*1*库存现金（银行存款）

**从银行提取现金**

借：库存现金

    贷：银行存款

**支取库存现金或是预支现金**

借：其他应收账——XX 成本类或材料类科目

    贷：库存现金

*2*应收账款

主要是核算在开发经营过程中，转让和销售开发产品，提供出租房屋和提供劳务，而向购买、接受和租用单位或个人收取的款项。

**1.出售租赁商品房而应收取的未收到的款项**

(所附原始单据：购方协议销售发票或出租发票）

借：应收账款——XX公司或个人

    贷：主营业务收入

**2.出让材料而应收取的未收款项**

借：应收账款——XX公司

    贷：其他业务收入

**收回款项时：**

借：银行存款

    贷：应收账款

*3*坏账准备

借：资产减值损失

    贷：坏账准备

**发生坏账时**

借：坏账准备

    贷：应收账款

**收回已转销的应收账款**

借：应收账款

    贷：坏账准备

借：银行存款

    贷：应收账款

*4*应收票据

指房地产开发企业因转让、销售开发产品而收到的商业汇票。

**销售商品房而收到的商业汇票**

借：应收票据——XX公司

    贷：主营业务收入

**商业汇票到期：**

若为无息商业汇票(所附单据：销售发票、双方协议)

借：银行存款

    贷：应收账款

若为有息商业汇票

借：银行存款

    贷：应收票据——XX公司

*5*预付账款

是指房地产开发企业按照合同预付给承包单位的工程款和备料款，分别设置“预付承包单位款”和“预付供应单位款”两个明细科目。

**1.预付给承包单位的工程款和备料款**

(所附单据：付款申请书、付款单)

借：预付账款——预付承包单位款

    贷：银行存款

**拔付承包单位抵作备料款的材料**

借：预付账款——预付承包单位款

    贷：原材料

**企业与承包单位按月或是按季进行工程结算时**

(所附单据：工程价款结算单)

借：开发成本

    贷：应付账款——应付工程款

同时，从应付的工程款中扣回预付的工程款和备料款

借：应付账款——应付工程款

    贷：预付账款——预付承包单位款

**用银行存款补付余额**

借：应付账款——应付工程款

    贷：银行存款

**2.预付给供应商的材料价款**

借：预付账款——预付供应单位款

    贷：银行存款

**材料验收入库，用预付款抵扣应付款**

借：应付账款——应付购货款

    贷：预付账款——预付供应单位款

**用银行存款补付余额**

借：应付账款——应付购货款

    贷：银行存款

*6*材料采购

主要是核算企业购入各种物资的采购成本。包括购入材料设备的买价、运杂费、流通坏节的税金，月终分配的采购保管费和材料成本差异。

*7*采购保管费

主要核算采购保管人员的工资、福利费、办公费、交通差旅费、折旧费、维修费、低值易耗品摊销、劳动保护费、检验试验费等。

*8*材料成本差异

主要用来核算实际成本与计划成本之间的差异。

*9*库存材料

用来核算各种为库存材料的计划成本或实际成本。

*10*库存设备

用来核算企业用于开发工程的各种库存设备的实际成本

**1.购入设备，支付买价、代垫的运杂费、采保费**(所附凭证：代垫费用交付单、销售发票、付款单)

借：材料采购——设备采购

    贷：银行存款

**计算与分配的采保费**(所附凭证：计算的采保费用固定表格)

借：材料采购——设备采购

    贷：采购保管费

**采购保管费的计算公式如下：**

*采购保管费的实际分配率=材料实际发生的采保费/本月购入材料实际发生的买价和运杂费*

某种物资应分摊的采购保管费=实际买价和运杂费\*分配率材料验收入库(所附单据：入为单、设备管理单)

借：库存设备

    贷：材料采购

**2.订购设备与材料，所发生的买价与动杂费、税款**(所附单据：购货发票、提货单、银行单据、运输费单据)

借：预付账款

    贷：银行存款

**设备到达验收入库**

借：材料采购——设备采购

    贷：应付账款——应付购货款

**冲减预付的设备货款**

借：应付账款——应付供货款

    贷：预付账款

**支付余下应付的设备材料采购款**

借：应付账款

    贷：银行存款

**3.设备和材料发出，领用设备进行安装，用作房屋建设**(所附凭据：发出材料汇总表、设备出库单)

借：开发成本——房屋开发

    贷：库存设备

**销售积压设备**(所附单据：设备出库单、银行单据、销售发票)

借：银行存款

    贷：其他业务收入

**结转成本**

借：其他业务成本

    贷：库存设备

*11*委托加工材料

主要是核算委托外单位加工的各种材料的实际成本。应与加工单位签订加工合同。

**发出材料，委托外单位加工**

借：委托加工材料

    贷：库存材料

           材料成本差异

**加工完后验收入库**

借：委托加工材料

    贷：银行存款

借：库存材料——XX材料

    贷：委托加工材料

*12*低值易耗品

是指未达到固定资产标准的劳动材料。如：工具、器具、玻璃器皿等自营工程领用生产工具，一次性摊销计入成本费用

借：开发间接费用

    贷：周转材料

**仓库领用工具一批，用五五摊销法：**

借：待摊费用

    贷：周转材料

借：采购保管费

    贷：待摊费用

*13*开发产品

是指企业已经完成全部开发过程并验收合格，可以按照合同的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品，包括开发完工的建设场地、房屋、配套设施和代建工程等企业开发的产品。

**在竣工验收时**

借：开发商品

    贷：开发成本

**对外销售转让的开发产品，月份终了按时结转开发成本**

借：主营业务成本

    贷：开发商品

*14*分期开发产品

应根据分期销售合同进行结算，可以根据需要设置“分期收款开发商品备查账”。

借：主营业务成本

    贷：分期收款开发商品

*15*出租开发产品

是指利用开发完成的土地和房屋，进行商业性出租的一种经营活动。主要是通过收取租金的形式实现的。应下设“出租产品”“出租产品摊销”两个明细科目出租土地或是房屋时

借：出租开发商品——出租产品

    贷：开发商品

**租金收入**

借：银行存款或应收账款

    贷：主营业务收入

*16*周转房

是指企业用于安置拆迁居民周转使用，下设“在用周转房”和“周转房摊销”两个明细科目开发的用于安装居于拆迁的周转房，按实际搭建的成本

借：周转房——在用周转房

    贷：开发商品——房屋

**按月计提的周转房摊销**

借：开发成本或开发间接费用

    贷：周转房——周转房摊销

**其间发生的维修费用，如果金额不大**

借：开发成本或开发间接费用

    贷：银行存款

**如果金额较大的**

借：待摊费用或长期待摊费用

    贷：银行存款

**最后再分次摊入到有关成本费用科目**

*17*固定资产

**1.购入的固定资产**(所附原始凭证：运杂费专用发票、现金支出凭单、银行单据、购货发票等)

借：固定资产

    贷：银行存款

**购入需要安装的固定资产**

借：固定资产--购建支出

    贷：银行存款

**支付安装费用**

借：固定资产--购建支出

    贷：银行存款

**安装完毕交付使用时**

借：固定资产

    贷：固定资产--购建支出

**2.自制自建的固定资产**(所附单据：移交使用单、工程结算单)支付的土地征用费及堪设计费

借：固定资产--购建支出

    贷：银行存款

**领用材料时**

借：固定资产--购建支出

    贷：原材料

**分配建筑工人工资和福利费**

借：固定资产--购建支出

    贷：应付职工薪酬

**完毕建筑交付使用**

借：固定资产

    贷：固定资产--购建支出

**3.其他单位投资转入的固定资产**(所附单据：投资证明、合同)

借：固定资产

    贷：实收资本

           累计折旧

**4.改扩建的固定资产**(所附单据：扩建通知单)

借：固定资产——未使用固定资产

    贷：固定资产——生产生用固定资产

**残料变卖时**

借：银行存款

    贷：固定资产--购建支出

**支付扩建工程款时**

借：固定资产--购建支出

    贷：银行存款

**工程竣工时**(所附单据：工程竣工结算单)

借：固定资产——未使用固定资产

    贷：固定资产--购建支出

**交付使用时**

借：固定资产——生产用固定资产

    贷：固定资产——未使用固定资产

*18*无形资产

企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、非专利技术、商标权、土地使用权。