 240 000
贷:开发成本——配套设施开发成本(超市)	1 240 000
——配套设施开发成本(公共卫生设施)	560 000

## 五、房屋开发成本的核算

房屋的开发是房地产开发企业的主要经济业务。房地产开发企业开发的房屋按其用途可分为商品房、出租房、周转房、代建房四类。虽然用途不同,但其所发生的开发费用的性质和用途都基本相同,在成本核算上也可以采用相同的方法。为了既能总括反映房屋开发所发生的支出,又能分门别类地反映企业各类房屋的开发支出,并便于计算开发成本,在会计上除设置“开发成本——房屋开发成本”账户外,还应按开发房屋的性质和用途,分别设置商品房、出租房、周转房、代建房等三级科目,并按各成本核算对象和成本项目进行明细分类核算。

房地产开发企业在房屋开发过程中发生各项开发建设费用,或者分配结转房屋开发应负担的配套设施费用和开发间接费用时,应记入“开发成本——房屋开发成本”账户进行核算。其基本分录如下:

借:开发成本——房屋开发成本	
贷:银行存款/应付账款/开发成本——配套设施/开发间接费用等	

**【例 5-3】** 飞腾房地产开发企业将某开发小区中的 A 栋商品住宅工程出包给上进建设公司。工程完工,上进建设公司提交工程价款结算单,工程价款共计 12 000 000 元,已预付 9 000 000 元。经审查同意,飞腾房地产开发企业支付余款,期末分配结转该商品住宅开发工程应负担的开发间接费用 50 000 元。

根据发生的经济业务,编制会计分录如下:

① 用银行存款支付余款时:

借:开发成本——房屋开发成本	12 000 000
贷:预付账款——上进建设公司	9 000 000
银行存款	3 000 000

② 期末分配结转该商品住宅开发工程应负担的开发间接费用时:

借:开发成本——房屋开发成本	50 000
贷:开发间接费用	50 000

## 六、代建工程开发成本的核算

企业接受其他单位委托代为开发建设场地和房屋,其建设内容和特点与企业的土地开发和房屋开发基本相同,故可比照土地开发和房屋开发的核算方法进行核算,其开发费用分别在“开发成本——土地成本”和“开发成本——房屋开发”两个明细账户核算,开发工程完工验收合格时,转入“开发产品——代建工程”账户,在此不再赘述。

除土地、房屋以外,其他代建工程如市政工程等,其所发生的支出应通过“开发成本——代建工程开发成本”账户进行核算,工程完工验收时,记入“开发产品——代建工程”账户。

(1) 发生支出或分配相关费用时,基本会计分录如下:

借:开发成本——代建工程开发成本

贷:银行存款/应付账款/开发间接费用等

(2) 工程完工验收时,基本分录如下:

借:开发产品——代建工程

贷:开发成本——代建工程开发成本

**【例 5-4】** 上进建筑公司受园林局委托,代为开发城市道路绿化工程,发生如下经济业务:

(1) 以银行存款支付居民拆迁补偿费 800 000 元。

(2) 以银行存款支付地质水文勘察费 30 000 元。

(3) 以银行存款支付绿化费 600 000 元。

(4) 应付人员工资 200 000 元。

(5) 应付施工单位的基础设施工程款 250 000 元。

(6) 代建工程完工,结转其实际成本。

根据上述业务,编制会计分录如下:

① 用银行存款支付征地拆迁费时:

借:开发成本——代建工程开发成本	800 000
贷:银行存款	800 000

② 用银行存款支付地质水文勘察费时:

借:开发成本——代建工程开发成本	30 000
贷:银行存款	30 000

③ 用银行存款支付绿化费时:

借:开发成本——代建工程开发成本	600 000
贷:银行存款	600 000

④ 将应付人员的工资入账时:

借:开发成本——代建工程开发成本	200 000
贷:应付职工薪酬	200 000

⑤ 将应付施工单位的基础设施工程款入账时:

借:开发成本——代建工程开发成本	250 000
贷:应付账款	250 000

⑥ 完工结转时:

借:开发产品——代建工程	1 880 000
贷:开发成本——代建工程开发成本	1 880 000

## 七、开发间接费用的核算

开发间接费用是指房地产开发企业内部独立核算单位在开发现场组织管理开发产品而发生的各项费用。这些费用虽然也属于直接为房地产开发而发生的费用,但它不能确定为哪项开发产品所应负担,因而无法将它直接计入各项开发产品成本。

### (一) 开发间接费用的构成

#### 1. 工资

工资是指开发企业内部独立核算单位现场管理机构行政、技术、经济、服务等人员的工资、奖金和津贴。

#### 2. 福利费

福利费是指开发企业内部独立核算单位现场管理机构行政、技术、经济、服务等人员的职工福利费。

#### 3. 折旧费

折旧费是指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等提取的折旧费。

#### 4. 修理费

修理费是指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等发生的修理费。

#### 5. 办公费

办公费是指开发企业内部独立核算单位各管理部门办公用的文具、纸张、印刷、邮电、书报、会议、差旅交通、烧水和集体取暖用煤等费用。

#### 6. 水电费

水电费是指开发企业内部独立核算单位各管理部门耗用的水电费。

#### 7. 劳动保护费

劳动保护费是指用于开发企业内部独立核算单位职工的劳动保护用品的购置、摊销和修理费,供职工保健用营养品、防暑药品、洗涤肥皂等物品的购置费或补助费,以及工地上职工热水的燃料费等。

#### 8. 周转房摊销

周转房摊销是指不能确定为某项开发项目安置拆迁居民周转使用的房屋计提的摊销费。

#### 9. 利息支出

利息支出是指开发企业为开发房地产借入资金所发生而不能直接计入某项开发成本的利息支出及相关的手续费,但应冲减使用前暂存银行而发生的利息收入。开发产品完工以后的借款利息应作为财务费用,计入当期损益。

#### 10. 其他费用

其他费用是指上述各项费用以外的其他开发间接费用支出。

从上述开发间接费用的明细项目中,可以看出它与土地征用及拆迁补偿费、建筑安装工

程费等变动费用不同,属于相对固定的费用。其费用总额并不随着开发产品量的增减而成比例的增减。但就单位开发产品分摊的费用来说,其随着开发产品量的变动而成反比例的变动,即完成开发产品的数量增加,单位开发产品分摊的费用就随之减少;反之,完成开发产品的数量减少,单位开发产品分摊的费用就随之增加。因此,超额完成开发任务就可降低开发成本中的开发间接费用。

应特别注意的是,如果开发企业不设置现场管理机构而由企业(公司本部)定期或不定期地派人到开发现场组织开发活动,其所发生的费用,除周转房摊销外,其他开发间接费用可计入企业的管理费用。



房地产开发企业核算用的“开发间接费用”账户与工业企业的哪个账户类似?

## (二) 开发间接费用的具体核算

企业所属各内部独立核算单位发生的各项开发间接费用,都记入“开发间接费用”账户进行核算,基本分录如下:

借:开发间接费用

贷:应付职工薪酬/累计折旧/银行存款/应付账款/周转房——周转房摊销等

每月终了,企业应对开发间接费用进行分配,按实际发生数计入有关开发产品的成本。企业可根据开发经营的特点自行确定开发间接费用的分配方法。不论土地开发、房屋开发、配套设施开发和代建工程开发,均应分配开发间接费用。为了简化核算手续并防止重复分配,对应计入房屋等开发成本的自用土地和不能有偿转让的配套设施的开发成本,均不分配开发间接费用。这部分开发产品应承担的开发间接费用,直接分配计入有关房屋开发成本。也就是说,企业内部独立核算单位发生的开发间接费用,仅对有关开发房屋、商品性土地、能有偿转让配套设施及代建工程进行分配。开发间接费用的分配标准可按月份内各项开发产品实际发生的直接成本(包括土地征用及拆迁补偿费或批租地价、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费)进行,即:

某项开发产品成本分配的开发间接费用=月份内该项开发产品实际发生的直接成本×本月实际发生的开发间接费用÷应分配开发间接费用各开发产品实际发生的直接成本总额

根据计算出来的各项开发产品成本分配的开发间接费用从“开发间接费用”账户转出,基本会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本

——房屋开发成本

——配套设施开发成本

——代建工程开发成本

贷:开发间接费用

**【例 5-5】** 飞腾房地产开发企业在 2018 年 9 月共发生开发间接费用 190 000 元,具体分配情况如表 5-4 所示。

表 5-4 飞腾房地产开发企业发生的开发间接费用

单位:元

开发项目编号名称	分配开发间接费用
商品房	110 000
出租房	10 000
周转房	10 000
公共配套设施	30 000
商业性土地	30 000
合计	190 000

结转分配时,编制会计分录如下:

借:开发成本——商品性土地开发成本	30 000
——房屋开发成本	130 000
——配套设施开发成本	30 000
贷:开发间接费用	190 000



### 小 思 考

与工业企业相比较,房地产开发企业的成本核算有什么特点?



### 知识巩固

#### 一、单项选择题

- 国家以土地所有者的身份将一定年限内的土地使用权出让给土地使用者所收的费用为( )。
  - 土地使用权出让金
  - 土地征收费
  - 房屋征收安置补偿费
  - 前期工程费
- “三通一平”不包括( )。
  - 通路
  - 通水
  - 通电
  - 通气
- 以下不参与分配开发间接费用的是( )。
  - 商品性土地
  - 商品房
  - 自用土地
  - 出租房
- 为职工购置防暑药品等物品的购置费或补助费属于( )。
  - 福利费
  - 劳动保护费
  - 办公费
  - 工资
- 房地产开发企业代委托单位开发的下列工程,应通过“开发成本——代建工程开发成本”账户进行核算的是( )。
  - 土地
  - 商品房
  - 出租房
  - 市政工程
- 房地产开发企业开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、通信、照明、环卫、绿化等工程支出属于( )。
  - 前期工程费
  - 建筑安装工程费
  - 基础设施费
  - 公共配套设施费



7. 某房地产开发企业本月现场管理部门发生各项费用 60 000 元,周转房摊销 30 000 元。该企业正在开发的 A 商品房发生直接费 600 000 元,B 商品房发生直接费 300 000 元。按直接成本比例法计算,A、B 商品房本月应分配的开发间接费用分别是( )元。

- A. 40 000 20 000  
B. 20 000 10 000  
C. 60 000 30 000  
D. 30 000 60 000

8. 对出租的商品房进行修理,发生的小额修理费应列入( )账户。

- A. “主营业务成本”  
B. “开发成本”  
C. “开发间接费用”  
D. “开发产品”

9. 企业开发自用建设场地的费用支出,如果涉及两个或两个以上成本核算对象的,其开发费用支出应先通过( )账户归集。

- A. “开发成本——土地开发”  
B. “开发成本——前期工程费”  
C. “开发间接费用”  
D. “施工间接费用”

10. 公司定期或不定期地派人到开发现场组织开发活动,其所发生的费用计入( )。

- A. 开发成本  
B. 管理费用  
C. 开发间接费用  
D. 开发产品

## 二、多项选择题

1. 房地产开发企业开发的土地,按照其用途可将其分为( )。

- A. 商品性土地  
B. 农村集体土地  
C. 自用土地  
D. 国有土地

2. 公共配套设施费主要包括( )。

- A. 水塔  
B. 派出所  
C. 公厕  
D. 消防设施

3. 在可行性研究阶段,建筑安装工程费以( )进行估算。

- A. 单元估算法  
B. 单位指标估算法  
C. 概算指标估算法  
D. 工程量近似匡算法

4. 开发间接费用的对应科目可能是( )。

- A. 应付职工薪酬  
B. 累计折旧  
C. 周转房  
D. 开发成本

5. 代建工程完工验收合格时,( )。

- A. 借记“开发产品”账户  
B. 借记“开发成本”账户  
C. 贷记“开发产品”账户  
D. 贷记“开发成本”账户

6. 以下各项中,属于土地征收与房屋征收安置补偿费的有( )。

- A. 土地补偿费  
B. 劳动力安置补助费  
C. 水利设施维修分摊费  
D. 耕地占用税

7. 下列应计入开发成本的有( )。

- A. 出租房装修费  
B. 自用土地的基础设施费  
C. 商品房建筑安装工程费  
D. 总部管理人员的工资

8. 企业发生的( )属于直接费用,应直接计入开发成本。

- A. 拆迁补偿费  
B. 基础设施费  
C. 现场管理机构折旧费  
D. 现场管理机构修理费

9. 企业发生的( )属于间接费用,先计入开发间接费用。

- A. 拆迁补偿费  
B. 基础设施费  
C. 现场管理机构折旧费  
D. 现场管理机构修理费

### 三、判断题

1. 房地产开发企业在其生产经营活动中发生的费用有两部分,即开发成本和期间费用。( )
2. “三通一平”的费用属于基础设施费用。( )
3. 耕地占用税属于前期工程费用。( )
4. 房地产开发企业在土地开发过程中发生的各项开发建设费用,应按照其用途分别记入“开发成本——商品性土地开发成本”或“开发成本——自用土地开发成本”账户。( )
5. 开发小区内非营业性配套设施如中小学、文化站、医院等不可有偿转让。( )
6. 在“开发成本——房屋开发成本”账户下还应分别设置商品房、出租房、周转房、代建房等三级账户。( )
7. 除土地、房屋以外,其他代建工程如市政工程等,其所发生的支出应通过“开发产品——代建工程”账户进行核算。( )
8. 为了简化核算手续并防止重复分配,对应计入房屋等开发成本的自用土地和不能有偿转让的配套设施的开发成本,均不分配开发间接费用。( )
9. 开发间接费用的分配标准可按月份内各项开发产品实际发生的直接成本进行。( )

### 四、业务题

请将本情境导航中的会计业务处理完成。

## 学习子情境三 房地产开发产品的核算

通过子情境二的学习,我们了解了房地产开发企业开发成本的内容与核算。本学习情境主要学习房地产开发企业开发产品的核算。

### 情境导航

长城房地产开发公司根据其开发的商品房验收交接凭证结转商品房开发实际成本 32 000 000 元。其后将该商品房出售,取得价款收入 48 000 000 元,款项存入银行(假设不考虑相关税费)。

要求:对上述业务进行会计处理?

### 知识准备

房地产开发企业的主要经营活动就是开发土地、房屋、配套设施等建筑产品,并对其进行经营管理。产品开发完成后,企业根据其使用用途的不同分别做如下处理:作为商品对外销售的房产通过“开发产品”账户进行核算,用于出租经营的房产通过“出租开发产品”账户

进行核算,用于安置周转使用的房产通过“周转房”账户进行核算,用于自建自用的房产通过“固定资产”账户进行核算。

## 一、开发产品的核算

### (一) 完工结转的核算

房地产开发企业对外销售开发项目完成全部开发过程后,经过验收合格,需将全部开发产品成本结转记入“开发产品”账户。其基本会计分录如下:

借:开发产品——房屋

    或开发产品——配套设施

    或开发产品——商品性土地

    或开发产品——代建工程

贷:开发成本——房屋开发成本

    或开发成本——配套设施成本

    或开发成本——土地开发成本

    或开发成本——代建工程开发成本

值得注意的是,开发完成的房屋如在完工时尚未确定其具体用途,应一律视同商品房,将其实际开发成本自“开发成本——房屋开发成本”账户的贷方转入“开发产品——房屋”账户的借方。待确定用途后,作为出租房或周转房时,再将其实际开发成本从“开发产品——房屋”账户的贷方转入“出租开发产品”或“周转房”账户的借方。

**【例 5-6】** 飞腾房地产开发企业本期项目完工情况如下:某小区 C、D 两栋楼全部完成,其中 C 栋楼的实际成本为 4 000 000 元,D 栋楼的实际成本为 3 500 000 元;另有自用房和可转让配套设施完工,其中自用房的实际成本为 1 100 000 元,可转让配套设施的实际成本为 2 400 000 元。

完工结转时,编制会计分录如下:

借:开发产品——房屋(C 栋)	4 000 000
——房屋(D 栋)	3 500 000
——配套设施	2 400 000
固定资产——房屋	1 100 000
贷:开发成本——房屋开发成本(C 栋)	4 000 000
——房屋开发成本(D 栋)	3 500 000
——房屋开发成本(自用)	1 100 000
——配套设施成本	2 400 000

### (二) 开发产品销售的核算

房地产开发企业开发的已完工产品的主要用途有对外销售、有偿转让或移交、对外出租和交本单位经营使用。此处只介绍已完工产品对外销售和有偿转让或移交的核算。

#### 1. 房屋销售的核算

企业开发完成的房屋在竣工验收取得验收合格证书并办理登记手续后,即可出售。

对外销售的房屋应在移交商品房并达到收入确认条件时确认收入(假设不考虑相关税

费)。其基本会计分录如下:

借:银行存款/应收账款/长期应收款(分期收款时)

贷:主营业务收入——房屋销售收入

未实现融资收益(分期收款时)

应交税费——应交增值税(销项税额)

期末,应结转本期已销售房屋成本。其基本会计分录如下:

借:主营业务成本——房屋销售成本

贷:开发产品——房屋

## 2. 土地转让的核算

房地产开发企业开发的商品性土地,可以将土地使用权进行转让,但在向其他单位转让时,必须按照法律和合同的规定,投入相当的资金,完成相应的开发。

对其他单位转让的土地,应在移交转让土地并达到收入确认条件时确认收入(假设不考虑相关税费)。其基本会计分录如下:

借:银行存款/应收账款

贷:主营业务收入——土地转让收入

应交税费——应交增值税(销项税额)

期末,应结转本期已销售商品性土地成本。其基本会计分录如下:

借:主营业务成本——土地转让成本

贷:开发产品——商品性土地

## 3. 配套设施转让的核算

房地产开发企业在开发过程中按照规划开发的配套设施如商店、邮局、银行等,可以进行有偿转让。

对其他单位转让的配套设施,应在移交转让配套设施并达到收入确认条件时,确认收入(假设不考虑相关税费)。其基本会计分录如下:

借:银行存款/应收账款

贷:主营业务收入——配套设施销售收入

应交税费——应交增值税(销项税额)

期末,应结转本期已销售配套设施成本。其基本会计分录如下:

借:主营业务成本——配套设施成本

贷:开发产品——配套设施

## 4. 代建工程移交的核算

房地产开发企业代委托单位开发的代建工程,应在工程竣工验收、办理财产交接手续,并将代建工程价款结算账单提交委托单位时确认收入(假设不考虑相关税费)。其基本会计分录如下:

借:银行存款/应收账款

贷:主营业务收入——代建工程结算收入

应交税费——应交增值税(销项税额)

期末,应结转本期移交代建工程开发成本。其基本会计分录如下:

借:主营业务成本——代建工程结算成本

贷:开发产品——代建工程



收入确认的条件有哪些?

**【例 5-7】** 飞腾房地产开发企业本期发生下列经济业务(假设不考虑相关税费):

(1) 对外转让开发完工土地,转让价格为 5 000 000 元,土地开发成本为 3 000 000 元,款项已收妥并入账。

(2) 对外销售一栋商品房,销售价格为 7 000 000 元,商品房成本为 4 000 000 元,收到货款 5 000 000 元并入账,其余款项尚未收到。

根据相关信息,编制会计分录如下:

① 转让土地时:

借:银行存款	5 500 000
贷:主营业务收入——土地转让收入	5 000 000
应交税费——应交增值税(销项税额)	500 000

② 销售商品房时:

借:银行存款	5 000 000
应收账款	2 700 000
贷:主营业务收入——销售房屋收入	7 000 000
应交税费——应交增值税(销项税额)	700 000

③ 期末,结转转让土地的成本与已售商品房的成本:

借:主营业务成本——土地转让成本	3 000 000
——房屋销售成本	4 000 000
贷:开发产品——商品性土地	3 000 000
——房屋	4 000 000

## 二、出租开发产品的核算

### (一) 完工结转的核算

房地产开发企业开发用于出租的项目完成全部开发过程后,经过验收合格,需将全部开发产品成本结转记入“开发产品”账户。其基本会计分录如下:

借:开发产品——房屋
或开发产品——土地
贷:开发成本——房屋开发成本
或开发成本——土地开发成本

### (二) 出租后的核算

当房地产开发企业建成了用于出租的土地或房屋,应在签订出租合同、协议后,按土地和房屋的实际成本转入“出租开发产品”账户。其基本会计分录如下:

借:出租开发产品——出租产品
贷:开发产品——房屋

或开发产品——土地

收取租金时(假设不考虑相关税费),基本会计分录如下:

借:银行存款

贷:主营业务收入

出租开发产品在租赁期间,由于使用及自然力的侵蚀,其价值会逐渐减少,企业应根据出租开发产品的账面价值、预计净残值和使用年限,计算其价值损耗,按月计提出租开发产品的摊销额并记入“主营业务成本”账户。其基本会计分录如下:

借:主营业务成本——出租产品

贷:出租开发产品——出租产品摊销

相关计算公式为:

出租开发产品摊销额=出租房屋原值×出租开发产品月摊销率

出租开发产品月摊销率=(1-估计净残值率)/预计使用年限÷12

出租期间发生的修理费分为以下两种情况:

(1) 金额不大,直接记入“主营业务成本”账户,贷记“银行存款”“应付职工薪酬”等相关账户。

(2) 对所出租产品进行装饰及增添相关设施而发生的装饰工程支出,应先通过“开发成本”账户进行归集,完工后结转工程的成本时,借记“出租开发产品”账户,贷记“开发成本”账户。

**【例 5-8】** 飞腾房地产开发企业发生下列经济业务(假设不考虑相关税费):

(1) 9月20日,一栋用于出租的写字楼完工验收,房屋总成本为9 600 000元。

(2) 10月1日,与甲公司签订写字楼出租协议,约定租期为4年,每月租金为300 000元,于每月5日前支付。

(3) 10月3日,开户银行收妥本月租金。

(4) 10月31日,计算每月写字楼摊销额为20 000元。

根据相关信息,编制会计分录如下:

(1) 完工结转时:

借:开发产品——房屋 9 600 000

贷:开发成本——房屋开发成本 9 600 000

(2) 签订租赁协议时:

借:出租开发产品——出租产品 9 600 000

贷:开发产品——房屋 9 600 000

(3) 收取租金时:

借:银行存款 300 000

贷:主营业务收入 300 000

(4) 期末,进行出租房摊销时:

借:主营业务成本——出租产品 20 000

贷:出租开发产品——出租产品摊销 20 000

### 三、周转房的核算

为了核算周转房的使用、摊销及增减变动情况,企业应设置“周转房”账户,并在其下设

置“在用周转房”和“周转房摊销”两个二级账户,用以核算周转房的开发成本及其损害价值的摊销情况。

### (一) 完工结转的核算

房地产开发企业开发用于周转使用的项目完成全部开发过程后,经过验收合格,需将全部开发产品成本结转记入“开发产品”账户。其基本会计分录如下:

借:开发产品——房屋

贷:开发成本——房屋开发成本

### (二) 投入使用后的核算

明确用于安置拆迁居民周转使用的周转房和临时性简易房屋,在实际投入安置使用时,按照房屋的实际成本转入“周转房”账户。其基本会计分录如下:

借:周转房——在用周转房

贷:开发产品——房屋

周转房在使用过程中,由于使用及自然力的侵蚀,其价值会逐渐减少,企业应根据周转房的账面价值、预计净残值和使用年限,计算其价值损耗,按月计提出租开发产品的摊销额。但由于周转房并非以营利为目的,故摊销额并不记入“主营业务成本”账户,而是由入住的拆迁居民原所在地正在开发的工程来负担,作为开发期间的费用计入土地、房屋的开发成本。基本会计分录如下:

借:开发间接费用/开发成本

贷:周转房——周转房摊销

相关计算公式为:

$$\text{周转房月摊销额} = \text{周转房原值} \times \text{月摊销率}$$

$$\text{周转房月摊销率} = (1 - \text{估计净残值率}) / \text{预计摊销年限} \div 12$$

房地产开发企业的周转房在供拆迁居民使用过程中发生的修理费,应按照其实际受益对象,作为开发期间的费用计入土地、房屋的开发成本。

其基本会计分录如下:

借:开发成本——商品性开发土地成本

或开发成本——房屋开发成本

或开发间接费用

贷:银行存款

应付职工薪酬等

**【例 5-9】** 飞腾房地产开发企业发生下列经济业务(假设不考虑相关税费):

(1) 为安置某小区动迁居民,将其建筑的 E 栋商品房作为周转房,该栋商品房实际开发成本为 4 800 000 元,经验收合格。

(2) 次月正式投入安置使用。

(3) 月底计提本月摊销费用 10 000 元。

根据相关信息,编制会计分录如下:

① 完工结转时:

借:开发产品——房屋

4 800 000

贷:开发成本——房屋开发成本	4 800 000
② 签订租赁协议时:	
借:周转房——在用周转房	4 800 000
贷:开发产品——房屋	4 800 000
③ 期末,计提周转房摊销时:	
借:开发间接费用	10 000
贷:周转房——周转房摊销	10 000



### 小思考

周转房的核算与出租房的核算有什么区别?



### 知识巩固

#### 一、单项选择题

- 房屋开发完成后,作为商品对外销售的应通过( )账户进行核算。
  - “开发产品”
  - “出租开发产品”
  - “周转房”
  - “固定资产”
- 自用房屋开发完成后,应通过( )账户进行核算。
  - “开发产品”
  - “出租开发产品”
  - “周转房”
  - “固定资产”
- 出租房屋在( ),从“开发产品”账户转入“出租开发产品”账户。
  - 竣工结算时
  - 验收合格时
  - 签订出租协议时
  - 发布出租广告时
- 周转房实际用于安置拆迁居民时,( )。
  - 从“开发产品”账户的借方转入“周转房”账户的借方
  - 从“开发产品”账户的借方转入“周转房”账户的贷方
  - 从“开发产品”账户的贷方转入“周转房”账户的贷方
  - 从“开发产品”账户的贷方转入“周转房”账户的借方
- 对所出租产品进行装饰及增添相关设施而发生的装饰工程费用,应先借记( )账户。
  - “主营业务成本”
  - “其他业务成本”
  - “开发间接费用”
  - “开发成本”
- 房地产开发企业出租房屋取得的收入应( )账户。
  - 借记“主营业务收入”
  - 贷记“主营业务收入”
  - 借记“其他业务收入”
  - 贷记“其他业务收入”
- 下列各项中,不属于房地产开发企业周转房的是( )。
  - 在开发工程中已明确其为安置被动迁居民使用的房屋
  - 按市价出租给动迁居民使用的房屋
  - 搭建用于安置拆迁居民周转使用的临时性简易房屋





### 三、判断题

1. 房地产开发企业在产品开发完成后,应根据其使用用途的不同分别进行处理。 ( )
2. 开发完成的房屋如在完工时尚未确定其具体用途,应一律视同商品房进行核算。 ( )
3. 对于房地产开发企业开发的土地,不可将其使用权进行转让。 ( )
4. 对其他单位转让的配套设施,应在达成转让意向时确认收入。 ( )
5. 房地产开发企业如将开发的能有偿转让的配套设施用于本企业从事第三产业经营用房,应记入“固定资产”账户进行核算。 ( )
6. 当房地产开发企业建成了用于出租的土地或房屋,应在签订出租合同、协议后,按土地和房屋的计划成本转入“出租开发产品”账户。 ( )
7. 出租开发产品在租赁期间,由于使用及自然力的侵蚀,其价值会逐渐减少,企业应按月计提出租开发产品的摊销额。 ( )
8. 为了核算周转房的使用、摊销及增减变动情况,企业应设置“周转房”账户,并在其下设置“在用周转房”和“周转房摊销”两个二级账户。 ( )
9. 房地产开发企业的周转房在供拆迁居民使用过程中发生的修理费,应按照其实际受益对象,作为开发期间的费用计入土地、房屋的开发成本。 ( )
10. 企业对出租房进行装饰及增补室内设施而发生的出租房工程支出应记入“开发间接费用”账户。 ( )

### 四、业务题

请将本情境导航中的会计业务处理完。