



介绍一套房地产会计专用帐

湖南省益阳市房地产管理局 黄新昱

《城市房产会计制度》规定：“必须将经租的房产按规定计价入帐，准确反映房产的原值和净值及其增减变动。”但由于各方面的原因，不少房产部门对此规定一直没有很好执行，有的连帐都没有建，有的房产家底不清、租金漏收，使国家遭受损失。目前，全国性的房屋普查工作已全面展开，房屋普查资料是建帐的最好依据，为了充分利用房屋普查资料做好建帐工作，以利今后核算，本人特设计了如下帐簿，供同行们参考。

1. 经租房产帐（见下表格式一）。它是“经租房产”、“经租房产折旧”、“经租房产基金”三个科目的联合式帐户，以幢为单位建立。

2. 基数租金帐。

(1) 基数租金——房屋月租明细帐，以幢为单位建立。本明细帐又分别以公房、代管房、托管房三类建帐。帐页正面（见第27页格式二之一）上首各栏按使用性质分别反映其租金计算的情况，合计数即是本幢房屋的全部租金。下首各栏按月份序时反映，应收、实收租金和变动情况（包括基数租金的增减、租金的调整和损失）。帐页背面（见第27页格式二之二）

分别反映各租户的应收、实收、结欠租金和租金变动情况。如一幢房屋的租户太多，帐页背面记载不下，可单印制背面格式的支页附后使用，以完整反映该幢房屋的状况。分户各项目所列数之和应分别等于帐页正面各项目所列数之和。

(2) 基数租金——土地使用费明细帐（见第27页格式三）。公用土地按单位，私有土地按个人名称建帐。

(3) 基数租金——以前年度待实现租金明细帐（见第27页格式四）。本帐又分房租、地租两类，根据所清理的历年欠租，按租户名称建帐。

以上三类基数租金明细帐采用双重记帐法，房管员与经租会计各一套。房管员在收取租金时记帐，核算员凭房管员上交的租金收据记帐联记帐。要逐月核对，以确保帐帐相符。

3. 租金调整和损失明细帐（见第27页格式五）。为全面反映租金调整和损失的内容、金额，从严控制，故设多栏式帐反映。

经租房产明细分类帐可跨年度连续使用，其他帐必须一年一度更换新帐。

经租房产明细分类帐

(格式一)

页次 _____

图号 _____ 幢号 _____ 房号 _____ 座落地点 _____ 产权性质 _____ 产业来源 _____
 建筑结构类别、等级 _____ 层数 _____ 建筑面积 _____ M² 重置单价 _____ 元/M²
 建成年份 _____ 估计使用年限 _____ 建帐前已使用年限 _____ 年 折旧率 _____ % 残值率 _____ %

年	月	日	凭证号	摘要	建成或投入		折旧或调出、报废			结存	
					建筑面积 M ²	金额	调出或报废		折旧额	建筑面积 M ²	金额
							建筑面积 M ²	金额			

正面（背面只印此格）

