

[DOI]10.12315/j.issn.1673-8160.2023.09.048

# 房地产企业开发成本核算问题与对策

冷 敏

(武汉金融街投资控股集团有限公司,湖北 武汉 430000)

**摘要:**在坚持“房地产不是刺激短期经济发展”的大环境背景下,房地产企业不能通过以前传统的吃红利方式发展,而是得通过更加精细的管理来获取红利。其中,房地产开发成本的核算就是精细管理的重要环节。房地产开发成本核算是极其重要的,也比其他企业核算要复杂许多,因为房地产企业投入资金大,回收期长,核算环节较复杂,风险也很大。本文主要分析房地产开发成本核算的重要性,提出影响开发成本核算的主要问题,就提出的问题作出自己的建议。

**关键词:**房地产企业;开发成本;成本核算对象

当今社会,房地产行业已经经过快速发展的时期,正在稳步前行。房地产行业已经逐渐壮大,成为国家经济的支柱产业。也受到社会各界的广泛关注。近几年,随着国家不断改善调控政策的出台,房地产行业也受到较大冲击,并逐步走向规范化、集团化。在这样的环境下,房地产企业成本核算工作成为开发企业必须重视的工作。只有细致准确的项目成本核算工作才能为房地产企业经营发展打下良好的基础,才能为公司后期发展提供准确的判断依据,才能提高房地产企业竞争力,实现企业长期发展目标。

## 一、房地产企业开发成本核算的概念

房地产企业开发成本核算是指商品房从拿地到开发过程中发生的各项成本费用。主要分为以下几大类:

### (一)土地成本费用

土地成本指房地产为了获得土地所有权而支付的各项成本支出,包括土地出让金及各项税费,征用土地的征收补偿费,土地交易的各项服务费等各项费用。

### (二)前期成本费用

前期成本费用是指房屋开发之前产生的各项成本费用,包括咨询费、勘测费、设计费、“三通一平”费、预算审计费等。

### (三)建安成本费用

建安成本费用是指房屋开发过程中产生的应计入建筑成本预算之内的费用。包括土地建设工程款、设备安装工程款、工程监理费等。

### (四)基础设施成本费用

基础设施成本费用是指房地产项目在开发过程中需要支付的配套设施的各项费用。包括园林设计建设费、水电设计建设费、管网系统设计建设费等基础设施成本等。

### (五)开发间接成本费用

开发间接成本费用主要是房地产企业管理开发

项目时所发生的不能归属到成本的其他费用。包括项目管理人员的工资、福利费、办公费、水电费、研发设计费、机器设备的折旧及维修费等。

### (六)借款费用

借款费用是指房地产企业在房屋开发过程中借入的具备资本化的资金及利息。

## 二、房地产企业开发成本核算的意义

房地产开发企业是以开发土地、建设房屋及配套设施为主的经济实体。企业开发过程发生的各项耗费,如材料费、固定资产折旧费、修理费和职工产生的工资、福利费等。成本是在开发项目时发生的各项费用,包括土地款及建设施工费、安装工程费、装修工程款等。因此,房地产企业开发成本核算加强管理具有重要意义。<sup>[1]</sup>

### (一)利于企业经营发展工作

按照收入与成本费用配比原则,企业的收入应先配比成本费用,如果有盈余,就是企业获得的利润。如果收入金额小于成本费用金额,则产生亏损,部分成本费用无法足额补偿。因此,只有准确核算成本费用,才能确定企业利润,也有利于后期税收方面、股利分配方面、企业经营发展方面的工作。

### (二)利于成本节约工作

成本费用核算工作也是成本管理工作的基础,成本管理主要包括成本计划、日常控制、成本分析等内容。这些工作凭借成本费用核算为基础,才能充分了解考核成本费用完成情况,避免资源浪费,节约费用。只有客观、准确地核算成本费用,才能体现成本管理的意义。<sup>[2]</sup>

### (三)利于项目定价工作

在国家不断调控房地产经济的情况下,成本费用核算工作也是作为此项工作的基础,因为房产开发的成本核算是后期商品房销售的依据,开发期间内部耗料的价格高低也有可能影响国家金融等改革经济体制。国家对房地产企业成本开支也制定了严格的规定,通过这一系列措施,可以促使企业遵守国

家有关规定,合理使用人、财、物等资源,从而实现国家宏观调控政策。

### 三、房地产开发企业成本核算存在的问题

#### (一)开发成本对象归集不清晰

开发成本对象主要指房地产企业在开发项目的过程中如何确定各项成本费用的承担者。房地产企业核算的首要条件就是如何合理确定成本归集对象。但在实际工作当中,由于传统的单一模式已经不适合房地产企业,现在多形式、多元化发展已成常态。成本核算能否清晰划分对象,对成本核算的准确性及后期税费核算起着关键作用。首先,项目的类别多样化,即有可以出售的也有不可出售的产业,可出售的产业中又有70年产权的商品房和40年产权的公寓房、商铺等。其次,开发项目的节点不同,不同的项目建设期和交付期间隔时间较大。最后,不可出售的产业属性不一样,既有开发企业持有的又有商品房业主持有的。存在这些复杂的因素,就导致财务人员无法明确地归集成本对象,从而导致成本核算不规范、不准确的情况。一般来说,成本对象确定以后,如无特殊原因,不得随意变更。如果企业随意变更成本对象,就会导致前期预算金额和后期实际结算金额误差较大,给后期项目成本测算和税收工作带来很大的困难。<sup>[1]</sup>

#### (二)开发成本核算金额不准确

房地产企业不同于其他经营企业,具有开发周期长,投入资金大的特点。工程款的支付也是按照开发进度或完成的产值比例进行支付。这样的支付方式就会导致支付金额和取得发票的金额以及完成的产值比例会存在一定的差异。如果财务人员只是简单的依据收到的发票或支付的工程款来核算成本费用时,就会导致核算的成本费用金额不准确。同时,如果工程进度有所延迟,或公共配套设施支付延迟,也会影响开发成本的核算。如果存在以上因素,致使开发成本核算金额不准确,那么财务报表时在建工程和应付账款金额就会存在差异,不能公允地反映企业经营状况。<sup>[4]</sup>

#### (三)开发成本归集与分配成本方法不一致

房地产企业在项目建设到后期时,由于各种原因会造成施工方开票不及时等原因而不能入账,如果该项目已接近竣工验收阶段或达到可交付使用状态,财务人员就应该将全部成本归集到成本中去,收入也应相对进行分配,如果按照发票来入账会造成成本缺失会导致核算不准确,后期税收问题也会有较大影响。成本进行分配时,核算方法也该统一,如应该按占地面积还是该按建筑面积核算成本,应该统一标准。开发成本可以分为直接开发成本和间接开发成本,如果能确定归属由谁负担的直接成本,可以按照开发成本项目类别直接归集为直接开发成

本。若发生由两个或两个以上的项目类别就应按比例分别计入间接开发成本。如果成本核算人员对项目和业务知识不熟悉,就会导致成本归集不合理。对于间接费用的分配,房地产行业也没有统一标准。

#### (四)财务人员知识有所欠缺

房地产企业没有统一的核算制度,财务人员如果因为自己工作习惯随意归集开发成本,就会造成同一业务不同财务人员不同处理方式,造成财务核算混乱,错误使用会计科目。房地产企业开成本发票时也应与合同条款一致,按照税务要求需在备注栏填写清楚项目信息,如果填写不准确,税务机关会不予认定。后期土地增值税汇算清缴时,也可能会因为财务人员成本费用归集不当而相互调整,导致计划缴纳金额与实际缴纳金额差异较大,企业将会承担较大经济损失。房地产企业缴纳税款方式通常按照收款进度预缴各项税费,在项目达到竣工状态验收后,再开票补缴各项税款,财务人员如果不了解这些特殊情况而出现失误,会导致很多税收风险,影响企业信誉。<sup>[5]</sup>

#### (五)相关部门沟通不畅通,导致工作效率低

房地产企业在开发过程中有许多业务需要多个部门沟通完成的。尤其是成本核算时,工程合同通常由工程部牵头,再与财务部、法务、办公室修改完善后完成。这些工作就需要各部门配合沟通,但现实中往往存在各部门之间沟通不通畅的问题,给工程进度带来影响。如果有些工作需要两个或两个以上部门共同协作完成时,各部门相互推诿,难以推进,也会导致工作进度延迟、工作效率低的情况。

### 四、房地产企业开发成本核算问题的对策

#### (一)准确划分开发成本核算对象

房地产企业应全面了解开发项目计划,掌握好项目的开发、交付时间节点,明确项目规划及交付的不确定性因素,尽可能合理地确定开发成本对象应该如何划分。首先,成本对象的划分工作在成本核算工作中是很重要的,在进行划分成本工作前,财务部门应联合其他业务部门如开发部门、工程部、销售部门等相关部门对该项目的对象进行讨论分类标准。相关人员应作好事前准备工作,到项目部实地考察,充分了解项目的开发规模、定价、项目工程造价及开发周期等内容。了解清楚后,依据讨论通过的分类原则对项目成本对象进行清晰划分。与此同时,财务部门也应该按照税法的相关要求,正确划分成本对象的分类。在划分成本对象时,应按照不同情况不同处理方式。如开工时间不同的开发项目,可以按照交付时间来划分;同一开发项目存在多次销售,且间隔时间不定的情况下,应按实际交付时间的不同细致地划分;同一开发项目存在不同产品类型的,应按照产品类型进行划分。另外,物业作为不



可销售的项目,应先作为一般成本归集,待后期交房后,如果属于企业自有,则可作为固定资产入账,如果属于商品房业主所有,再将其转出。

### (二)准确确定开发企业核算金额

房地产企业在进行成本核算时,应当按照权责发生制的原则,无论款项是否支付,只要是归集到当期应承担的成本费用,都要计入当期核算。财务人员在核算开发成本时,应先向成本管理部门确定施工单位的当期产值,再按施工单位完成的产值再来核算成本费用,不能简单地按照支付金额或发票金额来确认开发成本。其次,如果工程进度有延迟,则应按成本预结算人员确定的数据,对开发成本预估入账。最后,对于公共配套设施开发进度滞后的款项,也应该按照签订的合同尽可能准确地预提配套设施成本。

### (三)选用准确科学的归集方法

房地产企业在项目开发时产生的成本费用,成本核算人员应到项目实地考察,与其他业务部门如工程部、核算部门人员多沟通讨论,同时应加强关于建筑与造价方面的学习。这样才能准确地将成本费用进行分配。对于两个或两个以上间接成本分配,按照适合的方法确定分配到各个成本对象。在施工过程中,按合同条款要求施工单位按进度提供发票,对于无法提供发票的也应与工程部门、核算部门对接后预估入账。在项目施工阶段,施工企业应按照施工进度提供发票,企业财务核对发票无误后,由项目部、工程部、财务部、项目经理签字后才能予以支付。但有的施工企业由于各种特殊原因,经常会存在工程款已经支付但发票并未收到的情况,这对项目开发企业核算成本带来很不好的影响。即使开发企业财务人员按进度将该成本计入,但计算土地增值税清算时税务机关是不承认这部分成本的,这样企业就会承担很大的税收风险和经济损失,如果矛盾不能及时解决还会上诉处理,这样对企业带来更大的负面影响。因此付款制度一定要规范,不能搞特殊化。

### (四)财务人员加强学习,提高素质

现在企业业务多种多样,财务人员需要不断学习更新自己的专业知识才能跟上企业的发展,尤其是房地产企业工作的财务人员更加复杂,要胜任工作必须拥有更强的专业知识。因此,房地产企业的财务人员一定要加强培训工作。房地产企业管理层也应重视财务工作,不能单纯为了节约成本而不允许财务人员培训,只有财务人员专业知识提高了,就会给企业带来更大的利益。另外,房地产企业的管理层也应该全盘掌握,分配资源时也应该重视财务部门的情况,分配的资源也能满足财务部门的需要。学习和培训应该是不间断的,尤其国家近几年对房

地产行业的政策出台越来越多,只有不断更新知识体系,提高整体水平,才能给企业带来更大的附加价值。

### (五)制订完善管理制度,加强部门沟通

对于各部门沟通不畅这一问题,企业可以通过制度完善的管理制度来解决。完善并制定适合企业发展的制度是很重要的,要用制度管人而不是人管人,有了良好的管理制度,从上到下严格执行,不能搞特殊化,这个尤为重要,否则,制度就成了一纸空谈。有了好的管理制度,还应该配合有好的绩效激励机制来提高职工积极性,同时管理层协调各部门组织全员培训和团建活动,加强部门之间联系,提高工作效率。企业制定制度时必须符合自身的特点,合适自己的就是最好的,不能全部复制其他企业的管理制度,有了适合自己的制度就要按制度执行,不能遇到问题就搞区别对待,不能制度只对员工不对领导,这样就会影响职工工作的积极性,降低工作效率,破坏企业风气。当一个企业氛围良好,员工的工作积极性才会提高,部门之间相互协作能力也会提高。另外,企业也可以根据部门工作内容不同制订相应绩效管理,使部门间相互制约、平衡,这样部门之间沟通合作也会顺利进行。

### 五、结语

综上所述,房地产企业因为自身的特殊性而使得成本核算更加复杂,国家对房地产行业也出台多项政策进行调控,作为房地产企业要配合国家相关政策规定,按规定做好成本核算工作,及时发现成本核算中存在的问题,并针对发现的问题做好相对的应对措施,确保准确计量开发成本。企业想在强大的竞争环境中脱颖而出,只有执行差异化政策,高度重视管理制度体系,加强财务人员团队建设,降低企业经营风险,提高企业经营利润,促进企业发展壮大。

### 参考文献:

- [1]张瑞坤.房地产开发企业成本会计核算问题研究[J].中国市场,2020(13):167-168.
- [2]周瑜.房地产开发企业成本核算问题探析[J].老字号品牌营销,2022(20):154-156.
- [3]陈思芬.房地产开发企业成本核算问题和对策[J].大众投资指南,2022(16):170-172.
- [4]崔乃国.房地产开发企业成本核算分析[J].住宅与房地产,2021(18):15-16.
- [5]罗鹏群.试述房地产开发企业成本核算的研究[J].商讯,2020(01):121-122.