

广东省经协房地产开发公司
广州市金顺房地产开发公司
华南建设学院

广州市 房地产 税契指南

42



新平知

PDG

97
F812.42
442
2

广州市房地产税费指南

广东省经协房地产开发公司
广州市金顺房地产开发公司
华南建设学院

AK6011



中国建筑工业出版社

427259



(京)新登字 035 号

本书系统而全面地介绍了广州市的房地产经营税费。全书共五章,分别从房地产开发经营的征地拆迁阶段、开发建设阶段、销售交易阶段、经营使用阶段等环节,详列了有关税费的计费依据及计费办法,在第五章还提供了—个项目的应用实例。书末以附录的形式提供了广州市房地产税费一览表及几种重要的文件。本书是房地产经营者及投资置业者的重要工具书,也可供房地产经济及有关经济问题的研究人员作参考。

广州市房地产税费指南

广东省经协房地产开发公司

广州市金顺房地产开发公司

华南建设学院

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

北京市顺义板桥印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/32 印张:4 5/8 字数:103 千字

1996 年 12 月第一版 1996 年 12 月第一次印刷

印数:1—5,040 册 定价:12.80 元

ISBN 7-112-03082-X

TU·2369(8216)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

新登字 035 号
PDG

《广州市房地产税费指南》编委会

主任：徐敦煌

编委：王俊明 胡苏南 罗草茹 刘文韬

主编：陈琳 潘斌

主审：潘蜀健

序

我很高兴看到《广州市房地产税费指南》这本小册子的编辑出版,也十分乐意地向广州市房地产业界的同业人士推荐这本书。

房地产业的税费涉及到多个税种和许多部门,计算起来比较繁杂,政策性很强,文件很多。本书编写的目的有两点,一是为了方便纳税人掌握和熟悉房地产业的税收基本法规、各项征税规定,以利依法纳税,正确履行纳税义务;二是为了让开发企业快速而准确地掌握各种税费的收缴比例和计算方法,准确核算开发成本。我认为这本小册子,确实是达到了上述目的。因而她是一本比较全面而系统的、明晰而易于操作的房地产税费专业工具书。

《广州市房地产税费指南》由广东省经协房地产开发公司、广州市金顺房地产开发公司与华南建设学院携手合作编撰而成,这件事的本身就超出了编书的一般意义。企业的规范操作意识、实践需要与教学科研单位的资料信息、归类抽象能力,二者有机地结合在一起,出一部实用性和针对性强的房地产税费专用工具书,对广州市房地产业算得上是一件善举。我也藉此机会,真诚希望更多的企业与教学科研单位合作,出一些质量高的专业书籍,共同促进广州市房地产业的健康发展。

黄开文

1996年12月

前 言

几经周折,由广东省经协房地产开发公司、广州市金顺房地产开发公司和华南建设学院联合编写的《广州市房地产税费指南》一书终于问世了。我想,这对于广州房地产业界的业内人士来说,的确是件值得称道的好事。

从事房地产开发经营活动的人士都知道,要很快捷、很准确地估计一个项目的税费,总是很困难的。这不仅是由于我们的房地产税费种类多(最高潮时竟达 80 多项),计费标准复杂,而更主要的是人们手中缺少一本实用的、专门介绍房地产税费及其计费办法的工具书。从事房地产项目税费计算分析的人士,只能凭借一份份文件去查找。难怪有人告诉我,在一次项目洽谈会上,一位外商说:“能不能告诉我,这个项目到底要缴多少税费?”我们竟然答不上来,无言以对。由此可见,房地产项目税费计算的繁琐与艰难。

《广州市房地产税费指南》一书的出版发行,终于为我们提供了一本权威的、方便的工具书,解决了大家都面临的难题。广东省经协房地产开发公司的徐敦煌、王俊明、胡苏南、罗草茹、刘文韬等同志,不仅为编写这本书提供了大量方便条件,而且亲自参与审稿、定稿、编辑。没有他们的热情支持,要顺利出版本书是不可想象的。华南建设学院管理工程系青年教师陈琳,作为主要编撰人,更是为本书倾注了大量心血,收集资料、编辑文字、计算分析。厚厚的一叠书稿,字里行间无不凝聚着编撰者的辛劳。本书的编写过程,正值我国房地产税费

调整、变化的时期。很多问题,作者刚刚定稿,修改的文件即下来了。为了保证书稿的准确性,作者不得不数易其稿,力求反映最新的资料。比如说,为了等待广州市政府《关于调整收费项目,改善我市投资环境的通知》(广州市府 1996 年 125 号文)的发布,作者硬是推迟付印近两个月。一个青年学者,能如此认真、严肃地对待所从事的工作,其精神自然是难能可贵的。

本书的正式出版,还开创了一条由企业界与学术界联合进行理论与基础建设的成功之路。企业有实际的应用需要、有大量的数据资料、有一定的资源条件;学术教育界有人才、有研究条件,二者密切结合,定能为房地产理论研究和基础建设作出较大的贡献。

华南建设学院管理工程系主任、教授 潘蜀健

1996 年 10 月于广州



目 录

第一章 征地拆迁阶段税费	1
1. 国有土地使用权出让金(地价)	1
2. 征用农地补偿费	2
3. 附着物补偿费(拆迁补偿费)	3
4. 耕地占用税	4
5. 耕地垦复基金	4
6. 新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金	5
7. 菜蔗种植转移费(已取消)	6
8. 征地粮食差价款(已取消)	6
9. 征地管理费	6
10. 征地查勘测量费	7
11. 搬家补助费	7
12. 临迁补助费	8
13. 拆迁管理费	8
第二章 房地产开发阶段税费	10
1. 报建费(建筑许可证费)	10
2. 报建手续费(报建特许人费)	11
3. 竣工档案保证金	11
4. 预算定额管理费	12
5. 工程质量和施工安全监督费	13
6. 施工企业资质审核费(取消)	14
7. 新型墙体材料保证金	14

8. 固定资产投资方向调节税	15
9. 市政建设配套费(已并入“配套设施建设费”)	16
10. 城市排水设施有偿使用费(施工企业)	16
11. 污水集中处理建设费 (已并入“配套设施建设费”)	16
12. 城市绿化管理费(已取消)	17
13. 余泥渣土排放费	17
14. 人防设施统建费 (已并入“配套设施建设费”)	18
15. 消防设施配套费(已并入“配套设施建设费”) ...	18
16. 环境保护费(已取消)	18
17. 供电、用电负荷费(供电增容费)	19
18. 供水管网补偿费	19
19. 卫生防疫报建费(已取消)	20
20. 教育设施配套费(已并入“配套设施建设费”) ...	20
21. 零散住宅建设配套设施费(已并入“配套设施建设 费”)	21
22. 居住小区配套设施费	21
23. 城市占道费	22
24. 开发企业资质审查费	22
25. 配套设施建设费	23
第三章 房地产销售、交易阶段税费	25
第一节 销售阶段税费	25
1. 小区配套设施缺口基金(已并入“配套设施建设 费”)	25
2. 防洪工程维护费	25
3. 营业税	26

4. 教育费附加	27
5. 教育专项基金	28
6. 城市维护建设税	28
7. 土地增值税	29
8. 企业所得税	31
9. 外资企业所得税	32
10. 个人所得税	32
第二节 交易阶段税费	33
1. 房屋交易契税	33
2. 交易印花税	34
3. 房地产交易管理费	36
4. 补地价(土地使用权转让费)	37
第三节 登记税费	37
1. 土地使用登记费	37
2. 房屋登记费	38
3. 房地产权证费	39
4. 房地产共有权保持证费	39
5. 房地产他项权证费	40
第四节 其他税费	40
1. 房屋测绘费	40
2. 仲裁费	41
3. 公证费	41
4. 房地产中介服务费	42
第四章 房地产使用阶段税费	46
第一节 自用房地产	46
1. 土地使用税	46
2. 涉外企业土地使用费	47

3. 房产税	48
4. 涉外企业房产税	49
5. 城市排水设施有偿使用费	50
第二节 出租房地产	51
1. 房产税	51
2. 土地使用税	51
3. 涉外企业土地使用费	51
4. 营业税	51
5. 城市维护建设税	52
6. 教育费附加	52
7. 教育专项基金	52
8. 防洪工程维护费	52
9. 企业财产租赁所得税	52
10. 涉外企业财产租赁所得税	52
11. 个人财产租赁所得税	53
12. 城郊出租房屋综合管理费	53
13. 租赁登记税费	54
(1)印花税	54
(2)租赁登记手续费	54
(3)丈量计租费	54
(4)租赁工本费	54
第五章 房地产开发项目案例	56
附录一 房地产税费一览表	70
附录二 广州市国有土地使用权出让金标准	86
附录三 广州市征用农地补偿标准控制额度表	96
附录四 关于房屋拆迁管理及补偿安置问题的 若干规定	98

附录五	广州市居住小区配套设施建设的暂行规定.....	102
附录六	广州市城镇土地分级和适用税额标准暂行规定.....	107
附录七	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则.....	110
附录八	关于贯彻实施土地增值税若干政策问题的通知.....	117
附录九	关于委托代征土地增值税问题的通知.....	119
附录十	广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法.....	121
附录十一	广州市人民政府关于《广州市征收中外合营企业土地使用费暂行办法》的补充规定.....	125
附录十二	广州市人民政府关于调整收费项目，改善我市投资环境的通知.....	128
附录十三	广州市房地产开发投资流程图.....	134

第一章 征地拆迁阶段税费

1. 国有土地使用权出让金(地价)

国有土地使用权出让金又称为地价。它是土地使用者为获取在一段时间内的使用权而向政府缴纳的费用。

文件依据,穗府[1993]58号《广州市人民政府批转市国土局、房地产管理局关于广州市国有土地使用权出让金标准的请示的通知》。

生效日期:1993年1月1日

交费者:在城市、县城、建制镇、工矿区范围内欲获取土地使用权的单位和个人。

征收单位:市国土、房管局

税费计收办法和标准简述:

广州市各类用地的平均标定地价

用地类型	商 业	工 业	住 宅
平均标定 地 价	1800 元/m ² (建筑面积)	500 元/m ² (地面面积)	820 元/m ² (建筑面积)

备注:按穗府(1996)125号文“关于调整收费项目,改善我市投资环境的通知”,新地价总水平将比上述标准降低20%,其中写字楼地价按商业标定地价降低30%;工业地价降低30%;高层住宅地价降低10%~15%(10~18层降低10%,19层以上降低15%);商业铺面地价不降低,但可参考

地段因素,适当地扣减,其余用途地价不变。

新的平均标定地价如下表所示。

用地类型	商 铺	写 字 楼	工 业	住 宅		
				9 层以下	10~18 层	19 层以上
平均标定 地 价	1800 元/m ² (建筑面积)	1260 元/m ² (建筑面积)	350 元/m ² (土地面积)	820 元/m ² (建筑面积)	738 元/m ² (建筑面积)	697 元/m ² (建筑面积)

新的地价标准从 1996 年 10 月 1 日起实施。原已缴交的地价款全部不退,尚未交的(含分期未交部分)按新标准执行。

详细计算方法及调节系数参见附录二:《广州市国有土地使用权出让金标准》。

有关新地价标准的规定参见附录十二:《关于调整收费项目,改善我市投资环境的通知》。

2. 征用农地补偿费

征用农地补偿费包括土地补偿、劳动力安置补助、水利设施维修分摊、青苗补偿这四项费用。它是根据统计部门对农业生产的统计数据 and 农产品价格,同时结合各类土地的区位类别,以及近几年来征地补偿的实际情况而测算制订的。

文件依据:穗府办[1993]2 号《批准市国土局、房地产管理局关于广州市征用农地补偿标准的请示通知》。

生效日期:1993 年 4 月 15 日

交费者:用地单位

征收单位:被征地单位

税费计收办法和标准:

每亩 2~15 万元,最高上调 10%~20%,下调 10%~

30%。

备注：

详细征收办法及说明见附录三：《广州市征用农地补偿标准》。

3. 附着物补偿费(拆迁补偿费)

附着物补偿费是对土地上建筑物及其他特殊设施的补偿。

文件依据：1991 年广东省第七届人大常委会公告第 16 号《广东省土地管理实施办法》。

生效日期：1987 年 1 月 1 日

交费者：用地单位

征收单位：被征地拆迁的单位和个人

税费计收办法和标准：

国家建设用地需要拆除单位或私人的房屋设施，按照国家的有关规定给予补偿，或者由建设单位按当地统一产价标准补偿给原单位或个人(即作价补偿)；房屋所有者要回房屋产权的，建设单位按原有建筑面积补回质量相当的房屋(即产权调换)。

拆迁华侨、港澳同胞和台湾同胞的私人房屋，必须报市人民政府批准，并按国家和省有关规定补偿。

备注：

参见附录四：《广州市房屋拆迁管理及安置问题的规定》。

4. 耕地占用税

耕地占用税是对占用耕地建房或者从事其他非农业建设的单位和个人征收的一种税。其目的在于遏制耕地的减少,保护农用土地,促进农业持续、快速、健康地发展。

文件依据:粤府[1987]110号《关于颁发〈广东省耕地占用税征收管理实施办法〉的通知》。

生效日期:1989年4月1日

纳税人:占用耕地建房或从事其他非农业建设的单位和个人

征收单位:市财局

税费计收办法和标准:

耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税,按照规定税额一次性征收。

具体标准为:白云区按6元/m²,天河、芳村、海珠、黄埔区按8元/m²,花都、从化、增城市按5元/m²,番禺市按3元/m²计征。

备注:

下列经批准征用的耕地,免征耕地占用税:

- (一)部队军事设施用地;
- (二)铁路线路、飞机场跑道和停机坪用地;
- (三)炸药库用地;
- (四)学校、幼儿园、敬老院、医院用地。

5. 耕地垦复基金

耕地垦复基金是对占用耕地进行非农业建设的全民、集

体单位和个人(包括农民占用耕地建房)征收的一种补偿基金。其目的在于严格控制非农业建设占用耕地,并在耕地被占用后能相应开垦新耕地和改造现有耕地,保持耕地面积相对稳定。

文件依据:穗府办[1995]94号《关于转发市国土、房管局〈关于我市非农业建设占用土地缴纳垦复金有关问题的请示〉的通知》。

生效日期:1995年12月8日

交费者:凡在我市行政区内占用农用土地进行非农业建设的单位和个人。

征收单位:市区内白云区的罗岗镇、九佛镇、钟落潭镇、竹料镇、神山镇、雅瑶镇由白云区国土局负责收取,白云区其他镇和黄埔、海珠、芳村、天河区均由市国土局统一收取。

税费计收的办法和标准:

广州市区内(白云、黄埔、芳村、海珠、天河),水田、旱地、菜地 25 元/m²;鱼塘、园地 12 元/m²;其他土地 3 元/m²。

6. 新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金

新菜地、鱼塘、藕塘开发建设基金是对占用菜地、鱼塘、藕塘的进行非农业建设的用地单位征收的一种补偿基金。其目的在于开辟新的菜地,维持蔬菜种植数量,满足社会需求。

文件依据:穗常[1984]24号《广州市国家建设征用土地和拆迁房屋实施办法》/穗府函[1989]202号。

生效日期:1984年11月22日

交费者:用地单位

征收单位:市蔬菜办

税费计收办法和标准: