



2023 初级会计职称《初级会计实务》精讲班

第二节 投资性房地产

本节考点：

1. 投资性房地产的管理
2. 投资性房地产的确认与计量
3. 投资性房地产的账务处理

考点 1 投资性房地产的管理

（一）投资性房地产的概念	1. 定义：为赚取租金或资本增值，或两者兼有，而持有的房地产 2. 属于投资性房地产（考点） （1）已出租的土地使用权 【提示】对以经营租赁方式租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认投资性房地产 （2）持有并准备增值后转让的土地使用权 【提示】闲置土地不能确认投资性房地产 （3）已出租的建筑物 【提示 1】对以经营租赁方式租入建筑物再转租给其他单位的，不能确认投资性房地产 【提示 2】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产 【提示 3】如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应确认投资性房地产
（二）投资性房地产的管理要求（不考）	1. 加强投资性房地产的会计核算与监督管理，提供真实、完整、准确、及时、详尽的会计资料 2. 落实投资性房地产经营责任、调高管理效率和投资效益、防范投资风险等

【例题·单选题】下列各项中，可以确认为投资性房地产的是（ ）。 （2022 年）

- A. 企业购入写字楼作为经营办公场所
- B. 企业购入的土地准备自行建造厂房
- C. 企业自行建造办公楼达到预定可使用状态，准备对外出租
- D. 房地产开发企业开发的商品房不再销售，建造完成时直接对外出租

【答案】D

【解析】选项 AC，应确认为固定资产；选项 B，应确认为无形资产。