

指标名称	填报依据
(1) 建筑工程、安装工程	①工程结算单或进度单（三方签字盖章） ②会计科目或支付凭证，对应会计科目为：“房屋开发成本”-“建筑安装工程费”
(2) 设备工器具购置	会计科目或支付凭证，根据明细科目本年借方累计或相关会计分录借方发生额加总填报。 对应会计科目为：“房屋开发成本”-“设备款”
(3) 其他费用	会计科目或支付凭证，根据明细科目本年借方累计或相关会计分录借方发生额加总填报。 利息费用只能根据相关支付凭证填报。
其中：土地购置费	根据相关支付凭证填报。
(4) 商品房销售面积	根据预售许可证和销售清册凭证填报。 以协议形式签署的房屋，或者没有正式签署销售合同的项目，不能统计销售面积。

(三) 年报重点指标及易错点

1、应付职工薪酬易错点

- (1) 填报口径错误，仅填写单位正式员工薪酬，未将派遣、长期或临时聘用、返聘员工的薪酬纳入统计；
- (2) 直接取资产负债表中应付职工薪酬的期末余额数，或是期末和年初的差额；
- (3) 填成从业人员工资总额，漏掉年终奖、单位缴纳的五险一金、因解除与职工的劳动关系给予的补偿、工会经费、教育经费、独生子女费等薪酬指标；
- (4) 应付工资总额错填成实发数，而不是应发数；
- (5) 计提项目不全，漏掉管理费用（后台人员，管理人员）、销售费用（销售人员）、生产成本（一线工人）、制造费用（生产部门管理人员）、研发支出（科研人员）中的人员薪酬。

2、本年折旧易错点

- (1) 填报资产负债表中累计折旧期末数或年初数；

(2) 存在固定资产处置的情况下取资产负债表累计折旧期末数与年初数的差额；

(3) 存在固定资产购置的情况下未将购入的固定资产折旧情况纳入填报范围；

(4) 当有资产报废与转出的情况时，本年折旧一定要加回固定资产报废冲销掉的部分。

说明：固定资产原价*33%≥本年折旧≥固定资产原价*5%，即本年折旧应该在固定资产折旧年限范围内

3、应交增值税易错点

- (1) 填成财务实交数；
- (2) 未将即征即退类税款纳入到计算范围内；
- (3) 将上年未抵扣完的进项税作为留抵项参与本年计算；
- (4) 将本月数填入了本年累计数。



统计
业务指南
之六
——房地产



武汉统计公众号

武汉市统计局

一、房地产开发企业

1、统计范围：有开发经营活动的全部房地产开发经营业法人单位。

2、入库申报资料：

（1）营业执照复印件：主营业务前三项有“房地产开发”字样。

（2）房地产开发经营业资质证书复印件。

（3）若没有资质证书可提供土地出让合同、国有土地权使用证等拍地证明。

二、房地产开发项目

1、统计范围：已纳入一套表名录库中的房地产开发企业，已实际开工建设的房地产开发项目。

（1）已实际开工：永久性工程正式破土开槽、建筑物组成部分的正式打桩（地质勘查、平整土地、旧有建筑物的拆除、临时建筑、施工用临时道路、水、电等工程等准备工作不算）。

（2）房地产开发项目：立项审批（备案）并取得《施工许可证》后，在依法取得土地使用权的土地上开发的楼盘或小区工程。

房地产开发企业建设的基础设施项目，产业园区、物流园区项目，以及各类厂房、仓库等项目不应纳入房地产开发统计中。园区项目中如果有部分配建的住宅，但因其主体为产业园区，也不应纳入房地产开发统计。

房地产开发企业建设的单纯的科研、教育、医疗、文化、体育、娱乐用房屋和设施（如学校、医院、文化场馆、体育场馆等）不应纳入房地产开发统计。楼盘和小区工程中配套建设的学校、图书馆、体育馆等可纳入房地产开发统计。

2、申报资料：

（1）主要内容：项目地址、规划、建设内容、开竣工时间等信息。

（2）施工现场彩色照片：至少两张（不同角度，一张反映施工现场情况，一张反映项目施工公示牌及现场核实人）；有拍摄日期（照片上显示）；注明现场核实人姓名、单位、电话、项目详细地址和开工时间。

（3）立项、审批文件：①项目投资备案证；②项目整体设计文件并附说明。

（4）建设施工文件：①与施工单位签订的施工合同；②施工许可证（不可用临时施工许可证）。

（5）土地开发文件：①国有土地使用权证；②土地出让合同；③建设用地规划许可证。

3、办理流程

企业和项目实行错月申报入统。从企业申报入统到项目审核批准，一般需要2个月时间。

企业（提交材料）→所在地街道经济部门（搜集材料）→区统计局相关专业科室（初审）→市统计局（复审）→省统计局（审核）→国家统计局（审定）

三、企业及项目“退库”的处理

1、企业退库7种情况

A、当年没有房地产开发经营活动

B、企业注销或吊销

C、不是独立法人企业

D、因改制、重新注册、合并或拆分需退出的

E、行业发生变动，已不再是房地产开发范围

F、辖区变更（跨省）

G、企业停业或歇业

（注：若企业还有项目在库，无论项目竣工还是商品房销售完毕，都得在项目全部退库后再申报企业退库。）

2、项目退库3种情况

A、项目中止建设（长期停工、烂尾）

B、项目投资和销售全部完成

C、项目仅剩余零星待售或出租面积

四、填报提醒事项

（一）填报时间

1、月报：《房地产开发企业经营情况》（X204-1）、《房地产开发企业资金和土地情况》（X204-2），开关网时间一般为季后1日至7日12时，关网逢节假日顺延。

2、年报：《财务状况》（X301），开关网时间较长，一般为次年1月20日至3月10日前。

（二）月报重点指标及填报依据

1、本年完成投资额

由建筑工程、安装工程、设备工器具购置和其他费用四部分构成

（1）建安工程：包含建筑工程和安装工程。

建筑工程：指各种房屋、建筑物的建造工程。这部分投资额必须兴工动料，通过施工活动才能实现。安装工程：指各种设备、装置的安装工程。

（2）设备工器具购置：指报告期内购置或自制的，达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值。

（3）其他费用：指在项目建设过程中发生的，除建筑安装工程和设备、工器具购置投资完成额以外的费用，包括土地购置费，但不指企业经营中的期间费用（管理费用、财务费用、销售费用）。用于项目建设的贷款的利息支出，在项目建设期应纳入统计，项目建成投产后不应纳入。

土地购置费：指房地产开发企业通过各种方式取得土地使用权而支付的费用。

2、商品房销售面积：指报告期内出售商品房屋的合同总面积（即双方签署的正式买卖合同中所确定的建筑面积）。

3、房地产开发投资额的填报原则“数出有据”

（1）投资额应依据凭证规范填报，按照凭证取得时点作为计量时点。以工程结算单或进度单为依据的，按照三方签章中最后一方签章时间为计量时点；以会计科目为计量依据的，按照入账时间为计量时点；以支付凭证为依据的，按照开票日期为计量时点。

（2）入库当年的投资额计入“本年完成投资”；入库之前年度的投资额中除其他费用可计入“本年完成投资”外，建安工程等投资额不得计入“本年完成投资”，只计入“自开始建设累计完成投资”。

（3）按会计科目或支付凭证为依据报送的项目，竣工投产后，项目质保金和尾款可一次性纳入。

（4）土地购置费要合理分摊报送，一般按项目建安工程进度和土地费占比综合计算进行匹配分摊报送，不可一次性计入。

（5）上级统计部门对平台报送的主要指标查询时要进行现场核实或电话核实，发现问题及时修订数据，并在规定时间内补充提供数据报送支撑依据和情况说明。