

MASTER

FANGDICHAN KAIFA QIYE

NASHUI SHIWU YU FENGXIAN FANGFAN

樊剑英 编著

房地产开发企业 纳税实务与风险防范

政策更新至2012年5月

房地产开发企业财税人员必读书!

 大连出版社
DALIAN PUBLISHING HOUSE

FANGDICHAN KAIFA QIYE

NASHUI SHIWU YU FENGXIAN FANGFAN

房地产开发企业 纳税实务与风险防范

樊剑英 编著

 大连出版社
DALIAN PUBLISHING HOUSE

内 容 简 介

本书以房地产开发经营环节为主线,以中央税收法规和部分地方税收法规为政策依据,以房地产开发企业在实践工作中遇到的问题为例,从企业设立、取得土地、施工建设、销售、清算等环节入手,对每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化进行逐一剖析,对房地产开发企业纳税实务问题进行系统的分析和整理,对相关政策进行全面透彻的解读,为房地产开发企业纳税实务和风险防范提供了切实可行的建议和措施,对房地产开发企业纳税实务与风险管理具有很强的指导意义。

© 樊剑英 2011

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发企业纳税实务与风险防范/樊剑英编著. —2版. —大连:
大连出版社,2012.6
ISBN 978-7-5505-0310-6

I. ①房… II. ①樊… III. ①房地产企业—税收管理 IV. ①F810.423

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第105301号

出 版 人:刘明辉
策划编辑:毕华书
责任编辑:姚 兰 张丽娜 侯娟娟 毕华书
责任校对:刘丽君 李菁毓 李玉芝
封面设计:张 金
版式设计:阎 骋
责任印制:史凌玲

出版发行者:大连出版社
地址:大连市西岗区长白街10号
邮编:116011
电话:(0411)83621349/83627430
传真:(0411)83610391/83620941
网址:<http://www.dlmpm.com>
电子信箱:bhs@dlmpm.com
印 刷 者:大连美跃彩色印刷有限公司
经 销 者:各地新华书店

幅面尺寸:170mm×240mm
印 张:31.75
字 数:618千字

出版时间:2011年5月第1版
2012年6月第2版
印刷时间:2012年6月第3次印刷
书 号:ISBN 978-7-5505-0310-6
定 价:52.00元

如有印装质量问题,请与我社营销部联系
购书热线电话:(0411)83621349/83627430
版权所有·侵权必究

序

不经意间,在我们的小圈子里渐渐形成了一个习惯——每个人的新作出版时一定要请某位“圈内”的朋友撰写序言。虽然我们每一个人都难称名人,也算不上权贵,但彼此之间那种真诚而恬淡的友谊和相知却使我们更加贴近作者的心灵和思路,无论这个作者的文风是豪放的、飞扬的还是细致的、舒缓的,莫不如此。当剑英的《房地产开发企业纳税实务与风险防范》一书宣告完稿时,剑英遂向我郑重提出撰写序言的邀请。

剑英是中国税网特约研究员,是我在“河北纳税人网”的“群”中认识的朋友。我是一名执业的中国注册税务师,我的客户中不乏地产精英级别的企业。与我同其他热衷于税收历史、税收文化以及税收文物收藏、鉴赏的“票友”们之间的关系不同,我和剑英之间的交往、沟通和讨论更多集中在具体的税收实务领域,更进一步说,是集中在房地产开发企业的纳税实务及操作程序上。剑英不是税收专业科班出身,他的专业是与税收风马牛不相及的机械制造。经过近十年的钻研和努力,他已经跻身房地产税收实务专家的行列,这在同行中虽然并不少见,但以其学科横跨的幅度及已经取得的成就而论,剑英已经足可自豪了。眼下,纳税实务已成为剑英主要的工作内容和研究方向,这本《房地产开发企业纳税实务与风险防范》是他工作、实务的经验总结和研究成果。

说老实话,税收实务操作虽然在近年来越来越受到实务界的重视,也成为理论界的热门研究领域,但其过程本身却实在是枯燥无味,完全不像人文学科那样锐利、灵动,让人充满激情。在这个领域内要想有所建树,要能够忍受一定程度的如面壁或坐禅般的孤独和寂寞,或者在无限枯燥之中勉力寻求和感受成功的惬意与喜悦。在与剑英的私下交往中,我曾尝试用一种朋友间的漫无边际、海阔天空的谈话来使谈话过程趣味化,但大多数情况我均以失败告终,重新回到一如既往、一成不变的税收实务中。我知道,“业务问题”已成为剑英最有价值的研究目标和趣味所在,这是他在该领域内有所建树的根本原因,也是他沉稳的做事风格和艰涩求索的价值所在。

目前税收实务类书籍多到令人眼花缭乱,剑英的新著也许并不十分引人注目,

但依本人所见,本书实有其独特之处,足可成为房地产开发企业财务人员、税收人员以及税务中介人员的税收实务操作指南。他本人也十分自信,认为此书适合税务稽查人员、房地产开发企业财税人员、税务师事务所和会计师事务所从业人员使用,也可作为大中专院校财税专业师生的参考教材。编写此书的目的是力求通过最新房地产政策解读、典型案例分析、纳税风险提示等丰富的实战知识为读者朋友提供实务操作参考。我在读过书稿后,隐隐地感觉到一种无形的力量——只要能读得进去,你是专家亦能强化手段,你是老虎也能添上翅膀,更不用说普通的刚入税收门槛的群体了,该书必然会成为你得心应手的工具。

当然,“只要能读得进去”可以是褒义,也可以是贬义,它反映的可能是读者的耐心,也可能是书本身不可避免的或是流行的通病。《房地产开发企业纳税实务与风险防范》或许与其他税收实务书籍一样,有时罗列政策过多,有时叙述重点不明,有时语句重复拖沓,有时亦有虚凑篇幅之嫌。若果真如此,那就需要读者在阅读时具有较强的针对性,或者说具有一种拂去明珠之上浮尘的能力。我衷心希望大家能读一读这本书,因为实实在在的收获在等待着你。

啰唆了这么多,是因为不知道序言的规范写法,权以此抛砖引玉吧。

高献洲

前言

2012 年房地产市场调控政策未见松动,国家行业政策层面有较大影响的包括限贷、限购、限价、保障房等调控政策;税收调控层面有较大影响的包括土地增值税预征率和核定征收率的加码、房产税的“敲山震虎”以及社会保障房税收优惠的扶持政策等。在此形势下,房地产行业经营中扑朔迷离的涉税事件日益增多,合作开发形式呈现多样化,土地征收及补偿的政策更迭,项目、土地、股权转让等并购重组加速,房地产行业求资若渴,拼促销、争融资等有别于其他行业的经营方式使房地产开发企业财税处理呈现复杂态势,房地产企业会计陷入困惑。因此,在新的形势下,正确、规范地处理房地产开发中的纳税问题,既是企业降低纳税风险的需要,也是企业财务人员业务水平提升的需要。

笔者长期从事房地产财税实务工作,先后担任房地产企业总会计师、税务顾问、培训讲师、答疑专家等,所供职企业及服务对象涉及住宅开发、工业地产开发、旅游地产开发、商业运营、物业管理等多个领域,切身实践为笔者提供了房地产纳税实务方面的丰富经验。笔者先后发表了大量关于房地产纳税筹划、案例分析、风险防范的文章,2011 年在读者的促使下,开始对房地产纳税实务问题进行系统整理研究,意在编写出房地产财税人员的实用工具书,为广大房地产企业会计提供一个具有借鉴意义和参考价值的操作指南。

本书力求从实务出发,让实际操作人员有章可循,并照顾初涉房地产行业的企业财税人员的阅读习惯,修订中采纳了读者的建议,突出了以下特点:

1. 实战性。摒弃以税种为线索的传统模式,本书以房地产开发企业设立、获取土地、开发建设、转让及销售等具体的业务流程为主线,对流程中的每个环节所涉及的主要税种及其纳税方式的变化逐一剖析,对实务中的敏感问题、重点问题力求全面透彻分析。

2. 工具性。作为案头工具书,本书有助于为房地产企业会计实战中纳税问题的解决拓展出新的、合理的处理思路。

3. 案例丰富。本书选取的一百多个经典案例分析多来源于房地产开发企业具体业务实践和笔者的纳税答疑,案例贯穿本书始终,且政策解读与风险提示并举,

使读者可以更深刻地理解和掌握税收政策的要义。

4. 时效性强。考虑到政策执行的效力和时效性,本书优先选择现行有效的中央税收法规和具有鲜明特点的部分重点省、市的地方税收法规作为政策依据,以期对读者的实务工作起到指导作用。

5. 紧跟最新政策变化。继2011年9月修订之后,根据政策变化重新整理后推出本书第二版,本书所引用的税收政策更新至2012年5月。考虑到与房地产开发有关的税收政策变化较快,为满足读者索引需要,笔者将在博客上建立专门链接进行更新,博客地址:<http://blog.sina.com.cn/zhuodafjy>。

本书适合房地产开发企业高级管理人员、税务经理、财务人员、税务师事务所和会计师事务所从业人员使用,也可作为财税专业师生的参考教材。

本书在编写过程中,得到了河北省地税局科研所、上海交通大学税务研究所研究员李胜良先生和《中国发票史》的作者高献洲先生两位税务老友的指导,也离不开天山发展(控股)有限公司、木兰英华税务师事务所(上海)有限公司、上海金兰财务顾问有限公司财税工作人员的鼎力支持,在此笔者一并致谢。

最后特别鸣谢对本书修订提出改进建议的中国会计视野、房地产会计网、LexisNexis 律商联讯、房地产财务网、高顿财税、财务会计网、税屋网、河北财税网、金兰·税友汇、税服在线等网站的朋友,笔者期望获得朋友们一如既往的支持!

由于时间紧迫和笔者水平有限,本书难免仍存在疏漏之处,敬请业内同仁批评指正。

笔者电子邮箱:fanjianying@kinglanfc.com。

樊剑英

2012年5月1日

目 录

第一章 房地产开发基本常识及纳税概述	1
第一节 房地产开发基本业务知识介绍	1
第二节 房地产开发主要阶段划分	8
第三节 房地产开发涉及税种概述	14
第二章 企业设立环节纳税实务与风险防范	25
第一节 房地产开发企业设立及相关税务问题概述	25
第二节 投资主体不同影响税后净收益	27
第三节 适当借款有助于降低税收支出	33
第四节 注册地合理规划可降低税务成本	36
第五节 设立分公司还是子公司的纳税权衡	40
第六节 总分支机构跨地区经营所得纳税有别	42
第七节 以土地作价投资应考虑税收问题	50
第三章 取得土地环节纳税实务与风险防范	55
第一节 土地取得方式概述	55
第二节 出让、转让土地计征契税风险防范	65
第三节 改制重组中转让土地契税征免及风险防范	71
第四节 受让土地注意土地使用税纳税风险	76
第五节 囤地缴纳土地闲置费影响清算税务成本	78
第六节 取得政府土地返还款潜在的纳税风险	80
第七节 以拆迁补偿方式取得开发土地的纳税风险防范	82
第八节 转让土地使用权是否可以按差额纳税	99
第九节 购买在建工程获取土地的纳税实务与风险防范	101
第十节 股权收购取得开发用地以回避直接转让风险	104
第十一节 整体产权转让收购项目公司的纳税实务	108
第十二节 整体资产转让获取土地较产权转让税收优惠减少	116

第四章 房地产合作开发纳税实务与风险防范	121
第一节 房地产合作开发的基本问题	121
第二节 合作建房中的营业税政策及实务应用	125
第三节 合作建房是否免征土地增值税看具体情况	138
第四节 合作开发两种分配模式能否择优	140
第五节 房地产“代建”合作开发纳税风险多	144
第六节 如何规避房地产“代建”合作开发的纳税风险	149
第五章 开发环节纳税实务与风险防范	152
第一节 开发成本核算的主要内容	152
第二节 共同成本及代建工程的会计核算处理	168
第三节 发包工程甲供材财税处理技巧与风险防范	177
第四节 自营工程销售一样缴纳营业税	186
第五节 注意区分开发产品计税成本与会计成本	190
第六节 不同售楼部模式的税务处理	199
第七节 项目工程用房与销售用房税务处理不同	202
第八节 境外付汇支付劳务费税务处理问题	204
第九节 “买方”开发支出应取得合规票据入账	222
第十节 建设期间该如何缴纳城镇土地使用税	241
第十一节 房地产开发经营如何缴纳印花税	246
第六章 销售环节纳税实务与风险防范	253
第一节 销售阶段的纳税会计实务处理	253
第二节 不同收入实现模式下的所得税处理及自查要点	275
第三节 所得税汇算清缴纳税申报表的填报	281
第四节 关注房地产企业所得税地方纳税管理	283
第五节 汇算清缴对于核定征收所得税企业同样重要	295
第六节 商品房合同约定面积与确权面积差异的税务处理	306
第七节 不同促销手段涉及的纳税实务与风险防范	308
第八节 向职工福利售房的纳税实务与风险防范	315
第九节 商品房促销存在多纳税及未代扣代缴个人所得税风险	318
第十节 支付及收取违约金的纳税实务与风险防范	324
第十一节 资产出租的纳税实务与风险防范	327

第十二节 保障性住房可以享受的政策优惠	330
第七章 企业所得税扣除项目纳税调整	340
第一节 企业所得税税前扣除的基本原则	340
第二节 企业所得税工资薪金总额的扣除	345
第三节 企业所得税职工福利费等三项经费的扣除	349
第四节 保险费和住房公积金的税务问题	357
第五节 公务用车制度改革的税务问题	361
第六节 员工报销通讯费的税务扣除问题	364
第七节 五项限额扣除支出纳税实务	365
第八节 其他无限额标准的费用扣除	377
第九节 借款利息支出税前扣除	387
第十节 资产损失的税前扣除	396
第八章 重组、清算企业所得税纳税实务与风险防范	408
第一节 重组企业所得税纳税实务与风险防范	408
第二节 清算企业所得税纳税实务与风险防范	426
第九章 土地增值税纳税实务与风险防范	439
第一节 土地增值税税制要素	439
第二节 土地增值税税收优惠及应用	448
第三节 转让旧房计算土地增值税的四种情形	459
第四节 土地增值税预征和清算税务处理	464
第五节 土地增值税清算收入的确定	478
第六节 土地增值税扣除项目金额的确定	483
第七节 合并和分开清算的纳税风险	489
第八节 清算后再转让房产扣除项目可直接确定	491
第九节 税收调控向预征率与核定征收率加码	493

第一章 房地产开发基本常识及纳税概述

第一节 房地产开发基本业务知识介绍

房地产是房产与地产的总称。房地产开发企业是以营利为目的,从事房地产开发和经营的企业。房地产开发和经营指房地产开发企业进行基础设施建设、房屋建设,并转让房地产开发产品或者销售、出租商品房的活动。

一、房地产开发主要业务活动

(一)土地的开发与经营

房地产开发企业有偿获得土地后,通过“三通一平”将生地变为熟地,然后既可将其有偿转让给其他单位使用,也可自行组织建造房屋和其他设施,然后作为开发产品作价出售或开展土地出租业务。

(二)房屋的开发与经营

房屋的开发指房屋的建造。房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋,房屋开发完成后,可作为开发产品作价出售或出租。企业开发的房屋,按用途可分为商品房、公租房、廉租房、安置房和代建房等。

(三)城市基础设施和公共配套设施的开发

城市基础设施包括工程性基础设施和社会性基础设施。工程性基础设施一般指能源系统、给排水系统、交通系统、通信系统、环境系统、防灾系统等工程设施。社会性基础设施则指行政管理、文化教育、医疗卫生、商业服务、金融保险、社会福利等设施。

公共配套设施主要指住宅区内的市政公用设施和绿地,包括道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线(自来水、电力、电信、燃气、热力、有线电视、雨水、污水等的管线)及相应的建筑物、构筑物 and 绿地(包括公园,小游园,组团绿地及其他块状、带状绿地)等设施。

利用土地资源从事社会性基础设施投资建设是房地产投资多元化的需要,工程性基础设施及公共配套设施建设则是房地产开发企业取得建设用地及项目规划

中约定事项之一。对于需要计入商品房和商品性建设场地成本的配套设施,不作为独立产品核算;对于可以有偿转让的或者经营性配套设施,则作为独立开发产品或固定资产单独核算。

(四)代建工程的开发

代建工程是企业接受政府和其他单位委托,代为开发的工程。

二、房地产开发常用术语介绍

(一)产权证书

产权证书是指“房屋所有权证”和“土地使用权证”。房屋产权证书记载产权类别、产权比例、产权来源、房产坐落地址、房屋结构、间数、建筑面积、使用面积、共有数纪要、他项权利纪要和附记等内容,并配有房地产测量部门的分户房屋平面图。

(二)房屋产权

房屋产权是指房产的所有者按照国家法律规定所享有的权利,也就是房屋各项权益的总和,即房屋所有者对该房屋财产的占有、使用、收益和处分的权利。

业主办理“房屋所有权证”首先需要开发商确权。开发商在商品房竣工验收合格后,必须在 30 天内办理确权登记手续。购房者在房地产开发企业已经办理初始登记并领取房地产权属证明书(俗称大产权)的基础上,才能申请办理所购房屋的转移登记,领取“房屋所有权证”。只要是新建的商品房,无论其是否已出让以及产权最后如何分配,在初始登记时,登记机关均是直接将全部产权登记在房地产开发经营企业名下的。

(三)房屋权属登记

房屋权属登记是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋他项权利进行登记,并依法确认房屋产权归属关系的行为。房屋权属登记的具体类型包括总登记、初始登记、转移登记、变更登记、他项权利登记和注销登记。

(四)房屋权属证书

房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证,房屋权属证书受到国家法律保护。房屋权属证书包括“房屋所有权证”、“房屋共有权证”、“房屋他项权证”或者“房地产权证”、“房地产共有权证”、“房地产他项权证”。

(五)有限产权房

所谓“有限产权”,是指房屋所有人在购买公房中按照相关政策以标准价或成本价购买的住房或建房过程中得到了政府或企业补贴,房屋所有人享有完全的占

有权、使用权和有限的处分权、收益权。有限产权房还包括上市交易受限制的经济适用房、限价房等政策性住房。

(六) 大产权和小产权

房屋产权本来不分大小,只有一种定义,但由于我国的特殊国情,社会上形成了“大产权”和“小产权”的说法。“大产权”和“小产权”在不同情况下有不同的解释。

第一种解释:开发商的产权叫“大产权”,购房人的产权叫“小产权”。这种说法是源于购房人的产权是由开发商的产权分割来的,相对来讲,开发商的大,购房人的小。这种解释对购房人分清买的什么房没有太大关系。

第二种解释:国家发产权证的叫“大产权”,国家不发产权证,由乡镇政府发证书的叫“小产权”。购房人要注意的是乡镇政府发证书的房产实际上没有真正的产权,这种房屋没有国家发的土地使用证和预售许可证,国土资源和房屋管理局也不会对购房合同给予备案。

第三种解释:买的房屋再转让时不用再缴土地出让金的叫“大产权”,再转让时要补缴土地出让金的叫“小产权”。按这种解释,普通商品房就是“大产权”房,经济适用房就是“小产权”房。对这个区别,购房人可根据合同中土地使用权的取得形式加以确认。房地产商提供的土地证明,如果是通过划拨得来的,就是这里说的“小产权”;如果是通过出让或转让得来的,就是这里所说的“大产权”。

(七) “五证”、“两书”和“一表”

“五证”是指“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”、“国有土地使用证”和“商品房销售(预售)许可证”,“两书”是指“商品房质量保证书”和“商品房使用说明书”,“一表”是指“竣工验收备案表”。

房地产商在预售商品房时应具备“建设用地规划许可证”、“建设工程规划许可证”、“建筑工程施工许可证”、“国有土地使用证”和“商品房销售(预售)许可证”,简称“五证”。

“建设用地规划许可证”,是指建设单位向土地管理部门申请征用、划拨土地前,经城市规划行政主管部门确认项目位置范围符合城市规划的法定凭证,是建设单位用地的法律凭证。没有此证的用地单位属非法用地,其售房行为也是非法的,不能领取房地产权属证件。

“建设工程规划许可证”,是指有关建设工程符合城市规划需求的法律凭证。

“建筑工程施工许可证”,是指建设单位进行工程施工的法律凭证,也是房屋权属登记的主要依据之一。没有建设工程施工许可的建筑属违章建筑,不受法律保护。

“国有土地使用证”,是指经土地使用者申请,由城市各级人民政府颁布的国有土地使用权的法律凭证。该证主要载明土地使用者名称、土地坐落地址、用途、土地使用面积、使用年限和四至范围。

“商品房销售(预售)许可证”,是指市、县人民政府房地产管理部门允许房地产开发企业销售商品房的批准文件。

“商品房质量保证书”、“商品房使用说明书”可以作为商品房买卖合同的补充约定,是房地产开发企业在商品房交付使用时,向购房人提供的承诺对商品住宅承担质量责任的法律文件和保证文件。

“竣工验收备案表”是由建设单位自工程竣工验收合格之日起15日内,向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门备案所提交的资料。“竣工验收备案表”通常包括以下内容:

1. 工程的基本情况,包括项目名称、地址、规划许可证号、施工许可证号、工程面积、开工时间、竣工时间、各单位(建设、勘察、设计、施工、监理、质量监督等单位)名称。

2. 勘察、设计、施工、监理单位意见。

3. 竣工验收备案文件清单,主要包括:工程竣工验收报告,其主要内容为室内环境检测报告和勘察、设计、施工、工程验收等单位分别签署的质量合格文件及验收人员签署的竣工验收原始文件;规划许可证和规划验收认可文件;工程质量监督注册登记表;工程施工许可证或开工报告;消防部门出具的建筑工程消防验收意见书;建设工程档案预验收意见;工程质量保修书;住宅质量保证书;住宅使用说明书;法规、规章规定必须提供的其他文件。

4. 备注。

(八) 现售和预售

商品房现售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人,并由买受人支付房价款的行为。商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的商品房预先出售给买受人,并由买受人支付定金或者房价款的行为。

(九) 期房

期房是开发商取得商品房预售许可证后到完成商品房初始登记为止的商品房。购房者在这一期间购买商品房时应签订预售合同。购买期房就是购房者购买尚处于建造之中的房地产项目。

(十) 现房

现房是指已经完工的房地产项目,在经过有关部门验收后,可取得房地产权证(大产证),办理初始登记。购房者在这一阶段购买商品房时应签订出售合同。

(十一) 准现房

准现房是指房屋主体已基本封顶完工,小区内的楼宇及设施的大致轮廓已初现,户型、楼间距等重要因素已经一目了然,工程正处在内外墙装修和配套施工阶段的房屋。准现房,因其并没达到交房标准是没有“大产证”的。

(十二)尾房

尾房又称扫尾房、尾楼,但不同于烂尾房和一般空置房,它是房地产业进入散户零售时代的产物,是空置房的一种。一般情况下,当商品住宅的销售量达到80%以后,一般就进入房地产项目的清盘销售阶段,此时所销售的房产,一般称为尾房。

(十三)配套设施

配套设施是指小区内与住宅开发规模、人口规模相对应配套建设的公共服务设施、道路和公共绿地的总称,包括邮局、幼儿园、小学、社区医院、健身场所、休闲场所、老年活动室、社区警备室、商业网点、停车场等。

(十四)预售面积与竣工面积

预售面积是指全部按建筑设计图上的尺寸计算的房地产建筑面积,它只供房地产预售时使用。竣工面积是指房地产竣工后实测的面积或用以竣工房地产尺寸相符的建筑设计图计算的建筑面积,它为房地产交易、租赁、抵押、竣工验收、产权登记等提供依据。

(十五)房屋建筑面积

按照《房产测量规范》,房屋建筑面积是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积,包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。多、高层住宅的建筑面积,则是各层建筑面积之和。商品房的建筑面积通常包括两个部分:一个是套内建筑面积,一个是分摊的公用建筑面积。

(十六)公用建筑面积

公用建筑面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公用部分的建筑面积。分摊的公用建筑面积是指每套(单元)商品房依法应当分摊的公用建筑面积。公用建筑面积和分摊的公用建筑面积的产权归整栋楼购房人共有,购房人按照法律、法规的规定对其享有权利,承担责任。

根据建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》的规定,各套(单元)分摊的公用建筑面积=公用建筑面积分摊系数×套内建筑面积,而公用建筑面积分摊系数=整栋建筑物的公用建筑面积/整栋建筑物的各套内建筑面积之和。其中,整栋建筑物的公用建筑面积等于整栋建筑物的建筑面积扣除整栋建筑物的各套套内建筑面积之和,并扣除整栋建筑物不应分摊的建筑面积。

公用建筑面积由以下两部分组成:①电梯井、楼梯间、垃圾道、变电室、设备间、公共门厅和过道、地下室、值班警卫室以及其他功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房建筑面积;②套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》(京国土房管权字[2000]第369号)规定:可分摊的公用建筑面积有:①大堂、公共门厅、走廊、过

道、公用厕所、电(楼)梯前厅、楼梯间、电梯井、电梯机房、垃圾道、管道井、消防控制室、水泵房、水箱间、冷冻机房、消防通道、变(配)电室、煤气调压室、卫星接收机房、空调机房、热水锅炉房、电梯工休息室、值班警卫室、物业管理用房等以及其他功能上为该建筑服务的专用设备用房建筑面积;②套(单元)与公用建筑空间之间的分隔墙及外墙(包括山墙)墙体水平投影面积的一半。

不应计入公用建筑面积的有:①仓库、机动车库、非机动车库、车道、供暖锅炉房、作为人防工程的地下室、单独具备使用功能的独立使用空间;②售房单位自营、自用的房屋;③为多幢房屋服务的警卫室、管理(包括物业管理)用房。

(十七)居住面积

房屋的居住面积是指住宅中分户门内直接供住户日常生活起居用的卧室、起居室等的净面积的总和,包括卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、壁橱、阳台和室内走道、室内楼梯等的净面积。当分户门内的厅和过道的面积超过6平方米时,可按其面积的二分之一计算在居住面积内。

(十八)套内建筑面积

按照建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则(试行)》第六条的规定,商品房的套内建筑面积是指成套商品房(单元房)的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和。套内使用面积是套内房屋使用空间的面积,以水平投影面积计算。套内使用面积计算应符合下列规定:①套内使用面积包括卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间、餐厅、过厅、过道、前室、贮藏室、壁柜等的使用面积的总和。②跃层住宅中的套内楼梯按自然层数的使用面积总和计入使用面积。③烟囱、通风道、管井等均不计入使用面积。④室内使用面积按结构墙体表面尺寸计算;有复合保温层的,按复合保温层表面尺寸计算。⑤利用坡屋顶内空间时,顶板下表面与楼面的净高低于1.20米的空间不计算使用面积;净高在1.20~2.10米的空间按1/2计算使用面积;净高超过2.10米的空间全部计入使用面积。⑥坡屋顶内的使用面积应单独计算,不得列入标准层使用面积和标准层建筑面积中;需计算建筑总面积时,利用标准层使用面积系数反求。

套内墙体面积是指商品房各套内使用空间周围的维护或承重墙体的面积。套内墙体分为共用墙及非共用墙两种。共用墙是指商品房各套之间的分隔墙、套与公用建筑空间之间的分隔墙以及外墙(包括山墙)。共用墙墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。非共用墙墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

阳台建筑面积按国家现行《建筑工程建筑面积计算规范》进行计算:不论是凹阳台、挑阳台、封闭阳台、不封闭阳台,均按其水平投影面积的一半计算。

(十九)销售面积

商品房按“套”或“单元”出售的,其销售面积为购房者所购买的套内或单元内

建筑面积与应分摊的公用建筑面积之和。

商品房整栋销售,商品房的销售面积即为整栋商品房的建筑面积(地下室作为人防工程的,应从整栋商品房的建筑面积中扣除)。

(二十)房屋产权面积

房屋产权面积是指按照《房产测量规范》的规定,由直辖市、市(县)房地产主管部门登记确权认定的产权主依法拥有房屋所有权的房屋建筑面积,一般是指房屋产权证上记载的房屋面积。

一般情况下,因种种原因,客户难以及时拿到房产证,但在房屋交付时一般可以获得房产测绘机构测定的面积即确权面积,这时就可以计算出房屋面积和合同面积与确权面积差异。

房屋建筑面积可再划分为可售面积与不可售面积,作为开发产品成本的分摊依据。

(二十一)三通一平

“三通一平”是指基本建设项目开工的前提条件,具体是指水通、电通、路通和场地平整。水通(专指给水)、电通(指施工用电接到施工现场,具备施工条件)、路通(指场外道路已铺到施工现场周围入口处,满足车辆出入条件)、场地平整(指拟建建筑物开工现场基本平整,无须机械平整,人工简单平整即可进入施工的状态),简称“三通一平”。一般合同条件下,“三通一平”工作多为业主建设单位负责解决的范围。

(二十二)五通一平与七通一平

“五通一平”是指水通、电通、路通、气通、通讯通、场地平整。“七通一平”包括了“三通一平”和“五通一平”,“七通”是指水通、电通、路通、通讯通(IDD电话和DDD电话、传真、电子邮件、宽带网络、光缆等通)、排污通、热力管线通、燃气管线通;“一平”指的是场地平整。

(二十三)低层、多层、中高层、高层、超高层

民用建筑高度与层数的划分如下:

1. 住宅建筑按层数划分为低层、多层、中高层和高层:1~3层为低层;4~6层为多层;7~9层为中高层;10层以上为高层。

2. 公共建筑及综合性建筑总高度超过24米的为高层(不包括高度超过24米的单层主体建筑)。

3. 建筑物高度超过100米时,不论住宅或公共建筑,均为超高层。

(二十四)生地、毛地和净地

生地主要是指已完成土地使用批准手续而未进行基础设施配套开发和土地平整的土地。毛地是指地上存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施的 land。净地是