

【DOI】10.12315/j.issn.1673-8160.2022.19.056

浅析房地产企业成本核算

任改娟

(山西鑫瑞成房地产开发有限公司,山西 晋中 030600)

摘要:2021年底中央经济工作会议召开后,中国经济以“稳”字为基调,房地产企业同样也要以稳字当头,要想实现企业的稳步发展、获得经营利润,那么在成本支出上必须要注重成本核算问题,了解各项经营活动及各类成本费用支出的状况,对成本实施动态化管控,以便有效地调整和控制成本支出,提高房地产企业利润。本文对成本核算中的相关问题进行了分析,并提出针对性应对措施,以提高成本核算管理水平。

关键词:房地产;成本核算;问题;对策

近两年来,由于受国家政策、同行业竞争、各地方政府精细化管控调控政策等因素影响,使房地产企业面临销售周期拉升、回款难度增加,投资成本不确定、项目资金占用周期延长,运营风险不断加大。面对上述严峻的形势,房地产企业如何存活下去成了一个新课题。房地产企业在经历了土地红利时代、高杠杆盈利时代,行业利润率降低已成为必然,未来将逐步迈进企业管理红利的时代。房地产企业成本核算水平将关系到企业运营管理水平,那么加强房地产企业成本核算管理在企业管理中的作用,就显得尤其重要。

一、房地产企业成本核算概述

(一)房地产企业成本核算的特点

(1)房地产开发成本占的比重最大。这部分成本约占总成本的4/5。首先,取得土地使用权所支付的金额是评价开发项目是否可执行、预期利润的主要经济指标。房地产企业在决定是否开发一个项目前都须计算出楼面地价,也就是每平方可售房所占的单位土地成本,以便进行可行性评估分析。其次,土建安装设备成本约占开发成本的65%,重点需要控制实际施工工程量及采购价。最后,前期、基础、配套设施等支出占开发成本的15%,由于受垄断性企业影响,收费标准不一,标准偏高,受外界因素影响较大,企业通过各种方法途径减少这部分费用,以合理提高经营效益^[1]。

(2)开发周期长、耗费资金大、筹资成本受益期限较长。房地产行业从征地拆迁补偿、前期工程、建安到外网配套等工程结束,需要几年时间才能够完成,因此具有开发时间长、风险较高、回收相对慢的特点。且工程投资数额也非常的大,多数房企除自有资金,大部分通过外部融资来解决资金短缺,就会发生很多的利息支出。将财务费用核算好,对控制开发成本、提高经营利润起到非常重要的作用。

(3)产品种类多、核算方法不同、产品成本核算复杂。房地产开发产品包括住宅、商铺、写字楼、地下室、车位、公租房、公寓等类型,而这些产品可以出售、

出租或自用;收款时可以一次性销售,也可以分期收款等等,导致在核算方法上,房地产企业的开发产品与其他行业的产成品核算方法大大不同,财务要合理的设置成本核算科目、划分对象及项目,归集分配各类成本,以做好各类开发产品的成本核算工作。

(4)房地产开发产品相关税费的核算不同。房地产企业特殊的地方在于,一方面,开发产品预售阶段采取预缴增值税、附加税、预缴土增税的方法,在交房时会计确认收入及成本,而确认收入的节点将对税收产生不同的影响。另一方面,房地产企业涉及的税费种较多、内容较全面,比一般企业的税费金额要复杂,要大得多,核算方法不同,导致产生的税费金额差异很大。

(5)开发项目经营风险大、单位成本高。由于建设周期长,存在很多不确定因素,例如,社会环境影响,加上房屋结构类型、地段不受欢迎、销售不顺畅,领导层决策失误等原因,非常容易导致开发的商品滞销,而房地产企业投资额大,总成本高,导致单位成本也很高。企业应控制总成本及单位成本,以避免资金无法正常周转,使企业陷入经营困境。

(二)房地产企业加强成本全面管理的方法

(1)根据不同房地产企业经营特点进行不同的成本核算管理。根据房地产企业项目繁杂程度不同,可以划分为简化型、积极型、精细型和综合型四种类型,各种类型的成本核算的内容和特点也有所不同,这就要求对不同项目类型的经营开发业务,要进行不同的成本核算管理^[2]。

(2)制定总成本全过程计划,执行全面成本管理。①制定总成本全过程计划。首先根据可行性分析报告,确定投资目标,其次在立项后,确定项目成本计划总目标,最后逐层逐项分解项目总成本计划目标,分解到各项目成本核算对象。②执行全面成本管理。执行全面成本控制,即对开发的每一个阶段都要成本控制。主要有以下几个成本控制阶段:一是项目投资总额管控阶段。对项目进行总策划,

预测投资总额,计算偏差,对比方案可执行性,进行投资决策。二是设计阶段的成本管理。成本管理的重中之重,其影响占工程造价的75%以上。三是动迁补偿阶段的成本管控。在此阶段应聘请独立的第三方评估机构评估,确定拆迁补偿金额,同时加强动迁补偿的收尾管控。四是合同会签及招投标审批阶段成本管控。合同及招投标的审批确定会影响到工程结算、开票等成本管理事宜。五是工程施工阶段成本管控。主要有编制施工成本计划、工程施工工作流程、落实人员的岗位职责及工作计划任务;根据设计方案和施工图纸要求施工,尤其要控制工程施工中变动大的部分;项目部进行工程量及进度计算,出具工程进度表及付款申请,严格审核签证;注重合同制订及修改工作。六是款项结算阶段的成本控制。由于工程结算工作量大、集中又复杂,为避免错误、疏忽,对工程结算单要进行会签、复核、对账,并建立工程审计及奖惩机制。

(3)实现成本管理科学化、数据化。将成本结构计划按全面预算层层分解,将目标成本落实到具体的实施计划,再将实际成本金额与目标成本预算金额进行对比,通过差异数据分析,找出超支差、节约差原因,制定改进方法及措施。

二、房地产企业成本核算对象与项目

(一)房地产企业成本核算对象

根据财会[2013]17号文中的相关规定,房地产企业可按如下分类确定成本核算对象。

(1)对单体的开发项目。一般以独立的或单项的开发项目预算作为企业成本核算对象。

(2)对群体的开发项目。①对于同一个地点且结构相同的开发项目,开竣工相近、由同一单位施工的,可以作为一个成本核算对象。②对开发项目规模较大,按项目各开发期数确定成本计算对象。③对于个别工期长、规模大的项目,可以按项目的区域和部位,划分成本核算对象。

(二)房地产企业成本核算项目

根据财会[2013]17号文中所述,房地产企业设置土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费、借款费用等七个成本项目。

三、房地产企业成本核算存在的问题及原因分析

(一)成本核算对象不够准确

首先,由于房地产企业的产品业态丰富,各项目有一次性开发、有分期开发,财务成本核算时未采用分项目类型、分期核算方式进行明确划分,导致成本核算不准确。其次,在开发过程中,有用滚动开发模式,同一年度开发不同的项目,但由于项目地点不同、住宅、商业的价格、用途有差异,部分房地产企业不同类型的项目间随意分配成本,以达到提高商

业成本,降低商业账面利润的目的。

(二)成本性支出与费用性支出归类混淆

房地产企业财务人员专业水平参差不齐,在成本与费用科目的归类上存在较多问题。例如:行政部办公费用与开发产品发生的费用混淆,造成虚增开发成本;总部管理人员薪酬与项目管理人员薪酬混淆;资本化借款费用与财务费用混淆,未计入开发成本;营销建造费与销售费用混淆;开发不同类型的产品支出未进行合理归类等等,这些原因均造成成本分配不准确,最终对相关税种产生较大影响。

(三)成本核算滞后

由于项目建设周期长,资金投入量大及开发产品自身的特殊性,导致账面开发成本与实际建安成本会存在差异,主要为施工单位提供发票延迟、工程结算进度缓慢滞后等原因,形成成本延迟确认,成本数据不完整,影响收入结转时间,进而影响企业所得税。

(四)房地产企业缺乏动态成本管控

房地产企业管理层认为成本管控属于财务部工作,使得成本管控工作处于事后控制状态,忽略了事前控制和事中控制。在项目开发进度的各个时间节点,开发成本未得到有效控制,使得实际开发成本高于预计开发成本,进而影响企业整体利润。

(五)成本内控制度、内审制度不健全

很多房地产企业的成本制度没有结合企业实际情况,制定的操作程序不够规范,内控、内审流于表面,甚至存在理解偏差,而管理层对成本控制重视度不够,只关注经济收入,导致成本内控、内审制度处于不健全的状态,发挥不出制度的真正作用^[3]。

(六)成本资金预算与实际成本核算经常脱节

由于房地产企业建设周期长,成本支出类的资金预算也具有周期性,会随着社会环境、经济环境、施工环境的影响出现不同程度的增减变动,且变动幅度较大,导致成本资金预算与实际成本核算出现脱节,导致企业无法准确控制成本支出,资金出现短缺,错失很多投资机会,甚至造成企业亏损。

(七)房地产企业成本核算流程不规范

在房地产企业的经营过程中,很多时候成本核算流程没有规范化管理,导致开发成本分配没有规定的标准,对不同的成本按相同的分配方法进行处理,无法满足现在房地产企业经营需要,数据不准确,最后导致成本核算管理成本及风险大幅上升。

四、房地产企业成本核算存在问题的改进对策

(一)明确成本核算对象

房地产企业成本核算对象应在项目立项之前确定,主要考虑项目开发地点、项目区域、用途、产品结构、类型、装修等因素,经讨论分析后进行科学合理的明确划分,具有不同使用功能的产品,应单独进行成本核算;同一地点分期开发项目应按照每一期单独核

算;对于产品结构类型的差异,单位建筑成本差异较大,应分别区分成本对象进行核算;只有准确地确定了成本核算对象,才能使得成本核算工作有序进行。

(二)合理分配成本费用

一是企业行政部发生的费用,不属于项目产生的直接费用,应计入管理费用。二是房地产企业发生的利息费用,可直接归属于房地产开发产品的利息费用,计入开发成本资本化利息。与开发产品无关的利息支出,计入财务费用。三是对于已发生的直接或间接成本费用分配,应结合企业实际情况,按照谁受益谁承担的原则合同分配,成本分摊方法有:建筑面积法、预算造价法、占地面积法、直接成本法、层高系数法。针对前期费用、基础设施费用、公配费、开发间接费可以按建筑面积进行合理分配;同一地块上分期开发,土地成本按每期的占地面积进行分摊;建筑安装工程成本可直接归属到成本对象,采用直接成本法核算。对发生的无法分清的共同的间接成本,可按建筑面积法进行分配。

(三)开发成本按权责发生制核算

根据企业会计准则要求,开发成本应由收付实现制改为权责发生制核算。首先,工程成本核算每月应依据项目在建工程的进度,核实工程量完成产值金额,根据施工进度表已完工产值确认开发成本,而不是按照企业实际支付施工单位的工程款确认成本,以确保成本核算真实、准确、及时。其次,开发成本能否及时准确确认,需要工程部、预算部等配合。针对已付款未开发票的,财务应按已付款金额确认开发成本;对于结算进度滞后,财务应根据预算部提供的项目预决算成本计提成本;针对未结算工程项目,工程部应定期向财务提供工程进度报告,财务据此计息成本。最终确保成本核实的真实、可靠。最后为了保证开发项目成本核算完整性,针对开发进度滞后的住宅及商业的公共配套设施成本,企业可以按照已签订的合同金额或预算造价成本尽可能准确的预提配套设施费。

(四)开发项目在建过种实施成本管控

(1)企业应在公司内宣贯成本动态管理理念。应宣贯到公司每个员工,尤其是中高层管理者。成本的全面管控贯穿于项目施工各个阶段,对全员进行培训,提升职工成本动态管控意识,只有全员参与成本控制工作,才能有效地推进该项工作。

(2)建立完善成本控制体系。建立完善的成本动态更新系统,及时监控成本执行情况。房地产成本控制工作应由工程部、审计部、成本控制部对施工现场的进度、质量、预算执行情况等进行严格控制管理。根据企业实际情况建立完善的成本规范制度,明确的奖惩制度、工程人员行为规范,同时提高成本管控人员的职业素养,均是成本控制工作顺利进行

的有力保障因素。

(3)分月对在建工程实施动态成本监控,确保项目成本的可控性。房地产企业在建工程的各阶段应进行严格成本管控,项目动工前应编制总成本预算,运用各类成本管控方法,加强管控力度。同时还应建立成本动态控制体系,将财务核算成本与预算成本有效地联系起来,在项目建设过程中,及时比对实际成本与目标成本,找出实际与目标的差异,分析差异原因落实到责任部门,制定改进措施,并对未完工程重新做成本评估,进行成本调整,及时调整事中工作程序,实现开发成本的实时管控,加强成本管理水平 and 提升企业经济利益^[4]。

(五)健全成本内控制度、内审制度

大部分企业都有建立各自的财务成本核算制度,但由于每个企业的经营模式、经营内容和目标不同,那么房地产企业的成本制度要结合企业实际情况,不能照搬其他企业的成本内控、内审制度,要科学的、客观的结合经营管理情况制定内部操作规范制度。

(六)滚动并定期调整成本资金预算,实际成本核算

由于成本支出类的资金预算周期性长,根据不同时间段的不同变化,及时调整成本资金预算,及时与实际成本核算数据做对比,防止出现严重成本支出脱节及铺张浪费,保证资金流顺畅,避免错失好的投资机会。

(七)规范房地产企业成本核算流程

对成本核算流程进行逐步优化,要科学准确进行成本及费用分配,尤其在供应、销售及工程施工环节发生的开支,更需要成本管理员加强管理、加强核算,规范成本核算的工作流程,提前做好各阶段的成本核算准备及分配工作^[5]。

五、结语

综上所述,为了能够更好地适应社会环境,助力房地产企业稳步发展,房地产企业针对成本核算存在的问题,采取必要的改进措施,精准的分摊各项成本,完善成本核算制度,为企业带来更多的经济效益,从而促进房地产企业的可持续发展。

参考文献:

- [1]符金杉.探究房地产开发企业会计成本核算的问题及对策[J].财经界(学术版),2019(16):190.
- [2]曾燕.浅析房地产企业会计核算现状分析及对策研究[J].现代营销(经营版),2020(7):167-169.
- [3]项俊英.房地产企业开发成本核算探究[J].中国集体经济,2021(6):85-86.
- [4]王金丽.浅谈房地产企业成本核算[J].中国乡镇企业会计,2020(12):118-119.
- [5]万蓉.房地产企业成本核算与管控的思考[J].纳税,2021(7):169-170.