

房地产开发企业会计核算中的问题及对策

龙宁华

(湖南东方建设股份有限公司,湖南 长沙 410005)

摘要:随着市场经济的持续发展,房地产行业得到了快速的发展,越来越多的投资者看好房地产行业,并投入了大量的资金,以获取更大的经济利润。房地产行业与一般企业不同,项目建设规模大,建设周期时间长,投入的资金大,在房地产开发中,对于资金的核算以及合理利用是非常重要的。现阶段,对于房地产企业会计核算还是存在诸多的问题,严重影响了资金的合理利用。本篇文章以会计核算问题为重要研究内容出发,强调了会计核算对于房地产企业的重要意义,并且对会计核算中经常出现的问题进行了细致研究,并提出了一些解决办法,希望能够有效的促进企业会计核算水平的提升。

关键词:会计核算;房地产开发;对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.08.037

近几年,随着我国对于各个城市的不断建设,房地产企业发展十分的迅速,同时也带动了相关产业的发展速度,由于其是典型的劳动、资金密集型产业,在资金的需求上会比一般行业大,而且项目周期较长,所以对于会计核算工作要求更加严格。在我国大部分的房地产企业都属于大型的企业,投资较大,资金周转快,在我国整体的国民经济中占有的比例比较大,房地产企业对于项目的开发,从项目开始到竣工的整个过程,每个环节都需要大量的资金做后盾,一旦资金链断了,就会严重影响项目的进度,所以每一笔款的资金使用情况都要核算清楚,尽量避免资金流失问题。

1 加强房地产企业会计核算的重要性

1.1 为决策提供具有价值的信息

一般的财务会计核算工作就是简单的记账算账报账,但是在房地产企业中,对于账目的核算是最基础的内容,会计核算的主要目的是为企业的经营决策,提供真实可靠的信息。企业中负责核算各项账务的会计人员,要找到最为适合合理的方式,对于企业内部各项账务加以处理,找到有效的各项指标,并加以整理和汇总,在企业管理者要进行企业决策的时候,提供有效的数据依据,让企业决策更具明确性。

1.2 保障信息真实有效

在房地产企业中,通过会计核算工作能够准确、详尽地记录企业在开发各个项目过程中的所发生的各类收支,利用账簿分类、有序、真实记录企业经济活动情况,并通过编制财务会计报表和管理报表,向投资者、债权人和企业管理者等提供相关信息,管理者可以根据真实有效的信息,及时做出各项有效决策。

1.3 帮助企业监管排查风险

在房地产企业的发展中,会计人员要重视风险的管控,充分发挥会计核算的监督职能,在遵守各项法律法规的前提下,确保各项经济行为,不会影响到企业的整体发展。会计人员在进行核算中,要审核确保投资信息的真实性,杜绝一切弄虚作假行为。同时,要对各项数据信息,进行实时的监督,在发现问题的过程中及时通过方法加以更改,保障企业的利益与名誉。

2 房地产会计核算中存在的问题

2.1 监管机制不到位

房地产企业在会计核算的过程中,其监督管理缺乏健全的机制,这大大地造成了财务管理中风险的产生,还有一些房地产企业是家族人员筹资的,属于家族产业,权利过于集中,大部分人没有话语权,因此,在企业的发展决策上经常受到干扰,监督管理职能无法实现,监管机制弱化,导致财务决策存在随意性。

2.2 财务数据丧失了真实性

由于大部分的房地产企业的财务出现过于集中的现象,会计核算无法掌握真实的数据信息,在企业的决策制定上不能提供真实的依据。领导者对会计核算疏于管理,企业在整体的运营中容易出现战略性的错误,由于财务数据缺乏真实性,直接影响了决策分析的

准确性,决策所提出的方向有所偏移,不利于房地产企业后期的项目开发 and 长远发展。

3 加强房地产企业会计核算的相关对策

3.1 明确收入核算范围及确认标准

房地产企业的会计核算人员要清楚地掌握销售收入核算的内容范围。如果是旧城改造开发,其回迁安置的每一户缴纳的拆迁面积对应的安置房产权款及增加面积应补交的款项。如果是房地产企业自行开发的房地产,包括事先与购买方签订销售合同并按合同定向开发的房地产,以及销售前未与购买方签订认购合同开发的房地产。

在确定收入标准的过程中,要考虑房地产销售的步骤,第一步一定是拟定并签订商品房预售合同,并预收房款,第二步签订正式商品房销售合同,第三步,项目完成后,房子交到买方手上进行验收,最后进行后续的产权过户手续。按照有关法律法规,签订商品房购销合同只能看作为合约,只有在商品房竣工验收合格并经买方验收认可,其控制权才发生了转移,才能确认销售的收入。当然,如果属于事先与购买方签订销售合同并按合同定向开发的房地产,则应当按照履约进度确认收入。

3.2 加强会计核算监管

对房地产企业会计的核算,要加强监督管理,建立完善的管理机制,这与企业的长期发展具有一定的推动和促进作用。会计核算在核算收入时要以项目销售收入为标准,在新会计准则的推动下,对各项数据都能够全面的掌握并深入分析。从法律标准和财务标准出发,收入核算能够更加准确的反应房地产企业中的经济数据。

4 结束语

综上所述,随着我国房地产行业的蒸蒸日上,会计核算工作也有了一定的难度。在外部市场环境、政策环境和内部管理的压力下,房地产企业要重视会计核算工作,并对会计核算工作加以规范和改进,对于会计核算中各项问题要加以重视和研究,领导层要及时进行研究讨论,商讨出一套合理的方案,充分发挥会计核算的职能,帮助企业在未来发展中做出正确的决策,保证企业的可持续发展。

参考文献

- [1]耿祎雯.浅析企业会计核算中存在的问题及对策——以房地产企业为例[J].中国商论,2017(13):105-106.
- [2]范静.浅谈我国房地产企业会计信息质量存在的问题与对策[J].财会学习,2015(17):78-79.
- [3]刘静.浅谈商业地产会计核算中存在的问题及解决策略[J].商场现代化,2016(24):201-202.

作者简介:龙宁华(1983,12-),女,汉族,湖南邵阳人,大学本科学历,中级会计师,研究方向:企业财务管理、内部控制。