

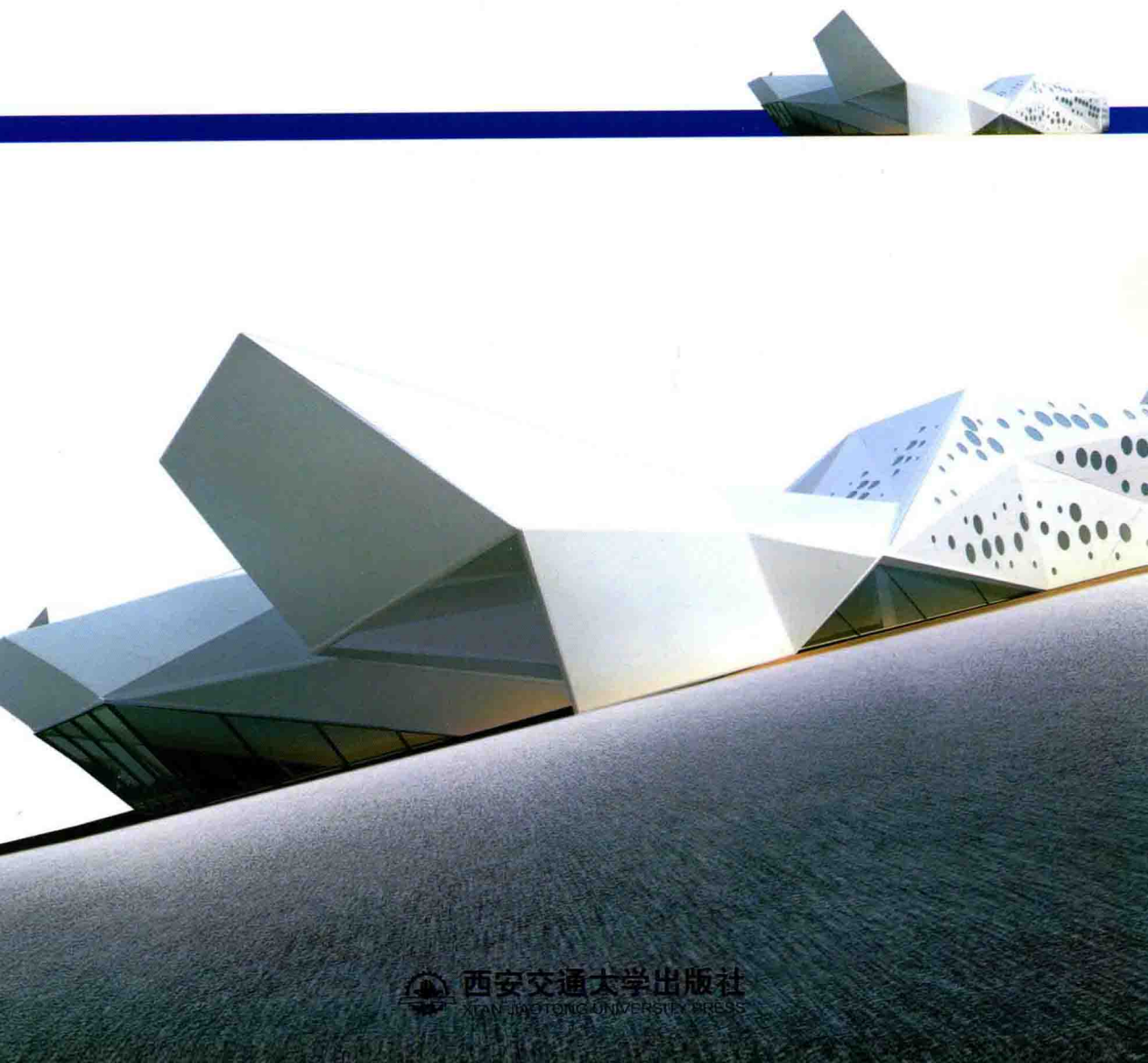
“十二五”规划教材-房地产类

房地产开发与经营

FANGDICHAN KAIFA YU

JINGYING

主 编 王涯茜 雷晓莹



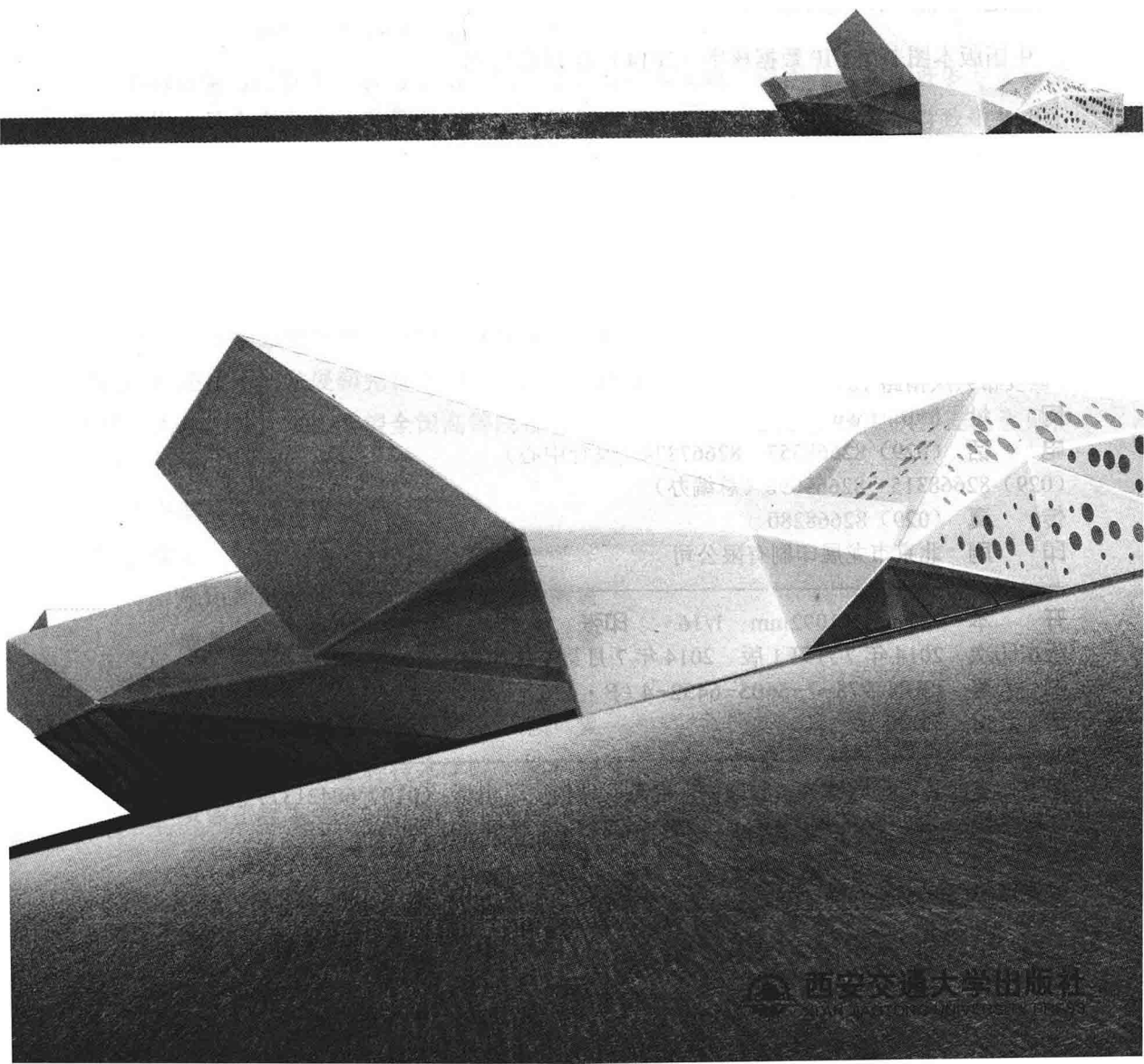
西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

房地产开发与经营

FANGDICHAN KAIFA YU

JINGYING

主 编 王涯茜 雷晓莹
副主编 赖 笑 蒋科植 何 菲 张宏伟
参 编 殷宇靖 董 静 苏 欣



内 容 简 介

本书以房地产开发经营管理的全过程为主线,结合我国房地产开发经营与管理的实践编写。本书从对房地产行业开发经营管理的基本概念的介绍开始,内容主要包括房地产开发经营与管理的基本理论、房地产开发项目策划、房地产项目投融资策划、房地产项目的前期开发、房地产开发项目的建设、房地产开发项目的市场营销、物业的资产管理、房地产的经营分析等。

本书可作为房地产开发经营管理、工程管理、工程造价等专业的教学用书,也可供房地产经营管理人员参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产开发与经营 / 王涯茜, 雷晓莹主编. —西安:
西安交通大学出版社, 2014.7
ISBN 978-7-5605-6452-4

I. ①房… II. ①王… ②雷… III. ①房地产开发
②房地产经济 IV. ①F293.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第144321号

书 名 房地产开发与经营
主 编 王涯茜 雷晓莹
责任编辑 刘雅洁 陈 昕

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路10号 邮政编码 710049)
网 址 <http://www.xjtupress.com>
电 话 (029) 82668357 82667874 (发行中心)
(029) 82668315 82669096 (总编办)
传 真 (029) 82668280
印 刷 北京市龙展印刷有限公司

开 本 787mm×1092mm 1/16 印张 16.75 字数 380千字
版次印次 2014年7月第1版 2014年7月第1次印刷
书 号 ISBN 978-7-5605-6452-4 / F·436
定 价 35.00元

图书如有印装质量问题,请与印刷厂联系、调换 电话:(010) 60421379
订购热线:(029) 82665248 (029) 82665249
投稿热线:(029) 82664954
读者信箱: jdlgy@yahoo.cn

版权所有 侵权必究

前 言

本教材以房地产开发经营管理的全过程为主线,以加强对房地产开发经营管理活动的全面理解为目的,结合我国房地产开发经营与管理的实际,对房地产开发经营有关的基本理论知识和实践要求加以介绍。内容主要包括房地产开发经营与管理的基本理论、房地产开发项目策划、房地产项目投融资策划、房地产项目的前期开发、房地产开发项目的建设、房地产开发项目的市场营销、物业的资产管理、房地产的经营分析等。

本教材以突出应用型本科教学为特点,在内容上大量吸收了近年来国内外的有关研究成果和先进经验,借鉴了相关学科的最新知识,注重理论与具体工程实践活动相结合,内容精炼,重点突出,文字叙述通俗易懂。

本教材编写过程中,参考了相关的书籍、资料和文献,引用与借鉴了许多专家和学者的成果,是众多专家学者前期研究成果的集中反映。在此向这些专家学者致敬并表示感谢。

本书由王涯茜和雷晓莹统稿并修订。其中,第1章由赖笑编写,第2章由蒋科植、殷宇靖、董静编写,第3章由雷晓莹编写,第4章由何菲、董静、张宏伟编写,第5章由王涯茜编写,第6章由蒋科植编写,第7章由殷宇靖编写。

房地产开发经营管理是一门新兴的并正在快速发展的学科,其理论、方法、体系和实践应用还在不断发展和完善之中,加之专业局限性和写作时间的限制,本教材肯定有不尽如人意之处,衷心希望全国高等院校房地产专业师生在教学实践中积极提出意见和建议。

本书编委组成名单如下:

主编:

乐山师范学院	王涯茜
成都理工大学工程技术学院	雷晓莹

副主编:

成都理工大学工程技术学院	赖 笑
成都理工大学工程技术学院	蒋科植
安徽工程大学	何 菲
吉林省经济管理干部学院	张宏伟

参编：

成都理工大学工程技术学院 殷宇靖

成都理工大学工程技术学院 董 静

昆明学院 苏 欣

编 者

2014 年 4 月

目 录

前言

第1章 绪论	1
1.1 房地产的基本概念	1
1.1.1 房地产的定义	1
1.1.2 房地产的特性	2
1.1.3 房地产的类型	2
1.1.4 房地产的常用术语	3
1.2 房地产的相关制度介绍	4
1.2.1 现行土地制度	4
1.2.2 房屋拆迁管理制度	5
1.2.3 房地产交易管理制度	5
1.2.4 房地产税收制度	6
1.2.5 我国当前的住房制度	9
1.3 房地产市场概述	12
1.3.1 房地产市场的含义	12
1.3.2 房地产市场的分类	12
1.3.3 影响房地产市场的供需因素	13
1.4 房地产开发与经营概述	17
1.4.1 房地产开发企业	17
1.4.2 房地产综合开发项目	19
1.5 房地产开发经营过程的主要参与者	20
1.5.1 政府及有关部门	20
1.5.2 房地产开发商	20
1.5.3 建筑承包商	21
1.5.4 金融机构	21
1.5.5 购房者	21
1.5.6 其他相关参与者	21
1.6 房地产开发经营的流程	23
1.7 房地产开发经营环境概述	25
1.7.1 房地产开发经营的经济环境	25
1.7.2 房地产开发经营的社会环境	27
1.7.3 房地产开发经营的政治环境	27

1.7.4	房地产开发经营的法律环境	28
第2章	房地产前期策划	31
2.1	房地产主题策划	31
2.1.1	房地产主题策划的概念类型	31
2.1.2	房地产主题策划的作用	33
2.1.3	房地产主题策划的步骤	35
2.1.4	房地产主题策划的案名分析	36
2.2	市场策划	36
2.2.1	房地产市场策划的内容	36
2.2.2	房地产的市场调查	37
2.2.3	房地产项目的市场细分策划	41
2.2.4	房地产市场选择策划	46
2.2.5	房地产项目的市场定位策划	48
2.3	设计策划	51
2.3.1	建筑单体平面布局	52
2.3.2	住宅户型策划	54
2.3.3	住宅空间设计	55
2.3.4	住宅室内设计风格	56
2.3.5	建筑风格	59
2.3.6	房地产景观设计	68
2.3.7	房地产风水策划	71
第3章	房地产项目投融资策划	75
3.1	投资策划	75
3.1.1	房地产项目投资策划概述	75
3.1.2	房地产项目投资环境分析	79
3.1.3	房地产投资分析与经济评价	81
3.1.4	房地产项目投资的不确定性分析	92
3.2	融资策划	96
3.2.1	房地产项目融资策划概述	96
3.2.2	房地产项目融资资金来源	98
3.2.3	房地产融资体系与发展趋势分析	102
3.2.4	房地产融资案例分析	102
第4章	房地产开发项目的建设管理	109
4.1	房地产开发用地使用权的取得	109
4.1.1	房地产开发用地的类型	109
4.1.2	获得房地产开发用地的途径和方式	113

4.2	国有土地房屋拆迁与补偿	119
4.2.1	国有土地上房屋拆迁的实施步骤	119
4.2.2	国有土地上房屋拆迁补偿与安置	121
4.3	农村集体所有土地征用	125
4.3.1	农村集体所有土地征用的实施步骤	126
4.3.2	农村集体所有土地征用的补偿费用	127
4.4	房地产开发项目的开工准备	130
4.4.1	房地产开发项目审批程序	130
4.4.2	房地产开发项目开工申请与审批	132
4.5	房地产开发项目的建设过程管理	134
4.5.1	房地产开发项目建设管理的方式	134
4.5.2	房地产开发项目建设管理的内容	139
4.5.3	房地产开发项目的验收与交付	145
第5章	房地产营销	151
5.1	房地产营销概述	151
5.2	房地产营销策划概述	152
5.2.1	房地产消费市场	152
5.2.2	影响消费者行为的主要因素	153
5.2.3	制定房地产营销策略的条件	154
5.3	房地产营销常用理论工具	155
5.3.1	4P's 营销理论 (The Marketing Theory of 4P's)	155
5.3.2	4P's 营销组合理论的发展	156
5.4	制定房地产营销的 4P's 策略	157
5.4.1	房地产营销产品策略	157
5.4.2	房地产营销价格策略	165
5.4.3	房地产营销渠道策略	171
5.4.4	房地产营销促销策略 (Promotion)	183
5.4.5	房地产公共关系营销	191
第6章	物业资产管理	207
6.1	物业管理概述	207
6.1.1	物业的概念	207
6.1.2	物业管理相关概念	208
6.1.3	物业管理的起源和内容	210
6.2	物业管理的机构	213
6.2.1	物业管理企业	213
6.2.2	业主大会与业主公约	215
6.2.3	业主委员会	216

6.2.4	业主委员会与物业管理企业的关系及聘用	218
6.3	物业管理的基本环节	218
6.3.1	物业管理的前期介入	218
6.3.2	物业管理的接管验收	221
6.3.3	物业管理的日常运作	222
6.4	写字楼物业管理	223
6.4.1	写字楼物业简介	223
6.4.2	写字楼物业的分类	224
6.4.3	写字楼分类过程中要考虑的因素	225
6.4.4	写字楼租户的选择	228
6.4.5	写字楼租金的确定	229
6.4.6	写字楼物业的租约与租约谈判	231
6.5	零售商业物业管理	233
6.5.1	物业分析	234
6.5.2	选择租户	236
6.5.3	零售商业物业的租金	239
6.5.4	零售商业物业的租约	240
6.5.5	零售商业物业的其他管理工作	242
第7章	房地产开发项目后评价	245
7.1	房地产开发项目后评价的内容和作用	245
7.1.1	房地产开发项目后评价的含义	245
7.1.2	房地产开发项目后评价的特点	246
7.1.3	房地产开发项目后评价的基本内容	246
7.1.4	房地产开发项目后评价的程序	248
7.1.5	房地产开发项目后评价的作用	250
7.2	房地产开发项目后评价的方法	251
7.2.1	对比分析法	251
7.2.2	因素分析法	251
7.2.3	逻辑框架法	252
7.2.4	成功度评价法	253
7.3	房地产开发项目后评价的应用	254
7.3.1	房地产开发项目经济后评价	254
7.3.2	房地产开发项目国民经济后评价	255
7.3.3	房地产开发项目社会影响后评价	256
7.3.4	房地产开发项目环境影响后评价	257
参考文献		259

第1章 绪论

内容提要

本章主要介绍了房地产的基本概念，包括房地产的定义、特性、类型以及常用术语；房地产开发与经营概述，包括房地产开发企业设立的条件、资质等级以及房地产开发企业的业务范围，房地产综合开发项目的含义和类别；房地产开发经营过程的主要参与者，包括政府及有关部门、房地产开发商、建筑承包商、金融机构、购房者以及其他相关参与者；房地产开发经营的流程，简述了整个房地产开发经营的流程；房地产开发经营环境概述，包括房地产开发经营的经济发展环境、社会环境、政治环境和法律环境。

能力要求

了解房地产的基本概念，房地产宏观调控政策，我国住房保障、金融制度；掌握房地产的常用术语，房地产市场的供需影响因素与周期循环，房地产开发企业设立的条件、资质等级以及房地产开发企业的业务范围；熟悉房地产开发经营的流程。

房地产业是国民经济的支柱产业，其发展已经越来越成熟，特别是改革开放以来，房地产业和房地产市场伴随着整个国民经济的发展得到了长足的发展。房地产成了社会经济体制改革的热点，住房制度改革成了千家万户关注的热点，房地产开发经营成了国内外投资的热点。作为与人们生活及国民经济息息相关的房地产业，在各界人士的普遍关注下迅速崛起，在经济生活和社会发展中起着越来越重要的作用，而在发展中理性和可持续发展的理念及规范化、规模化、集约化和平民化的思路与实践成为房地产开发经营中的要求和趋势。

随着西部大开发和城镇化进程的加快，为房地产市场带来了无限的商机，也对整个房地产业提出更高的要求。因此，如何在复杂多变的房地产市场中取得胜利，不仅需要开发商的战略眼光和操作技巧，还要求开发商具有市场分析与项目策划、投资分析与决策、规划与设计、建造技术、项目管理、项目融资、市场营销以及资产管理等方面的知识，并且应该具备持续创新的能力。本书将站在房地产开发商的角度，重点介绍在房地产开发及流通过程中，房地产经营管理的理念、方法及手段。

1.1 房地产的基本概念

1.1.1 房地产的定义

一般来说，房地产是房产与地产的合称，是房屋与土地在经济方面的商品体现。房屋与土地反映物质的属性和形态，而房产与地产则体现商品形式的价格。因此，在生活

资料方面，房产与地产属于财产范畴；在生产经营资料方面，房产与地产属于资产范畴。

也可以说，房产是房屋及其权利的总称，地产是土地及其权利的总称。房地产是由土地，附着在土地上的各类建筑物、构筑物和其他不可分离的物质及其权利构成的财产总体。

1.1.2 房地产的特性

1. 房地产位置的固定性

土地是自然生成的，它的位置是不可移动的。房屋是建筑在土地上的，由此决定了房屋等建筑物也是不可移动的。一个地区土地的短缺不能由土地富余的地区来补偿，同样，住房紧张的地区不能由住房剩余的地区来解决，因此，房地产位置上的固定性使房地产的使用受到了地理位置的制约和影响。

2. 房地产整体的单一性

每一栋房屋会因其用途、结构、材料和面积的不同而产生许多不同之处，也使得每一宗房地产的价值都不相同。世界上没有两宗房地产是完全相同的，即使两处的建筑物一模一样，但由于其坐落位置不同，周围的环境不同，实际上也是不相同的。另外，房地产开发过程的差别也是形成房地产整体单一性的原因之一。

3. 房地产使用的耐久性

尽管土地可以被沙漠化、洪水淹没或荒芜、侵蚀，然而它在地球表面所标明的场所是实在的。可以说土地具有不易毁灭性。建筑物一经建造完成，只要不被拆毁或破坏，其寿命可达数十年甚至上百年。但值得注意的是，在中国大陆，房地产的长期使用性受到了有限期的土地使用权的制约。国家规定的土地使用权出让最高年限按下列用途确定：居住用地 70 年；工业用地 50 年；教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年；综合或者其他用地 50 年。

4. 房地产的保值增值性

随着社会经济的发展和人口的不断增加，房地产需求不断增长，而土地的稀缺性决定了房地产的供给量是有限的，因此，房地产价格通常呈上涨趋势，使其具有保值增值性。

1.1.3 房地产的类型

房地产按不同的方法可以进行不同的分类。最基本的方法是按其性质分为土地和房屋两大类。对土地和房屋还可根据不同的方法进行分类。

1. 对土地的分类

按其开发利用的程度，可分为生地和熟地；按其是否具有建筑功能，可分为建筑用地和非建筑用地；按其不同的用途可分为居住用地、商业服务用地、工业用地、仓储用地、市政公共设施用地、交通用地、绿化用地、特殊用地等。

2. 对房屋的分类

按其功能用途,可分为居住用房、工业用房、商业用房、办公用房、文化教育用房、医疗体育用房等;按其建筑结构不同,可分为钢结构房屋、钢筋混凝土结构房屋、砖混结构房屋、砖木结构房屋和其他结构房屋等;按其所有权归属,可分为公房和私房,公房又可分为直管公房和自管公房等。

1.1.4 房地产的常用术语

1. 五证一照

包括建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、国有土地使用证、商品房销(预)售许可证、房地产开发企业营业执照。其中前两个证由规划部门核发,“施工证”由建设部门核发,国有土地使用证和商品房销(预)售许可证由国土资源部门和房屋管理局核发。

2. 两书

指住宅质量保证书和住宅使用说明书。

3. 按揭

按揭是英文“mortgage”(抵押)的粤语音译,是由香港传入的信贷专业用语。它指由购房人以即将购得的房产作抵押,开发商提供担保而取得购房贷款的法律行为。

4. 期房

开发商从取得商品房预售许可证开始至取得房地产权证(大产证)止,在这一期间的商品房称为期房,消费者在这一阶段购买商品房时应签预售合同。

5. 现房

现房指开发商已办妥房地产权证(大产证)的商品房,消费者在这一阶段购买商品房时应签出售合同。

6. 毛坯房

毛坯房是指没有装修的房屋。

7. 三通一平

三通一平指路通、电通、水通与场地平整。它是土地开发所必须进行的最起码的基础设施开发内容。

8. 七通一平

七通一平指土地通过一级开发后,具备给水、排水、电、路、通讯、燃气、热力通和场地平整。它是土地开发中较为完整的基础设施开发内容。

9. 总建筑面积

总建筑面积指在建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及各层建筑面积之和。

10. 容积率

容积率是指总建筑面积与建设用地区域的比值。如在 1万 m^2 的土地上，有 3万 m^2 的建筑总面积，其容积率为 3.0。

11. 建筑密度

建筑密度又称建筑覆盖率，是指建设用地区域内所有建筑物基底面积之和与建设用地区域的比率。如在 10万 m^2 的土地上，建筑用地净面积为 8万 m^2 ，其建筑密度为 80%（建筑覆盖率为 0.8）。

12. 绿化率

建设用地区域内所有绿地面积之和与建设用地区域的比率称为绿化率。绿地应包括公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地（即道路红线内的绿地），不应包括屋顶、晒台的人工绿地。

13. 套内建筑面积

套内建筑面积是指房屋按单元计算的建筑面积，为单元门内范围的建筑面积，包括套（单元）内的使用面积、墙体面积及阳台面积。

14. 套内使用面积

套内使用面积是指室内实际能使用的面积，不包括墙体、柱子等结构面积。

15. 层高

住宅高度以“层”为单位计量，即每一层的高度，国家在设计规范上要求层高在 $2.7\sim 3.0\text{ m}$ 之间，这个高度就称为层高。它通常包括下层地板面或楼板面到上层楼板面之间的距离。

16. 开间

开间是指住宅的宽度，即一间房屋内一面墙中轴到另一墙中轴之间的横向距离。

17. 进深

进深是指一间独立的房屋或一幢居住建筑，从前墙中轴到后墙中轴之间的纵向距离。进深大的住宅可以有效地节约用地，但为了保证良好的自然采光和通风条件，住宅的进深在设计上有一定的要求，不宜过大。

1.2 房地产的相关制度介绍

1.2.1 现行土地制度

我国《宪法》和《土地管理法》规定了中国现行土地所有制的性质、形式和不同形式的土地所有制的适用范围，以及土地的使用、管理制度。我国现行的土地制度的基本

内容主要有:

(1) 中国实行土地的社会主义公有制。

(2) 土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。全民所有制的土地被称为国家所有土地。国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。城市市区的土地属于国家所有。土地的劳动群众集体所有制具体采取的是农民集体所有制的形式,该种所有制度的土地被称为农民集体所有土地,简称集体土地。

(3) 国家实行土地登记制度。县级以上人民政府对所管辖的土地进行登记造册。属于国有土地的,核发国有土地使用证;属于集体土地的,核发集体土地所有证。依法登记的土地所有权和使用权受到法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

(4) 国家实行土地有偿有限期使用制度。除了国家核准的划拨土地以外,凡新增土地和原使用的土地改变用途或使用条件、进行市场交易等,均实行有偿有限期使用。

(5) 国家实行土地用途管制制度。根据土地利用总体规划,将土地用途分为农用地、建设用地和未利用土地。土地用途的变更须经有批准权的人民政府核准。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

(6) 国家实行保护耕地的制度。国家保护耕地,严格控制耕地转为非耕地。

(7) 按国家有关规定,取得国有土地使用权的途径主要有四种:划拨、出让、转让、土地或房地产租赁方式。

1.2.2 房屋拆迁管理制度

城市房屋拆迁是指取得房屋拆迁许可证的拆迁人,拆除城市规划区内国有土地上的房屋及其附属物,并对被拆迁房屋的所有人进行补偿或安置的行为。拆迁人是指取得房屋拆迁许可证的单位。被拆迁人是指被拆迁房屋的所有人,不包括被拆迁房屋的使用人。

国家城市房屋拆迁主管机构是指国家建设行政主管部门,负责全国城市房屋拆迁工作的监督管理。地方城市房屋拆迁管理机构是指县级以上地方人民政府负责管理房屋拆迁工作的部门,负责本行政区域内的城市房屋拆迁工作,实施监督与管理。县级以上地方人民政府的有关部门,如工商、公安、规划、司法、文化、环保等部门,是拆迁的协管部门,应依照相关规定,互相配合保护房屋拆迁管理工作的顺利进行。

国务院于1991年颁布了《城市房屋拆迁管理条例》,并于2001年11月1日对该条例进行了修改并加以实施。于2011年1月21日废止该条例,当日起实施《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

1.2.3 房地产交易管理制度

房地产交易管理是房地产市场的重要内容,《城市房地产管理法》对此进行了更为明确的概括,规定房地产交易包括房地产转让、房地产抵押和房屋租赁三种形式。

房地产交易中的基本制度,《城市房地产管理法》规定了以下五项。

1. 国有土地有偿有限期制度

2. 房地产价格申报制度

《城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产成交价格申报制度。房地产权利人转让房地产，应当向县级以上地方人民政府规定的部门如实申报成交价，不得瞒报或者作不实的申报。”

3. 房地产价格评估制度

《城市房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估制度。房地产价格评估，应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格为基础，参照当地的市场价格进行评估。”同时，“基准地价、标定地价和各类房屋的重置价格应当定期确定并公布”。

4. 房地产价格人员资格认证制度

《房地产管理法》规定：“国家实行房地产价格评估人员资格认证制度。”

5. 房地产权属登记发证制度

1.2.4 房地产税收制度

我国现行房地产税有房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税，紧密相关的税有固定资产投资方向调节税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税、外商投资企业和外国企业所得税、印花税。

1. 房产税

房产税是以房产为课税对象，向产权所有人征收的一种税。房产税采用比例税率，按房产余值计征的，税率为1.2%；按房产租金收入计征的，税率为12%。

2. 城镇土地使用税

城镇土地使用税是以城镇土地为课税对象，向拥有土地使用权的单位和个人征收的一种税。

3. 耕地占用税

耕地占用税是对占用耕地从事非农业生产建设的单位和个人征收的一种税。

4. 土地增值税

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的一种税。

5. 契税

契税是在土地、房屋不动产所有权发生转移时，按当事人双方订立的契约对产权征收的一种税。

6. 固定资产投资方向调节税

固定资产投资方向调节税是对单位和个人用于固定资产投资的各种资金征收的一种税。

7. 营业税、城市维护建设税和教育费附加

营业税是对提供应税劳务、转让无形资产和销售不动产的单位和个人开征的一种税；城市维护建设税（简称“城建税”）是随增值税、消费税和营业税附征并专门用于城市维护建设的一种特别目的税；教育费附加是随增值税、消费税和营业税附征并专门用于教育的一种特别目的税。销售不动产的营业税税率为5%。城建税实行的是地区差别税率，税率分别规定为7%、5%、1%三个档次。教育费附加的税率在城市一般为营业税的3%。

8. 企业所得税

企业所得税是对企业在一定期间（通常为1年）内取得的生产经营所得和其他所得征收的一种税。

9. 外商投资企业和外国企业所得税

这是对中国境内，外商投资企业和外国企业的生产、经营所得和其他所得征收的一种税。外商投资企业和外国企业所得税实行30%的比例税率，另按应纳税所得额征收3%的地方所得税。

10. 印花税

印花税是对经济活动和经济交往中书立、领受的应税经济凭证所征收的一种税。印花税的税率采用比例税率和定额税率两种。

〔阅读资料〕

重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法

为调节收入分配，引导个人合理住房消费，根据国务院第136次常务会议有关精神，重庆市人民政府决定在部分区域进行对部分个人住房征收房产税改革试点。现结合我市实际情况，制定本暂行办法。

一、试点区域

试点区域为渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区（以下简称主城九区）。

二、征收对象

（一）试点采取分步实施的方式。首批纳入征收对象的住房为：

1. 个人拥有的独栋商品住宅。

2. 个人新购的高档住房。高档住房是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍（含2倍）以上的住房。

3. 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房。

新购住房是指《暂行办法》施行之日起购买的住房（包括新建商品住房和存量住房）。新建商品住房购买时间以签订购房合同并提交房屋所在地房地产交易与权属登记中心的时间为准，存量住房购买时间以办理房屋权属转移、变更登记手续时间为准。

（二）未列入征税范围的个人高档住房、多套普通住房，将适时纳入征税范围。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。产权人为未成年人的，由其法定监护人纳税。产权出典的，由承典人纳税。产权所有人、监护人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由代管人或使用人纳税。

应税住房产权共有的，共有人应主动约定纳税人，未约定的，由税务机关指定纳税人。

四、计税依据

应税住房的计税价值为房产交易价。条件成熟时，以房产评估值作为计税依据。独栋商品住宅和高档住房一经纳入应税范围，如无新的规定，无论是否出现产权变动均属纳税对象，其计税交易价和适用的税率均不再变动。

属于本办法规定的应税住房用于出租的，按本办法的规定征收房产税，不再按租金收入征收房产税。

五、税率

（一）独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房，税率为0.5%；3倍（含3倍）至4倍的，税率为1%；4倍（含4倍）以上的税率为1.2%。

（二）在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套（含第二套）以上的普通住房，税率为0.5%。

六、应纳税额的计算

（一）个人住房房产税应纳税额的计算。

应纳税额 = 应税建筑面积 × 建筑面积交易单价 × 税率

应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积。

（二）免税面积的计算。

扣除免税面积以家庭为单位，一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。

纳税人在本办法施行前拥有的独栋商品住宅，免税面积为180 m²；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为100 m²。纳税人家庭拥有多套新购应税住房的，按时间顺序对先购的应税住房计算扣除免税面积。

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房均不扣除免税面积。

七、税收减免与缓缴税款

（一）对农民在宅基地上建造的自有住房，暂免征收房产税。

（二）在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人拥有的普通应税住房，如纳税人在重庆市具备有户籍、有企业、有工作任一条件的，从当年起免征税，如已缴纳税款的，退还当年已缴税款。