

成本核算在房地产项目清算中的作用与实践分析

■ 底杏丹

(洛阳港乾置业有限公司, 河南 洛阳, 471026)

一、引言

本文简略阐述了房地产行业成本核算的内涵和成本核算的对象,明确成本核算在房地产项目清算中的作用,并从科学划分成本核算对象、优化成本核算流程、落实资本化利息归集以及加强各部门沟通协作这几方面,对房地产企业成本核算工作的优化策略进行了详细分析,为相关研究人员提供参考。

近些年来,我国房地产行业有了进一步发展。项目清算是房地产项目开发实施中至关重要的组成部分,成本核算工作质量直接影响着项目清算的成效,但从目前的实际情况来看,部分房地产项目在成本核算工作中依然面临着一定的不利因素。基于此,有必要对成本核算展开深层次的探究,进而通过完善成本核算工作促进项目结果的高效应用。

二、房地产行业成本核算概述

(一)成本核算内涵

房地产行业所开展的成本核算工作主要是从项目的实际开发特点出发,对具体的成本核算对象进行确定,同时完成成本核算会计科目的确定工作。针对房地产项目在开发阶段所涉及的所有成本和费用进行核算与归集,在相关设计方案以及会计核算原则的基础上,实现对各个成本核算对象的有效归集、分摊以及分配工作。在此过程中,还应当结合不同产品的功能、结构、阶段以及业态,展开归集和分配工作。相关工作人员应当结合成本核算以及管理的相关要求对各种成本核算报表进行编制,确保其能够充分展现出成本核算对象所具有的实际成本状况。针对房地产行业而言,其开展成本核算工作的主要目的是在房地产项目开发的各个环节以及核算对象上实现对于开发成本以及合理准确地分配费用。这样便能够帮助房地产企业从其自身需求出发,对各种成本数据进行实时动态的提取。从实际情况来看,房地产成本核算工作开展的实际情况对于项目结束清算工作有着至关重要的影响。因此,企业需要立足于项目本身的开发特点,对切实可行的成本核算制度以及方法进行

制定。

(二)成本核算对象

成本核算对象具体指的是房地产项目开发以及建造过程中所产生各种耗费的实际承担单位。若是项目按照一期开发,便可以在开发产品业态的基础上对成本对象进行明确,具体包括商业、学校、洋房、高层以及酒店等。如果项目属于分期开发,企业就需要按期对成本核算对象进行确认,再根据产品业态对具体的成本对象进行确定。在实际操作的过程中,确定成本核算对象以及成本归集之后,通常会根据建筑实际面积进行开发成本的合理分配。

三、成本核算在房地产项目清算中的作用及优化策略分析

(一)作用

1. 提升项目清算可靠性

全面、科学准确的成本核算工作能够为后续房地产项目清算工作的开展奠定坚实的基础,进而提升工作开展的可靠性。工作人员秉持着良好的工作作风以及工作态度,采用科学的手段对各种数据信息进行处理。这样可以减少房地产项目清算工作所面临的压力,并减少财务风险。若是成本核算工作的质量不高,在实际开展房地产项目清算工作的过程中,就可能会产生资料不真实以及数据不精确等现象,严重影响项目清算工作的开展成效,制约其最终清算结果利用价值的提升。

2. 保障项目清算真实性

除了提升项目清算可靠性以外,高质量的成本核算还能够为房地产项目清算工作的真实性提供充足的保障。当出包工程并未办理结算,也没获得全额发票的情况下,应当预提发票不足的金額,但需要对其进行合理地把控,确保其能够维持在总金額 10% 范围内。对于公共配套设施来说,在其还未建造完成的情况下,相关工作人员可以从预算造价出发,预提建造费用,在模型、广告以及售房合同中所明确承诺的内容不可以撤销。若是需要上交至政府,但并没有对物业完善费用以及报批报检费用进行上交,则可以依照相关规定进行预提。前

者主要指的是企业根据相关规定,所需要承担的公建维修以及物业管理等基金。成本核算工作的高质量开展可以切实提升项目清算各项工作开展的条理性和系统性,对于提升其最终结果的真实性有着重要意义。

(二) 优化策略

1. 科学划分成本核算对象

通常情况下,房地产企业会成片进行房地产开发,整体建设要经历一个相对较长的建设周期。与此同时,房地产所建设的房屋包括商业、公寓以及住宅等多种类型,同时涉及诸多结构,具体包括复试、多层以及高层等。因此,成本核算对象划分的合理性直接关系到成本核算工作的开展成效,但在实际工作中时常会出现划分过粗或过细的问题。例如,针对较大规模和较长建设周期的项目而言,工作人员没有基于项目实际情况,按照区域和批次展开核算便属于划分过粗,而针对较大相似性的项目分别进行核算则属于划分过细。这会造成成本会计核算工作任务量的增加,不利于提升核算效率。这不仅会制约企业成本效果的提升,还会阻碍房地产企业的可持续发展。

由此可见,科学划分成本核算对象是提高成本核算工作成效的重要措施。房地产企业需要综合考虑项目开发规模、地点、功能性以及结构等多方面因素,充分结合当地实际情况以及管理要求等内容,严格遵循利于税收清算以及方便成本归集分配等原则,确定相应的成本核算对象。对于部分开发项目来说,其均属于同一总承包方施工,这些开发项目无论是在结构类型、开发地点以及开竣工时间方面均极为相似,因此可以对这些成本核算对象进行合并。而部分房地产开发属于单体项目,大多呈现出规模较小的特点,这些项目的成本核算对象则基本上是设计概算所列的工程。还有部分工程项目本身有着相对较大的开发规模,建设周期比较长。针对这些开发项目而言,相关工作人员应当从成本管理的实际需求以及项目自身特点出发,按照项目的建设周期和所处区域对成本核算对象展开划分工作,以达到分区分批进行成本核算的效果。不同房地产开发项目各自有着不同的功能性,例如写字楼、公寓以及住宅等,并且涉及复式、多层以及高层等多样化的结构,因此工作人员在进行分区、分批核算的过程中还需要综合考虑结构和功能等因素,使其能更加科学全面地落实成本核算对象划分工作。若是配套设施处在房屋等开发产品中,

并且包含着独立设计概算以及施工图预算,其服务对象涉及多个房屋等开发项目,就需要将其单独看成是成本核算对象。若是其仅仅服务一个开发项目,并且有着相对较低的造价,便不需要单独将其看成是成本核算对象,在该项目的成本中直接进行开发支出的计入。

2. 优化成本核算流程

对于房地产企业来说,大多会通过年度预算以及动态成本等手段开展对于项目成本的监管工作,以达到内部成本管理的效果。在进行项目开发建设的进程中,其有极大的可能性会产生设计方案、付款方式、人工价格以及材料等方面的变动,而这些变动均会导致其项目成本出现相对较大的变化。若是在进行成本调整时,企业没有准确实现对于人工以及材料变动情况和规律的预测,未能精确计算供应链方式支付的贴息部分,或者在设计变更之后,其建设成本计算存在偏差等方面的问题,这些因素均会影响房地产项目成本核算工作开展的精确性。除此以外,当前我国部分房地产企业在成本流程审批方面存在着严重的不严谨问题,时常会出现随意变更目标成本的现象,而审核人员对其重视程度也有所不足,在一个会计年度中反复多次地进行目标成本变更。有的企业本身尽管意识到目标成本的重要性,但受到核算人员专业能力和综合素养不足的影响,没有对成本变动的影响因素以及逃避变动的具体原因展开详细探究,这便会导致房地产企业成本核算工作出现不真实的问题,无法切实展现出成本数据的实际利用价值,对于正常的税费缴纳以及成本结转工作的开展有着不利影响。

基于此,除了要科学划分成本核算对象以外,房地产企业还应当原有的基础上对成本核算流程进行优化。房地产企业需要构建起一系列行之有效的管理制度,并实现对于预算变动周期、成本变动审核以及审核流程等内容的全方位覆盖,切实保证管控模式的全面性以及详细性。通过对于相关制度的合理应用,尽可能减少因核算人员自身能力不足,而导致成本核算质量不高的问题。与此同时,核算人员需要在实践过程中对自身的业务水平进行不断提升。在日常工作中,及时了解劳务市场以及材料市场中价格的变动,根据官方所发布权威消息进行调整。在此过程中,房地产企业应当为成本有关部门之间搭建起沟通交流的桥梁和平台,以方便各个部门能够更加准确地了解设计方案的变更情况进,实时动态地对付款方式的变化以及成本

造价信息进行跟进和有效把控,进一步提升成本核算调整的条理性科学性。

3. 落实资本化利息归集

一方面,我国有诸多的房地产企业早在前期土地熟化以及前期拿地所得到的贷款利息归入到资本化利息当中。但结合具体情况来看,无论是土增税还是所得税都不能够进行资本化,普遍面临着开发成本归属不科学的现象,这在极大程度上对后续正常的成本结转造成了阻碍。另一方面,现阶段我国在资本化利息归集方面缺乏明确性和规范性。比如,没有在企业、个人、关联方以及金融机构方面形成准确划分,使得后续在资本化利息管理分析以及成本分摊方面,面临较大的阻碍。结合当前《新会计准则》的相关要求来看,一般来说都是从开工之日到竣工计算资本化利息,因此开工建设是资本化利息的必然起点。然而,对于房地产企业而言,则能够将施工许可证上的时间作为资本化利息计算的起点。如果房地产企业在没有获得施工许可证的情况下便进行开工建设,则应当严格按照“实质重于形式”的原则,在资本化利息计算的过程中应以开工令下达的日期为起点。相关部门房地产企业的所得税以及土地增值税借款利息方面已经发布了相关规定,但在规定内容上则存在一定的差异性,其中最为突出的便在于非金融机构债资比例、借款利率以及借款利息等方面,因此房地产企业在实际开展借款利息核算的过程中应当进行详细列支。现阶段,我国部分房地产企业在资本化利息方面存在着相对模糊的问题,这会使企业出现计息偏差的隐患,不利于成本核算工作的高质量开展。最终会作用到项目清算上,影响其真实性以及可靠性。

在借款利息核算方面,其前期所产生的借款利息并不归于资本化利息。一般来说,房地产企业的资本化利息覆盖在项目开工和竣工全过程,但在实际工作中,工作人员应当结合项目的具体情况进行具体分析,针对那些不确定的借款利息而言,应同当地税务清算部门以及会计师事务所等第三方中介机构,展开相互协商,在此基础上展开核算归集工作。或者可以先在短时间内归集于资本化利息科目当中。相关人员需严格按照现行的会计原则和项目所处地区所颁布的税务政策,在同第三方中介机构充分商讨的基础上,对资本化利息起止时间进行及时有效的明确,进而实现对于借款利息归集科目的有效调整,以免在成本结转的过程中出现

大额差异调整的现象。除此以外,在资本化利息支付的过程中,需要科学有效地进行客商辅助设置,并确保其详细性。具体来看,工作人员可以通过不同的贷款机构进行分开列支,此举能够为后续高质量开展报表分析对比工作创造良好的条件,具体包括不同项目之间、不同实践、同项目不同分期以及不同项目之间在利率、资本化利息金额以及贷款金额等方面的差异性展开经营分析工作。此举也能够切实提升房地产企业管理者的意识水平,进而从更加长远的角度着手开展业绩考评工作,并制定高质量的具体融资计划,这对于后续成本分配以及税务清算工作的高效开展有着重要意义。

4. 加强各部门沟通协作

房地产企业自身需要提升对于会计成本核算的意识,明确成本核算工作对于项目清算工作的重要性,并意识到成本核算工作质量的提升,既能够在数据层面为成本管理工作提供参考,支撑高质量的经营决策,还能够促进房地产企业自身形象以及影响力的提升。基于此,管理层需要加强对于成本核算工作的重视,在招聘的过程中积极引进具有较高专业水平以及职业道德的成本核算人员,在正式入职之前还应当开展对于财务人员的强化培训和教育,促使其积极投入到专业理论知识的学习中去。对其现有的各种业务知识进行更新升级,加速推进其业务素质的进一步提升。除此以外,管理层应当充分发挥自身作用,加大在成本核算工作优化方面的投入,为各个部门之间的高效沟通创造良好的条件,促使成本核算更好地实现同税收筹划以及工程进度的相互结合。在当前社会经济飞速发展的时代背景下,企业管理需要形成现代化信息化意识,积极建立起高质量的信息管理系统,以迅速实现对于各类成本数据的共享,最终促进成本核算效率的提升。

四、结论

综上所述,强化开展成本核算工作能够提升房地产项目清算工作的真实性和可靠性,对于房地产项目最终清算结果的高效应用有着积极的促进作用。基于此,相关研究人员应当加强对成本核算工作的重视,结合实际情况采取相应的措施,提高成本核算质量。

【作者简介】底杏丹(1986—),女,河南洛阳人,大专,中级会计师,洛阳港乾置业有限公司,研究方向为财务预算和财务管理。