

2008' BEIJINGSHI FANGDICHAN SHUIFEI

2008' 北京市房地产税费

北京房地产估价师和土地估价师协会 编



地 质 出 版 社

2008' 北京市房地产税费



ISBN 978-7-116-05983-2



9 787116 059832 >

定价：98.00元

2008' 北京市房地产税费

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

地质出版社

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

2008' 北京市房地产税费 / 北京房地产估价师和土地估价师协会编. —北京: 地质出版社, 2009. 3

ISBN 978-7-116-05983-2

I. 2… II. 北… III. 房地产 - 税收制度 - 北京市
IV. F299. 271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 023737 号

责任编辑: 何 蔓 蔡 莹

责任校对: 谭 英

出版发行: 地质出版社

社址邮编: 北京海淀区学院路 31 号, 100083

咨询电话: (010) 82324508 (邮购部); (010) 82324580 (编辑部)

网 址: <http://www.gph.com.cn>

电子邮箱: zbs@gph.com.cn

传 真: (010) 82310759

印 刷: 北京地大彩印厂

开 本: 787mm × 960mm 1/16

印 张: 22.25

字 数: 550 千字

版 次: 2009 年 3 月北京第 1 版 · 第 1 次印刷

定 价: 98.00 元

书 号: ISBN 978-7-116-05983-2

(如对本书有建议或意见, 敬请致电本社; 如本书有印装问题, 本社负责调换)

《2008' 北京市房地产税费》

编 委 会

主 编 高千里

编 委 龚卓琪 郭晋林 陈再进 闫旭东

陈 平 冯春雷 张治超 龚秋平

撰稿人员 张 慎 薛 威 聂燕军 张映红

宋 佳 姚建明 吉燕京 吴 芳

前言

房地产税是政府增加财政收入、参与宏观调控的重要手段。交纳房地产税也是所有从事房地产相关活动的社会主体应尽的责任和义务。房地产费是房地产相关活动顺利进行的重要组成部分。因此，了解和掌握房地产税费的相关知识和政策规定，就成为从事房地产相关活动的必然要求。为了充分发挥北京市房地产估价师和土地估价师协会的行业职能，更好地为房地产评估机构、土地评估机构以及房地产行业服务，协会集中行业的优秀专家，经过近一年的编写、审核，完成了《2008'北京市房地产税费》一书。本书收录了2008年12月31日前国家和北京市政府颁布执行的相关法规规章，共11种税66项费。

《2008'北京市房地产税费》由北京房地产估价师和土地估价师协会高千里会长担任主编。全书分为五章及附录部分，按照房地产开发建设流程进行编排，包括土地使用权取得阶段、房屋建设阶段、房地产流转阶段和房地产持有阶段；同时将房地产中介服务单独列章。附录部分为相关法律法规。

本书的编写坚持实用性与资料性并存、知识性与政策性并重的原则，既可以作为广大估价师编写评估报告的重要工具书，也可以作为从事房地产相关活动的从业人员了



解房地产税费的重要渠道。

我们希望本书的出版，能够对房地产估价师、土地估价师及广大的房地产从业人员有所裨益，我们也将认真听取各方的意见和建议，并在此基础上，不断地改进我们的工作，为以后编辑出版新的北京市房地产税费积累经验。

目 录

概述	(1)
第一章 土地使用权取得阶段	(3)
第一节 土地使用权取得阶段涉及的税	(3)
一、耕地占用税	(3)
二、契税	(5)
第二节 项目立项相关费用	(9)
一、前期工作咨询费	(9)
二、环境影响评价咨询费	(10)
三、交通影响评价费	(12)
四、固定资产投资节能专篇咨询费	(13)
第三节 征用土地费用	(14)
一、土地补偿费	(14)
二、青苗补助费	(15)
三、地上附属物补偿费	(16)
四、坟墓迁移补助费	(17)
五、劳动力安置补助费	(18)
六、超转人员、孤寡老人和病残人员生活补助费和统筹 资金	(18)
七、防洪费	(20)
八、农用地转用咨询费	(21)
九、耕地开垦费	(22)
第四节 房屋拆迁费用	(22)
一、房屋拆迁补偿费	(22)



二、房屋拆迁补助费	(24)
三、房屋拆除费	(25)
四、清运垃圾费与垃圾消纳场管理费	(25)
第五节 国有土地使用权出让和划拨费用	(26)
一、地价款与熟地价	(26)
二、城市基础设施配套建设费——市政公用设施设计费	(29)
三、城市基础设施配套建设费——“四源”费	(30)
四、地下水资源费	(31)
五、招标、拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权文件制作费	(32)
六、招标、拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权前期服务费	(33)
第六节 土地管理费用	(34)
一、新增建设用地土地有偿使用费	(34)
二、外商投资企业土地使用费	(35)
三、资金占用费	(36)
四、地价款滞纳金	(37)
五、土地闲置费	(37)
六、绿化建设费	(38)
七、绿化补偿费	(39)
第二章 房屋建设阶段	(40)
第一节 房屋建设有关的税	(40)
一、营业税	(40)
二、城市维护建设税	(43)
三、教育费附加	(44)
第二节 勘察设计费用	(45)
一、工程勘察费	(45)
二、工程设计费	(46)
三、建筑钉桩放线费	(47)
第三节 建设工程招投标费用	(48)
一、工程标底编制费	(48)
二、工程招标代理服务费	(48)



三、合同预算审查工本费	(49)
四、合同鉴证费	(50)
第四节 工程施工费用	(50)
一、建筑、安装及市政工程费	(50)
二、新型墙体材料专项基金	(51)
三、散装水泥专项基金	(52)
四、超计划用水加价费	(53)
五、施工噪声扰民费	(53)
六、占道费	(54)
七、人民防空工程异地建设费	(55)
第五节 施工监理与竣工验收	(55)
一、建设工程监理费	(55)
二、竣工图编制费	(59)
 第三章 房地产流转阶段	(60)
第一节 房地产流转相关的税	(60)
一、契税	(60)
二、企业所得税	(60)
三、个人所得税	(63)
四、印花税	(68)
五、土地增值税	(70)
第二节 房地产流转相关费用	(75)
一、房地产买卖手续费	(75)
二、房地产买卖公证费	(76)
三、房地产权属登记费	(77)
四、与房地产相关的测绘收费	(78)
 第四章 房地产持有阶段	(81)
第一节 房地产持有相关的税	(81)
一、房产税	(81)
二、城镇土地使用税	(83)
第二节 房地产持有相关费用	(85)



一、物业管理服务费	(85)
二、供暖费	(86)
三、垃圾清运费及城市生活垃圾处理费	(87)
四、住宅专项维修基金	(88)
五、生活热水加热费	(89)
六、住宅锅炉供暖管理费	(90)
七、房屋安全鉴定费	(90)
 第五章 房地产中介服务费	(93)
第一节 房地产咨询费	(93)
一、口头咨询	(93)
二、书面咨询	(94)
第二节 房地产经纪代理费	(95)
一、房屋租赁代理	(95)
二、房屋买卖代理	(95)
第三节 房地产评估费	(96)
一、土地价格评估费	(96)
二、房地产价格评估费	(98)
三、房屋拆迁评估费	(99)
四、房屋质量缺陷损失评估费	(99)
五、房屋拆迁评估鉴定费	(100)

附录：政策法规

一 房地产税关联法规	(103)
中华人民共和国营业税暂行条例	(104)
中华人民共和国营业税暂行条例实施细则	(107)
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见 (节录)	(112)
国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题通知	(114)



中华人民共和国城市维护建设税暂行条例	(116)
征收教育费附加的暂行规定	(117)
国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定	(119)
中华人民共和国土地增值税暂行条例	(120)
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则	(122)
财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的 通知	(126)
财政部、国家税务总局、国家国有资产管理局关于转让国有房地产 征收土地增值税中有关房地产价格评估问题的通知	(129)
北京市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》 办法	(131)
中华人民共和国耕地占用税暂行条例	(135)
北京市财政局、北京市地方税务局关于耕地占用税有关问题的 通知	(137)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例	(138)
中华人民共和国固定资产投资方向调节税暂行条例实施细则	(140)
中华人民共和国印花税法暂行条例	(143)
中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则	(145)
北京市施行《中华人民共和国房产税暂行条例》的细则 (修正)	(149)
中华人民共和国个人所得税法(2007 第二次修正)	(151)
中华人民共和国个人所得税法实施条例	(155)
中华人民共和国企业所得税法	(161)
中华人民共和国企业所得税法实施条例	(168)
北京市地方税务局转发国家税务总局《关于加强住房营业税征收管 理有关问题的通知》	(186)
北京市建设委员会关于《公布北京市享受优惠政策普通住房标准的 通知》	(187)
北京市地方税务局、北京市财政局、北京市建设委员会《关于个人 销售已购住房有关税收征管问题的补充通知》	(188)



北京市地方税务局转发国家税务总局《关于房地产税收政策执行中的几个具体问题的通知》	(190)
国家税务总局、财政部、建设部《关于加强房地产税收管理的通知》	(191)
北京市地方税务局《关于个人转让二手房征收土地增值税问题的通知》	(194)
财政部、国家税务总局《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》	(195)
北京市人民政府《关于印发北京市已购公有住房上市出售实施办法的通知》	(196)
北京市人民政府关于修改《北京市契税管理规定》的决定	(199)
《北京市契税管理规定》	(200)
北京市财政局、北京市地方税务局《关于对房屋有关契税政策的补充通知》	(203)
北京市财政局转发北京市人民政府《关于修改北京市契税管理规定的决定的通知》	(205)
北京市财政局、北京市地方税务局、北京市国土资源和房屋管理局《关于已购公有住房上市出售有关契税政策的通知》	(206)
北京市财政局、北京市地方税务局《关于明确契税政策和执行中有问题的通知》	(207)
北京市地方税务局转发国家税务总局《关于继承土地房屋权属有关契税问题批复的通知》	(209)
北京市地方税务局《关于房屋交换征收契税问题的通知》	(210)
财政部、国家税务总局《关于城镇房屋拆迁有关税收政策的通知》	(211)
北京市地方税务局《关于加强契税减免税审核管理有关问题的通知》	(212)
国家税务总局《关于承受装修房屋契税计税价格问题的批复》	(213)
国家税务总局《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的	



通知》	(214)
北京市国土资源和房屋管理局《关于已购经济适用住房上市出售有 关问题的通知》	(217)
国家发展和改革委员会、财政部《关于规范房屋登记费计费方式和 收费标准等有关问题的通知》	(219)
个人存量住房交易税费一览表	(221)
二 房地产费关联法规	(223)
国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的 通知	(224)
关于建设项目前期工作咨询收费的补充通知	(228)
工程勘察收费标准【2002 年修订本】(节录)	(229)
国家发展计划委员会、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规 定》的通知	(231)
北京市发展和改革委员会关于测绘产品收费标准的通知	(233)
北京市建设征地补偿安置办法	(234)
北京市青苗补偿计算方法	(240)
北京市集体土地房屋拆迁管理办法	(241)
北京市国土资源和房屋管理局、北京市物价局关于发布《北京市房 屋重置成新价评估技术标准》的通知	(245)
北京市房地产管理局关于修订建设用地迁坟费标准的通知	(246)
北京市人民政府办公厅转发市民政局关于征地超转人员生活和医疗 补助若干问题意见的通知	(247)
北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定	(249)
北京市计划委员会、北京市城乡建设委员会、北京市财政局、北京 市物价局关于取消和调整建设项目收费的通知	(251)
北京市物价局、北京市财政局关于经济适用住房减半收取行政事业 性收费的通知	(254)
北京市城市房屋拆迁管理办法	(255)
北京市人民政府关于《北京市城市房屋拆迁管理办法》第九条的 解释	(262)



关于修改并重新印发《北京市城市房屋拆迁管理办法》实施意见的通知	(263)
北京市人民政府关于《北京市城市房屋拆迁补偿标准》的批复	(269)
北京市国土资源和房屋管理局关于《北京市城市房屋拆迁补偿费有关规定》执行中有关问题的通知	(271)
北京市人民政府办公厅转发市国土房管局等部门《关于重新制定北京市外商投资企业土地使用费标准意见》的通知	(272)
北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的 通知	(273)
财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有 偿使用费政策等问题的通知	(274)
北京市实施《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行 条例》办法	(278)
国务院关于促进节约集约用地的通知	(283)
北京市物价局、北京市房屋土地管理局关于房地产中介服务收费的 通知	(287)
北京市发展计划委员会关于印发《北京市征收城市基础设施建设费 暂行办法》的通知	(289)
北京市发展和改革委员会关于调整水价的通知	(292)
北京市人民政府办公厅转发市市政管委关于修改新建住宅区绿化建 设费标准请示的通知	(294)
北京市绿化补偿费缴纳办法	(296)
北京市物业服务收费管理办法（试行）	(297)
北京市经济适用住房小区物业服务收费政府指导价收费标准	(300)
北京市建设委员会关于按房改政策出售公有住房和安居（康居） 住房物业服务费缴纳问题的通知	(304)
北京市人民政府办公厅关于转发市环卫局等部门制定的北京市征收 城市生活垃圾处理费实施办法（试行）的通知	(305)
北京市财政局、北京市物价局关于调整委托清运垃圾运费及垃圾消	



纳场管理费收费标准的通知	(307)
北京市物价局关于调整我市民用供热价格和热电厂热力出厂价格的 通知	(308)
关于制定住宅锅炉供暖管理费标准的函	(310)
关于调整我市房屋安全鉴定收费标准的通知	(311)
北京市征收外商投资企业土地使用费规定	(313)
国家发展计划委员会关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》 的通知	(315)
北京市物价局、北京市财政局关于房屋拆迁管理费和房屋拆迁服务 费收费标准的复函	(318)
北京市房地产管理局关于收取拆迁管理费和拆迁服务费的暂行 通知	(319)
北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法	(320)
关于印发《公证服务收费管理办法》的通知	(322)
政策法规变化情况统计表	(325)
北京市房地产税费一览表	(326)
 编后	 (338)

概 述

税（又称税赋、税金、税收、赋税、税捐、捐税、租税）指政府依照法律规定，对个人或组织无偿征收实物或货币的总称。各国各地区税法不同，税收制度也不同，分类也不尽相同。税制即指税收制度，由纳税人、课税对象、税目、税率、纳税环节、纳税期限、计税依据、减免税和违章处理等要素构成；税种指税的种类，差异表现为纳税人和课税对象的不同。

税收是国家政府组织有效运营，维持国库充盈与政府及其运转的有效手段，同时也是政府通过获取资金进行社会经济调节的重要手段，具有强制性、无偿性和固定性的特征。

房地产税收是政府依照法律规定对所辖行政区范围内获得、持有或交易房地产的单位或者个人无偿征收实物或货币的总称。依照国家和北京市的有关规定，目前在北京市内获取、持有或交易房地产，应当缴纳的房地产税有：营业税、城市建设维护税、教育费附加、土地增值税、城镇土地使用税、耕地占用税、契税、房产税、个人所得税、企业所得税、印花税等。

房地产费主要包括行政性收费、产业性收费和经营服务性收费。行政性收费是国家行政机关和依法行使行政管理职权的单位对社会实行特定管理，按照国家法律、法规或条例规定的收费；事业性收费是事业单位为社会提供特定服务，按照国家法律、法规或条例规定的补偿性收费；经营服务性收费是经营服务者向社会提供场所、设施或技术、知识、信息、体力劳动等经营服务，按照国家或当地政府有关规定收取的费用。

房地产费是在房地产形成、持有、流转等经济活动中，依据政府有关规定收取的行政事业性费用和经营服务性费用等。主要包括土地补偿费用、土地开垦费用、房屋拆迁费用、土地使用权出让或划拨费用、房屋勘察设计费用、工程招投标费用、工程施工监理验收费用、房屋使用费用、土地和房屋交易费用以及中介服务费。