



二手房税收法律法规汇编

滕祥志

目录

一、 营业税.....	5
(一) 一般规定.....	5
中华人民共和国营业税暂行条例——1993-12-13【中华人民共和国国务院令 第 540 号】.....	5
财政部、国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知（部分失效）——2003-1-15【财税[2003]16 号】.....	9
(二) 优惠政策.....	16
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——1999-7-29【财税字〔1999〕210 号】.....	17
国务院办公厅转发关于做好稳定住房价格工作意见的通知——2005-5-9【国办发[2005]26 号】.....	17
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——2005-5-27【国税发[2005]89 号】.....	22
国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知——2005-10-20【国税发[2005]172 号】.....	26
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知——2006-5-24【国办发[2006]37 号】.....	27
财政部 国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知（已废止）——2006-6-16【财税[2006]75 号】.....	32
国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见——2008-12-20【国办发[2008]131 号】.....	33
财政部 国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知（已废止）——2008-12-29【财税[2008]174 号】.....	37
财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知（已废止）——2009-12-22【财税[2009]157 号】.....	38
国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知——2011-1-26【国办发〔2011〕1 号】.....	39
财政部 国家税务总局 关于调整个人住房转让营业税政策的通知——2011-1-27【财税	



[2011]12 号】	43
二、 城建税、教育费附加.....	44
中华人民共和国城市维护建设税暂行条例——1985-2-8【国发[1985]19 号】	44
国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定——2005-8-20【国务院令[2005]448 号】	45
三、 个人所得税.....	48
中华人民共和国个人所得税法——2011-07-01【主席令第 48 号】	48
国务院关于修改《中华人民共和国个人所得税法实施条例》的决定——2011-7-19【中华人民共和国国务院令 第 600 号】	53
财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知(部分失效)——1999-12-2【财税字(1999) 278 号】	63
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——2006-7-18【国税发(2006) 108 号】	65
财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知 ——2010-9-29【财税(2010) 94 号】	69
国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-2-26【国办发(2013) 17 号】	70
四、 土地增值税.....	75
中华人民共和国土地增值税暂行条例——1993-12-13【国务院令[1993]第 138 号】	75
中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则——1995-1-27【财法字[1995]6 号】	77
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(已废止)——1999-7-29【财税字(1999) 210 号】	89
关于调整房地产交易环节税收政策的通知(部分失效)——2008-10-22【财税(2008) 137 号】	90
五、 印花税.....	91
中华人民共和国印花税暂行条例——1988-8-6【国务院令[1988]第 11 号】	91
财政部 国家税务总局关于印花税若干政策的通知——2006-11-27【财税[2006]162 号】	95
关于调整房地产交易环节税收政策的通知(部分失效)——2008-10-22【财税(2008) 137 号】	96
六、 契税.....	97
中华人民共和国契税暂行条例——1997-7-7【国务院令 第 224 号】	97
中华人民共和国契税暂行条例细则——1997-10-28【财法字(1997) 52 号】	99
财政部 国家税务总局关于契税征收中几个问题的批复——1998-5-29【财税字[1998]096 号】	102
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——1999-7-29【财税字(1999) 210 号】	104
国家税务总局关于出售或租赁房屋使用权是否征收契税问题的批复——1999-7-8【国税函[1999]465 号】	104
国家税务总局关于办理期房退房手续后应退还已征契税的批复——2002-7-10【国税函[2002]622 号】	105
财政部 国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复——2007-7-23【财税[2004]126 号】	105
关于调整房地产交易环节税收政策的通知(部分失效)——2008-10-22【财税(2008) 137 号】	106



(截至 2013 年 4 月)

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知 ——2010-9-29【财税(2010)94号】	107
财政部 国家税务总局关于首次购买普通住房有关契税政策的通知——2010-3-9【财税(2010)13号】	108
关于购房人办理退房有关契税问题的通知——2011-4-26【财税[2011]32号】	108
关于房屋 土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知——2011-8-31【财税[2011]82号】	109
七、 无偿赠与形式转让房产税政策	110
(一) 营业税	110
中华人民共和国营业税暂行条例实施细则——2008-12-18【中华人民共和国财政部国家税务总局令第52号】	110
财政部 国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知——2009-9-27【财税[2009]111号】	116
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——2006-9-14【国税发[2006]144号】	120
(二) 个人所得税	123
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——2006-9-14【国税发[2006]144号】	123
财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知——2009-5-25【财税(2009)78号】	125
国家税务总局关于明确个人所得税若干政策执行问题的通知——2009-8-17【国税发[2009]121号】	127
(三) 土地增值税	129
关于土地增值税一些具体问题规定的通知——1995-5-25【财税字[1995]48号】	129
(四) 印花税	133
中华人民共和国印花税暂行条例施行细则——1988-9-29【财税字[1988]第225号】	133
(五) 契税	139
国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的批复——1999-6-3【国税函(1999)391号】	139
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——2006-9-14【国税发[2006]144号】	140
八、 地方“国五条”实施细则	143
北京市人民政府办公厅贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知——2-13-3-13【京政办发(2013)17号】	143
市政府办公厅印发本市贯彻《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》实施意见——2213-3-30【沪府办发(2013)20号】	148
重庆市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-30【渝府办发(2013)77号】	151
天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的实施意见——2013-3-31【津政办发[2013]23号】	154
广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-25【粤府办(2013)11号】	157
沈阳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-30【沈政办发	



(截至 2013 年 4 月)

〔2013〕18 号】	159
杭州市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-31【杭政办函〔2013〕45 号】	161
关于认真贯彻落实国五条进一步抓好我市房地产市场调控工作的通知——2013-3-31.....	163
青岛市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作持续推进房地产市场平稳健康发展的意见——2013-3-31【青政办发〔2013〕11 号】	163
宁波市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-31【甬政办发〔2013〕75 号】	169
南京市政府关于公布南京市 2013 年度新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-30【宁政发〔2013〕86 号】	171
合肥市人民政府关于 2013 年度全市新建商品住房价格控制目标等有关问题的通知——2013-3-30【合政〔2013〕34 号】	172
厦门市国土房产局关于公布我市 2013 年年度新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-30【厦国土房〔2013〕106 号】	174
呼和浩特市人民政府关于 2013 年度新建商品住房价格控制目标等有关事宜的通知——2013-3-31【呼政发〔2013〕37 号】	175
郑州市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-31【郑政办〔2013〕19 号】	176
西安市人民政府办公厅关于印发西安市 2013 年新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【市政办发〔2013〕54 号】	179
成都市城乡房产管理局关于公布 2013 年度我市新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31.....	179
长沙市人民政府办公厅关于公布长沙市 2013 年新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【长政办函〔2013〕65 号】	180
哈尔滨市人民政府办公厅关于公布 2013 年度我市新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【哈政办发〔2013〕3 号】	180
大连市房地产市场调控工作领导小组办公室关于 2013 年房屋价格控制目标的公告——2013-3-31.....	181
深圳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-31【深府办〔2013〕12 号】	181
九、 其他相关法规.....	184
国家税务总局国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知——2005-10-7【国税发〔2005〕156 号】	184
财政部、国家税务总局关于推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作的通知——2011-7-13【财税〔2011〕61 号】	186



一、 营业税

(一) 一般规定

中华人民共和国营业税暂行条例——1993-12-13【中华人民共和国国务院令
第 540 号】

《中华人民共和国营业税暂行条例》已经 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，现将修订后的《中华人民共和国营业税暂行条例》公布，自 2009 年 1 月 1 日起施行。

总 理 温家宝

二〇〇八年十一月十日

中华人民共和国营业税暂行条例

(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 136 号

发布 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过)

第一条 在中华人民共和国境内提供本条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税人，应当依照本条例缴纳营业税。

第二条 营业税的税目、税率，依照本条例所附的《营业税税目税率表》执行。

税目、税率的调整，由国务院决定。

纳税人经营娱乐业具体适用的税率，由省、自治区、直辖市人民政府在本条例规定的幅度内决定。

第三条 纳税人兼有不同税目的应当缴纳营业税的劳务(以下简称应税劳务)、转让无形资产或者销售不动产，应当分别核算不同税目的营业额、转让额、



销售额（以下统称营业额）；未分别核算营业额的，从高适用税率。

第四条 纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产，按照营业额和规定的税率计算应纳税额。应纳税额计算公式：

$$\text{应纳税额} = \text{营业额} \times \text{税率}$$

营业额以人民币计算。纳税人以人民币以外的货币结算营业额的，应当折合成人民币计算。

第五条 纳税人的营业额为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产收取的全部价款和价外费用。但是，下列情形除外：

（一）纳税人将承揽的运输业务分给其他单位或者个人的，以其取得的全部价款和价外费用扣除其支付给其他单位或者个人的运输费用后的余额为营业额；

（二）纳税人从事旅游业务的，以其取得的全部价款和价外费用扣除替旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为营业额；

（三）纳税人将建筑工程分包给其他单位的，以其取得的全部价款和价外费用扣除其支付给其他单位分包款后的余额为营业额；

（四）外汇、有价证券、期货等金融商品买卖业务，以卖出价减去买入价后的余额为营业额；

（五）国务院财政、税务主管部门规定的其他情形。

第六条 纳税人按照本条例第五条规定扣除有关项目，取得的凭证不符合法律、行政法规或者国务院税务主管部门有关规定的，该项目金额不得扣除。

第七条 纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产的价格明显偏低并无正当理由的，由主管税务机关核定其营业额。

第八条 下列项目免征营业税：

（一）托儿所、幼儿园、养老院、残疾人福利机构提供的育养服务，婚姻介绍，殡葬服务；



- (二) 残疾人员个人提供的劳务;
- (三) 医院、诊所和其他医疗机构提供的医疗服务;
- (四) 学校和其他教育机构提供的教育劳务, 学生勤工俭学提供的劳务;
- (五) 农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护、农牧保险以及相关技术培训业务, 家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治;
- (六) 纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画院、图书馆举办文化活动的门票收入, 宗教场所举办文化、宗教活动的门票收入;
- (七) 境内保险机构为出口货物提供的保险产品。

除前款规定外, 营业税的免税、减税项目由国务院规定。任何地区、部门均不得规定免税、减税项目。

第九条 纳税人兼营免税、减税项目的, 应当分别核算免税、减税项目的营业额; 未分别核算营业额的, 不得免税、减税。

第十条 纳税人营业额未达到国务院财政、税务主管部门规定的营业税起征点的, 免征营业税; 达到起征点的, 依照本条例规定全额计算缴纳营业税。

第十一条 营业税扣缴义务人:

(一) 中华人民共和国境外的单位或者个人在境内提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产, 在境内未设有经营机构的, 以其境内代理人为扣缴义务人; 在境内没有代理人的, 以受让方或者购买方为扣缴义务人。

(二) 国务院财政、税务主管部门规定的其他扣缴义务人。

第十二条 营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。国务院财政、税务主管部门另有规定的, 从其规定。

营业税扣缴义务发生时间为纳税人营业税纳税义务发生的当天。

第十三条 营业税由税务机关征收。



第十四条 营业税纳税地点:

(一) 纳税人提供应税劳务应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税。但是, 纳税人提供的建筑业劳务以及国务院财政、税务主管部门规定的其他应税劳务, 应当向应税劳务发生地的主管税务机关申报纳税。

(二) 纳税人转让无形资产应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报纳税。但是, 纳税人转让、出租土地使用权, 应当向土地所在地的主管税务机关申报纳税。

(三) 纳税人销售、出租不动产应当向不动产所在地的主管税务机关申报纳税。

扣缴义务人应当向其机构所在地或者居住地的主管税务机关申报缴纳其扣缴的税款。

第十五条 营业税的纳税期限分别为 5 日、10 日、15 日、1 个月或者 1 个季度。纳税人的具体纳税期限, 由主管税务机关根据纳税人应纳税额的大小分别核定; 不能按照固定期限纳税的, 可以按次纳税。

纳税人以 1 个月或者 1 个季度为一个纳税期的, 自期满之日起 15 日内申报纳税; 以 5 日、10 日或者 15 日为一个纳税期的, 自期满之日起 5 日内预缴税款, 于次月 1 日起 15 日内申报纳税并结清上月应纳税款。

扣缴义务人解缴税款的期限, 依照前两款的规定执行。

第十六条 营业税的征收管理, 依照《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。

第十七条 本条例自 2009 年 1 月 1 日起施行。

附:



营业税税目税率表

税 目	税 率
一、交通运输业	3%
二、建筑业	3%
三、金融保险业	5%
四、邮电通信业	3%
五、文化体育业	3%
六、娱乐业	5%-20%
七、服务业	5%
八、转让无形资产	5%
九、销售不动产	5%

**财政部、国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知（部分失效）——
2003-1-15【财税[2003]16号】**

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

经研究，现对营业税若干业务问题明确如下：

一、关于征收范围问题

（一）燃气公司和生产、销售货物或提供增值税应税劳务的单位，在销售货物或提供增值税应税劳务时，代有关部门向购买方收取的集资费（包括管道煤气

集资款<初装费>)、手续费、代收款等,属于增值税价外收费,应征收增值税,不征收营业税。

(二) 保险企业取得的追偿款不征收营业税。

以上所称追偿款,是指发生保险事故后,保险公司按照保险合同的约定向被保险人支付赔款,并从被保险人处取得对保险标的价款进行追偿的权利而追回的价款。

(三) 《财政部、国家税务总局关于福利彩票有关税收问题的通知》(财税[2002]59 号)规定,“福利彩票机构发行销售福利彩票取得的收入不征收营业税”,其中的“福利彩票机构”包括福利彩票销售管理机构和与销售管理机构签有电脑福利彩票投注站代理销售协议书,并直接接受福利彩票销售管理机构的监督、管理的电脑福利彩票投注点。

(四) 《财政部、国家税务总局关于对中国出口信用保险公司办理的出口信用保险业务不征收营业税的通知》(财税[2002]157 号)规定,“对中国出口信用保险公司办理的出口信用保险业务不征收营业税”,这里的“出口信用保险业务”包括出口信用保险业务和出口信用担保业务。(中华会计网校编辑注:根据财税[2009]61 号文件规定,灰色字体部分失效。)

以上所称出口信用担保业务,是指与出口信用保险相关的信用担保业务,包括融资担保(如设计融资担保、项目融资担保、贸易融资担保等)和非融资担保(如投标担保、履约担保、预付款担保等)。

(五) 随汽车销售提供的汽车按揭服务和代办服务业务征收增值税,单独提供按揭、代办服务业务,并不销售汽车的,应征收营业税。

二、关于适用税目问题



(一) 电影发行单位以出租电影拷贝形式将电影拷贝播映权在一定期限内转让给电影放映单位的行为按“转让无形资产”税目征收营业税。

(二) 单位和个人从事快递业务按“邮电通信业”税目征收营业税。

(三) 单位和个人在旅游景点经营索道取得的收入按“服务业”税目“旅游业”项目征收营业税。

(四) 单位和个人开办“网吧”取得的收入，按“娱乐业”税目征收营业税。

(五) 电信单位（指电信企业和经电信行政管理部门批准从事电信业务的单位，下同）提供的电信业务（包括基础电信业务和增值电信业务，下同）按“邮电通信业”税目征收营业税。

以上所称基础电信业务是指提供公共网络基础设施、公共数据传送和基本语音通信服务的业务，具体包括固定网国内长途及本地电话业务、移动通信业务、卫星通信业务、因特网及其它数据传送业务、网络元素出租出售业务、电信设备及电路的出租业务、网络接入及网络托管业务，国际通信基础设施国际电信业务、无线寻呼业务和转售的基础电信业务。

以上所称增值电信业务是指利用公共网络基础设施提供的电信与信息服务的业务，具体包括固定电话网增值电信业务、移动电话网增值电信业务、卫星网增值电信业务、因特网增值电信业务、其他数据传送网络增值电信业务等服务。

(六) 双方签订承包、租赁合同（协议，下同），将企业或企业部分资产出包、租赁，出包、出租者向承包、承租方收取的承包费、租赁费（承租费，下同）按“服务业”税目征收营业税。出包方收取的承包费凡同时符合以下三个条件的，属于企业内部分配行为不征收营业税：

- 1、承包方以出包方名义对外经营，由出包方承担相关的法律责任；
- 2、承包方的经营收支全部纳入出包方的财务会计核算；



3、出包方与承包方的利益分配是以出包方的利润为基础。(中华会计网校编辑注:根据财税[2009]61号文件规定,灰色字体部分失效。)

(七)单位和个人转让在建项目时,不管是否办理立项人和土地使用人的更名手续,其实质是发生了转让不动产所有权或土地使用权的行为。对于转让在建项目行为应按以下办法征收营业税:

1、转让已完成土地前期开发或正在进行土地前期开发,但尚未进入施工阶段的在建项目,按“转让无形资产”税目中“转让土地使用权”项目征收营业税。

2、转让已进入建筑物施工阶段的在建项目,按“销售不动产”税目征收营业税。

在建项目是指立项建设但尚未完工的房地产项目或其它建设项目。

(八)土地整理储备供应中心(包括土地交易中心)转让土地使用权取得的收入按“转让无形资产”税目中“转让土地使用权”项目征收营业税。

三、关于营业额问题

(一)单位和个人提供营业税应税劳务、转让无形资产和销售不动产发生退款,凡该项退款已征收过营业税的,允许退还已征税款,也可以从纳税人以后的营业额中减除。

(二)单位和个人在提供营业税应税劳务、转让无形资产、销售不动产时,如果将价款与折扣额在同一张发票上注明的,以折扣后的价款为营业额;如果将折扣额另开发票的,不论其在财务上如何处理,均不得从营业额中减除。

电信单位销售的各种有价电话卡,由于其计费系统只能按有价电话卡面值出账并按有价电话卡面值确认收入,不能直接在销售发票上注明折扣折让额,以按面值确认的收入减去当期财务会计上体现的销售折扣折让后的余额为营业额。



(三) 单位和个人提供应税劳务、转让无形资产和销售不动产时，因受让方违约而从受让方取得的赔偿金收入，应并入营业额中征收营业税。

(四) 单位和个人因财务会计核算办法改变将已缴纳过营业税的预收性质的价款逐期转为营业收入时，允许从营业额中减除。

(五) 保险企业已征收过营业税的应收未收保费，凡在财务会计制度规定的核算期限内未收回的，允许从营业额中减除。在会计核算期限以后收回的已冲减的应收未收保费，再并入当期营业额中。

(六) 保险企业开展无赔偿奖励业务的，以向投保人实际收取的保费为营业额。

(七) 中华人民共和国境内的保险人将其承保的以境内标的物为保险标的的保险业务向境外再保险人办理分保的，以全部保费收入减去分保保费后的余额为营业额。

境外再保险人应就其分保收入承担营业税纳税义务，并由境内保险人扣缴境外再保险人应缴纳的营业税税款。

(八) 金融企业（包括银行和非银行金融机构，下同）从事股票、债券买卖业务以股票、债券的卖出价减去买入价后的余额为营业额。买入价依照财务会计制度规定，以股票、债券的购入价减去股票、债券持有期间取得的股票、债券红利收入的余额确定。

(九) 金融企业买卖金融商品（包括股票、债券、外汇及其他金融商品，下同），可在同一会计年度末，将不同纳税期出现的正差和负差按同一会计年度汇总的方式计算并缴纳营业税，如果汇总计算应缴的营业税税额小于本年已缴纳的营业税税额，可以向税务机关申请办理退税，但不得将一个会计年度内汇总后仍为负差的部分结转下一会计年度。



(截至 2013 年 4 月)

(十) 金融企业从事受托收款业务, 如代收电话费、水电煤气费、信息费、学杂费、寻呼费、社保统筹费、交通违章罚款、税款等, 以全部收入减去支付给委托方价款后的余额为营业额。

(十一) 经中国人民银行、外经贸部和国家经贸委批准经营融资租赁业务的单位从事融资租赁业务的, 以其向承租者收取的全部价款和价外费用(包括残值)减除出租方承担的出租货物的实际成本后的余额为营业额。

以上所称出租货物的实际成本, 包括由出租方承担的货物的购入价、关税、增值税、消费税、运杂费、安装费、保险费和贷款的利息(包括外汇借款和人民币借款利息)。

(十二) 劳务公司接受用工单位的委托, 为其安排劳动力, 凡用工单位将其应支付给劳动力的工资和为劳动力上交的社会保险(包括养老保险金、医疗保险、失业保险、工伤保险等, 下同)以及住房公积金统一交给劳务公司代为发放或办理的, 以劳务公司从用工单位收取的全部价款减去代收转付给劳动力的工资和为劳动力办理社会保险及住房公积金后的余额为营业额。

(十三) 通信线路工程和输送管道工程所使用的电缆、光缆和构成管道工程主体的防腐管段、管件(弯头、三通、冷弯管、绝缘接头)、清管器、收发球筒、机泵、加热炉、金属容器等物品均属于设备, 其价值不包括在工程的计税营业额中。

其他建筑安装工程的计税营业额也不应包括设备价值, 具体设备名单可由省级地方税务机关根据各自实际情况列举。

(十四) 邮政电信单位与其他单位合作, 共同为用户提供邮政电信业务及其他服务并由邮政电信单位统一收取价款的, 以全部收入减去支付给合作方价款后的余额为营业额。



(十五) 中国移动通信集团公司通过手机短信公益特服号“8858”为中国儿童少年基金会接受捐款业务,以全部收入减去支付给中国儿童少年基金会的价款后的余额为营业额。

(十六) 经地方税务机关批准使用运输企业发票,按“交通运输业”税目征收营业税的单位将承担的运输业务分给其他运输企业并由其统一收取价款的,以其取得的全部收入减去支付给其他运输企业的运费后的余额为营业额。

(十七) 旅游企业组织旅游团在中国境内旅游的,以收取的全部旅游费减去替旅游者支付给其他单位的房费、餐费、交通、门票或支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为营业额。

(十八) 从事广告代理业务的,以其全部收入减去支付给其他广告公司或广告发布者(包括媒体、载体)的广告发布费后的余额为营业额。

(十九) 从事物业管理的单位,以与物业管理有关的全部收入减去代业主支付的水、电、燃气以及代承租者支付的水、电、燃气、房屋租金的价款后的余额为营业额。

(二十) 单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权,以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额。

单位和个人销售或转让抵债所得的不动产、土地使用权的,以全部收入减去抵债时该项不动产或土地使用权作价后的余额为营业额。

四、关于营业额减除项目凭证管理问题

营业额减除项目支付款项发生在境内的,该减除项目支付款项凭证必须是发票或合法有效凭证;支付给境外的,该减除项目支付款项凭证必须是外汇付汇凭证、外方公司的签收单据或出具的公证证明。

五、关于纳税义务发生时间问题



单位和个人提供应税劳务、转让专利权、非专利技术、商标权、著作权和商誉时，向对方收取的预收性质的价款（包括预收款、预付款、预存费用、预收定金等，下同），其营业税纳税义务发生时间以按照财务会计制度的规定，该项预收性质的价款被确认为收入的时间为准。（中华会计网校编辑注：根据财税[2009]61号文件规定，灰色字体部分失效。）

六、关于纳税地点问题

（一）单位和个人出租土地使用权、不动产的营业税纳税地点为土地、不动产所在地；单位和个人出租物品、设备等动产的营业税纳税地点为出租单位机构所在地或个人居住地。

（二）在中华人民共和国境内的电信单位提供电信业务的营业税纳税地点为电信单位机构所在地。

（三）在中华人民共和国境内的单位提供的设计（包括在开展设计时进行的勘探、测量等业务，下同）、工程监理、调试和咨询等应税劳务的，其营业税纳税地点为单位机构所在地。

（四）在中华人民共和国境内的单位通过网络为其他单位和个人提供培训、信息和远程调试、检测等服务的，其营业税纳税地点为单位机构所在地。

本通知自 2003 年 1 月 1 日起执行。凡在此之前的规定与本通知不一致的，一律以本通知为准。此前因与本通知规定不一致而已征的税款不再退还，未征税款不再补征。

（二） 优惠政策



**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——1999-7-29
【财税字(1999) 210 号】**

注释：条款失效，第一条有关契税的规定失效。参见：《财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知》，财税[2010]94 号。

为了配合国家住房制度改革，有效启动房地产市场，积极培育新的经济增长点，经国务院批准，现对房地产市场有关税收政策问题通知如下：

一、关于营业税和契税的政策问题

为了切实减轻个人买卖普通住宅的税收负担，积极启动住房二级市场，对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售时免征营业税；个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征；个人自建自用住房，销售时免征营业税；个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。

为了支持住房制度的改革，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税。

二、关于空置商品住房税收政策问题

为了加快住房资金周转，降低金融资产的风险，促进积压空置商品房的销售，对积压空置的商品住房销售时应缴纳的营业税、契税在 2000 年底前予以免税优惠。

空置商品住房限于 1998 年 6 月 30 日以前建成尚未售出的商品住房。

三、关于土地增值税征免政策问题

对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。

本通知自 1999 年 8 月 1 日起执行。部分地区在此之前越权自行制定的房地产市场税收政策，凡与本通知规定不符的一律改按本通知的规定执行。

国务院办公厅转发关于做好稳定住房价格工作意见的通知——2005-5-9【国办发[2005]26 号】



(截至 2013 年 4 月)

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建设部、发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、银监会等七部门《关于做好稳定住房价格工作的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。

房地产业是国民经济支柱产业。正确认识当前房地产市场形势，及时解决存在的突出问题，促进房地产业健康发展，对于巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展，具有重要意义。各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题，作为当前加强宏观调控的一项重要任务。坚持积极稳妥、把握力度，突出重点、区别对待，因地制宜、分类指导，强化法治、加强监管的原则。加强领导、密切配合，认真贯彻落实国务院各项调控政策措施，做好供需双向调节，遏制投机性炒房，控制投资性购房，鼓励普通商品住房和经济适用住房建设，合理引导住房消费，促进住房价格的基本稳定和房地产业的健康发展。

中华人民共和国国务院办公厅

二〇〇五年五月九日

关于做好稳定住房价格工作的意见

保持房地产市场持续健康发展，事关国民经济和社会发展全局，事关全面建设小康社会目标的实现。当前一些地区存在房地产投资规模过大，商品住房价格上涨过快，供应结构不合理，市场秩序比较混乱等突出问题。为进一步加强房地产业的引导和调控，及时解决商品住房市场运行中的矛盾和问题，努力实现商品住房供求基本平衡，切实稳定住房价格，促进房地产业的健康发展，现提出以下意见：

一、强化规划调控，改善住房供应结构



(截至 2013 年 4 月)

各地要根据本地房地产市场需求情况,尽快明确今明两年普通商品住房和经济适用住房建设规模、项目布局以及进度安排。住房价格上涨过快、中低价位普通商品住房和经济适用住房供应不足的地方,住房建设要以中低价位普通商品住房和经济适用住房项目为主,并明确开工、竣工面积和占住房建设总量的比例,尽快向社会公布,接受社会监督,稳定市场预期。省级人民政府要加强对各市(区)、县执行情况的监督检查。

各地城市规划行政主管部门要在符合城市总体规划的前提下,根据当地政府确定的中低价位普通商品住房和经济适用住房的建设需求,加快工作进度,优先审查规划项目,在项目选址上予以保证。同时,要严格控制低密度、高档住房的建设。对中低价位普通商品住房建设项目,在供应土地前,由城市规划主管部门依据控制性详细规划出具建筑高度、容积率、绿地等规划设计条件,房地产主管部门会同有关部门提出住房销售价位、套型面积等控制性要求,并作为土地出让的前置条件,以保证中低价位、中小套型住房的有效供应。各地要加强房地产开发项目的规划许可监管,对 2 年内未开工的住房项目,要再次进行规划审查,对不符合规划许可的项目要坚决予以撤销。

二、加大土地供应调控力度,严格土地管理

各地区要在严格执行土地利用总体规划和土地利用计划的前提下,根据房地产市场变化情况,适时调整土地供应结构、供应方式及供应时间。对居住用地和住房价格上涨过快的地方,适当提高居住用地在土地供应中的比例,着重增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。要继续停止别墅类用地供应,严格控制高档住房用地供应。要进一步完善土地收购储备制度,积极引入市场机制,进行土地开发整理,降低土地开发成本,提高普通商品住房用地的供应能力。



要严格土地转让管理，对不符合法律规定条件的房地产开发项目用地，严禁转让，依法制止“炒买炒卖”土地行为。加大对闲置土地的清理力度，切实制止囤积土地行为，严格执行法律规定，对超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，征收土地闲置费；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。要规范土地出让公告和合同的内容，加强房地产开发用地供后监管，对违反土地出让合同约定或有关规定的，依法追究违约违规责任。

三、调整住房转让环节营业税政策，严格税收征管

要充分运用税收等经济手段调节房地产市场，加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。各地要严格界定现行有关住房税收优惠政策的适用范围，加强税收征收管理。对不符合享受优惠政策标准的住房，一律不得给予税收优惠。房地产等管理部门要积极配合税务部门加强相关税收的征管，具体办法由税务总局会同建设部等部门研究制定。

四、加强房地产信贷管理，防范金融风险

人民银行及其分支机构要加大“窗口指导”力度，督促商业银行采取有效措施，加强对房地产开发贷款和个人住房抵押贷款的信贷管理，调整和改善房地产贷款结构。银监会及其派出机构要严格督促各商业银行进一步落实《商业银行授信工作尽职指引》，切实加强贷前调查、贷时审查和贷后检查的尽职工作，建立各类信贷业务的尽职和问责制度。要加大对商业银行房地产贷款的检查力度，切实纠正违规发放贷款行为。对市场结构不合理、投机炒作现象突出，房地产贷款



风险较大的地区，要加强风险提示，督促商业银行调整贷款结构和客户结构，严格控制不合理的房地产贷款需求，防范贷款风险。

五、明确享受优惠政策普通住房标准，合理引导住房建设与消费

为了合理引导住房建设与消费，大力发展省地型住房，在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。享受优惠政策的住房原则上应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在 1.0 以上、单套建筑面积在 120 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍以下。各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准。允许单套建筑面积和价格标准适当浮动，但向上浮动的比例不得超过上述标准的 20%。各直辖市和省会城市的具体标准要报建设部、财政部、税务总局备案后，在 2005 年 5 月 31 日前公布。

六、加强经济适用住房建设，完善廉租住房制度

各地要按《经济适用住房管理办法》（建住房[2004]77 号）和当地政府的有关规定，落实经济适用住房项目招投标的制度，加强经济适用住房建设，严格实行政府指导价，控制套型面积和销售对象，切实降低开发建设成本，建设单位利润要控制在 3% 以内。有关具体要求在《国有土地划拨决定书》中予以明确，并向社会公示。鼓励发展并规范住房出租业，多渠道增加住房供给，提高住房保障能力。

各省、自治区、直辖市要督促市（区）、县抓紧开展城镇最低收入家庭住房困难情况的调查，全面掌握本地区廉租住房需求情况，并建立保障对象档案。要根据廉租住房需求，切实落实以财政预算安排为主、多渠道筹措廉租住房资金，着力扩大廉租住房制度覆盖面，加快解决最低收入家庭基本住房需要。城镇廉租住房制度建设情况要纳入省级人民政府对市（区）、县人民政府工作的目标责任制管理，省、自治区、直辖市相关部门要加强监督检查。



七、切实整顿和规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关规定，国务院决定，禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续。实行实名制购房，推行商品房预销售合同网上即时备案，防范私下交易行为。

要严格房地产开发企业和中介机构的市场准入，依法严肃查处违法违规销售行为。对虚构买卖合同，囤积房源；发布不实价格和销售进度信息，恶意哄抬房价，诱骗消费者争购；以及不履行开工时间、竣工时间、销售价格（位）和套型面积控制性项目建设要求的，当地房地产主管部门要将以上行为记入房地产企业信用档案，公开予以曝光。对一些情节严重、性质恶劣的，建设部会同有关部门要及时依法从严处罚，并向社会公布。

八、加强市场监测，完善市场信息披露制度

各地要加快建立健全房地产市场信息系统，加强对房地产特别是商品住房市场运行情况的动态监测。加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析，准确判断房价变动趋势。要建立和完善土地市场动态监测制度，加强对建设用地供应、土地价格变动情况的监测分析，科学预测商品住房对土地的需求。各有关部门要加强信息沟通与整合，适时披露土地供应、商品住房市场供求，以及土地和住房价格变动等信息。要加强舆论引导，增强政策透明度，稳定市场预期，促进市场理性发展。

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——2005-5-27
【国税发[2005]89号】



(截至 2013 年 4 月)

各省、自治区、直辖市财政厅（局）、地方税务局、建设厅（建委、房地局），计划单列市财政局、地方税务局、建委（建设局、房地局），扬州税务进修学院，新疆生产建设兵团建设局：

为贯彻落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发〔2005〕26 号），进一步加强房地产税收征管，促进房地产市场的健康发展，现将有关事项及要求通知如下：

一、各级地方税务、财政部门 and 房地产管理部门，要认真贯彻执行房地产税收有关法律、法规和政策规定，建立和完善信息共享、情况通报制度，加强部门间的协作配合。各级地方税务、财政部门要切实加强房地产税收征管，并主动与当地的房地产管理部门取得联系；房地产管理部门要积极配合。

二、2005 年 5 月 31 日以前，各地要根据国办发〔2005〕26 号文件规定，公布本地区享受优惠政策的普通住房标准（以下简称普通住房）。其中，住房平均交易价格，是指报告期内同级别土地上住房交易的平均价格，经加权平均后形成的住房综合平均价格。由市、县房地产管理部门会同有关部门测算，报当地人民政府确定，每半年公布一次。各级别土地上住房平均交易价格的测算，依据房地产市场信息系统生成数据；没有建立房地产市场信息系统的，依据房地产交易登记管理系统生成数据。

对单位或个人将购买住房对外销售的，市、县房地产管理部门应在办理房屋权属登记的当月，向同级地方税务、财政部门提供权属登记房屋的坐落、产权人、房屋面积、成交价格等信息。

市、县规划管理部门要将已批准的容积率在 1.0 以下的住宅项目清单，一次性提供给同级地方税务、财政部门。新批住宅项目中容积率在 1.0 以下的，按月提供。地方税务、财政部门要将当月房地产税收征管的有关信息向市、县房地产



(截至 2013 年 4 月)

管理部门提供。各级地方税务、财政部门从房地产管理部门获得的房地产交易登记资料，只能用于征税之目的，并有责任予以保密。违反规定的，要追究责任。

三、各级地方税务、财政部门要严格执行调整后的个人住房营业税税收政策。

(一) 2005 年 6 月 1 日后，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，应全额征收营业税。

(二) 2005 年 6 月 1 日后，个人将购买超过 2 年（含 2 年）的符合当地公布的普通住房标准的住房对外销售，应持该住房的坐落、容积率、房屋面积、成交价格等证明材料及地方税务部门要求的其他材料，向地方税务部门申请办理免征营业税手续。地方税务部门应根据当地公布的普通住房标准，利用房地产管理部门和规划管理部门提供的相关信息，对纳税人申请免税的有关材料进行审核，凡符合规定条件的，给予免征营业税。

(三) 2005 年 6 月 1 日后，个人将购买超过 2 年（含 2 年）的住房对外销售不能提供属于普通住房的证明材料或经审核不符合规定条件的，一律按非普通住房的有关营业税政策征收营业税。

(四) 个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间。

(五) 个人对外销售住房，应持依法取得的房屋权属证书，并到地方税务部门申请开具发票。

(六) 对个人购买的非普通住房超过 2 年（含 2 年）对外销售的，在向地方税务部门申请按其售房收入减去购买房屋价款后的差额缴纳营业税时，需提供购买房屋时取得的税务部门监制的发票作为差额征税的扣除凭证。

(七) 各级地方税务、财政部门要严格执行税收政策，对不符合规定条件的个人对外销售住房，不得减免营业税，确保调整后的营业税政策落实到位；对个



(截至 2013 年 4 月)

人承受不享受优惠政策的住房，不得减免契税。对擅自变通政策、违反规定对不符合规定条件的个人住房给予税收优惠，影响调整后的税收政策落实的，要追究当事人的责任。对政策执行中出现的问题和有关情况，应及时上报国家税务总局。

四、各级地方税务、财政部门要充分利用房地产交易与权属登记信息，加强房地产税收管理。要建立、健全房地产税收税源登记档案和税源数据库，并根据变化情况及时更新税源登记档案和税源数据库的信息；要定期将从房地产管理部门取得的权属登记资料等信息，与房地产税收征管信息进行比对，查找漏征税款，建立催缴制度，及时查补税款。各级地方税务、财政部门在房地产税收征管工作中，如发现纳税人未进行权属登记的，应及时将有关信息告知当地房地产管理部门，以便房地产管理部门加强房地产权属管理。

五、各级地方税务、财政部门 and 房地产管理部门要积极协商，创造条件，在房地产交易和权属登记等场所，设立房地产税收征收窗口，方便纳税人。

六、市、县房地产管理部门在办理房地产权属登记时，应严格按照《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，要求出具完税（或减免）凭证；对于未出具完税（或减免）凭证的，房地产管理部门不得办理权属登记。

七、各级地方税务、财政部门应努力改进征缴税款的办法，减少现金收取，逐步实现税银联网、划卡缴税。由于种种原因，仍需收取现金税款的，应规范解缴程序，加强安全管理。

八、对于房地产管理部门配合税收管理增加的支出，地方财税部门应给予必要的经费支持。



(截至 2013 年 4 月)

九、各省级地方税务部门要积极参与本地区房地产市场分析监测工作，密切关注营业税税收政策调整后的政策执行效果，及时做出营业税政策调整对本地区的房地产市场产生影响的评估报告，并将分析评估报告按季上报国家税务总局。

十、各地地方税务、财政部门 and 房地产管理部门，可结合本地情况，共同协商研究制定贯彻落实本通知的具体办法。

国家税务总局 财政部 建设部

二〇〇五年五月二十七日

**国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知——2005-10-20
【国税发[2005]172 号】**

各省、自治区、直辖市和计划单列市财政厅（局）、地方税务局，扬州税务进修学院，局内各单位：

根据《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》（国税发〔2005〕89 号）（以下简称《通知》）的精神，经商财政部、建设部，现就各地在贯彻落实《通知》中的几个具体政策问题明确如下：

一、《通知》第三条第二款中规定的“成交价格”是指住房持有人对外销售房屋的成交价格。

二、《通知》第三条第四款中规定的“契税完税证明上注明的时间”是指契税完税证明上注明的填发日期。

三、纳税人申报时，同时出具房屋产权证和契税完税证明且二者所注明的时间不一致的，按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。即房屋产权证上注明的时间早于契税完税证明上注明的时间的，以房屋产权证注明的时间为购买房屋的



(截至 2013 年 4 月)

时间；契税完税证明上注明的时间早于房屋产权证上注明的时间的，以契税完税证明上注明的时间为购买房屋的时间。

四、个人将通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得的住房对外销售的行为，也适用《通知》的有关规定。其购房时间按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房时间确定，其购房价格按发生受赠、继承、离婚财产分割行为前的购房原价确定。个人需持其通过受赠、继承、离婚财产分割等非购买形式取得住房的合法、有效法律证明文书，到地方税务部门办理相关手续。

五、根据国家房改政策购买的公有住房，以购房合同的生效时间、房款收据的开具日期或房屋产权证上注明的时间，按照“孰先”的原则确定购买房屋的时间。

六、享受税收优惠政策普通住房的面积标准是指地方政府按国办发〔2005〕26 号文件规定确定并公布的普通住房建筑面积标准。对于以套内面积进行计量的，应换算成建筑面积，判断该房屋是否符合普通住房标准。

国家税务总局

二〇〇五年十月二十日

国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知——2006-5-24【国办发[2006]37 号】

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

建设部、发展改革委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、统计局、银监会《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》已经国务院同意，现转发给你们，请认真贯彻执行。



(截至 2013 年 4 月)

房地产业是我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。引导和促进房地产业持续稳定健康发展,有利于保持国民经济的平稳较快增长,有利于满足广大群众的基本住房消费需求,有利于实现全面建设小康社会的目标。当前,要针对房地产业发展中存在的问题,进一步加强市场引导和调控。要按照科学发展观的要求,坚持落实和完善政策,调整住房结构,引导合理消费;坚持深化改革,标本兼治,加强法治,规范秩序;坚持突出重点,分类指导,区别对待。各地区、特别是城市人民政府要切实负起责任,把调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨纳入经济社会发展工作的目标责任制,促进房地产业健康发展。国务院有关部门要组成联合检查组,对各地 2005 年以来落实中央关于房地产市场调控政策的情况进行一次集中检查。对宏观调控政策落实不到位、房价涨幅没有得到有效控制、结构性矛盾突出、拆迁问题较多的城市,要予以通报批评,并限期整改。

国务院办公厅

二〇〇六年五月二十四日

关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见

建设部 发展改革委 监察部 财政部 国土资源部
人民银行 税务总局 统计局 银监会

去年以来,各地区、各部门贯彻中央关于加强房地产市场调控的决策和部署,房地产投资增长和房价上涨过快的势头初步得到抑制。但是,房地产领域的一些问题尚没有得到根本解决,少数城市房价上涨过快,住房供应结构不合理矛盾突出,房地产市场秩序比较混乱。为切实解决当前房地产市场存在的问题,要继续认真落实《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》(国办发明电〔2005〕8号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发〔2005〕26号)提出的各项政策措施,并根据房地产市场的新情



况对部分政策措施作适当调整。现就调整住房供应结构、稳定住房价格提出以下意见：

一、切实调整住房供应结构

(一) 制定和实施住房建设规划。要重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。各级城市（包括县城，下同）人民政府要编制住房建设规划，明确“十一五”期间，特别是今明两年普通商品住房、经济适用住房和廉租住房的建设目标，并纳入当地“十一五”发展规划和近期建设规划。各级城市住房建设规划要在 2006 年 9 月底前向社会公布。直辖市、计划单列市、省会城市人民政府要将住房建设规划报建设部备案；其他城市住房建设规划报省级建设主管部门备案。各级建设（规划）主管部门要会同监察机关加强规划效能监察，督促各地予以落实。

(二) 明确新建住房结构比例。“十一五”时期，要重点发展普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。直辖市、计划单列市、省会城市因特殊情况需要调整上述比例的，必须报建设部批准。过去已审批但未取得施工许可证的项目凡不符合上述要求的，应根据要求进行套型调整。

二、进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用

(三) 调整住房转让环节营业税。为进一步抑制投机和投资性购房需求，从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。税务部门要严格税收征管，防止漏征和随意减免。



(截至 2013 年 4 月)

(四) 严格房地产开发信贷条件。为抑制房地产开发企业利用银行贷款囤积土地和房源，对项目资本金比例达不到 35% 等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对闲置土地和空置商品房较多的开发企业，商业银行要按照审慎经营原则，从严控制展期贷款或任何形式的滚动授信。对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

(五) 有区别地适度调整住房消费信贷政策。为抑制房价过快上涨，从 2006 年 6 月 1 日起，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。考虑到中低收入群众的住房需求，对购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下的仍执行首付款比例 20% 的规定。

(六) 保证中低价位、中小套型普通商品住房土地供应。各级城市人民政府要编制年度用地计划，科学确定房地产开发土地供应规模。要优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%；土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取竞地价、竞房价的办法，以招标方式确定开发建设单位。继续停止别墅类房地产开发项目土地供应，严格限制低密度、大套型住房土地供应。

(七) 加大对闲置土地的处置力度。土地、规划等有关部门要加强对房地产开发用地的监管。对超出合同约定动工开发日期满 1 年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。对虽按照合同约定日期动工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满 1 年的，按闲置土地处置。

三、合理控制城市房屋拆迁规模和进度

(八) 严格控制被动性住房需求。各地要按照《国务院办公厅关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》（国办发〔2004〕46 号）的要求，加强拆迁计划管理，合理控制城市房屋拆迁规模和进度，减缓被动性住房需求的过快增



长。2006 年各地房屋拆迁规模原则上控制在 2005 年的水平以内。要量力而行，严禁大拆大建，在没有落实拆迁安置房源和补偿政策不到位的情况下，不得实施拆迁，不得损害群众合法利益。

四、进一步整顿和规范房地产市场秩序

(九) 加强房地产开发建设全过程监管。对已经规划许可仍未开工的项目，要重新进行规划审查。对不符合规划控制性要求，尤其是套型结构超过规定的项目，不得核发规划许可证、施工许可证和商品房预售许可证。对擅自改变设计、变更项目、超出规定建设的住房要依法予以处理直至没收。

(十) 切实整治房地产交易环节违法违规行为。房地产、工商行政主管部门要依法查处合同欺诈等违法违规交易行为，对不符合条件擅自预售商品房的，责令停止并依法予以处罚；对捂盘惜售、囤积房源，恶意炒作、哄抬房价的房地产企业，要加大整治查处力度，情节恶劣、性质严重的，依法依规给予经济处罚，直至吊销营业执照，并追究有关负责人的责任。

五、有步骤地解决低收入家庭的住房困难

(十一) 加快城镇廉租住房制度建设。廉租住房是解决低收入家庭住房困难的主要渠道，要稳步扩大廉租住房制度覆盖面。尚未建立廉租住房制度的城市，必须在 2006 年年底建立，并合理确定和公布今明两年廉租住房建设规模。要落实廉租住房资金筹措渠道，城市人民政府要将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设，各级财政也要加大支持力度。2006 年年底，各地都要安排一定规模的廉租住房开工建设。

(十二) 规范发展经济适用住房。各地要继续抓好经济适用住房建设，进一步完善经济适用住房制度，解决建设和销售中存在的问题，真正解决低收入家庭的住房需要。严格执行经济适用住房管理的各项政策，加大监管力度，制止违规



购买、谋取不正当利益的行为。严格规范集资合作建房，制止部分单位利用职权以集资合作建房名义，变相进行住房实物福利分配的违规行为。

(十三) 积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。引导居民通过换购、租赁等方式，合理改善居住条件，多渠道增加中低价位、中小套型住房供应。

六、完善房地产统计和信息披露制度

(十四) 建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度。城市人民政府要抓紧开展住房状况调查，全面掌握当地住房总量、结构、居住条件、消费特征等信息，建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度，增强房地产市场信息透明度。要完善市场监测分析工作机制，统计和房地产主管部门要定期公布市场供求和房价情况，全面、及时、准确地发布市场供求信息。

(十五) 坚持正确的舆论导向。要加强对房地产市场调控政策的宣传，客观、公正报道房地产市场情况，引导广大群众树立正确的住房消费观念。对提供虚假信息、恶意炒作、误导消费预期的行为，要严肃处理。

财政部 国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知（已废止）——2006-6-16【财税[2006]75号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：根据财税[2008]174号文件规定，本文自2009年1月1日起废止。

为贯彻落实《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》（国办发[2006]37号），抑制投机和投资性购房需求，进一步加强个人住房转让营业税征收管理，现将有关营业税问题通知如下：

2006年6月1日后，个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税；个



(截至 2013 年 4 月)

人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按其销售收入减去购买房屋的价款后的余额征收营业税。

在上述政策中,普通住房及非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(国办发[2005]26 号)、《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》(国税发[2005]89 号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172 号)的有关规定执行。

地方各级财税部门要严格执行税收政策,加强税收征管,对执行过程中出现的问题,及时上报财政部和国家税务总局。

财政部 国家税务总局

二〇〇六年六月十六日

国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见——2008-12-20【国办发[2008]131 号】

各省、自治区、直辖市人民政府,国务院各部委、各直属机构:

为贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济平稳较快增长的决策部署,加大保障性住房建设力度,进一步改善人民群众的居住条件,促进房地产市场健康发展,经国务院同意,现提出以下意见:

一、加大保障性住房建设力度

(一)争取用 3 年时间基本解决城市低收入住房困难家庭住房及棚户区改造问题。一是通过加大廉租住房建设力度和实施城市棚户区(危旧房、筒子楼)改



(截至 2013 年 4 月)

造等方式，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。二是加快实施国有林区、垦区、中西部地区中央下放地方煤矿的棚户区 and 采煤沉陷区民房搬迁维修改造工程，解决棚户区住房困难家庭的住房问题。三是加强经济适用住房建设，各地从实际情况出发，增加经济适用住房供给。

2009 年是加快保障性住房建设的关键一年。主要以实物方式，结合发放租赁补贴，解决 260 万户城市低收入住房困难家庭的住房问题；解决 80 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。在此基础上再用两年时间，解决 487 万户城市低收入住房困难家庭和 160 万户林区、垦区、煤矿等棚户区居民的住房问题。到 2011 年年底，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题，基本解决 240 万户现有林区、垦区、煤矿等棚户区居民住房的搬迁维修改造问题。2009 年到 2011 年，全国平均每年新增 130 万套经济适用住房。

在加大保障性住房建设力度的同时，积极推进农村危房改造，国家加大支持力度。住房城乡建设部等有关部门要抓紧制定规划。

(二) 多渠道筹集建设资金。中央加大对廉租住房建设和棚户区改造的投资支持力度，对中西部地区适当提高补助标准。地方各级人民政府也要相应加大投入力度，按照国家的有关规定，多渠道筹集建设资金，增加保障性住房供给。对符合贷款条件的保障性住房建设项目，商业银行要加大信贷支持力度。同时，地方各级人民政府要确保保障性住房建设用地供应。

(三) 开展住房公积金用于住房建设的试点。为拓宽保障性住房建设资金来源，充分发挥住房公积金的使用效益，选择部分有条件的地区进行试点，在确保资金安全的前提下，将本地区部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房等住房建设。住房城乡建设部要会同有关部门抓紧制定试点方案。

二、进一步鼓励普通商品住房消费



(截至 2013 年 4 月)

(四) 加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度。在落实居民首次贷款购买普通自住房, 享受贷款利率和首付款比例优惠政策的同时, 对已贷款购买一套住房, 但人均住房面积低于当地平均水平, 再申请贷款购买第二套用于改善居住条件的普通自住房的居民, 可比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对其他贷款购买第二套及以上住房的, 贷款利率等由商业银行在基准利率基础上按风险合理确定。

(五) 对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策。将现行个人购买普通住房超过 5 年 (含 5 年) 转让免征营业税, 改为超过 2 年 (含 2 年) 转让免征营业税; 将个人购买普通住房不足 2 年转让的, 由按其转让收入全额征收营业税, 改为按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税。

将现行个人购买非普通住房超过 5 年 (含 5 年) 转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税, 改为超过 2 年 (含 2 年) 转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税; 个人购买非普通住房不足 2 年转让的, 仍按其转让收入全额征收营业税。

以上政策暂定执行至 2009 年 12 月 31 日。

三、支持房地产开发企业积极应对市场变化

(六) 引导房地产开发企业积极应对市场变化。房地产开发企业要根据市场变化和 demand, 主动采取措施, 以合理的价格促进商品住房销售。地方各级人民政府要做好 2008 年年底前房地产项目工程款结算、农民工工资发放等工作的监督检查。对于房地产开发企业调整住房销售价格过程中出现的纠纷, 要努力做好化解工作, 引导当事人依据合同约定通过法律途径解决。

(七) 支持房地产开发企业合理的融资需求。商业银行要根据信贷原则和监管要求, 加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设特别是在建项目的信贷支



持力度；对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目，提供融资支持和相关金融服务。支持资信条件较好的企业经批准发行企业债券，开展房地产投资信托基金试点，拓宽直接融资渠道。

(八) 取消城市房地产税。为进一步公平税负，完善房地产税收制度，按照法定程序取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。

四、强化地方人民政府稳定房地产市场的职责

(九) 落实地方人民政府稳定房地产市场的职责。稳定房地产市场实行由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。各地区在执行中央统一政策的前提下，可以结合当地实际，进一步采取加大保障性住房建设力度、鼓励住房合理消费、促进房地产市场健康发展的政策措施。廉租住房建设以配建为主。要科学合理地确定土地供应总量、结构、布局和时序，保证房地产开发用地供应的持续和稳定。依法做好拆迁管理工作。严格建设程序管理，确保工程质量。

(十) 因地制宜解决其他住房困难群体住房问题。在坚持住房市场化和对低收入住房困难家庭实行住房保障的同时，对不符合廉租住房和经济适用住房供应条件，又无力购买普通商品住房的家庭，要从当地实际出发，采取发展租赁住房等多种方式，因地制宜解决其住房问题。

五、加强房地产市场监测

(十一) 继续加强房地产市场监测分析。各地区、各有关部门要建立健全房地产市场信息系统和统计制度，完善市场监测分析机制，准确把握房地产市场走势，及时发现市场运行中的新情况、新问题，提高调控措施的预见性、针对性和有效性。房地产市场各地情况不同、差异较大，要加强分类指导，并注意总结和推广各地好的经验和做法。



(截至 2013 年 4 月)

(十二) 加强监督检查。国务院有关部门要按照各自职责, 抓好加快保障性住房建设和促进房地产市场健康发展有关政策措施的落实和监督检查工作。住房城乡建设部要会同有关部门, 加强对国家补助资金使用和建设工程质量的监督检查, 特别要加强对棚户区改造工作的监督指导, 确保改造工作顺利进行。

六、积极营造良好的舆论氛围

(十三) 坚持正确的舆论导向。要以加快保障性住房建设, 鼓励住房合理消费, 促进房地产市场健康发展为基调, 大力宣传中央出台的各项政策措施及其成效, 着力稳定市场信心。对各种散布虚假信息、扰乱市场秩序的行为要严肃查处。同时, 要加强市场经济条件下风险意识的宣传和教育工作。

国务院办公厅

二〇〇八年十二月二十日

财政部 国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知 (已废止) —— 2008-12-29【财税[2008]174 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局, 西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局, 新疆生产建设兵团财务局: 中华会计网校编辑注:
根据财税[2009]157 号文件规定, 本文失效。

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(国办发[2008]131 号)关于进一步鼓励普通商品住房消费的精神, 促进房地产市场健康发展, 现将个人住房转让的营业税政策通知如下:

一、自 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, 个人将购买不足 2 年的非普通住房对外销售的, 全额征收营业税; 个人将购买超过 2 年(含 2 年)的非普通住房或者不足 2 年的普通住房对外销售的, 按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差



(截至 2013 年 4 月)

额征收营业税；个人将购买超过 2 年（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26 号）、《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》（国税发[2005]89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发[2005]172 号）的有关规定执行。

三、自 2009 年 1 月 1 日起，《财政部 国家税务总局关于调整房地产营业税有关政策的通知》（财税[2006]75 号）废止。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十二月二十九日

财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知（已废止）——2009-12-22【财税[2009]157 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为了促进房地产市场健康发展，经国务院批准，现对个人住房转让的营业税政策通知如下：

一、自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。



(截至 2013 年 4 月)

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收管理规定，按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意见的通知》（国办发[2005]26 号）、《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》（国税发[2005]89 号）和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发[2005]172 号）的有关规定执行。

三、为维护正常的财税秩序，各地要严格清理与房地产有关的越权减免税，对清理出来的问题，要立即予以纠正。

四、自 2010 年 1 月 1 日起，《财政部 国家税务总局关于个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2008]174 号）废止。

财政部 国家税务总局

二〇〇九年十二月二十二日

国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知—— 2011-1-26【国办发（2011）1 号】

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号，以下简称国发 10 号文件）印发后，房地产市场出现了积极的变化，房价过快上涨的势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、进一步落实地方政府责任

地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任，严格执行国发 10 号文件及其相关配套政策，切实将房价控制在合理水平。2011 年各城市人民



(截至 2013 年 4 月)

政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，合理确定本地区年度新建住房价格控制目标，并于一季度向社会公布。各地要继续增加土地有效供应，进一步加大普通住房建设力度；继续完善严格的差别化住房信贷和税收政策，进一步有效遏制投机投资性购房；加快个人住房信息系统建设，逐步完善房地产统计基础数据；继续做好住房保障工作，全面落实好年内开工建设保障性住房和棚户区改造住房的目标任务。

二、加大保障性安居工程建设力度

2011 年，全国建设保障性住房和棚户区改造住房 1000 万套。各地要通过新建、改建、购买、长期租赁等方式，多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度。地方人民政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，引导房地产开发企业积极参与保障性住房建设和棚户区改造，确保完成计划任务。加强保障性住房管理，健全准入退出机制，切实做到公开、公平、公正。有条件的地区，可以把建制镇纳入住房保障工作范围。

要努力增加公共租赁住房供应。各地要在加大政府投入的同时，完善体制机制，运用土地供应、投资补助、财政贴息或注入资本金、税费优惠等政策措施，合理确定租金水平，吸引机构投资者参与公共租赁住房建设和运营。鼓励金融机构发放公共租赁住房建设和运营中长期贷款。要研究制定优惠政策，鼓励房地产开发企业在普通商品住房建设项目中配建一定比例的公共租赁住房，并持有、经营，或由政府回购。

三、调整完善相关税收政策，加强税收征管

调整个人转让住房营业税政策，对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按其销售收入全额征税。税务部门要进一步采取措施，确保政策执行到位。加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存



量房交易税收征管工作的试点和推广力度，坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。

四、强化差别化住房信贷政策

对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求，在国家统一信贷政策的基础上，提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。银行业监管部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，对违规行为要严肃处理。

五、严格住房用地供应管理

各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求。在新增建设用地年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。进一步完善土地出让方式，大力推广“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。房价高的城市要增加限价商品住房用地计划供应量。

加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。参加土地竞买的单位或个人，必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决纠正和严肃查处。对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，必须及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。要依法查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25% 以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

六、合理引导住房需求

各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已拥有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民



(截至 2013 年 4 月)

家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。

已采取住房限购措施的城市，凡与本通知要求不符的，要立即调整完善相关实施细则，并加强对购房人资格的审核工作，确保政策落实到位。尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在 2 月中旬之前，出台住房限购实施细则。其他城市也要根据本地房地产市场出现的新情况，适时出台住房限购措施。

七、落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制

国务院有关部门要加强对城市人民政府住房保障和稳定房价工作的监督和检查。对于新建住房价格出现过快上涨势头、土地出让中连续出现楼面地价超过同类地块历史最高价，以及保障性安居工程建设进度缓慢、租售管理和后期使用监管不力的，住房城乡建设部、国土资源部、监察部要会同有关部门，约谈省级及有关城市人民政府负责人。对未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标、没有完成保障性安居工程目标任务的，相关省（区、市）人民政府要向国务院作出报告。监察部、住房城乡建设部等部门要视情况，根据有关规定对相关负责人进行问责。对于执行差别化住房信贷、税收政策不到位，房地产相关税收征管不力，以及个人住房信息系统建设滞后等问题，也要纳入约谈和问责范围。

省级人民政府及其有关部门，要参照上述规定，建立健全对辖区内城市落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。

八、坚持和强化舆论引导

新闻媒体要对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验加大宣传力度，深入解读政策措施，引导居民从国情出发理性消费，为促进房地产市场平稳健康



(截至 2013 年 4 月)

发展和加快推进住房保障体系建设提供有力的舆论支持,防止虚假信息或不负责
任的猜测、评论误导消费预期。对制造、散布虚假消息的,要追究有关当事人的
责任。

国务院办公厅

二〇一一年一月二十六日

**财政部 国家税务总局 关于调整个人住房转让营业税政策的通知——
2011-1-27【财税[2011]12号】**

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,西藏、宁夏、
青海省(自治区)国家税务局,新疆生产建设兵团财务局:

为了促进房地产市场健康发展,经国务院批准,现将个人住房转让营业税政
策通知如下:

一、个人将购买不足 5 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买
超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按照其销售收入减去购买房屋
的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销
售的,免征营业税。

二、上述普通住房和非普通住房的标准、办理免税的具体程序、购买房屋的
时间、开具发票、差额征税扣除凭证、非购买形式取得住房行为及其他相关税收
管理规定,按照《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格工作意
见的通知》(国办发[2005]26号)、《国家税务总局 财政部 建设部关于加强



(截至 2013 年 4 月)

房地产税收管理的通知》(国税发[2005]89 号)和《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发[2005]172 号)的有关规定执行。

三、本通知自发文次日起执行,《财政部 国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》(财税[2009]157 号)同时废止。

财政部 国家税务总局

二〇一一年一月二十七日

二、 城建税、教育费附加

中华人民共和国城市维护建设税暂行条例——1985-2-8【国发[1985]19 号】

第一条 为了加强城市的维护建设,扩大和稳定城市维护建设资金的来源,特制定本条例。

第二条 凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个体,都是城市维护建设税的纳税义务人(以下简称纳税人),都应当依照本条例的规定缴纳城市维护建设税。

第三条 城市维护建设税,以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据,分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。

第四条 城市维护建设税税率如下:

纳税人所在地在市区的,税率为百分之七;



纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；

纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。

第五条 城市维护建设税的征收、管理、纳税环节、奖罚等事项，比照产品税、增值税、营业税的有关规定办理。

第六条 城市维护建设税应当保证用于城市的公用事业和公共设施的维护建设，具体安排由地方人民政府确定。

第七条 按照本条例第四条第三项规定缴纳的税款，应当专用于乡镇的维护和建设。

第八条 开征城市维护建设税后，任何地区和部门，都不得再向纳税人摊派资金或物资。遇到摊派情况，纳税人有权拒绝执行。

第九条 省、自治区、直辖市人民政府可以根据本条例，制定实施细则，并送财政部备案。

第十条 本条例自一九八五年度起施行。

国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定——2005-8-20【国务院令[2005]448号】



(截至 2013 年 4 月)

现公布《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，自 2005 年 10 月 1 日起施行。

总 理 温家宝

二 00 五年八月二十日

国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定

国务院决定对《征收教育费附加的暂行规定》作如下修改：

删去第三条第二款。

将第三条修改为：“教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。

“除国务院另有规定者外，任何地区、部门不得擅自提高或者降低教育费附加率。”

本决定自 2005 年 10 月 1 日起施行。

征收教育费附加的暂行规定（1986 年）

第一条 为贯彻落实《中共中央关于教育体制改革的决定》，加快发展地方教育事业，扩大地方教育经费的资金来源，特制定本规定。

第二条 凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，除按照《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》的规定，缴纳农村教育事业费附加的单位外，都应当依照本规定缴纳教育费附加。

第三条 教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的产品税、增值税、营业税的税额为计征依据，教育费附加率为 1%，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。



对从事生产卷烟和经营烟叶产品的单位，减半征收教育费附加。

第四条 依照现行有关规定，除铁道、人民银行、专业银行和保险总公司等汇总缴纳营业税的单位集中向指定的银行缴款外，其余的单位和个人，向其所在地银行缴款。

第五条 教育费附加由税务机关负责征收，各级银行要为同级教育部门设立教育费附加专户。

第六条 教育费附加的征收管理，按照产品税、增值税、营业税的有关规定办理。

第七条 企业缴纳的教育费附加，一律在销售收入（或营业收入）中支付。

第八条 地方征收的教育费附加，按专项资金管理，由教育部门统筹安排，提出分配方案，商同级财政部门同意后，用于改善中小学教学设施和办学条件，不得用于职工福利和发放奖金。

铁道、人民银行、专业银行和保险总公司等汇总缴纳营业税的单位集中缴纳的教育费附加，由国家教育委员会按年度提出分配方案，商财政部同意后，用于基础教育的薄弱环节。

地方征收的教育费附加，主要留归当地安排使用。省、自治区、直辖市可根据各地征收教育费附加的实际情况，适当提取一部分数额，用于地区之间的调剂、平衡。

第九条 地方各级教育部门每年应定期向当地人民政府、上级主管部门和财政部门，报告教育费附加的收支情况。

第十条 凡办有职工子弟学校的单位，应当先按本规定缴纳教育费附加；教育部门可根据它们办学的情况酌情返还给办学单位，作为对所办学校经费的补贴。办学单位不得借口缴纳教育费附加而撤并学校，或者缩小办学规模。



第十一条 征收教育费附加以后，地方各级教育部门和学校，不准以任何名目向学生家长和单位集资，或者变相集资，不准以任何借口不让学生入学。

对违反前款规定者，其上级教育部门要予以制止，直接责任人员要给予行政处分。单位和个人有权拒缴。

第十二条 本规定由财政部负责解释。各省、自治区、直辖市人民政府可结合当地实际情况制定实施办法。

第十三条 本规定从一九八六年七月一日起施行。

三、 个人所得税

中华人民共和国个人所得税法——2011-07-01【主席令第 48 号】

(1980 年 9 月 10 日第五届全国人民代表大会第三次会议通过

根据 1993 年 10 月 31 日第八届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第一次修正

根据 1999 年 8 月 30 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第二次修正

根据 2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第三次修正

根据 2007 年 6 月 29 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第四次修正

根据 2007 年 12 月 29 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第五次修正



根据 2011 年 6 月 30 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议《关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》第六次修正)

第一条 在中国境内有住所，或者无住所而在境内居住满一年的个人，从中国境内和境外取得的所得，依照本法规定缴纳个人所得税。

在中国境内无住所又不居住或者无住所而在境内居住不满一年的个人，从中国境内取得的所得，依照本法规定缴纳个人所得税。

第二条 下列各项个人所得，应纳个人所得税：

- 一、工资、薪金所得；
- 二、个体工商户的生产、经营所得；
- 三、对企事业单位的承包经营、承租经营所得；
- 四、劳务报酬所得；
- 五、稿酬所得；
- 六、特许权使用费所得；
- 七、利息、股息、红利所得；
- 八、财产租赁所得；
- 九、财产转让所得；
- 十、偶然所得；
- 十一、经国务院财政部门确定征税的其他所得。

第三条 个人所得税的税率：

一、工资、薪金所得，适用超额累进税率，税率为百分之三至百分之四十五（税率表附后）。

二、个体工商户的生产、经营所得和对企事业单位的承包经营、承租经营所得，适用百分之五至百分之三十五的超额累进税率（税率表附后）。

三、稿酬所得，适用比例税率，税率为百分之二十，并按应纳税额减征百分之三十。



四、劳务报酬所得，适用比例税率，税率为百分之二十。对劳务报酬所得一次收入畸高的，可以实行加成征收，具体办法由国务院规定。

五、特许权使用费所得，利息、股息、红利所得，财产租赁所得，财产转让所得，偶然所得和其他所得，适用比例税率，税率为百分之二十。

第四条 下列各项个人所得，免纳个人所得税：

一、省级人民政府、国务院部委和中国人民解放军军以上单位，以及外国组织、国际组织颁发的科学、教育、技术、文化、卫生、体育、环境保护等方面的奖金；

二、国债和国家发行的金融债券利息；

三、按照国家统一规定发给的补贴、津贴；

四、福利费、抚恤金、救济金；

五、保险赔款；

六、军人的转业费、复员费；

七、按照国家统一规定发给干部、职工的安家费、退职费、退休工资、离休工资、离休生活补助费；

八、依照我国有关法律规定应予免税的各国驻华使馆、领事馆的外交代表、领事官员和其他人员的所得；

九、中国政府参加的国际公约、签订的协议中规定免税的所得；

十、经国务院财政部门批准免税的所得。

第五条 有下列情形之一的，经批准可以减征个人所得税：

一、残疾、孤老人员和烈属的所得；

二、因严重自然灾害造成重大损失的；

三、其他经国务院财政部门批准减税的。

第六条 应纳税所得额的计算：

一、工资、薪金所得，以每月收入额减除费用三千五百元后的余额，为应纳

税所得额。

二、个体工商户的生产、经营所得，以每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后的余额，为应纳税所得额。

三、对企事业单位的承包经营、承租经营所得，以每一纳税年度的收入总额，减除必要费用后的余额，为应纳税所得额。

四、劳务报酬所得、稿酬所得、特许权使用费所得、财产租赁所得，每次收入不超过四千元的，减除费用八百元；四千元以上的，减除百分之二十的费用，其余额为应纳税所得额。

五、财产转让所得，以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额，为应纳税所得额。

六、利息、股息、红利所得，偶然所得和其他所得，以每次收入额为应纳税所得额。

个人将其所得对教育事业和其他公益事业捐赠的部分，按照国务院有关规定从应纳税所得中扣除。

对在中国境内无住所而在中国境内取得工资、薪金所得的纳税义务人和在中国境内有住所而在中国境外取得工资、薪金所得的纳税义务人，可以根据其平均收入水平、生活水平以及汇率变化情况确定附加减除费用，附加减除费用适用的范围和标准由国务院规定。

第七条 纳税义务人从中国境外取得的所得，准予其在应纳税额中扣除已在境外缴纳的个人所得税税额。但扣除额不得超过该纳税义务人境外所得依照本法规定计算的应纳税额。

第八条 个人所得税，以所得人为纳税义务人，以支付所得的单位或者个人为扣缴义务人。个人所得超过国务院规定数额的，在两处以上取得工资、薪金所得或者没有扣缴义务人的，以及具有国务院规定的其他情形的，纳税义务人应当按照国家规定办理纳税申报。扣缴义务人应当按照国家规定办理全员全额扣缴申



报。

第九条 扣缴义务人每月所扣的税款，自行申报纳税人每月应纳的税款，都应当在次月十五日内缴入国库，并向税务机关报送纳税申报表。

工资、薪金所得应纳的税款，按月计征，由扣缴义务人或者纳税义务人在次月十五日内缴入国库，并向税务机关报送纳税申报表。特定行业的工资、薪金所得应纳的税款，可以实行按年计算、分月预缴的方式计征，具体办法由国务院规定。

个体工商户的生产、经营所得应纳的税款，按年计算，分月预缴，由纳税义务人在次月十五日内预缴，年度终了后三个月内汇算清缴，多退少补。

对企事业单位的承包经营、承租经营所得应纳的税款，按年计算，由纳税义务人在年度终了后三十日内缴入国库，并向税务机关报送纳税申报表。纳税义务人在一年内分次取得承包经营、承租经营所得的，应当在取得每次所得后的十五日内预缴，年度终了后三个月内汇算清缴，多退少补。

从中国境外取得所得的纳税义务人，应当在年度终了后三十日内，将应纳的税款缴入国库，并向税务机关报送纳税申报表。

第十条 各项所得的计算，以人民币为单位。所得为外国货币的，按照国家外汇管理机关规定的外汇牌价折合成人民币缴纳税款。

第十一条 对扣缴义务人按照所扣缴的税款，付给百分之二的手续费。

第十二条 对储蓄存款利息所得开征、减征、停征个人所得税及其具体办法，由国务院规定。

第十三条 个人所得税的征收管理，依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。

第十四条 国务院根据本法制定实施条例。

第十五条 本法自公布之日起施行。

个人所得税税率表一（工资、薪金所得适用）



级数 全月应纳税所得额 税率 (%)

- 1 不超过 1500 元的 3
- 2 超过 1500 元至 4500 元的部分 10
- 3 超过 4500 元至 9000 元的部分 20
- 4 超过 9000 元至 35000 元的部分 25
- 5 超过 35000 元至 55000 元的部分 30
- 6 超过 55000 元至 80000 元的部分 35
- 7 超过 80000 元的部分 45

(注：本表所称全月应纳税所得额是指依照本法第六条的规定，以每月收入额减除费用三千五百元以及附加减除费用后的余额。)

个人所得税税率表二(个体工商户的生产、经营所得和对企事业单位的承包经营、承租经营所得适用)

级数 全年应纳税所得额 税率 (%)

- 1 不超过 15000 元的 5
- 2 超过 15000 元至 30000 元的部分 10
- 3 超过 30000 元至 60000 元的部分 20
- 4 超过 60000 元至 100000 元的部分 30
- 5 超过 100000 元的部分 35

(注：本表所称全年应纳税所得额是指依照本法第六条的规定，以每一纳税年度的收入总额减除成本、费用以及损失后的余额。)

国务院关于修改《中华人民共和国个人所得税法实施条例》的决定——2011-7-19【中华人民共和国国务院令 第 600 号】



(截至 2013 年 4 月)

现公布《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所得税法实施条例〉的决定》，自 2011 年 9 月 1 日起施行。

总理 温家宝

二〇一一年七月十九日

国务院关于修改《中华人民共和国个人所得税法实施条例》的决定

国务院决定对《中华人民共和国个人所得税法实施条例》作如下修改：

一、第十八条修改为：“税法第六条第一款第三项所说的每一纳税年度的收入总额，是指纳税义务人按照承包经营、承租经营合同规定分得的经营利润和工资、薪金性质的所得；所说的减除必要费用，是指按月减除 3500 元。”

二、第二十七条修改为：“税法第六条第三款所说的附加减除费用，是指每月在减除 3500 元费用的基础上，再减除本条例第二十九条规定数额的费用。”

三、第二十九条修改为：“税法第六条第三款所说的附加减除费用标准为 1300 元。”

本决定自 2011 年 9 月 1 日起施行。

《中华人民共和国个人所得税法实施条例》根据本决定作相应的修改，重新公布。

中华人民共和国个人所得税法实施条例

(1994 年 1 月 28 日中华人民共和国国务院令第 142 号发布 根据 2005 年 12 月 19 日《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所得税法实施条例〉的决定》第一次修订 根据 2008 年 2 月 18 日《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所



得税法实施条例〉的决定》第二次修订 根据 2011 年 7 月 19 日《国务院关于修改〈中华人民共和国个人所得税法实施条例〉的决定》第三次修订)

第一条 根据《中华人民共和国个人所得税法》(以下简称税法)的规定,制定本条例。

第二条 税法第一条第一款所说的在中国境内有住所的个人,是指因户籍、家庭、经济利益关系而在中国境内习惯性居住的个人。

第三条 税法第一条第一款所说的在境内居住满一年,是指在一个纳税年度中在中国境内居住 365 日。临时离境的,不扣减日数。

前款所说的临时离境,是指在一个纳税年度中一次不超过 30 日或者多次累计不超过 90 日的离境。

第四条 税法第一条第一款、第二款所说的从中国境内取得的所得,是指来源于中国境内的所得;所说的从中国境外取得的所得,是指来源于中国境外的所得。

第五条 下列所得,不论支付地点是否在中国境内,均为来源于中国境内的所得:

- (一) 因任职、受雇、履约等而在中国境内提供劳务取得的所得;
- (二) 将财产出租给承租人在中国境内使用而取得的所得;
- (三) 转让中国境内的建筑物、土地使用权等财产或者在中国境内转让其他财产取得的所得;
- (四) 许可各种特许权在中国境内使用而取得的所得;
- (五) 从中国境内的公司、企业以及其他经济组织或者个人取得的利息、股息、红利所得。

第六条 在中国境内无住所,但是居住一年以上五年以下的个人,其来源于中国境外的所得,经主管税务机关批准,可以只就由中国境内公司、企业以及其他经济组织或者个人支付的部分缴纳个人所得税;居住超过五年的个人,从第六



年起，应当就其来源于中国境外的全部所得缴纳个人所得税。

第七条 在中国境内无住所，但是在一个纳税年度中在中国境内连续或者累计居住不超过 90 日的个人，其来源于中国境内的所得，由境外雇主支付并且不由该雇主在中国境内的机构、场所负担的部分，免于缴纳个人所得税。

第八条 税法第二条所说的各项个人所得的范围：

(一) 工资、薪金所得，是指个人因任职或者受雇而取得的工资、薪金、奖金、年终加薪、劳动分红、津贴、补贴以及与任职或者受雇有关的其他所得。

(二) 个体工商户的生产、经营所得，是指：

1. 个体工商户从事工业、手工业、建筑业、交通运输业、商业、饮食业、服务业、修理业以及其他行业生产、经营取得的所得；

2. 个人经政府有关部门批准，取得执照，从事办学、医疗、咨询以及其他有偿服务活动取得的所得；

3. 其他个人从事个体工商业生产、经营取得的所得；

4. 上述个体工商户和个人取得的与生产、经营有关的各项应纳税所得。

(三) 对企事业单位的承包经营、承租经营所得，是指个人承包经营、承租经营以及转包、转租取得的所得，包括个人按月或者按次取得的工资、薪金性质的所得。

(四) 劳务报酬所得，是指个人从事设计、装潢、安装、制图、化验、测试、医疗、法律、会计、咨询、讲学、新闻、广播、翻译、审稿、书画、雕刻、影视、录音、录像、演出、表演、广告、展览、技术服务、介绍服务、经纪服务、代办服务以及其他劳务取得的所得。

(五) 稿酬所得，是指个人因其作品以图书、报刊形式出版、发表而取得的所得。

(六) 特许权使用费所得，是指个人提供专利权、商标权、著作权、非专利技术以及其他特许权的使用权取得的所得；提供著作权的使用权取得的所得，不

包括稿酬所得。

(七) 利息、股息、红利所得，是指个人拥有债权、股权而取得的利息、股息、红利所得。

(八) 财产租赁所得，是指个人出租建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。

(九) 财产转让所得，是指个人转让有价证券、股权、建筑物、土地使用权、机器设备、车船以及其他财产取得的所得。

(十) 偶然所得，是指个人得奖、中奖、中彩以及其他偶然性质的所得。

个人取得的所得，难以界定应纳税所得项目的，由主管税务机关确定。

第九条 对股票转让所得征收个人所得税的办法，由国务院财政部门另行制定，报国务院批准施行。

第十条 个人所得的形式，包括现金、实物、有价证券和其他形式的经济利益。所得为实物的，应当按照取得的凭证上所注明的价格计算应纳税所得额；无凭证的实物或者凭证上所注明的价格明显偏低的，参照市场价格核定应纳税所得额。所得为有价证券的，根据票面价格和市场价格核定应纳税所得额。所得为其他形式的经济利益的，参照市场价格核定应纳税所得额。

第十一条 税法第三条第四项所说的劳务报酬所得一次收入畸高，是指个人一次取得劳务报酬，其应纳税所得额超过 2 万元。

对前款应纳税所得额超过 2 万元至 5 万元的部分，依照税法规定计算应纳税额后再按照应纳税额加征五成；超过 5 万元的部分，加征十成。

第十二条 税法第四条第二项所说的国债利息，是指个人持有中华人民共和国财政部发行的债券而取得的利息；所说的国家发行的金融债券利息，是指个人持有经国务院批准发行的金融债券而取得的利息。

第十三条 税法第四条第三项所说的按照国家统一规定发给的补贴、津贴，是指按照国务院规定发给的政府特殊津贴、院士津贴、资深院士津贴，以及国务



院规定免纳个人所得税的其他补贴、津贴。

第十四条 税法第四条第四项所说的福利费，是指根据国家有关规定，从企业、事业单位、国家机关、社会团体提留的福利费或者工会经费中支付给个人的生活补助费；所说的救济金，是指各级人民政府民政部门支付给个人的生活困难补助费。

第十五条 税法第四条第八项所说的依照我国法律规定应予免税的各国驻华使馆、领事馆的外交代表、领事官员和其他人员的所得，是指依照《中华人民共和国外交特权与豁免条例》和《中华人民共和国领事特权与豁免条例》规定免税的所得。

第十六条 税法第五条所说的减征个人所得税，其减征的幅度和期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第十七条 税法第六条第一款第二项所说的成本、费用，是指纳税义务人从事生产、经营所发生的各项直接支出和分配计入成本的间接费用以及销售费用、管理费用、财务费用；所说的损失，是指纳税义务人在生产、经营过程中发生的各项营业外支出。

从事生产、经营的纳税义务人未提供完整、准确的纳税资料，不能正确计算应纳税所得额的，由主管税务机关核定其应纳税所得额。

第十八条 税法第六条第一款第三项所说的每一纳税年度的收入总额，是指纳税义务人按照承包经营、承租经营合同规定分得的经营利润和工资、薪金性质的所得；所说的减除必要费用，是指按月减除 3500 元。

第十九条 税法第六条第一款第五项所说的财产原值，是指：

- (一) 有价证券，为买入价以及买入时按照规定交纳的有关费用；
- (二) 建筑物，为建造费或者购进价格以及其他有关费用；
- (三) 土地使用权，为取得土地使用权所支付的金额、开发土地的费用以及其他有关费用；



(四) 机器设备、车船，为购进价格、运输费、安装费以及其他有关费用；

(五) 其他财产，参照以上方法确定。

纳税义务人未提供完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值的，由主管税务机关核定其财产原值。

第二十条 税法第六条第一款第五项所说的合理费用，是指卖出财产时按照规定支付的有关费用。

第二十一条 税法第六条第一款第四项、第六项所说的每次，按照以下方法确定：

(一) 劳务报酬所得，属于一次性收入的，以取得该项收入为一次；属于同一项目连续性收入的，以一个月内取得的收入为一次。

(二) 稿酬所得，以每次出版、发表取得的收入为一次。

(三) 特许权使用费所得，以一项特许权的一次许可使用所取得的收入为一次。

(四) 财产租赁所得，以一个月内取得的收入为一次。

(五) 利息、股息、红利所得，以支付利息、股息、红利时取得的收入为一次。

(六) 偶然所得，以每次取得该项收入为一次。

第二十二条 财产转让所得，按照一次转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额，计算纳税。

第二十三条 两个或者两个以上的个人共同取得同一项目收入的，应当对每个人取得的收入分别按照税法规定减除费用后计算纳税。

第二十四条 税法第六条第二款所说的个人将其所得对教育事业和其他公益事业的捐赠，是指个人将其所得通过中国境内的社会团体、国家机关向教育和其他社会公益事业以及遭受严重自然灾害地区、贫困地区的捐赠。

捐赠额未超过纳税义务人申报的应纳税所得额 30% 的部分，可以从其应纳税



所得额中扣除。

第二十五条 按照国家规定,单位为个人缴付和个人缴付的基本养老保险费、基本医疗保险费、失业保险费、住房公积金,从纳税义务人的应纳税所得额中扣除。

第二十六条 税法第六条第三款所说的在中国境外取得工资、薪金所得,是指在中国境外任职或者受雇而取得的工资、薪金所得。

第二十七条 税法第六条第三款所说的附加减除费用,是指每月在减除 3500 元费用的基础上,再减除本条例第二十九条规定数额的费用。

第二十八条 税法第六条第三款所说的附加减除费用适用的范围,是指:

- (一) 在中国境内的外商投资企业和外国企业中工作的外籍人员;
- (二) 应聘在中国境内的企业、事业单位、社会团体、国家机关中工作的外籍专家;
- (三) 在中国境内有住所而在中国境外任职或者受雇取得工资、薪金所得的个人;
- (四) 国务院财政、税务主管部门确定的其他人员。

第二十九条 税法第六条第三款所说的附加减除费用标准为 1300 元。

第三十条 华侨和香港、澳门、台湾同胞,参照本条例第二十七条、第二十八条、第二十九条的规定执行。

第三十一条 在中国境内有住所,或者无住所而在境内居住满一年的个人,从中国境内和境外取得的所得,应当分别计算应纳税额。

第三十二条 税法第七条所说的已在境外缴纳的个人所得税税额,是指纳税义务人从中国境外取得的所得,依照该所得来源国家或者地区的法律应当缴纳并且实际已经缴纳的税额。

第三十三条 税法第七条所说的依照税法规定计算的应纳税额,是指纳税义务人从中国境外取得的所得,区别不同国家或者地区和不同所得项目,依照税法



规定的费用减除标准和适用税率计算的应纳税额；同一国家或者地区内不同所得项目的应纳税额之和，为该国家或者地区的扣除限额。

纳税义务人在中国境外一个国家或者地区实际已经缴纳的个人所得税税额，低于依照前款规定计算出的该国家或者地区扣除限额的，应当在中国缴纳差额部分的税款；超过该国家或者地区扣除限额的，其超过部分不得在本纳税年度的应纳税额中扣除，但是可以在以后纳税年度的该国家或者地区扣除限额的余额中补扣。补扣期限最长不得超过五年。

第三十四条 纳税义务人依照税法第七条的规定申请扣除已在境外缴纳的个人所得税税额时，应当提供境外税务机关填发的完税凭证原件。

第三十五条 扣缴义务人在向个人支付应税款项时，应当依照税法规定代扣税款，按时缴库，并专项记载备查。

前款所说的支付，包括现金支付、汇拨支付、转账支付和以有价证券、实物以及其他形式的支付。

第三十六条 纳税义务人有下列情形之一的，应当按照规定到主管税务机关办理纳税申报：

- (一) 年所得 12 万元以上的；
- (二) 从中国境内两处或者两处以上取得工资、薪金所得的；
- (三) 从中国境外取得所得的；
- (四) 取得应纳税所得，没有扣缴义务人的；
- (五) 国务院规定的其他情形。

年所得 12 万元以上的纳税义务人，在年度终了后 3 个月内到主管税务机关办理纳税申报。

纳税义务人办理纳税申报的地点以及其他有关事项的管理办法，由国务院税务主管部门制定。

第三十七条 税法第八条所说的全员全额扣缴申报，是指扣缴义务人在代扣



税款的次月内,向主管税务机关报送其支付所得个人的基本信息、支付所得数额、扣缴税款的具体数额和总额以及其他相关涉税信息。

全员全额扣缴申报的管理办法,由国务院税务主管部门制定。

第三十八条 自行申报的纳税义务人,在申报纳税时,其在中国境内已扣缴的税款,准予按照规定从应纳税额中扣除。

第三十九条 纳税义务人兼有税法第二条所列的两项或者两项以上的所得的,按项分别计算纳税。在中国境内两处或者两处以上取得税法第二条第一项、第二项、第三项所得的,同项所得合并计算纳税。

第四十条 税法第九条第二款所说的特定行业,是指采掘业、远洋运输业、远洋捕捞业以及国务院财政、税务主管部门确定的其他行业。

第四十一条 税法第九条第二款所说的按年计算、分月预缴的计征方式,是指本条例第四十条所列的特定行业职工的工资、薪金所得应纳的税款,按月预缴,自年度终了之日起 30 日内,合计其全年工资、薪金所得,再按 12 个月平均并计算实际应纳的税款,多退少补。

第四十二条 税法第九条第四款所说的由纳税义务人在年度终了后 30 日内将应纳的税款缴入国库,是指在年终一次性取得承包经营、承租经营所得的纳税义务人,自取得收入之日起 30 日内将应纳的税款缴入国库。

第四十三条 依照税法第十条的规定,所得为外国货币的,应当按照填开完税凭证的上月最后一日人民币汇率中间价,折合成人民币计算应纳税所得额。依照税法规定,在年度终了后汇算清缴的,对已经按月或者按次预缴税款的外国货币所得,不再重新折算;对应当补缴税款的所得部分,按照上一纳税年度最后一日人民币汇率中间价,折合成人民币计算应纳税所得额。

第四十四条 税务机关按照税法第十一条的规定付给扣缴义务人手续费时,应当按月填开收入退还书发给扣缴义务人。扣缴义务人持收入退还书向指定的银行办理退库手续。



第四十五条 个人所得税纳税申报表、扣缴个人所得税报告表和个人所得税完税凭证式样，由国务院税务主管部门统一制定。

第四十六条 税法和本条例所说的纳税年度，自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

第四十七条 1994 纳税年度起，个人所得税依照税法以及本条例的规定计算征收。

第四十八条 本条例自发布之日起施行。1987 年 8 月 8 日国务院发布的《中华人民共和国国务院关于对来华工作的外籍人员工资、薪金所得减征个人所得税的暂行规定》同时废止。

财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知（部分失效）———1999-12-2【财税字（1999）278 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局、建委（建设厅），各直辖市房地局：

为促进我国居民住宅市场的健康发展，经国务院批准，现就个人出售住房所得征收个人所得税的有关问题通知如下：

一、根据个人所得税法的规定，个人出售自有住房取得的所得应按照“财产转让所得”项目征收个人所得税。

二、个人出售自有住房的应纳税所得额，按下列原则确定：

（一）个人出售除已购公有住房以外的其他自有住房，其应纳税所得额按照个人所得税法的有关规定确定。

（二）个人出售已购公有住房，其应纳税所得额为个人出售已购公有住房的销售价，减除住房面积标准的经济适用住房价款、原支付超过住房面积标准的房价款、向财政或原产权单位缴纳的所得收益以及税法规定的合理费用后的余



额。

已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级(含县级)以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定,按照成本价(或标准价)购买的公有住房。

经济适用住房价格按县级(含县级)以上地方人民政府规定的标准确定。

(三)职工以成本价(或标准价)出资的集资合作建房、安居工程住房、经济适用住房以及拆迁安置住房,比照已购公有住房确定应纳税所得额。

三、为鼓励个人换购住房,对出售自有住房并拟在现住房出售后 1 年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房所应缴纳的个人所得税,视其重新购房的价值可全部或部分予以免税。具体办法为:

(一)个人出售现住房所应缴纳的个人所得税税款,应在办理产权过户手续前,以纳税保证金形式向当地主管税务机关缴纳。税务机关在收取纳税保证金时,应向纳税人正式开具“中华人民共和国纳税保证金收据”,并纳入专户存储。

(二)个人出售现住房后 1 年内重新购房的,按照购房金额大小相应退还纳税保证金。购房金额大于或等于原住房销售额(原住房为已购公有住房的,原住房销售额应扣除已按规定向财政或原产权单位缴纳的所得收益,下同)的,全部退还纳税保证金;购房金额小于原住房销售额的,按照购房金额占原住房销售额的比例退还纳税保证金,余额作为个人所得税缴入国库。

(三)个人出售现住房后 1 年内未重新购房的,所缴纳的纳税保证金全部作为个人所得税缴入国库。

(四)个人在申请退还纳税保证金时,应向主管税务机关提供合法、有效的售房、购房合同和主管税务机关要求提供的其他有关证明材料,经主管税务机关审核确认后方可办理纳税保证金退还手续。

(五)跨行政区域售、购住房又符合退还纳税保证金条件的个人,应向纳税保证金缴纳地主管税务机关申请退还纳税保证金。

四、对个人转让自用 5 年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得,继续



免征个人所得税。

五、为了确保有关住房转让的个人所得税政策得到全面、正确的实施，各级房地产交易管理部门应与税务机关加强协作、配合，主管税务机关需要有关本地区房地产交易情况的，房地产交易管理部门应及时提供。

一九九九年十二月二日

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——2006-7-18【国税发（2006）108号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，河北、黑龙江、江苏、浙江、山东、安徽、福建、江西、河南、湖南、广东、广西、重庆、贵州、青海、宁夏、新疆、甘肃省（自治区、直辖市）财政厅（局），青岛、宁波、厦门市财政局：

《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例规定，个人转让住房，以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税。之后，根据我国经济形势发展需要，《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）对个人转让住房的个人所得税应纳税所得额计算和换购住房的个人所得税有关问题做了具体规定。目前，在征收个人转让住房的个人所得税中，各地又反映出一些需要进一步明确的问题。为完善制度，加强征管，根据个人所得税法和税收征收管理法的有关规定精神，现就有关问题通知如下：

一、对住房转让所得征收个人所得税时，以实际成交价格为转让收入。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入，但必须保证各税种计税价格一致。



二、对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。

(一) 房屋原值具体为：

1. 商品房：购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。
2. 自建住房：实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。
3. 经济适用房（含集资合作建房、安居工程住房）：原购房人实际支付的房价款及相关税费，以及按规定交纳的土地出让金。
4. 已购公有住房：原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款，加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门（或原产权单位）交纳的所得收益及相关税费。

已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级（含县级）以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价（或标准价）购买的公有住房。

经济适用房价格按县级（含县级）以上地方人民政府规定的标准确定。

5. 城镇拆迁安置住房：根据《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第 305 号）和《建设部关于印发〈城市房屋拆迁估价指导意见〉的通知》（建住房〔2003〕234 号）等有关规定，其原值分别为：

(1) 房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的，为购置该房屋实际支付的房价款及交纳的相关税费；

(2) 房屋拆迁采取产权调换方式的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款及交纳的相关税费；

(3) 房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人除取得所调换房屋，又取得部分货币补偿的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款和交纳的相关税费，减去货币补偿后的余额；



(4) 房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人取得所调换房屋，又支付部分货币的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款，加上所支付的货币及交纳的相关税费。

(二) 转让住房过程中缴纳的税金是指：纳税人在转让住房时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。

(三) 合理费用是指：纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

1. 支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票，并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的，经税务机关审核，其转让的住房在转让前实际发生的装修费用，可在以下规定比例内扣除：

(1) 已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的 15%；

(2) 商品房及其他住房：最高扣除限额为房屋原值的 10%。

纳税人原购房为装修房，即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板，装配了洁具、厨具等)的，不得再重复扣除装修费用。

2. 支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的，其向贷款银行实际支付的住房贷款利息，凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。

3. 纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等，凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

本条规定自 2006 年 8 月 1 日起执行。

三、纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定，对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的地市级地方税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入 1%~3% 的幅度内确定。



(截至 2013 年 4 月)

四、各级税务机关要严格执行《国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知》（国税发〔2005〕82号）和《国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》（国税发〔2005〕156号）的规定。为方便出售住房的个人依法履行纳税义务，加强税收征管，主管税务机关要在房地产交易场所设置税收征收窗口，个人转让住房应缴纳的个人所得税，应与转让环节应缴纳的营业税、契税、土地增值税等税收一并办理；地方税务机关暂没有条件在房地产交易场所设置税收征收窗口的，应委托契税征收部门一并征收个人所得税等税收。

五、各级税务机关要认真落实有关住房转让个人所得税优惠政策。按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）的规定，对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金；对个人转让自用5年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。要不折不扣地执行上述优惠政策，确保维护纳税人的合法权益。

六、各级税务机关要做好住房转让的个人所得税纳税保证金收取、退还和有关管理工作。要按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）和《国家税务总局、财政部、中国人民银行关于印发〈税务代保管资金账户管理办法〉的通知》（国税发〔2005〕181号）要求，按规定建立个人所得税纳税保证金专户，为缴纳纳税保证金的纳税人建立档案，加强对纳税保证金信息的采集、比对、审核；向纳税人宣传解释纳税保证金的征收、退还政策及程序；认真做好纳税保证金退还事宜，符合条件的确保及时办理。

七、各级税务机关要认真宣传和落实有关税收政策，维护纳税人的各项合法权益。一是要持续、广泛地宣传个人所得税法及有关税收政策，加强对纳税人和



征收人员如何缴纳住房交易所得个人所得税的纳税辅导；二是要加强与房地产管理部门、中介机构的协调、沟通，充分发挥中介机构协税护税作用，促使其协助纳税人准确计算税款；三是严格执行住房交易所得的减免税条件和审批程序，明确纳税人应报送的有关资料，做好涉税资料审查鉴定工作；四是对于符合减免税政策的个人住房交易所得，要及时办理减免税审批手续。

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知 ——2010-9-29【财税〔2010〕94 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局、住房城乡建设厅（建委、房地局），西藏、宁夏、青海省（自治区）国税局，新疆生产建设兵团财务局、建设局：

经国务院批准，现就调整房地产交易环节契税、个人所得税有关优惠政策通知如下：

一、关于契税政策

（一）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。

征收机关应查询纳税人契税纳税记录；无记录或有记录但有疑义的，根据纳税人的申请或授权，由房地产主管部门通过房屋登记信息系统查询纳税人家庭住房登记记录，并出具书面查询结果。如因当地暂不具备查询条件而不能提供家庭住房登记查询结果的，纳税人应向征收机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证。诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。



(截至 2013 年 4 月)

(二)个人购买的普通住房,凡不符合上述规定的,不得享受上述优惠政策。

二、关于个人所得税政策

对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

本通知自 2010 年 10 月 1 日起执行。《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》(财税字[1999]210 号)第一条有关契税的规定、《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137 号)第一条、《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278 号)第三条同时废止。

特此通知。

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部

二〇一〇年九月二十九日

国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-2-26【国办发(2013)17号】

各省、自治区、直辖市人民政府,国务院各部委、各直属机构:

2011 年以来,各地区、各部门认真贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署,取得了积极成效。当前房地产市场调控仍处在关键时期,房价上涨预期增强,不同地区房地产市场出现分化。为继续做好今年房地产市场调控工作,促进房地产市场平稳健康发展,经国务院同意,现就有关问题通知如下:

一、完善稳定房价工作责任制

认真落实省级人民政府负总责、城市人民政府抓落实的稳定房价工作责任制。各直辖市、计划单列市和省会城市(除拉萨外),要按照保持房价基本稳定的原则,制定本地区年度新建商品住房(不含保障性住房,下同)价格控制目标,并



(截至 2013 年 4 月)

于一季度向社会公布。各省级人民政府要更加注重区域差异，加强分类指导。对行政区域内住房供不应求、房价上涨过快的热点城市，应指导其增加住房及住房用地的有效供应，制定并公布年度新建商品住房价格控制目标；对存在住房供过于求等情况的城市，也应指导其采取有效措施保持市场稳定。要建立健全稳定房价工作的考核问责制度，加强对所辖城市的督查、考核和问责工作。国务院有关部门要加强对省级人民政府稳定房价工作的监督和检查。对执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位、房价上涨过快的，要进行约谈和问责。

二、坚决抑制投机投资性购房

继续严格执行商品住房限购措施。已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市，要在严格执行《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）基础上，进一步完善现行住房限购措施。限购区域应覆盖城市全部行政区域；限购住房类型应包括所有新建商品住房和二手住房；购房资格审查环节应前移至签订购房合同（认购）前；对拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法连续提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，要暂停在本行政区域内向其售房。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的城市，要在上述要求的基础上进一步从严调整限购措施；其他城市出现房价过快上涨情况的，省级人民政府应要求其及时采取限购等措施。各地区住房城乡建设、公安、民政、税务、人力资源社会保障等部门要建立分工明确、协调有序的审核工作机制。要严肃查处限购措施执行中的违法违规行为，对存在规避住房限购措施行为的项目，要责令房地产开发企业整改；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，要责令其停业整顿，并严肃处理相关责任人；情节严重的，要追究当事人的法律责任。

继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。



(截至 2013 年 4 月)

要强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反政策规定的，要及时制止、纠正。对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

充分发挥税收政策的调节作用。税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。总结个人住房房产税改革试点城市经验，加快推进扩大试点工作，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

三、增加普通商品住房及用地供应

各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。住房供需矛盾突出、房价上涨压力较大的部分热点城市和区域中心城市，以及前两年住房用地供应计划完成率偏低的城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。加大土地市场信息公开力度，市、县人民政府应于一季度公布年度住房用地供应计划，稳定市场预期。各地区要继续采取有效措施，完善土地出让方式，严防高价地扰乱市场预期。各地区住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住宅建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工，加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设



总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程规划建设

全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套、新开工 630 万套的任务。各地区要抓紧把建设任务落实到项目和地块，确保资金尽快到位，尽早开工建设。继续抓好城市和国有工矿（含煤矿）、国有林区、垦区棚户区改造，重点抓好资源型城市及独立工矿区棚户区改造；积极推进非成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。

强化规划统筹，从城镇化发展和改善居民住房条件等实际需要出发，把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。要把好规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保工程质量安全。要合理安排布局，改进户型设计，方便保障对象的工作和生活。要加大配套基础设施投入力度，做到配套设施与保障性安居工程项目同步规划、同期建设、同时交付使用，确保竣工项目及早投入使用。

加强分配管理。要继续探索创新保障性住房建设和管理机制，完善保障性住房申请家庭经济状况审核机制，严格准入退出，确保公平分配。加大保障性安居工程建设、分配和退出的信息公开力度。严肃查处擅自改变保障性安居工程用途、套型面积等违法违规行为。2013 年底前，地级以上城市要把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入当地住房保障范围。要加强小区运营管理，完善社区公共服务，优化居住环境。

五、加强市场监管和预期管理

2013 年起，各地区要提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化商品房预售许可管理，引导房地产开发企业理性定价，稳步推进商品房预售制度改革。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格



(截至 2013 年 4 月)

按照申报价格对外销售。各地区要切实强化预售资金管理，完善监管制度；尚未实行预售资金监管的地区，要加快制定本地区商品房预售资金监管办法。对预售方案报价过高且不接受城市住房城乡建设部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，可暂不核发预售许可证书。各地区要大力推进城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度，到“十二五”期末，所有地级以上城市原则上要实现联网。

加强房地产企业信用管理，研究建立住房城乡建设、发展改革、国土资源、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业，有关部门要建立联动机制，加大查处力度。国土资源部门要禁止其参加土地竞买，银行业金融机构不得发放新开发项目贷款，证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组，银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作，严格按照有关规定进行清算审核和稽查。住房城乡建设、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。

各地区、各有关部门要加强市场监测和研究分析，及时主动发布商品住房建设、交易及房价、房租等方面的权威信息，正确解读市场走势和有关调控政策措施，引导社会舆论，稳定市场预期。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。对诱导购房者违反限购、限贷等政策措施，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的企业、机构、媒体和个人，要进行严肃处理。

六、加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制

各有关部门要加强基础性工作，加快研究提出完善住房供应体系、健全房地产市场运行和监管机制的工作思路和政策框架，推进房地产税制改革，完善住房



金融体系和住房用地供应机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。

国务院办公厅

2013 年 2 月 26 日

(此件公开发布)

四、 土地增值税

中华人民共和国土地增值税暂行条例——1993-12-13【国务院令[1993]第 138 号】

第一条 为了规范土地、房地产市场交易秩序，合理调节土地增值收益，维护国家权益，制定本条例。

第二条 转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。

第三条 土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

第四条 纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。



第五条 纳税人转让房地产所取得的收入，包括货币收入、实物收入和其他收入。

第六条 计算增值额的扣除项目：

- (一) 取得土地使用权所支付的金额；
- (二) 开发土地的成本、费用；
- (三) 新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格；
- (四) 与转让房地产有关的税金；
- (五) 财政部规定的其他扣除项目。

第七条 土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

第八条 有下列情形之一的，免征土地增值税：

- (一) 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的；
- (二) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产。

第九条 纳税人有下列情形之一的，按照房地产评估价格计算征收：

- (一) 隐瞒、虚报房地产成交价格的；



(二) 提供扣除项目金额不实的;

(三) 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格, 又无正当理由的。

第十条 纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报, 并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

第十一条 土地增值税由税务机关征收。土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料, 并协助税务机关依法征收土地增值税。

第十二条 纳税人未按照本条例缴纳土地增值税的, 土地管理部门、房产管理部门不得办理有关的权属变更手续。

第十三条 土地增值税的征收管理, 依据《中华人民共和国税收征收管理法》及本条例有关规定执行。

第十四 本条例由财政部负责解释, 实施细则由财政部制定。

第十五条 本条例自一九九四年一月一日起施行。各地区的土地增值费征收办法, 与本条例相抵触的, 同时停止执行。

中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则——1995-1-27【财法字[1995]6号】

第一条 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(以下简称条例)第十四条规定, 制定本细则。

第二条 条例第二条所称的转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入, 是指以出售或者其他方式有偿转让房地产的行为。不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。



第三条 条例第二条所称的国有土地,是指按国家法律规定属于国家所有的土地。

第四条 条例第二条所称的地上的建筑物,是指建于土地上的一切建筑物,包括地上地下的各种附属设施。

条例第二条所称的附着物,是指附着于土地上的不能移动,一经移动即遭损坏的物品。

第五条 条例第二条所称的收入,包括转让房地产的全部价款及有关的经济收益。

第六条 条例第二条所称的单位,是指各类企业单位、事业单位、国家机关和社会团体及其他组织。

条例第二条所称个人,包括个体经营者。

第七条 条例第六条所列的计算增值额的扣除项目,具体为:

(一)取得土地使用权所支付的金额,是指纳税人为取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用。

(二)开发土地和新建房及配套设施(以下简称房地产开发)的成本,是指纳税人房地产开发项目实际发生的成本(以下简称房地产开发成本),包括土地



征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

土地征用及拆迁补偿费，包括土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费及有关地上、地下附着物拆迁补偿的净支出、安置动迁用房支出等。

前期工程费，包括规划、设计、项目可行性研究和水文、地质、勘察、测绘、“三通一平”等支出。

建筑安装工程费，是指以出包方式支付给承包单位的建筑安装工程费，以自营方式发生的建筑安装工程费。

基础设施费，包括开发小区内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化等工程发生的支出。

公共配套设施费，包括不能有偿转让的开发小区内公共配套设施发生的支出。

开发间接费用，是指直接组织、管理开发项目发生的费用，包括工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

(三) 开发土地和新建房及配套设施的费用（以下简称房地产开发费用），是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用、财务费用。

财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金



额。其他房地产开发费用，按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的百分之五以内计算扣除。

凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和的百分之十以内计算扣除。

上述计算扣除的具体比例，由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

（四）旧房及建筑物的评估价格，是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

（五）与转让房地产有关的税金，是指在转让房地产时缴纳的营业税、城市维护建设税、印花税。因转让房地产交纳的教育费附加，也可视同税金予以扣除。

（六）根据条例第六条（五）项规定，对从事房地产开发的纳税人可按本条（一）、（二）项规定计算的金额之和，加计百分之二十的扣除。

第八条 土地增值税以纳税人房地产成本核算的最基本的核算项目或核算对象为单位计算。

第九条 纳税人成片受让土地使用权后，分期分批开发、转让房地产的，其扣除项目金额的确定，可按转让土地使用权的面积占总面积的比例计算分摊，或按建筑面积计算分摊，也可按税务机关确认的其他方式计算分摊。



第十条 条例第七条所列四级超率累进税率，每级“增值额未超过扣除项目金额”的比例，均包括本比例数。

计算土地增值税税额，可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算，具体公式如下：

(一) 增值额未超过扣除项目金额 50%

土地增值税税额 = 增值额 × 30%

(二) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%

土地增值税税额 = 增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%

(三) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%

土地增值税税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%

(四) 增值额超过扣除项目金额 200%

土地增值税税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%

公式中的 5%、15%、35% 为速算扣除系数。



第十一条 条例第八条（一）项所称的普通标准住宅，是指按所在地一般民用住宅标准建造的居住用住宅。高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。普通标准住宅与其他住宅的具体划分界限由各省、自治区、直辖市人民政府规定。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过本细则第七条（一）、（二）、（三）、（五）、（六）项扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。

条例第八条（二）项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。

因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。

符合上述免税规定的单位和个人，须向房地产所在地税务机关提出免税申请，经税务机关审核后，免予征收土地增值税。

第十二条 个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房，经向税务机关申报核准，凡居住满五年或五年以上的，免予征收土地增值税；居住满三年未满足五年的，减半征收土地增值税。居住未满三年的，按规定计征土地增值税。

第十三条 条例第九条所称的房地产评估价格，是指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。评估价格须经当地税务机关确认。



第十四条 条例第九条（一）项所称的隐瞒、虚报房地产成交价格，是指纳税人不报或有意低报转让土地使用权、地上建筑物及其附着物价款的行为。

条例第九条（二）项所称的提供扣除项目金额不实的，是指纳税人在纳税申报时不据实提供扣除项目金额的行为。

条例第九条（三）项所称的转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的，是指纳税人申报的转让房地产的实际成交价低于房地产评估机构评定的交易价，纳税人又不能提供凭据或无正当理由的行为。

隐瞒、虚报房地产成交价格，应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。税务机关根据评估价格确定转让房地产的收入。

提供扣除项目金额不实的，应由评估机构按照房屋重置成本价乘以成新度折扣率计算的房屋成本价和取得土地使用权时的基准地价进行评估。税务机关根据评估价格确定扣除项目金额。

转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的，由税务机关参照房地产评估价格确定转让房地产的收入。

第十五条 根据条例第十条的规定，纳税人应按照下列程序办理纳税手续：

（一）纳税人应在转让房地产合同签订后的七日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并向税务机关提交房屋及建筑物产权、土地使用权证书，土地转让、房产买卖合同，房地产评估报告及其他与转让房地产有关的资料。



纳税人因经常发生房地产转让而难以在每次转让后申报的,经税务机关审核同意后,可以定期进行纳税申报,具体期限由税务机关根据情况确定。

(二) 纳税人按照税务机关核定的税额及规定的期限缴纳土地增值税。

第十六条 纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入,由于涉及成本确定或其他原因,而无法据以计算土地增值税的,可以预征土地增值税,待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算,多退少补。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。

第十七条 条例第十条所称的房地产所在地,是指房地产的座落地。纳税人转让房地产座落在两个或两个以上地区的,应按房地产所在地分别申报纳税。

第十八条 条例第十一条所称的土地管理部门、房产管理部门应当向税务机关提供有关资料,是指向房地产所在地主管税务机关提供有关房屋及建筑物产权、土地使用权、土地出让金数额、土地基准地价、房地产市场交易价格及权属变更等方面的资料。

第十九条 纳税人未按规定提供房屋及建筑物产权、土地使用权证书,土地转让、房产买卖合同,房地产评估报告及其他与转让房地产有关资料的,按照《中华人民共和国税收征收管理法》(以下简称《征管法》)第三十九条的规定进行处理。

纳税人不如实申报房地产交易额及规定扣除项目金额造成少缴或未缴税款



的，按照《征管法》第四十条的规定进行处理。

第二十条 土地增值税以人民币为计算单位。转让房地产所取得的收入为外国货币的，以取得收入当天或当月 1 日国家公布的市场汇价折合成人民币，据以计算应纳土地增值税税额。

第二十一条 条例第十五条所称的各地区的土地增值费征收办法是指与本条例规定的计征对象相同的土地增值费、土地收益金等征收办法。

第二十二条 本细则由财政部解释，或者由国家税务总局解释。

第二十三条 本细则自发布之日起施行。

第二十四条 1994 年 1 月 1 日至本细则发布之日起期间的土地增值税参照本细则的规定计算征收。

关于土地增值税一些具体问题规定的通知——1995-5-25【财税字[1995]48 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局，扬州培训中心、长春税务学院：

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称条例）和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称细则）的规定，现对土地增值税一些具体问题规定如下：



一、关于以房地产进行投资、联营的征免税问题

对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。

二、关于合作建房的征免税问题

对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

三、关于企业兼并转让房地产的征免税问题

在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。

四、关于细则中“赠与”所包括的范围问题

细则所称的“赠与”是指如下情况：

（一）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的。

（二）房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠予教育、民政和其他社会福利、公益事业的。

上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。

五、关于个人互换住房的征免税问题

对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。



六、关于地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税的问题

对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。

对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计 20%扣除的基数；对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的，在计算增值额时不允许扣除代收费用。

七、关于新建房与旧房的界定问题

新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅(局)和地方税务局具体规定。

八、关于扣除项目金额中的利息支出如何计算问题

(一) 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；

(二) 对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

九、关于计算增值额时扣除已缴纳印花税的问题

细则中规定允许扣除的印花税，是指在转让房地产时缴纳的印花税。房地产开发企业按照《施工、房地产开发企业财务制度》的有关规定，其缴纳的印花税列入管理费用，已相应予以扣除。其他的土地增值税纳税义务人在计算土地增值税时允许扣除在转让时缴纳的印花税。



十、关于转让旧房如何确定扣除项目金额的问题

转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。

十一、关于已缴纳的契税可否在计税时扣除的问题

对于个人购入房地产再转让的，其在购入时已缴纳的契税，在旧房及建筑物的评估价中已包括了此项因素，在计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

十二、关于评估费用可否在计算增值额时扣除的问题

纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。对条例第九条规定的纳税人隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税所发生的评估费用，不允许在计算土地增值税时予以扣除。

十三、关于既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的如何计税的问题

对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用条例第八条（一）项的免税规定。

十四、关于预售房地产所取得的收入是否申报纳税的问题

根据细则的规定，对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入可以预征土地增值税。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。因此，对纳税人预售房地产所取得的收入，当地税务机关规定预征土地增值税的，纳税人应当到主管税务机关办理纳税申报，并按规定比例预交，待办理



决算后，多退少补；当地税务机关规定不预征土地增值税的，也应在取得收入时先到税务机关登记或备案。

十五、关于分期收款的外币收入如何折合人民币的问题

对于取得的收入为外国货币的，依照细则规定，以取得收入当天或当月一日国家公布的市场汇价折合人民币，据以计算土地增值税税额。对于以分期收款形式取得的外币收入，也应按实际收款日或收款当月一日国家公布的市场汇价折合人民币。

十六、关于纳税期限的问题

根据条例第十条、第十二条和细则第十五条的规定，税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。

十七、关于财政部、国家税务总局《关于对一九九四年一月一日前签订开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知》（财法字[1995]7号）适用范围的问题。

该通知规定的适用范围，限于房地产开发企业转让新建房地产的行为，非房地产开发企业或房地产开发企业转让存量房地产的，不适用此规定。

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（已废止）——1999-7-29【财税字〔1999〕210号】

注释：条款失效，第一条有关契税的规定失效。参见：《财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知》，财税[2010]94号。



(截至 2013 年 4 月)

为了配合国家住房制度改革，有效启动房地产市场，积极培育新的经济增长点，经国务院批准，现对房地产市场有关税收政策问题通知如下：

一、关于营业税和契税的政策问题

为了切实减轻个人买卖普通住宅的税收负担，积极启动住房二级市场，对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售时免征营业税；个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征；个人自建自用住房，销售时免征营业税；个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。

为了支持住房制度的改革，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税。

二、关于空置商品住房税收政策问题

为了加快住房资金周转，降低金融资产的风险，促进积压空置商品房的销售，对积压空置的商品住房销售时应缴纳的营业税、契税在 2000 年底前予以免税优惠。

空置商品住房限于 1998 年 6 月 30 日以前建成尚未售出的商品住房。

三、关于土地增值税征免政策问题

对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。

本通知自 1999 年 8 月 1 日起执行。部分地区在此之前越权自行制定的房地产市场税收政策，凡与本通知规定不符的一律改按本通知的规定执行。

关于调整房地产交易环节税收政策的通知（部分失效）——2008-10-22【财税（2008）137 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为适当减轻个人住房交易的税收负担，支持居民首次购买普通住房，经国务



(截至 2013 年 4 月)

院批准，现就房地产交易环节有关税收政策问题通知如下：

一、对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到 1%。首次购房证明由住房所在地县（区）住房建设主管部门出具。

二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

本通知自 2008 年 11 月 1 日起实施。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十月二十二日

五、 印花税

中华人民共和国印花税暂行条例——1988-8-6【国务院令[1988]第 11 号】

第一条 在中华人民共和国境内书立、领受本条例所列举凭证的单位和个人，都是印花税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当按照本条例规定缴纳印花税。

第二条 下列凭证为应纳税凭证：

1. 购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证；

2. 产权转移书据；

3. 营业帐簿；

4. 权利、许可证照；

5. 经财政部确定征税的其他凭证。

第三条 纳税人根据应纳税凭证的性质，分别按比例税率或者按件定额计算应纳税额。具体税率、税额的确定，依照本条例所附《印花税税目税率表》执行。



应纳税额不足一角的，免纳印花税。

应纳税额在一角以上的，其税额尾数不满五分的不计，满五分的按一角计算缴纳。

第四条 下列凭证免纳印花税：

1. 已缴纳印花税的凭证的副本或者抄本；
2. 财产所有人将财产赠给政府、社会福利单位、学校所立的书据；
3. 经财政部批准免税的其他凭证。

第五条 印花税实行由纳税人根据规定自行计算应纳税额，购买并一次贴足印花税票（以下简称贴花）的缴纳办法。

为简化贴花手续，应纳税额较大或者贴花次数频繁的，纳税人可向税务机关提出申请，采取以缴款书代替贴花或者按期汇总缴纳的办法。

第六条 印花税票应当粘贴在应纳税凭证上，并由纳税人在每枚税票的骑缝处盖戳注销或者画销。已贴用的印花税票不得重用。

第七条 应纳税凭证应当于书立或者领受时贴花。

第八条 同一凭证，由两方或者两方以上当事人签订并各执一份的，应当由各方就所执的一份各自全额贴花。

第九条 已贴花的凭证，修改后所载金额增加的，其增加部分应当补贴印花税票。

第十条 印花税由税务机关负责征收管理。

第十一条 印花税票由国家税务局监制。票面金额以人民币为单位。

第十二条 发放或者办理应纳税凭证的单位，负有监督纳税人依法纳税的义务。

第十三条 纳税人有下列行为之一的，由税务机关根据情节轻重，予以处罚：

1. 在应纳税凭证上未贴或者少贴印花税票的，税务机关除责令其补贴印花税票外，可处以应补贴印花税票金额 20 倍以下的罚款；



2. 违反本条例第六条第一款规定的, 税务机关可处以未注销或者画销印花税票金额 10 倍以下的罚款;

3. 违反本条例第六条第二款规定的, 税务机关可处以重用印花税票金额 30 倍以下的罚款。

伪造印花税票的, 由税务机关提请司法机关依法追究刑事责任。

第十四条 印花税的征收管理, 除本条例规定者外, 依照《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》的有关规定执行。

第十五条 本条例由财政部负责解释; 施行细则由财政部制定。

第十六条 本条例自 1988 年 10 月 1 日起施行。

附件:

印花税税目税率表

税目	范围	税率	纳税义务人	说明
1. 购销合同	包括供应、预购、采购、购销结合及协作、调剂、补偿、易货等合同	按购销金额万分之三贴花	立合同人	
2. 加工承揽合同	包括加工、定作、修缮、修理、印刷、广告、测绘、测试等合同	按加工或承揽收入万分之五贴花	立合同人	
3. 建设工程勘察设计合同	包括勘察、设计合同	按收取费用万分之五贴花	立合同人	



4. 建筑安装工程承包合同	包括建筑、安装工程承包合同	按承包金额万分之三贴花	立合同人	
5. 财产租赁合同	包括租赁房屋、船舶、飞机、机动车辆、机械、器具、设备等	按租赁金额千分之一贴花。税额不足一元的按一元贴花	立合同人	
6. 货物运输合同	包括民用航空、铁路运输、海上运输、内河运输、公路运输和联运合同	按运输费用万分之五贴花	立合同人	单据作为合同使用的，按合同贴花
7. 仓储保管合同	包括仓储、保管合同	按仓储保管费用千分之一贴花	立合同人	仓单或栈单作为合同使用的，按合同贴花
8. 借款合同	银行 及其他 金融 组织和借款人(不包括银行同业拆借)所签订的借款合同	按借款金额万分之零点五贴花	立合同人	单据作为合同使用的，按合同贴花
9. 财产保险合同	包括财产、责任、保证、信用等保险合同	按投保金额万分之零点三贴花	立合同人	单据作为合同使用的，按合同贴花
10. 技术合同	包括技术开发、转让、 咨询 、服	按所载金额万分之三贴花	立合同人	



	务等合同			
11. 产权转移书据	包括财产所有权和版权、商标专用权、专利权、专有技术使用权等转移书据	按所载金额万分之五贴花	立据人	
12. 营业帐簿	生产经营用帐册	记载资金的帐簿，按固定资产原值与自有流动资金总额万分之五贴花。其他帐簿按件贴花五元	立帐簿人	
13. 权利许可证照	包括政府部门发给的房屋产权证、工商营业执照、商标注册证、专利证、土地使用证	按件贴花五元	领受人	

财政部 国家税务总局关于印花税法若干政策的通知——2006-11-27 【财税[2006]162号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：



(截至 2013 年 4 月)

为适应经济形势发展变化的需要,完善税制,现将印花税有关政策明确如下:

一、对纳税人以电子形式签订的各种应税凭证按规定征收印花税。

二、对发电厂与电网之间、电网与电网之间(国家电网公司系统、南方电网公司系统内部各级电网互供电量除外)签订的购售电合同按购销合同征收印花税。电网与用户之间签订的供用电合同不属于印花税列举征税的凭证,不征收印花税。

三、对土地使用权出让合同、土地使用权转让合同按产权转移书据征收印花税。

四、对商品房销售合同按照产权转移书据征收印花税。

财政部 国家税务总局

二〇〇六年十一月二十七日

关于调整房地产交易环节税收政策的通知(部分失效)——2008-10-22【财税(2008)137号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,新疆生产建设兵团财务局:

为适当减轻个人住房交易的税收负担,支持居民首次购买普通住房,经国务院批准,现就房地产交易环节有关税收政策问题通知如下:

一、对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一调到 1%。首次购房证明由住房所在地县(区)住房建设主管部门出具。

二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

本通知自 2008 年 11 月 1 日起实施。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十月二十二日



六、 契 税

中华人民共和国契税暂行条例——1997-7-7【国务院令第 224 号】

第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳契税。

第二条 本条例所称转移土地、房屋权属是指下列行为：

- (一) 国有土地使用权出让；
- (二) 土地使用权转让，包括出售、赠与和交换；
- (三) 房屋买卖；
- (四) 房屋赠与；
- (五) 房屋交换。

前款第二项土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。

第三条 契税税率为 3%—5%。

契税的适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定，并报财政部和国家税务总局备案。

第四条 契税的计税依据：

- (一) 国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；
- (二) 土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；
- (三) 土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。

前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。



第五条 契税应纳税额,依照本条例第 3 条规定的税率和第 4 条规定的计税依据计算征收。应纳税额计算公式:

$$\text{应纳税额}=\text{计税依据}\times\text{税率}$$

应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的,按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价折合成人民币计算。

第六条 有下列情形之一的,减征或者免征契税:

(一) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的,免征;

(二) 城镇职工按规定第一次购买公有住房的,免征;

(三) 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的,酌情准予减征或者免征;

(四) 财政部规定的其他减征、免征契税的项目。

第七条 经批准减征、免征契税的纳税人改变有关土地、房屋的用途,不再属于本条例第 6 条规定的减征、免征契税范围的,应当补缴已经减征、免征的税款。

第八条 契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

第九条 纳税人应当自纳税义务发生之日起 10 日内,向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报,并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

第十条 纳税人办理纳税事宜后,契税征收机关应当向纳税人开具契税完税凭证。

第十一条 纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件材料,依法向土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

纳税人未出具契税完税凭证的,土地管理部门、房产管理部门不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。



第十二条 契税征收机关为土地、房屋所在地的财政机关或者地方税务机关。具体征收机关由省、自治区、直辖市人民政府确定。

土地管理部门、房产管理部门应当向契税征收机关提供有关资料，并协助契税征收机关依法征收契税。

第十三条 契税的征收管理，依照本条例和有关法律、行政法规的规定执行。

第十四条 财政部根据本条例制定细则。

第十五条 本条例自 1997 年 10 月 1 日起施行。1950 年 4 月 3 日中央人民政府政务院发布的《契税暂行条例》同时废止。

中华人民共和国契税暂行条例细则——1997-10-28【财法字（1997）52 号】

第一条 根据《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称条例）的规定，制定本细则。

第二条 条例所称土地、房屋权属，是指土地使用权、房屋所有权。

第三条 条例所称承受，是指以受让、购买、受赠、交换等方式取得土地、房屋权属的行为。

第四条 条例所称单位，是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位和社会团体以及其他组织。

条例所称个人，是指个体经营者及其他个人。

第五条 条例所称国有土地使用权出让，是指土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者的行为。

第六条 条例所称土地使用权转让，是指土地使用者以出售、赠与、交换或者其他方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。

条例所称土地使用权出售，是指土地使用者以土地使用权作为交易条件，取得货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为。



条例所称土地使用权赠与，是指土地使用者将其土地使用权无偿转让给受赠者的行为。

条例所称土地使用权交换，是指土地使用者之间相互交换土地使用权的行为。

第七条 条例所称房屋买卖，是指房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为。

条例所称房屋赠与，是指房屋所有者将其房屋无偿转让给受赠者的行为。

条例所称房屋交换，是指房屋所有者之间相互交换房屋的行为。

第八条 土地、房屋权属以下列方式转移的，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征税：

- (一) 以土地、房屋权属作价投资、入股；
- (二) 以土地、房屋权属抵债；
- (三) 以获奖方式承受土地、房屋权属；
- (四) 以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

第九条 条例所称成交价格，是指土地、房屋权属转移合同确定的价格。包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。

第十条 土地使用权交换、房屋交换，交换价格不相等的，由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的，免征契税。

土地使用权与房屋所有权之间相互交换，按照前款征税。

第十一条 以划拨方式取得土地使用权的，经批准转让房地产时，应由房地产转让者补缴契税。其计税依据为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。

第十二条 条例所称用于办公的，是指办公室（楼）以及其他直接用于办公的土地、房屋。



条例所称用于教学的，是指教室（教学楼）以及其他直接用于教学的土地、房屋。

条例所称用于医疗的，是指门诊部以及其他直接用于医疗的土地、房屋。

条例所称用于科研的，是指科学试验的场所以及其他直接用于科研的土地、房屋。

条例所称用于军事设施的，是指：

- （一）地上和地下的军事指挥作战工程；
- （二）军用的机场、港口、码头；
- （三）军用的库房、营区、训练场、试验场；
- （四）军用的通信、导航、观测台站；
- （五）其他直接用于军事设施的土地、房屋。

本条所称其他直接用于办公、教学、医疗、科研的以及其他直接用于军事设施的土地、房屋的具体范围，由省、自治区、直辖市人民政府确定。

第十三条 条例所称城镇职工按规定第一次购买公有住房的，是指经县级以上人民政府批准，在国家规定标准面积以内购买的公有住房。城镇职工享受免征契税，仅限于第一次购买的公有住房。超过国家规定标准面积的部分，仍应按照规定缴纳契税。

第十四条 条例所称不可抗力，是指自然灾害、战争等不能预见、不能避免、并不能克服的客观情况。

第十五条 根据条例第六条的规定，下列项目减征、免征契税：

（一）土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，是否减征或者免征契税，由省、自治区、直辖市人民政府确定。

（二）纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。



(三) 依照我国有关法律规定以及我国缔结或参加的双边和多边条约或协定的规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆、联合国驻华机构及其外交代表、领事官员和其他外交人员承受土地、房屋权属的，经外交部确认，可以免征契税。

第十六条 纳税人符合减征或者免征契税规定的，应当在签订土地、房屋权属转移合同后 10 日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理减征或者免征契税手续。

第十七条 纳税人因改变土地、房屋用途应当补缴已经减征、免征契税的，其纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途的当天。

第十八条 条例所称其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证，是指具有合同效力的契约、协议、合约、单据、确认书以及由省、自治区、直辖市人民政府确定的其他凭证。

第十九条 条例所称有关资料，是指土地管理部门、房产管理部门办理土地、房屋权属变更登记手续的有关土地、房屋权属、土地出让费用、成交价格以及其他权属变更方面的资料。

第二十条 征收机关可以根据征收管理的需要，委托有关单位代征契税，具体代征单位由省、自治区、直辖市人民政府确定。

代征手续费的支付比例，由财政部另行规定。

第二十一条 省、自治区、直辖市人民政府根据条例和本细则的规定制定实施办法，并报财政部和国家税务总局备案。

第二十二条 本细则自 1997 年 10 月 1 日起施行。此前财政部关于契税的各项规定同时废止。

财政部 国家税务总局关于契税征收中几个问题的批复——1998-5-29【财税字[1998]096 号】



江苏省财政厅：

你厅《关于契税征收中几个问题的请示》（苏财农税[1998]010号）收悉。
经研究，现批复如下：

一、关于计税价格问题。根据《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称条例）第四条第（一）款及《中华人民共和国契税暂行条例细则》（以下简称细则）第九条的规定，土地使用权出让，土地使用权出售，房屋买卖的计税依据是成交价格，即土地，房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币，实物，无形资产或者其他经济利益。因此，合同确定的成交价格中包含的所有价款都属于计税依据范围。土地使用权出让，土地使用权转让，房屋买卖的成交价格中所包含的行政事业性收费，属于成交价格的组成部分，不应从中剔除，纳税人应按合同确定的成交价格全额计算缴纳契税。

二、关于购买安居房，经济适用住房的减免税问题。条例没有对这种情况给予减征或者免征契税的规定。因此，应对购买安居房，经济适用住房者照章征收契税。

三、关于经营性事业单位的减免税问题。目前我国对事业单位没有按是否经营性这一标准进行分类。根据条例第六条，细则第十二条和财政部 1996 年发布的《事业单位财务规则》的规定，对事业单位承受土地，房屋免征契税应同时符合两个条件：一是纳税人必须是按《事业单位财务规则》进行财务核算的事业单位；二是所承受的土地，房屋必须用于办公，教学，医疗，科研项目。凡不符合上述两个条件的，一律照章征收契税。对按《事业单位财务规则》第四十五条规定，应执行《企业财务通则》和同行业或相近行业企业财务制度的事业单位或者事业单位的特定项目，其承受的土地，房屋要照章征收契税。



**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——1999-7-29
【财税字(1999) 210 号】**

为了配合国家住房制度改革，有效启动房地产市场，积极培育新的经济增长点，经国务院批准，现对房地产市场有关税收政策问题通知如下：

一、关于营业税和契税的政策问题

为了切实减轻个人买卖普通住宅的税收负担，积极启动住房二级市场，对个人购买并居住超过一年的普通住宅，销售时免征营业税；个人购买并居住不足一年的普通住宅，销售时营业税按销售价减去购入原价后的差额计征；个人自建自用住房，销售时免征营业税；个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。

为了支持住房制度的改革，对企业、行政事业单位按房改成本价、标准价出售住房的收入，暂免征收营业税。

二、关于空置商品住房税收政策问题

为了加快住房资金周转，降低金融资产的风险，促进积压空置商品房的销售，对积压空置的商品住房销售时应缴纳的营业税、契税在 2000 年底前予以免税优惠。

空置商品住房限于 1998 年 6 月 30 日以前建成尚未售出的商品住房。

三、关于土地增值税征免政策问题

对居民个人拥有的普通住宅，在其转让时暂免征收土地增值税。

本通知自 1999 年 8 月 1 日起执行。部分地区在此之前越权自行制定的房地产市场税收政策，凡与本通知规定不符的一律改按本通知的规定执行。

国家税务总局关于出售或租赁房屋使用权是否征收契税问题的批复——1999-7-8【国税函[1999]465 号】

河南省财政厅：



(截至 2013 年 4 月)

你厅《关于出售或租赁房屋使用权征收契税的请示》（豫财农税字 [1999] 27 号）收悉。经研究，现批复如下：

房屋使用权与房屋所有权是两种不同性质的权属。根据现行契税法的规定，房屋使用权的转移行为不属于契税征收范围，不应征收契税。

**国家税务总局关于办理期房退房手续后应退还已征契税的批复——2002-7-10
【国税函[2002]622 号】**

新疆维吾尔自治区财政厅：

你厅《关于对办理期房退房手续后是否可以退契税的请示》（新财农税 2002）10 号）收悉。现批复如下：

按照现行契税政策规定，购房者应在签订房屋买卖合同后、办理房屋所有权变更登记之前缴纳契税。对交易双方已签订房屋买卖合同，但由于各种原因最终未能完成交易的，如购房者已按规定缴纳契税，在办理期房退房手续后，对其已纳契税款应予以退还。

**财政部 国家税务总局关于房屋附属设施有关契税政策的批复——2007-7-23
【财税[2004]126 号】**

浙江省财政厅：

你厅《关于要求明确与房屋相关的附属设施契税政策的请示》（浙江省财农税字[2003]26 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、对于承受与房屋相关的附属设施（包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室，下同）所有权或土地使用权的行为，按照契税法律、法规的规定征收契税；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。



(截至 2013 年 4 月)

二、采取分期付款购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。

三、承受的房屋附属设施权属如为单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。

财政部 国家税务总局

二〇〇四年七月二十三日

关于调整房地产交易环节税收政策的通知（部分失效）——2008-10-22【财税〔2008〕137号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

为适当减轻个人住房交易的税收负担，支持居民首次购买普通住房，经国务院批准，现就房地产交易环节有关税收政策问题通知如下：

一、对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一调到 1%。首次购房证明由住房所在地县（区）住房建设主管部门出具。

二、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

三、对个人销售住房暂免征收土地增值税。

本通知自 2008 年 11 月 1 日起实施。

财政部 国家税务总局

二〇〇八年十月二十二日



(截至 2013 年 4 月)

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 个人所得税优惠政策的通知 ——2010-9-29【财税〔2010〕94 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局、住房城乡建设厅（建委、房地局），西藏、宁夏、青海省（自治区）国税局，新疆生产建设兵团财务局、建设局：

经国务院批准，现就调整房地产交易环节契税、个人所得税有关优惠政策通知如下：

一、关于契税政策

（一）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。

征收机关应查询纳税人契税纳税记录；无记录或有记录但有疑义的，根据纳税人的申请或授权，由房地产主管部门通过房屋登记信息系统查询纳税人家庭住房登记记录，并出具书面查询结果。如因当地暂不具备查询条件而不能提供家庭住房登记查询结果的，纳税人应向征收机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证。诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

（二）个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策。

二、关于个人所得税政策

对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

本通知自 2010 年 10 月 1 日起执行。《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》（财税字〔1999〕210 号）第一条有关契税的规定、《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137 号）第一条、《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得



(截至 2013 年 4 月)

征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278 号) 第三条同时废止。

特此通知。

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部

二〇一〇年九月二十九日

财政部 国家税务总局关于首次购买普通住房有关契税政策的通知——2010-3-9【财税(2010) 13 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,新疆生产建设兵团财务局:

现对《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税[2008]137 号)中首次购买普通住房契税优惠政策问题明确如下:

对两个或两个以上个人共同购买 90 平方米及以下普通住房,其中一人或多人已有购房记录的,该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。

请遵照执行。

财政部 国家税务总局

二〇一〇年三月九日

关于购房人办理退房有关契税问题的通知——2011-4-26【财税[2011]32 号】



(截至 2013 年 4 月)

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号）及其细则的规定，现对购房单位和个人办理退房有关契税问题明确如下：

对已缴纳契税的购房单位和个人，在未办理房屋权属变更登记前退房的，退还已纳契税；在办理房屋权属变更登记后退房的，不予退还已纳契税。

请遵照执行。

财政部 国家税务总局

二〇一一年四月二十六日

关于房屋 土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知——2011-8-31【财税[2011]82 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，新疆生产建设兵团财务局：

现就房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有的契税政策通知如下：

婚姻关系存续期间，房屋、土地权属原归夫妻一方所有，变更为夫妻双方共有的，免征契税。

本通知自印发之日起执行。

财政部

国家税务总局

二〇一一年八月三十一日



七、 无偿赠与形式转让房产税政策

(一) 营业税

中华人民共和国营业税暂行条例实施细则——2008-12-18【中华人民共和国财政部国家税务总局令第 52 号】

第一条 根据《中华人民共和国营业税暂行条例》（以下简称条例），制定本细则。

第二条 条例第一条所称条例规定的劳务是指属于交通运输业、建筑业、金融保险业、邮电通信业、文化体育业、娱乐业、服务业税目征收范围的劳务（以下称应税劳务）。

加工和修理、修配，不属于条例规定的劳务（以下称非应税劳务）。

第三条 条例第一条所称提供条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产，是指有偿提供条例规定的劳务、有偿转让无形资产或者有偿转让不动产所有权的行为（以下称应税行为）。但单位或者个体工商户聘用的员工为本单位或者雇主提供条例规定的劳务，不包括在内。

前款所称有偿，是指取得货币、货物或者其他经济利益。

第四条 条例第一条所称在中华人民共和国境内（以下简称境内）提供条例规定的劳务、转让无形资产或者销售不动产，是指：

- (一) 提供或者接受条例规定劳务的单位或者个人在境内；
- (二) 所转让的无形资产（不含土地使用权）的接受单位或者个人在境内；
- (三) 所转让或者出租土地使用权的土地在境内；



(四) 所销售或者出租的不动产在境内。

第五条 纳税人有下列情形之一的，视同发生应税行为：

(一) 单位或者个人将不动产或者土地使用权无偿赠送其他单位或者个人；

(二) 单位或者个人自己新建（以下简称自建）建筑物后销售，其所发生的自建行为；

(三) 财政部、国家税务总局规定的其他情形。

第六条 一项销售行为如果既涉及应税劳务又涉及货物，为混合销售行为。除本细则第七条的规定外，从事货物的生产、批发或者零售的企业、企业性单位和个体工商户的混合销售行为，视为销售货物，不缴纳营业税；其他单位和个人的混合销售行为，视为提供应税劳务，缴纳营业税。

第一款所称货物，是指有形动产，包括电力、热力、气体在内。

第一款所称从事货物的生产、批发或者零售的企业、企业性单位和个体工商户，包括以从事货物的生产、批发或者零售为主，并兼营应税劳务的企业、企业性单位和个体工商户在内。

第七条 纳税人的下列混合销售行为，应当分别核算应税劳务的营业额和货物的销售额，其应税劳务的营业额缴纳营业税，货物销售额不缴纳营业税；未分别核算的，由主管税务机关核定其应税劳务的营业额：

(一) 提供建筑业劳务的同时销售自产货物的行为；

(二) 财政部、国家税务总局规定的其他情形。

第八条 纳税人兼营应税行为和货物或者非应税劳务的，应当分别核算应税行为的营业额和货物或者非应税劳务的销售额，其应税行为营业额缴纳营业税，



货物或者非应税劳务销售额不缴纳营业税；未分别核算的，由主管税务机关核定其应税行为营业额。

第九条 条例第一条所称单位，是指企业、行政单位、事业单位、军事单位、社会团体及其他单位。

条例第一条所称个人，是指个体工商户和其他个人。

第十条 除本细则第十一条和第十二条的规定外，负有营业税纳税义务的单位为发生应税行为并收取货币、货物或者其他经济利益的单位，但不包括单位依法不需要办理税务登记的内设机构。

第十一条 单位以承包、承租、挂靠方式经营的，承包人、承租人、挂靠人（以下统称承包人）发生应税行为，承包人以发包人、出租人、被挂靠人（以下统称发包人）名义对外经营并由发包人承担相关法律责任的，以发包人为纳税人；否则以承包人为纳税人。

第十二条 中央铁路运营业务的纳税人为铁道部，合资铁路运营业务的纳税人为合资铁路公司，地方铁路运营业务的纳税人为地方铁路管理机构，基建临管线运营业务的纳税人为基建临管线管理机构。

第十三条 条例第五条所称价外费用，包括收取的手续费、补贴、基金、集资费、返还利润、奖励费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项、罚息及其他各种性质的价外收费，但不包括同时符合以下条件代为收取的政府性基金或者行政事业性收费：

（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；

（二）收取时开具省级以上财政部门印制的财政票据；

（三）所收款项全额上缴财政。



第十四条 纳税人的营业额计算缴纳营业税后因发生退款减除营业额的，应当退还已缴纳营业税税款或者从纳税人以后的应缴纳营业税税额中减除。

第十五条 纳税人发生应税行为，如果将价款与折扣额在同一张发票上注明的，以折扣后的价款为营业额；如果将折扣额另开发票的，不论其在财务上如何处理，均不得从营业额中扣除。

第十六条 除本细则第七条规定外，纳税人提供建筑业劳务(不含装饰劳务)的，其营业额应当包括工程所用原材料、设备及其他物资和动力价款在内，但不包括建设方提供的设备的价款。

第十七条 娱乐业的营业额为经营娱乐业收取的全部价款和价外费用，包括门票收费、台位费、点歌费、烟酒、饮料、茶水、鲜花、小吃等收费及经营娱乐业的其他各项收费。

第十八条 条例第五条第(四)项所称外汇、有价证券、期货等金融商品买卖业务，是指纳税人从事的外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品买卖业务。

货物期货不缴纳营业税。

第十九条 条例第六条所称符合国务院税务主管部门有关规定的凭证(以下统称合法有效凭证)，是指：

(一) 支付给境内单位或者个人的款项，且该单位或者个人发生的行为属于营业税或者增值税征收范围的，以该单位或者个人开具的发票为合法有效凭证；

(二) 支付的行政事业性收费或者政府性基金，以开具的财政票据为合法有效凭证；



(三) 支付给境外单位或者个人的款项, 以该单位或者个人的签收单据为合法有效凭证, 税务机关对签收单据有疑义的, 可以要求其提供境外公证机构的确认证明;

(四) 国家税务总局规定的其他合法有效凭证。

第二十条 纳税人有条例第七条所称价格明显偏低并无正当理由或者本细则第五条所列视同发生应税行为而无营业额的, 按下列顺序确定其营业额:

(一) 按纳税人最近时期发生同类应税行为的平均价格核定;

(二) 按其他纳税人最近时期发生同类应税行为的平均价格核定;

(三) 按下列公式核定:

营业额=营业成本或者工程成本×(1+成本利润率)÷(1-营业税税率)

公式中的成本利润率, 由省、自治区、直辖市税务局确定。

第二十一条 纳税人以人民币以外的货币结算营业额的, 其营业额的人民币折合率可以选择营业额发生的当天或者当月 1 日的人民币汇率中间价。纳税人应当在事先确定采用何种折合率, 确定后 1 年内不得变更。

第二十二条 条例第八条规定的部分免税项目的范围, 限定如下:

(一) 第一款第(二)项所称残疾人员个人提供的劳务, 是指残疾人员本人为社会提供的劳务。

(二) 第一款第(四)项所称学校和其他教育机构, 是指普通学校以及经地、市级以上人民政府或者同级政府的教育行政部门批准成立、国家承认其学员学历的各类学校。

(三) 第一款第(五)项所称农业机耕, 是指在农业、林业、牧业中使用农业机械进行耕作(包括耕耘、种植、收割、脱粒、植物保护等)的业务; 排灌,



(截至 2013 年 4 月)

是指对农田进行灌溉或排涝的业务；病虫害防治，是指从事农业、林业、牧业、渔业的病虫害测报和防治的业务；农牧保险，是指为种植业、养殖业、牧业种植和饲养的动植物提供保险的业务；相关技术培训，是指与农业机耕、排灌、病虫害防治、植物保护业务相关以及为使农民获得农牧保险知识的技术培训业务；家禽、牲畜、水生动物的配种和疾病防治业务的免税范围，包括与该项劳务有关的提供药品和医疗用具的业务。

(四) 第一款第(六)项所称纪念馆、博物馆、文化馆、文物保护单位管理机构、美术馆、展览馆、书画院、图书馆举办文化活动，是指这些单位在自己的场所举办的属于文化体育业税目征税范围的文化活动。其门票收入，是指销售第一道门票的收入。宗教场所举办文化、宗教活动的门票收入，是指寺院、宫观、清真寺和教堂举办文化、宗教活动销售门票的收入。

(五) 第一款第(七)项所称为出口货物提供的保险产品，包括出口货物保险和出口信用保险。

第二十三条 条例第十条所称营业税起征点，是指纳税人营业额合计达到起征点。

营业税起征点的适用范围限于个人。

营业税起征点的幅度规定如下：

- (一) 按期纳税的，为月营业额 1000—5000 元；
- (二) 按次纳税的，为每次(日)营业额 100 元。

省、自治区、直辖市财政厅(局)、税务局应当在规定的幅度内，根据实际情况确定本地区适用的起征点，并报财政部、国家税务总局备案。

第二十四条 条例第十二条所称收讫营业收入款项，是指纳税人应税行为发生过程中或者完成后收取的款项。



条例第十二条所称取得索取营业收入款项凭据的当天，为书面合同确定的付款日期的当天；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为应税行为完成的当天。

第二十五条 纳税人转让土地使用权或者销售不动产，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

纳税人提供建筑业或者租赁业劳务，采取预收款方式的，其纳税义务发生时间为收到预收款的当天。

纳税人发生本细则第五条所称将不动产或者土地使用权无偿赠送其他单位或者个人的，其纳税义务发生时间为不动产所有权、土地使用权转移的当天。

纳税人发生本细则第五条所称自建行为的，其纳税义务发生时间为销售自建建筑物的纳税义务发生时间。

第二十六条 按照条例第十四条规定，纳税人应当向应税劳务发生地、土地或者不动产所在地的主管税务机关申报纳税而自应当申报纳税之月起超过 6 个月没有申报纳税的，由其机构所在地或者居住地的主管税务机关补征税款。

第二十七条 银行、财务公司、信托投资公司、信用社、外国企业常驻代表机构的纳税期限为 1 个季度。

第二十八 本细则自 2009 年 1 月 1 日起施行。

财政部 国家税务总局关于个人金融商品买卖等营业税若干免税政策的通知——2009-9-27【财税[2009]111 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，北京、西藏、宁夏、青海省（自治区、直辖市）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：



经国务院批准，现将有关营业税优惠政策明确如下：

一、对个人（包括个体工商户及其他个人，下同）从事外汇、有价证券、非货物期货和其他金融商品买卖业务取得的收入暂免征收营业税。

二、个人无偿赠与不动产、土地使用权，属于下列情形之一的，暂免征收营业税：

（一）离婚财产分割；

（二）无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（三）无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

（四）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

三、对中华人民共和国境内（以下简称境内）单位或者个人在中华人民共和国境外（以下简称境外）提供建筑业、文化体育业（除播映）劳务暂免征收营业税。

四、境外单位或者个人在境外向境内单位或者个人提供的完全发生在境外的《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令 540 号，以下简称条例）规定的劳务，不属于条例第一条所称在境内提供条例规定的劳务，不征收营业税。上述劳务的具体范围由财政部、国家税务总局规定。

根据上述原则，对境外单位或者个人在境外向境内单位或者个人提供的文化体育业（除播映），娱乐业，服务业中的旅店业、饮食业、仓储业，以及其他服务业中的沐浴、理发、洗染、裱画、誊写、镌刻、复印、打包劳务，不征收营业税。



五、同时满足以下条件的行政事业性收费和政府性基金暂免征收营业税：

- (一) 由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费和政府性基金；
- (二) 收取时开具省级以上(含省级)财政部门统一印制或监制的财政票据；
- (三) 所收款项全额上缴财政。

凡不同时符合上述三个条件，且属于营业税征税范围的行政事业性收费或政府性基金应照章征收营业税。

上述政府性基金是指各级人民政府及其所属部门根据法律、国家行政法规和中共中央、国务院有关文件的规定，为支持某项事业发展，按照国家规定程序批准，向公民、法人和其他组织征收的具有专项用途的资金。包括各种基金、资金、附加和专项收费。

上述行政事业收费是指国家机关、事业单位、代行政府职能的社会团体及其他组织根据法律、行政法规、地方性法规等有关规定，依照国务院规定程序批准，在向公民、法人提供特定服务的过程中，按照成本补偿和非盈利原则向特定服务对象收取的费用。

六、属于本通知第二条规定情形的个人，在办理免税手续时，应根据情况提交以下相关资料：

- (一) 《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的通知》（国税发[2006]144号）第一条规定的相关证明材料；
- (二) 赠与双方当事人的有效身份证件；
- (三) 证明赠与人和受赠人亲属关系的人民法院判决书（原件）、由公证机构出具的公证书（原件）；



(截至 2013 年 4 月)

(四)证明赠与人和受赠人抚养关系或者赡养关系的人民法院判决书(原件)、由公证机构出具的公证书(原件)、由乡镇人民政府或街道办事处出具的证明材料(原件)。

税务机关应当认真审核赠与双方提供的上述资料,资料齐全并且填写正确的,在提交的国税发[2006]144号文件所附《个人无偿赠与不动产登记表》上签字盖章后复印留存,原件退还提交人,同时办理营业税免税手续。

七、本通知自 2009 年 1 月 1 日起执行。此前已征、多征税款应从纳税人以后的应纳税额中抵减或予以退税。《国家税务总局关于经援项目税收问题的函》(国税函发[1990]884号)有关营业税部分、《财政部 国家税务总局关于必须严格执行税法统一规定不得擅自对行政事业单位收费减免营业税的通知》(财税字[1995]6号)、《财政部 国家税务总局关于调整行政事业性收费(基金)营业税政策的通知》(财税字[1997]5号)、《财政部 国家税务总局关于下发不征收营业税的收费(基金)项目名单(第二批)的通知》(财税字[1997]117号)、《财政部 国家税务总局关于育林基金不应征收营业税的通知》(财税字[1998]179号)、《财政部 国家税务总局关于下发不征收营业税的收费(基金)项目名单(第三批)的通知》(财税[2000]31号)、《财政部 国家税务总局关于车辆通行费有关营业税等税收政策的通知》(财税[2000]139号)、《财政部 国家税务总局关于下发不征收营业税的收费(基金)项目名单(第四批)的通知》(财税[2001]144号)、《财政部 国家税务总局关于下发不征收营业税的收费(基金)项目名单(第五批)的通知》(财税[2002]117号)、《财政部 国家税务总局关于下发不征收营业税的收费(基金)项目名单(第六批)的通知》(财税[2003]15号)、《财政部、国家税务总局关于中国知识产权培训中心办学经费收费不征收营业税的通知》(财税[2003]138号)、《财政部 国家税务总局关于代办外国领事认证费等 5 项经营服务性收费征收营业税的通知》(财税



(截至 2013 年 4 月)

[2003]169 号)、《财政部 国家税务总局关于民航系统 8 项行政事业性收费不征收营业税的通知》(财税[2003]170 号)同时废止。

财政部 国家税务总局

二 00 九年九月二十七日

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——2006-9-14【国税发[2006]144 号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏自治区国家税务局：

为加强房地产交易中个人无偿赠与不动产行为的税收管理，现将有关问题通知如下：

一、关于加强个人无偿赠与不动产税收管理问题

(一) 关于加强个人无偿赠与不动产营业税税收管理问题

1. 个人向他人无偿赠与不动产，包括继承、遗产处分及其他无偿赠与不动产等三种情况，在办理营业税免税申请手续时，纳税人应区分不同情况向税务机关提交相关证明材料： 葛

(1)属于继承不动产的，继承人应当提交公证机关出具的“继承权公证书”、房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》(见附件)；

(2)属于遗嘱人处分不动产的，遗嘱继承人或者受遗赠人须提交公证机关出具的“遗嘱公证书”和“遗嘱继承权公证书”或“接受遗赠公证书”、房产所有权证以及《个人无偿赠与不动产登记表》；

(3)属于其它情况无偿赠与不动产的，受赠人应当提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”，或持双方共同办理的“赠与合同公证书”，以及房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》。



上述证明材料必须提交原件。

税务机关应当认真审核上述材料，资料齐全并且填写正确规范的，在提交的《个人无偿赠与不动产登记表》上签字盖章后退提交人，将有关公证证书复印件留存，同时办理营业税免税手续。

2. 对个人无偿赠与不动产的，税务机关不得向其发售发票或者代为开具发票。

(二) 关于个人无偿赠与不动产契税、印花税税收管理问题

对于个人无偿赠与不动产行为，应对受赠人全额征收契税，在缴纳契税和印花税时，纳税人须提交经税务机关审核并签字盖章的《个人无偿赠与不动产登记表》，税务机关（或其他征收机关）应在纳税人的契税和印花税完税凭证上加盖“个人无偿赠与”印章，在《个人无偿赠与不动产登记表》中签字并将该表格留存。税务机关应积极与房管部门沟通协调，争取房管部门对持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，办理赠与产权转移登记手续，对未持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，不予办理赠与产权转移登记手续。

二、关于加强个人将受赠不动产对外销售税收管理问题

(一) 关于加强个人将受赠不动产对外销售营业税税收管理问题

个人将通过无偿受赠方式取得的住房对外销售征收营业税时，对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房，该住房的购房时间按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）中第四条有关购房时间的规定执行；对通过其他无偿受赠方式取得的住房，该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定，不再执行国税发〔2005〕172号）中第四条有关购房时间的规定。

(二) 关于加强个人将受赠不动产对外销售个人所得税税收管理问题

受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，再次转让该项不动产的，在缴纳个人所得税时，以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按 20% 的适用税率计算缴纳个人所得税。

在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收。

三、 关于加强对个人无偿赠与不动产后续管理的问题

(一) 税务机关应对无偿赠与不动产的纳税人分户归档管理，定期将留存的公证证书复印件有关信息与公证机关核对，保证公证证书的真实、合法性。

(二) 税务机关应加强与房管部门的合作，定期将《个人无偿赠与不动产登记表》中的有关信息与房管部门的赠与房产所有权转移登记信息进行核对，强化对个人无偿赠与不动产的后续管理。

(三) 税务机关应加强对个人无偿赠与不动产的营业税纳税评估，将本期无偿赠与不动产的有关数据与历史数据(如上年同期)进行比较，出现异常情况的，要做进一步检查和核对，对确有问题的赠与行为，应按有关规定进行处理。

(四) 对个人赠与不动产过程中，向受赠人收取了货物、货币或其他经济利益，但提供虚假资料，申请办理无偿赠与的相关手续，没有按规定缴纳营业税的纳税人，由税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定追缴税款、滞纳金并进行相关处罚。

(五) 税务机关应向房屋中介机构做好税法宣传工作，使其协助做好无偿赠与不动产的税收管理工作。

二〇〇六年九月十四日

(二) 个人所得税

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——2006-9-14【国税发[2006]144 号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏自治区国家税务局：

为加强房地产交易中个人无偿赠与不动产行为的税收管理，现将有关问题通知如下：

一、关于加强个人无偿赠与不动产税收管理问题

(一) 关于加强个人无偿赠与不动产营业税税收管理问题

1. 个人向他人无偿赠与不动产，包括继承、遗产处分及其他无偿赠与不动产等三种情况，在办理营业税免税申请手续时，纳税人应区分不同情况向税务机关提交相关证明材料：

(1) 属于继承不动产的，继承人应当提交公证机关出具的“继承权公证书”、房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》（见附件）；

(2) 属于遗嘱人处分不动产的，遗嘱继承人或者受遗赠人须提交公证机关出具的“遗嘱公证书”和“遗嘱继承权公证书”或“接受遗赠公证书”、房产所有权证以及《个人无偿赠与不动产登记表》；

(3) 属于其它情况无偿赠与不动产的，受赠人应当提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”，或持双方共同办理的“赠与合同公证书”，以及房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》。

上述证明材料必须提交原件。

税务机关应当认真审核上述材料，资料齐全并且填写正确规范的，在提交的《个人无偿赠与不动产登记表》上签字盖章后退提交人，将有关公证证书复印件留存，同时办理营业税免税手续。



2. 对个人无偿赠与不动产的，税务机关不得向其发售发票或者代为开具发票。

(二) 关于个人无偿赠与不动产契税、印花税税收管理问题

对于个人无偿赠与不动产行为，应对受赠人全额征收契税，在缴纳契税和印花时，纳税人须提交经税务机关审核并签字盖章的《个人无偿赠与不动产登记表》，税务机关（或其他征收机关）应在纳税人的契税和印花完税凭证上加盖“个人无偿赠与”印章，在《个人无偿赠与不动产登记表》中签字并将该表格留存。税务机关应积极与房管部门沟通协调，争取房管部门对持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，办理赠与产权转移登记手续，对未持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，不予办理赠与产权转移登记手续。

二、关于加强个人将受赠不动产对外销售税收管理问题

(一) 关于加强个人将受赠不动产对外销售营业税税收管理问题

个人将通过无偿受赠方式取得的住房对外销售征收营业税时，对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房，该住房的购房时间按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）中第四条有关购房时间的规定执行；对通过其他无偿受赠方式取得的住房，该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定，不再执行国税发〔2005〕172号）中第四条有关购房时间的规定。

(二) 关于加强个人将受赠不动产对外销售个人所得税税收管理问题

受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，再次转让该项不动产的，在缴纳个人所得税时，以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按 20% 的适用税率计算缴纳个人所得税。



在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收。

三、 关于加强对个人无偿赠与不动产后续管理的问题

(一) 税务机关应对无偿赠与不动产的纳税人分户归档管理，定期将留存的公证证书复印件有关信息与公证机关核对，保证公证证书的真实、合法性。

(二) 税务机关应加强与房管部门的合作，定期将《个人无偿赠与不动产登记表》中的有关信息与房管部门的赠与房产所有权转移登记信息进行核对，强化对个人无偿赠与不动产的后续管理。

(三) 税务机关应加强对个人无偿赠与不动产的营业税纳税评估，将本期无偿赠与不动产的有关数据与历史数据(如上年同期)进行比较，出现异常情况的，要做进一步检查和核对，对确有问题的赠与行为，应按有关规定进行处理。

(四) 对个人赠与不动产过程中，向受赠人收取了货物、货币或其他经济利益，但提供虚假资料，申请办理无偿赠与的相关手续，没有按规定缴纳营业税的纳税人，由税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定追缴税款、滞纳金并进行相关处罚。

(五) 税务机关应向房屋中介机构做好税法宣传工作，使其协助做好无偿赠与不动产的税收管理工作。

二〇〇六年九月十四日

财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知—— 2009-5-25【财税〔2009〕78号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，宁夏、西藏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：



为了加强个人所得税征管，堵塞税收漏洞，根据《中华人民共和国个人所得税法》有关规定，现就个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题通知如下：

一、以下情形的房屋产权无偿赠与，对当事双方不征收个人所得税：

(一) 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

(二) 房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人；

(三) 房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

二、赠与双方办理免税手续时，应向税务机关提交以下资料：

(一) 《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的通知》（国税发〔2006〕144号）第一条规定的相关证明材料；

(二) 赠与双方当事人的有效身份证件；

(三) 属于本通知第一条第（一）项规定情形的，须提供公证机构出具的赠与人 and 受赠人亲属关系的公证书（原件）。

(四) 属于本通知第一条第（二）项规定情形的，须提供公证机构出具的抚养关系或者赡养关系公证书（原件），或者乡镇政府或街道办事处出具的抚养关系或者赡养关系证明。

税务机关应当认真审核赠与双方提供的上述资料，资料齐全并且填写正确的，在提交的《个人无偿赠与不动产登记表》上签字盖章后复印留存，原件退还提交人，同时办理个人所得税不征税手续。

三、除本通知第一条规定情形以外，房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与他人的，受赠人因无偿受赠房屋取得的受赠所得，按照“经国务院财政部门确定征税的其他所得”项目缴纳个人所得税，税率为 20%。

四、对受赠人无偿受赠房屋计征个人所得税时，其应纳税所得额为房地产赠



(截至 2013 年 4 月)

与合同上标明的赠与房屋价值减除赠与过程中受赠人支付的相关税费后的余额。赠与合同标明的房屋价值明显低于市场价格或房地产赠与合同未标明赠与房屋价值的，税务机关可依据受赠房屋的市场评估价格或采取其他合理方式确定受赠人的应纳税所得额。

五、受赠人转让受赠房屋的，以其转让受赠房屋的收入减除原捐赠人取得该房屋的实际购置成本以及赠与和转让过程中受赠人支付的相关税费后的余额，为受赠人的应纳税所得额，依法计征个人所得税。受赠人转让受赠房屋价格明显偏低且无正当理由的，税务机关可以依据该房屋的市场评估价格或其他合理方式确定的价格核定其转让收入。

六、本通知自发布之日起执行。

财政部 国家税务总局

二〇〇九年五月二十五日

国家税务总局关于明确个人所得税若干政策执行问题的通知——2009-8-17【国税发[2009]121号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局：

近期，部分地区反映个人所得税若干政策执行口径不够明确，为公平税负，加强征管，根据《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例等相关规定，现就个人所得税若干政策执行口径问题通知如下：

一、《国家税务总局关于个人所得税若干政策问题的批复》（国税函〔2002〕629号）第一条有关“双薪制”计税方法停止执行。

二、关于董事费征税问题



(一)《国家税务总局关于印发〈征收个人所得税若干问题的规定〉的通知》(国税发〔1994〕089 号)第八条规定的董事费按劳务报酬所得项目征税方法,仅适用于个人担任公司董事、监事,且不在公司任职、受雇的情形。

(二)个人在公司(包括关联公司)任职、受雇,同时兼任董事、监事的,应将董事费、监事费与个人工资收入合并,统一按工资、薪金所得项目缴纳个人所得税。

(三)《国家税务总局关于外商投资企业的董事担任直接管理职务征收个人所得税问题的通知》(国税发〔1996〕214 号)第一条停止执行。

三、关于华侨身份界定和适用附加费用扣除问题

(一) 华侨身份的界定

根据《国务院侨务办公室关于印发〈关于界定华侨外籍华人归侨侨眷身份的规定〉的通知》(国侨发〔2009〕5 号)的规定,华侨是指定居在国外的中国公民。具体界定如下:

1. “定居”是指中国公民已取得住在国长期或者永久居留权,并已在住在国连续居留两年,两年内累计居留不少于 18 个月。

2. 中国公民虽未取得住在国长期或者永久居留权,但已取得住在国连续 5 年以上(含 5 年)合法居留资格,5 年内在住在国累计居留不少于 30 个月,视为华侨。

3. 中国公民出国留学(包括公派和自费)在外学习期间,或因公务出国(包括外派劳务人员)在外工作期间,均不视为华侨。

(二) 关于华侨适用附加扣除费用问题

对符合国侨发〔2009〕5 号文件规定的华侨身份的人员,其在中国工作期间取得的工资、薪金所得,税务机关可根据纳税人提供的证明其华侨身份的有关证



明材料，按照《中华人民共和国个人所得税法实施条例》第三十条规定在计算征收个人所得税时，适用附加扣除费用。

四、关于个人转让离婚析产房屋的征税问题

(一)通过离婚析产的方式分割房屋产权是夫妻双方对共同共有财产的处置，个人因离婚办理房屋产权过户手续，不征收个人所得税。

(二)个人转让离婚析产房屋所取得的收入，允许扣除其相应的财产原值和合理费用后，余额按照规定的税率缴纳个人所得税；其相应的财产原值，为房屋初次购置全部原值和相关税费之和乘以转让者占房屋所有权的比例。

(三)个人转让离婚析产房屋所取得的收入，符合家庭生活自用五年以上唯一住房的，可以申请免征个人所得税，其购置时间按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）执行。

国家税务总局

二〇〇九年八月十七日

(三) 土地增值税

关于土地增值税一些具体问题规定的通知——1995-5-25【财税字[1995]48号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局，扬州培训中心、长春税务学院：

按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（以下简称条例）和《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称细则）的规定，现对土地增值税一些具体问题规定如下：



一、关于以房地产进行投资、联营的征免税问题

对于以房地产进行投资、联营的，投资、联营的一方以土地（房地产）作价入股进行投资或作为联营条件，将房地产转让到所投资、联营的企业中时，暂免征收土地增值税。对投资、联营企业将上述房地产再转让的，应征收土地增值税。

二、关于合作建房的征免税问题

对于一方出地，一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。

三、关于企业兼并转让房地产的征免税问题

在企业兼并中，对被兼并企业将房地产转让到兼并企业中的，暂免征收土地增值税。

四、关于细则中“赠与”所包括的范围问题

细则所称的“赠与”是指如下情况：

（一）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的。

（二）房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠予教育、民政和其他社会福利、公益事业的。

上述社会团体是指中国青少年发展基金会、希望工程基金会、宋庆龄基金会、减灾委员会、中国红十字会、中国残疾人联合会、全国老年基金会、老区促进会以及经民政部门批准成立的其他非营利的公益性组织。

五、关于个人互换住房的征免税问题

对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。



六、关于地方政府要求房地产开发企业代收的费用如何计征土地增值税的问题

对于县级及县级以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用，如果代收费用是计入房价中向购买方一并收取的，可作为转让房地产所取得的收入计税；如果代收费用未计入房价中，而是在房价之外单独收取的，可以不作为转让房地产的收入。

对于代收费用作为转让收入计税的，在计算扣除项目金额时，可予以扣除，但不允许作为加计 20%扣除的基数；对于代收费用未作为转让房地产的收入计税的，在计算增值额时不允许扣除代收费用。

七、关于新建房与旧房的界定问题

新建房是指建成后未使用的房产。凡是已使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房。使用时间和磨损程度标准可由各省、自治区、直辖市财政厅(局)和地方税务局具体规定。

八、关于扣除项目金额中的利息支出如何计算问题

(一) 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；

(二) 对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

九、关于计算增值额时扣除已缴纳印花税的问题

细则中规定允许扣除的印花税，是指在转让房地产时缴纳的印花税。房地产开发企业按照《施工、房地产开发企业财务制度》的有关规定，其缴纳的印花税列入管理费用，已相应予以扣除。其他的土地增值税纳税义务人在计算土地增值税时允许扣除在转让时缴纳的印花税。



十、关于转让旧房如何确定扣除项目金额的问题

转让旧房的，应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。

十一、关于已缴纳的契税可否在计税时扣除的问题

对于个人购入房地产再转让的，其在购入时已缴纳的契税，在旧房及建筑物的评估价中已包括了此项因素，在计征土地增值税时，不另作为“与转让房地产有关的税金”予以扣除。

十二、关于评估费用可否在计算增值额时扣除的问题

纳税人转让旧房及建筑物时因计算纳税的需要而对房地产进行评估，其支付的评估费用允许在计算增值额时予以扣除。对条例第九条规定的纳税人隐瞒、虚报房地产成交价格等情形而按房地产评估价格计算征收土地增值税所发生的评估费用，不允许在计算土地增值税时予以扣除。

十三、关于既建普通标准住宅又搞其他类型房地产开发的如何计税的问题

对纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额。不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用条例第八条（一）项的免税规定。

十四、关于预售房地产所取得的收入是否申报纳税的问题

根据细则的规定，对纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入可以预征土地增值税。具体办法由各省、自治区、直辖市地方税务局根据当地情况制定。因此，对纳税人预售房地产所取得的收入，当地税务机关规定预征土地增值税的，纳税人应当到主管税务机关办理纳税申报，并按规定比例预交，待办理



决算后，多退少补；当地税务机关规定不预征土地增值税的，也应在取得收入时先到税务机关登记或备案。

十五、关于分期收款的外币收入如何折合人民币的问题

对于取得的收入为外国货币的，依照细则规定，以取得收入当天或当月一日国家公布的市场汇价折合人民币，据以计算土地增值税税额。对于以分期收款形式取得的外币收入，也应按实际收款日或收款当月一日国家公布的市场汇价折合人民币。

十六、关于纳税期限的问题

根据条例第十条、第十二条和细则第十五条的规定，税务机关核定的纳税期限，应在纳税人签订房地产转让合同之后、办理房地产权属转让（即过户及登记）手续之前。

十七、关于财政部、国家税务总局《关于对一九九四年一月一日前签订开发及转让合同的房地产征免土地增值税的通知》（财法字[1995]7号）适用范围的问题。

该通知规定的适用范围，限于房地产开发企业转让新建房地产的行为，非房地产开发企业或房地产开发企业转让存量房地产的，不适用此规定。

（四）印花税

中华人民共和国印花税暂行条例施行细则——1988-9-29【财税字[1988]第 225号】



第一条 施行细则依据《中华人民共和国印花税法暂行条例》(以下简称条例)第十五条 的规定制定。

第二条 条例第一条所说的在中华人民共和国境内书立、领受本条例所列举凭证,是指在中国境内具有法律效力,受中国法律保护的凭证。

上述凭证无论在中国境内或者境外书立,均应依照条例规定贴花。

条例第一条所说的单位和个人,是指国内各类企业、事业、机关、团体、部队以及中外合资企业、合作企业、外资企业、外国公司企业和其他经济组织及其在华机构等单位和个人。 凡是缴纳工商统一税的中外合资企业、合作企业、外资企业、外国公司企业和其他经济组织,其缴纳的印花税,可以从所缴纳的工商统一税中如数抵扣。

第三条 条例第二条所说的建设工程承包合同,是指建设工程勘察设计和建筑安装工程承包合同。

建设工程承包合同包括总包合同、分包合同和转包合同。

第四条 条例第二条所说的合同,是指根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国涉外经济合同法》和其他有关合同法规订立的合同。

具有合同性质的凭证,是指具有合同效力的协议、契约、合约、单据、确认书及其他各种名称的凭证。

第五条 条例第二条所说的产权转移书据,是指单位和个人产权的买卖、继承、赠与、交换、分割等所立的书据。

第六条 条例第二条所说的营业帐簿,是指单位或者个人记载生产经营活动的财务会计核算帐簿。



第七条 税目税率表中的记载资金的帐簿，是指载有固定资产原值和自有流动资金的总分类帐簿，或者专门设置的记载固定资产原值和自有流动资金的帐簿。

其他帐簿，是指除上述帐簿以外的帐簿，包括日记帐簿和各明细分类帐簿。

第八条 记载资金的帐簿按固定资产原值和自有流动资金总额贴花后，以后年度资金总额比已贴花资金总额增加的，增加部分应按规定贴花。

第九条 税目税率表中自有流动资金的确定，按有关财务会计制度的规定执行。

第十条 印花税只对税目税率表中列举的凭证和经财政部确定征税的其他凭证征税。

第十一条 条例第四条所说的已缴纳印花税的凭证的副本或者抄本免纳印花税，是指凭证的正式签署本已按规定缴纳了印花税，其副本或者抄本对外不发生权利义务关系，仅备存查的免贴印花。

以副本或者抄本视同正本使用的，应另贴印花。

第十二条 条例第四条所说的社会福利单位，是指抚养孤老伤残的社会福利单位。

第十三条 根据条例第四条第（3）款规定，对下列凭证免纳印花税：

1. 国家指定的收购部门与村民委员会、农民个人书立的农副产品收购合同；
2. 无息、贴息贷款合同；
3. 外国政府或者国际金融组织向我国政府及国家金融机构提供优惠贷款所书立的合同。

第十四条 条例第七条所说的书立或者领受时贴花，是指在合同的签订时、书据的立据时、帐簿的启用时和证照的领受时贴花。



如果合同在国外签订的，应在国内使用时贴花。

第十五条 条例第八条所说的当事人，是指对凭证有直接权利义务关系的单位和个人，不包括保人、证人、鉴定人。

税目税率表中的立合同人，是指合同的当事人。

当事人的代理人有代理纳税的义务。

第十六条 产权转移书据由立据人贴花，如未贴或者少贴印花，书据的持有人应负责补贴印花。所立书据以合同方式签订的，应由持有书据的各方分别按全额贴花。

第十七条 同一凭证，因载有两个或者两个以上经济事项而适用不同税目税率，如分别记载金额的，应分别计算应纳税额，相加后按合计税额贴花；如未分别记载金额的，按税率高的计税贴花。第十八条 按金额比例贴花的应税凭证，未标明金额的，应按照凭证所载数量及国家牌价计算金额；没有国家牌价的，按市场价格计算金额，然后按规定税率计算应纳税额。

第十九条 应纳税凭证所载金额为外国货币的，纳税人应按照凭证书立当日的中华人民共和国国家外汇管理局公布的外汇牌价折合人民币，计算应纳税额。

第二十条 应纳税凭证粘贴印花税票后应即注销。纳税人有印章的，加盖印章注销；纳税人没有印章的，可用钢笔（圆珠笔）画几条横线注销。注销标记应与骑缝处相交。骑缝处是指粘贴的印花税票与凭证及印花税票之间的交接处。

第二十一条 一份凭证应纳税额超过五百元的，应向当地税务机关申请填写缴款书或者完税证，将其中一联粘贴在凭证上或者由税务机关在凭证上加注完税标记代替贴花。

第二十二条 同一种类应纳税凭证，需频繁贴花的，应向当地税务机关申请按期汇总缴纳印花税。



税务机关对核准汇总缴纳印花税的单位，应发给汇缴许可证。汇总缴纳的限期限额由当地税务机关确定，但最长期限不得超过一个月。

第二十三条 凡汇总缴纳印花税的凭证，应加注税务机关指定的汇缴戳记、编号并装订成册后，将已贴印花或者缴款书的一联粘附册后，盖章注销，保存备查。

第二十四条 凡多贴印花税票者，不得申请退税或者抵用。

第二十五条 纳税人对纳税凭证应妥善保管。凭证的保存期限，凡国家已有明确规定的，按规定办；其余凭证均应在履行完毕后保存一年。

第二十六条 纳税人对凭证不能确定是否应当纳税的，应及时携带凭证，到当地税务机关鉴别。

纳税人同税务机关对凭证的性质发生争议的，应检附该凭证报请上一级税务机关核定。

第二十七条 条例第十二条所说的发放或者办理应纳税凭证的单位，是指发放权利、许可证照的单位和办理凭证的鉴证、公证及其他有关事项的单位。

第二十八条 条例第十二条所说的负有监督纳税人依法纳税的义务，是指发放或者办理应纳税凭证的单位应对以下纳税事项监督：

1. 应纳税凭证是否已粘贴印花；
2. 粘贴的印花是否足额；
3. 粘贴的印花是否按规定注销。

对未完成以上纳税手续的，应督促纳税人当场贴花。

第二十九条 印花税票的票面金额以人民币为单位，分为壹角、贰角、伍角、壹元、贰元、伍元、拾元、伍拾元、壹百元九种。



第三十条 印花税票为有价证券，各地税务机关应按照国家税务局制定的管理办法严格管理，具体管理办法另定。

第三十一条 印花税票可以委托单位或者个人代售，并由税务机关付给代售金额 5% 的手续费。支付来源从实征印花税款中提取。

第三十二条 凡代售印花税票者，应先向当地税务机关提出代售申请，必要时须提供保证人。税务机关调查核准后，应与代售户签订代售合同，发给代售许可证。

第三十三条 代售户所售印花税票取得的税款，须专户存储，并按照规定的期限，向当地税务机关结报，或者填开专用缴款书直接向银行缴纳。不得逾期不缴或者挪作他用。

第三十四条 代售户领存的印花税票及所售印花税票的税款，如有损失，应负责赔偿。 第三十五条 代售户所领印花税票，除合同另有规定者外，不得转托他人代售或者转至其他地区销售。

第三十六条 对代售户代售印花税票的工作，税务机关应经常进行指导、检查和监督。代售户须详细提供领售印花税票的情况，不得拒绝。

第三十七条 印花税的检查，由税务机关执行。税务人员进行检查时，应当出示税务检查证。纳税人不得以任何借口加以拒绝。

第三十八条 税务人员查获违反条例规定的凭证，应按有关规定处理。如需将凭证带回的，应出具收据，交被检查人收执。

第三十九条 纳税人违反本细则第二十二条规定，超过税务机关核定的纳税期限，未缴或者少缴印花税款的，税务机关除令其限期补缴税款外，并从滞纳之日起，按日加收 5% 的滞纳金。



第四十条 纳税人违反本细则第二十三条规定的，酌情处以五千元以下罚款；情节严重的，撤销其汇缴许可证。

第四十一条 纳税人违反本细则第二十五条规定的，酌情处以五千元以下罚款。

第四十二条 代售户违反本细则第三十三条、第三十五条、第三十六条规定的，视其情节轻重，给予警告处分或者取消代售资格。

第四十三条 纳税人不按规定贴花，逃避纳税的，任何单位和个人都有权检举揭发，经税务机关查实处理后，可按规定奖励检举揭发人，并为其保密。 第

四十四条 本细则由国家税务局负责解释。

第四十五条 本细则与条例同时施行。

(五) 契税

国家税务总局关于离婚后房屋权属变化是否征收契税的批复——1999-6-3【国税函〔1999〕391号】

广东省财政厅《关于对离婚后房屋权属变化是否征收契税的请示》收悉，经研究，现批复如下：

根据我国婚姻法的规定，夫妻共有房屋属共同共有财产。因夫妻财产分割而将原共有房屋产权归属一方，是房产共有权的变动而不是现行契税政策规定征税的房屋产权转移行为。因此，对离婚后原共有房屋产权的归属人不征收契税。



(截至 2013 年 4 月)

国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复——2004-9-2【国税函[2004]1036 号】

河南省财政厅：

你厅《关于继承土地房屋权属是否征收契税的请示》（豫财农税〔2004〕21 号）收悉，现批复如下：

一、对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承土地、房屋权属，不征契税。

二、按照《中华人民共和国继承法》规定，非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，属于赠与行为，应征收契税。

国家税务总局

二〇〇四年九月二日

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——2006-9-14【国税发[2006]144 号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，西藏自治区国家税务局：

为加强房地产交易中个人无偿赠与不动产行为的税收管理，现将有关问题通知如下：

一、关于加强个人无偿赠与不动产税收管理问题

（一）关于加强个人无偿赠与不动产营业税税收管理问题

1. 个人向他人无偿赠与不动产，包括继承、遗产处分及其他无偿赠与不动产等三种情况，在办理营业税免税申请手续时，纳税人应区分不同情况向税务机关提交相关证明材料：



(1) 属于继承不动产的，继承人应当提交公证机关出具的“继承权公证书”、房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》（见附件）；

(2) 属于遗嘱人处分不动产的，遗嘱继承人或者受遗赠人须提交公证机关出具的“遗嘱公证书”和“遗嘱继承权公证书”或“接受遗赠公证书”、房产所有权证以及《个人无偿赠与不动产登记表》；

(3) 属于其它情况无偿赠与不动产的，受赠人应当提交房产所有人“赠与公证书”和受赠人“接受赠与公证书”，或持双方共同办理的“赠与合同公证书”，以及房产所有权证和《个人无偿赠与不动产登记表》。

上述证明材料必须提交原件。

税务机关应当认真审核上述材料，资料齐全并且填写正确规范的，在提交的《个人无偿赠与不动产登记表》上签字盖章后退提交人，将有关公证证书复印件留存，同时办理营业税免税手续。

2. 对个人无偿赠与不动产的，税务机关不得向其发售发票或者代为开具发票。

（二）关于个人无偿赠与不动产契税、印花税税收管理问题

对于个人无偿赠与不动产行为，应对受赠人全额征收契税，在缴纳契税和印花时，纳税人须提交经税务机关审核并签字盖章的《个人无偿赠与不动产登记表》，税务机关（或其他征收机关）应在纳税人的契税和印花完税凭证上加盖“个人无偿赠与”印章，在《个人无偿赠与不动产登记表》中签字并将该表格留存。税务机关应积极与房管部门沟通协调，争取房管部门对持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，办理赠与产权转移登记手续，对未持有加盖“个人无偿赠与”印章契税完税凭证的个人，不予办理赠与产权转移登记手续。

二、关于加强个人将受赠不动产对外销售税收管理问题



(一) 关于加强个人将受赠不动产对外销售营业税税收管理问题

个人将通过无偿受赠方式取得的住房对外销售征收营业税时，对通过继承、遗嘱、离婚、赡养关系、直系亲属赠与方式取得的住房，该住房的购房时间按照《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》(国税发〔2005〕172号)中第四条有关购房时间的规定执行；对通过其他无偿受赠方式取得的住房，该住房的购房时间按照发生受赠行为后新的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间确定，不再执行国税发〔2005〕172号)中第四条有关购房时间的规定。

(二) 关于加强个人将受赠不动产对外销售个人所得税税收管理问题

受赠人取得赠与人无偿赠与的不动产后，再次转让该项不动产的，在缴纳个人所得税时，以财产转让收入减除受赠、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用后的余额为应纳税所得额，按 20%的适用税率计算缴纳个人所得税。

在计征个人受赠不动产个人所得税时，不得核定征收，必须严格按照税法规定据实征收。

三、 关于加强个人无偿赠与不动产后续管理的问题

(一) 税务机关应对无偿赠与不动产的纳税人分户归档管理，定期将留存的公证证书复印件有关信息与公证机关核对，保证公证证书的真实、合法性。

(二) 税务机关应加强与房管部门的合作，定期将《个人无偿赠与不动产登记表》中的有关信息与房管部门的赠与房产所有权转移登记信息进行核对，强化对个人无偿赠与不动产的后续管理。

(三) 税务机关应加强对个人无偿赠与不动产的营业税纳税评估，将本期无偿赠与不动产的有关数据与历史数据(如上年同期)进行比较，出现异常情况的，要做进一步检查和核对，对确有问题的赠与行为，应按有关规定进行处理。



(截至 2013 年 4 月)

(四) 对个人赠与不动产过程中, 向受赠人收取了货物、货币或其他经济利益, 但提供虚假资料, 申请办理无偿赠与的相关手续, 没有按规定缴纳营业税的纳税人, 由税务机关按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定追缴税款、滞纳金并进行相关处罚。

(五) 税务机关应向房屋中介机构做好税法宣传工作, 使其协助做好无偿赠与不动产的税收管理工作。

二〇〇六年九月十四日

八、地方“国五条”实施细则

北京市人民政府办公厅贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》精神进一步做好本市房地产市场调控工作的通知——2-13-3-13【京政办发〔2013〕17号】

各区、县人民政府, 市政府各委、办、局, 各市属机构:

近年来, 本市坚决贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的决策和部署, 取得了积极成效。为进一步巩固调控成果, 坚决落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)精神, 结合本市实际, 经市政府同意, 现就有关问题通知如下:

一、切实承担稳定房价工作的责任

(一) 高度重视房地产市场调控工作。坚持房地产市场调控、坚决抑制投机投资性购房, 既是促进房地产市场健康发展、保障首都人民群众住有所居的需要, 也是本市实现人口资源环境相协调、推动城市可持续发展的需要。当前, 本市房地产市场调控仍处于关键时期, 各区县政府和市有关部门要充分认识房地产市场调控工作的重要性, 增强工作的主动性和自觉性, 毫不动摇, 常抓不懈。



(截至 2013 年 4 月)

(二)认真落实房价控制目标。继续严格执行各项调控政策和措施,保持房地产市场总体平稳。2013 年本市房价控制目标是:全市新建商品住房价格与 2012 年价格相比保持稳定,进一步降低自住型、改善型商品住房的价格,逐步将其纳入限价房序列管理。

(三)建立稳定房价工作责任制。市发展改革、住房城乡建设、规划、国土、税务、公安、民政、财政、人力社保、工商等部门要密切配合,加强联动,认真落实好本部门承担的房地产调控工作任务。各区县政府要认真落实各项调控措施,切实做好房价稳定工作,确保辖区内新建商品住房价格与全市房价控制目标总体一致。

二、坚决抑制投机投资性购房

(四)继续严格执行住房限购措施。按照《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》(京政办发〔2011〕8 号)等文件要求,继续严格落实住房限购措施。自本通知下发次日起,本市户籍成年单身人士在本市未拥有住房的,限购 1 套住房;对已拥有 1 套及以上住房的,暂停在本市向其出售住房。

(五)严格购房资格审核,加大执法查处力度。本市成立专门的购房资格审核机构,统筹住房城乡建设、公安、税务、民政、人力社保等部门,进一步完善工作机制,加强购房资格联网审核。严肃查处限购措施执行中的违法违规行为,对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的房地产开发企业和中介机构,暂停网上签约,责令限期整改,并严肃处理相关责任人;购房人不具备购房资格的,企业要与购房人解除合同。对不如实申报、提供虚假材料骗取购房资格的家庭,不予办理产权登记手续,家庭承担相应的法律责任,且 5 年内不得在本市购买住房。构成犯罪的,将依法追究刑事责任。

(六)继续严格实施差别化住房信贷政策。各商业银行、北京住房公积金管理中心,要继续落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策,继续暂停第三套及以



(截至 2013 年 4 月)

上住房贷款发放；进一步强化购房人贷款资格审核，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，严禁向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。中国人民银行营业管理部、北京住房公积金管理中心在国家统一信贷政策基础上，根据本市房价控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例。

(七)充分发挥税收政策的调节作用。继续推进存量房交易计税价格动态调整工作。税务、住房城乡建设部门要密切配合，根据市场情况适时提高定价过高、预计增值额过大的房地产开发项目的土地增值税预征率，加强预征和清算管理，加大稽查力度。对个人转让住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等信息系统能核实房屋原值的，应依法严格按照个人转让住房所得的 20%计征；不能核实房屋原值的，依法按照核定征收方式计征个人所得税。对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税。

三、增加普通商品住房及用地供应

(八)稳定普通商品住房用地供应。统筹考虑本市人口、资源、环境因素，保持适度土地供应规模，2013 年本市住房用地供应计划为 1650 公顷。继续完善土地出让方式，通过“限房价、竞地价”等方式增加自住型、改善型住房的土地供应。土地出让前，住房城乡建设部门要提出商品住房项目的住房建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

(九)完善土地市场监管。继续实行供应计划地块公布机制，合理安排土地开发供应节奏和时序，稳定市场预期。加快存量土地储备开发力度，尽快形成实际用地供应。对已供应的土地，督促尽快开工建设，加大闲置土地清理、公示、处置力度，密切跟踪土地供应后开发建设进度，强化房地产用地供应和开发利用的全过程监管。

(十)加快普通商品住房供应。发展改革、国土、规划、住房城乡建设等部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，严格落实



(截至 2013 年 4 月)

开竣工申报制度，督促房地产开发企业严格按照合同约定建设施工。加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。

四、加快保障性安居工程建设

(十一) 进一步加大保障性安居工程建设力度。落实 2013 年建设筹集各类保障性住房 16 万套，竣工 7 万套的任务。二季度前完成项目供地、规划等手续，落实财政资金，三季度确保项目开工建设。加快城市和国有工矿棚户区改造，完成“三区三片”棚户区安置房建设，推进新增五片棚户区改造。开展非成片棚户区和危旧房改造，继续实施 1000 万平方米老旧小区抗震节能综合整治和简易住宅楼改造工程，做好城乡结合部地区重点村回迁安置房建设工作。

(十二) 加强建设分配管理。强化城市总体规划和土地利用统筹管理，严把规划设计关、施工质量关、建筑材料关和竣工验收关，落实工程质量责任，确保工程质量安全。加大配套基础设施建设，确保与住宅同步交付使用。统一保障性住房申请，完善保障家庭的经济及住房状况审核机制，严肃查处擅自改变用途等违法违规行为，健全退出机制，确保公平分配。2013 年年底前，各区县要将符合条件、有稳定就业的来京外来务工人员纳入公共租赁住房保障范围。加强保障性住房小区运营管理，完善社区公共服务，切实解决入住家庭后顾之忧。

五、加强商品房销售管理

(十三) 严格商品房预售管理。从工程投资和形象进度、交付时限等方面提高商品房预售许可门槛，具体办法由市住房城乡建设部门另行制定并发布。继续完善和严格执行商品房预售资金监管制度，确保预售款优先用于工程建设。



(截至 2013 年 4 月)

(十四)加强商品房销售价格引导。继续总结完善本市价格引导经验,对报价明显高于项目前期成交价格和周边在售项目价格且不接受指导的商品房项目,可暂不核发预售许可证书或暂不办理现房销售备案。商品房项目在销售中,要继续严格执行明码标价、一房一价规定,实际销售价格不得高于申报价格。

六、强化市场监管和预期引导

(十五)加强房地产企业信用管理。搭建本市房地产企业信用管理系统,全面整合住房城乡建设、发展改革、国土、规划、金融、税务、工商、统计等部门掌握的房地产企业信用信息,建立和完善信用信息归集、管理和对外发布制度,实现对房地产企业违法违规行为的联动监管。

(十六)严厉打击开发企业的违法违规行为。对存在闲置土地、炒地、捂盘惜售和哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业,市住房城乡建设等部门要密切配合、加强联动,加大查处力度。国土部门禁止其参加土地竞买,银行业金融机构不得对其发放新开发项目贷款,证券监管部门暂停批准其上市、再融资或重大资产重组,银行业监管部门禁止其通过信托计划融资,税务部门对其强化土地增值税的征收管理工作,严格按照有关规定进行清算审核和稽查。

(十七)加强房地产经纪活动监管。房地产经纪机构及房地产经纪人员应依法从事房地产经纪活动,受委托对外发布真实的房源和价格信息,不得抢占房源信息、哄抬房价和租金等。房地产经纪服务实行明码标价,不得利用虚假或使人误解的标价内容和方式等进行价格欺诈。发展改革、住房城乡建设、工商等部门要联合开展房屋中介市场专项治理工作,加大市场监管力度,依法严肃查处房地产经纪机构违法违规行为。

(十八)合理引导市场预期。各有关部门要密切关注房地产市场变化,加强市场监测和研究分析,全面、客观、及时发布房地产市场相关信息,主动解读市场走势、调控政策措施及广大居民关注的热点问题,合理引导市场预期。加强舆情监测和



(截至 2013 年 4 月)

应对，对误导市场、误报误读的不实信息和言论，要及时予以纠正和澄清；问题严重的，应追究相关单位和人员责任。

七、加快推进长效机制建设

(十九)加强基础性工作。按照全国个人住房信息系统建设的总体部署和要求，继续推进本市城镇个人住房信息系统建设，完善管理制度和基础信息。认真落实国务院关于建立完善房地产市场管理长效机制的要求，立足本市实际，进一步探索完善符合首都特点的基本住房制度，完善差别化、多层次的住房需求调节机制，建立科学稳定的住房供应体系，逐步实现住房保障对象应保尽保、自住型和改善型需求得到有效满足，切实解决人民群众住房问题，促进首都房地产市场保持平稳健康发展。

北京市人民政府办公厅

2013 年 3 月 30 日

市政府办公厅印发本市贯彻《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》实施意见——2213-3-30【沪府办发（2013）20 号】

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

《关于本市贯彻〈国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知〉的实施意见》已经市政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

上海市人民政府办公厅

2013 年 3 月 30 日

关于本市贯彻《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的实施意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），进一步按照“以居住为主、以市民消费为主、以普通商



品住房为主”的原则，完善房地产市场体系和住房保障体系，巩固调控成果，促进本市房地产市场平稳健康发展，现提出如下实施意见：

一、明确 2013 年度本市新建商品住房价格控制目标。根据本市居民人均可支配收入增长等经济社会发展目标、物价水平，2013 年度本市新建商品住房价格控制目标为：按照保持房价基本稳定的要求，切实贯彻落实各项房地产市场调控措施。

各区县、各有关部门要坚决贯彻落实国家和本市各项房地产市场调控政策措施，切实承担稳定房价、稳定市场的责任。确保政策落实到位，目标任务完成。

二、坚决抑制投资投机性购房。进一步严格执行国家和本市的住房限购措施和相关操作口径。房屋管理、税务、人力资源社会保障、民政等部门要加快研究建立购房人及其家庭成员在本市拥有住房情况、购房人纳税或社会保险缴纳情况、购房人婚姻状况信息交互共享，完善住房限购措施的操作流程。

要继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好首套房贷款的首付比例和贷款利率政策；严格执行第二套住房信贷政策，重点强化对异地、外籍、离异、低龄人群等借款人的贷款资格审查，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款；严禁发放第三套及以上购房贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反规定的及时加以制止、纠正。金融管理部门要加强政策实行效果监测和评估，做好预案，并根据市场变化，适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。

税务、房屋管理部门要密切配合，对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，依法严格按照转让所得的 20% 计征。继续稳步实施个人住房房产税改革试点，引导住房合理消费。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。

三、增加普通商品住房用地供应。按照全年供应量不低于前 5 年年均实际供应量的要求，结合实际，统筹安排编制本市 2013 年度住房用地供应计划，保证



普通商品住房、保障性住房土地供应，一季度公布全市年度供地计划。规划国土资源等部门要按照计划推进，确保全年土地供应稳定、均衡、合理。

规划国土资源部门要会同发展改革、城乡建设、房屋管理等部门提出商品住房项目的建设套数、套型建筑面积、设施条件、开竣工时间、住宅产业化等要求，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。同时，建立土地出让前研判制度，完善优化土地出让方案，搞好市场分析监测，稳定市场预期。

对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构在符合信贷条件的前提下，优先支持其开发贷款需求。

四、深化完善“四位一体”住房保障体系，全力推进大型居住社区建设和旧区改造。要进一步推进旧住房综合改造，切实改善市民居住条件。根据确定的目标任务，确保全年新开工建设、筹措各类保障性住房和旧住房综合改造 10.5 万套、750 万平方米，基本建成保障性住房 10 万套、730 万平方米。

要细化完善保障性住房分配供应政策，合理扩大廉租住房实物配租供应范围。优化共有产权保障住房（经济适用住房）、公共租赁住房申请分配工作，完善两代及以上成年人复合家庭住房面积核查口径。

要全面推进旧区改造工作。重点推进中心城区成片二级旧里改造，逐步推开郊区城镇棚户简屋改造。出台“城中村”改造政策和措施，并继续推进国有农场职工危旧房改造。全年拆除二级旧里以下房屋 70 万平方米。推进完善大型居住社区基地内市政公建配套设施，全年完成 40 个外围市政配套项目建设，加快引进教育、卫生、商业等优质资源，确保入住居民基本生活需求。鼓励有条件的产业园区、企事业单位、农村集体经济组织等按照相关规定，建设公共（单位）租赁住房，向符合条件的来沪务工人员供应。

要开展保障性安居工程的全过程监督检查，确保保障性住房工程质量。加快推进本市住宅产业化，完善激励政策，健全标准规范，构建技术平台，加大装配式住宅项目建设力度。



(截至 2013 年 4 月)

五、加强市场监管，查处违法违规行为。要严格执行商品房预销售各项制度规定，房屋管理与价格主管部门要加强配合，进一步严格执行“一房一价”、明码标价，商品住房销售方案备案审核等规定。对预销售方案报价过高且不接受房屋管理部门管理指导的，可暂不予受理销售方案备案、暂不核发预售许可证。对擅自超过备案价格销售，违反明码标价，“一房一价”规定的，采取暂停网上签约等措施，并依法严厉查处。

房屋管理、发展改革、规划国土资源、金融、财政、税务、人力资源社会保障、工商、公安等部门要研究建立信息共享、联动配合的工作机制，加大对违法违规行为的查处力度。对发生违反限购政策、捂盘惜售、闲置土地和炒地、挪用信贷资金等违法违规行为的房地产企业，各有关部门要按照各自职责，在网上签约资格、土地竞买、开发项目贷款、批准上市、融资等方面予以处罚和限制。税务部门要进一步加强土地增值税的征收管理，严格按照不同销售价格，确定预征率，并严格按照有关规定，进行清算审核和稽查。

房屋管理、工商等部门要联合开展房屋中介市场的专项治理，重点查处房产中介机构和房产经纪人员教唆、协助购房人伪造证明材料，规避限购措施，骗取购房资格的违法违规行为；对涉案房地产中介机构和房地产经纪人员，可暂停网上销售、责令停业整顿；情节严重的，依法吊销营业执照和经纪执业证书；涉嫌犯罪的，按照规定移送司法机关追究其刑事责任。

六、加强房地产市场监测和走势研判。各有关部门要全面、准确、及时发布房地产市场信息，正确解读政策，稳定市场预期，引导居民理性消费。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。

**重庆市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——
2013-3-30【渝府办发（2013）77号】**



(截至 2013 年 4 月)

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，进一步做好我市房地产市场调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就有关问题通知如下：

一、落实稳定房价工作责任制。各区县（自治县）人民政府、市政府有关部门、有关单位要严格贯彻执行国家和我市的各项房地产调控政策，保持房价基本稳定。主城区（包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区）新建商品住房价格增幅低于城镇居民人均可支配收入实际增幅。主城区以外各区县（自治县）人民政府制定本区域房价控制目标，于四月底向社会公布。市政府有关部门要加强对各区县分类指导、督查和考核。对未完成目标任务或工作不得力的，市政府将进行约谈和问责。

二、完善住房保障体系。2013 年建成 15.58 万套、新开工 23.39 万套保障性住房，确保完成国家目标任务。继续推进公租房保障，对象包括本市住房困难家庭、大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外地来渝工作的无住房人员；在主城二环内的 21 个人口集聚区中科学规划公租房项目，与商品住房共享配套服务。协同推进公租房开工率、竣工率、配套率、配租率和社会管理机构到位率；实行封闭管理，公租房不能转租和上市交易，仅能由住房保障管理机构回购。建立公安、社保、民政等部门信息共享机制，完善保障性住房管理信息系统，加强准入、退出、分配等环节的监管，切实做到公开、公平、公正。加强保障房社区公共服务和社会管理。继续做好各类棚户区改造（危旧房改造），逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。

三、加强普通住房用地供应管理。保持合理、稳定的住房用地供应规模，2013 年全市住房用地供应总量不低于过去 5 年平均实际供应量，保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地比例达到住房用地年度供应总量的 70% 以上，严格限制容积率小于 1 的低密度、大户型住宅项目开发建设。合理安排出



(截至 2013 年 4 月)

让时序和选择出让区域，引导和调节楼面地价不超过当期房价的三分之一。加大土地市场信息公开力度，市国土行政主管部门每年一季度公布全市及主城区住房用地年度供应计划，主城区以外的其它各区县（自治县）公布当地的住房用地年度供应计划。国土房管部门要根据房地产市场情况，强化供后监管，促进土地及时有效利用。

四、严格差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套住房信贷政策，暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。要强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。主城区新建商品住房价格出现上涨过快、上涨幅度超过房价控制目标时，可在国家统一信贷政策基础上，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下对中小套型住房套数达到项目建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目优先支持开发贷款需求。

五、发挥税收调节作用。抑制投资投机性购房，对在主城区个人拥有的独栋商品住房、个人新购的高档住房，以及在重庆同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含二套）以上的普通商品住房征收房产税；对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。税务部门要继续推进应用房地产价格评估方法加强存量房交易税收征管工作。继续严格执行土地增值税差别化税率征收政策。

六、强化商品住房市场监管。加强预售管理，对报价过高、涨幅过快的商品房项目，暂不核发预售许可证。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，对捂盘惜售、虚假交易、不正当价格行为等，要采取暂停预售、降低开发资质、停止发放新开发项目贷款等惩处措施。国土房管、城乡建设部门和金融机构要强化对预售资金的管理。加强房地产企业信用管理，建立国土房管、城乡建设、



(截至 2013 年 4 月)

公安、物价、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统，推进房地产企业诚信体系建设，及时查处和公布房地产企业以及房屋中介机构在开发和交易环节中的违法、违规行为，加强行业自律。加快全市个人住房信息系统建设。

七、做好市场监测分析和舆论引导。全市各区县（自治县）及市政府有关部门要加强市场监测分析和舆情监测，及时主动发布权威信息，对涉及房地产市场的不实情况要及时主动澄清；对制造、散布虚假消息的，要追究有关单位和当事人责任。新闻媒体要正面宣传和引导，为稳定市场预期和维护房地产市场平稳健康发展提供舆论支持。

重庆市人民政府办公厅

2013 年 3 月 30 日

天津市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的实施意见— —2013-3-31【津政办发〔2013〕23 号】

各区、县人民政府，各委、局，各直属单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号），按照保持房价基本稳定的原则，继续巩固我市房地产市场宏观调控的成果，促进我市房地产市场健康有序发展，按照市人民政府要求，现提出如下实施意见：

一、明确 2013 年新建商品住房价格控制目标

继续加大保障性住房建设比重，增加中小户型、中低价位普通商品住房供应，保持住房价格稳定，新建商品住房价格涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。

二、坚决抑制投机投资性购房

严格购房家庭资格初审，对购房家庭的住房套数进行核查，对各类证明材料



(截至 2013 年 4 月)

或住房套数不符合限购政策规定的居民家庭限制其购房；严格购房家庭资格复核，各区县房地产管理部门在办理商品住房买卖合同备案或二手住房权属转移登记时，要对购房家庭拥有住房套数情况和相关证明材料进行严格复核，对不符合住房限购政策规定的，不予办理相关手续。

三、继续严格实施差别化住房信贷政策

银行业金融机构要认真落实首套房首付款比例和贷款利率，严格执行第二套住房信贷政策，继续暂停发放第三套及以上购房贷款；进一步强化对借款人资质和信用的审查，不得违规发放贷款。金融管理和银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的管理和检查，及时纠正违规行为、依法处罚违规机构，并根据市场情况适时提高第二套住房首付款比例和贷款利率。

四、充分发挥税收调节作用

税务、房管部门要密切配合，对出售自有住房按照规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息，能核实房屋原值的，应依法严格按照转让住房所得的 20% 计征；对不能核实房屋原值的，应依法按照核定征收方式计征。对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。

五、增加保障性住房、普通商品住房及用地供应

继续加大住房用地供应。科学制定 2013 年住房用地供应计划。全年住房用地供应总量不低于过去 5 年平均实际供应量，全年新建住房用地计划供应 1785 公顷，其中保障性住房用地 415 公顷。

继续加大普通商品住房及保障性住房供应。发展改革、国土房管、规划、建设等部门要建立保障性住房和中小套型普通商品住房建设项目审批绿色通道，保障性住房和中小套型普通商品住房供地占住房建设用地年度供应总量的 70% 以上。

继续扩大保障性住房受益范围。2013 年我市开工建设保障性住房 9 万套，

基本建成保障性住房 7.5 万套。配套设施与保障性住房项目同步规划、同期建设、同时交付使用。完善并严格执行准入退出制度，确保公平分配。

六、进一步强化房地产市场监管

强化土地市场监管。通过月度巡查、定期通报、建立闲置土地“黑名单”、遥感督察等方式，督促房地产开发企业按时开工建设；加大违约开竣工地块的处置力度，严格处置方式和程序，切实提高住房用地的有效利用。

强化房地产市场监管。严格执行新建商品住房明码标价规定，房地产开发企业取得商品房销售许可证后，要一次性在销售现场公开全部房源并明码标价对外销售。严格执行新建商品住房销售价格备案制度，房地产开发企业申请办理商品房销售许可证时，必须申报每套房屋的销售单价上限，对外销售时，不得高于公布的上限。严格新建商品住房预售资金的监管。

强化房地产开发企业、中介机构违法违规行为治理。重点查处发布虚假信息、哄抬房价及其他违规行为，适时开展专项治理。房地产开发企业、中介机构及其从业人员的违法违规行为记入信用档案，并向社会公布。

强化房地产市场动态监测。及时监控各类房屋的上市、销售及价格变动情况和异常交易数据，采取有效措施保证市场平稳运行。及时发布有关房屋交易情况信息，引导社会舆论，稳定市场预期。

各区县人民政府、各有关部门要切实承担起稳定房价的工作责任，各司其职，密切配合，加强管理，认真落实国家和本市的调控措施。对政策落实不到位、工作不得力的，要进行约谈，对问题严重的，要追究责任。

天津市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日



(截至 2013 年 4 月)

广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-25【粤府办〔2013〕11 号】

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

现将《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）转发给你们，经省人民政府同意，提出以下意见，请一并认真贯彻执行。

一、切实落实政府稳定房价的责任

广州、深圳市要根据近年房价走势情况，按照保持房价基本稳定的原则，合理确定 2013 年度新建商品住房（不含保障性住房）价格控制目标，于 2013 年 3 月底前报省住房城乡建设厅、监察厅备案，并向社会公布。其他地区要结合实际，抓紧制订稳定房价的具体方案。省住房城乡建设厅、监察厅要加强对各地稳定房价以及保障性安居工程政策落实情况的监督检查，对执行相关政策措施不到位、房价上涨过快以及保障性住房建设进度缓慢的地区，要及时对该地区政府负责人进行约谈和问责。

二、坚决抑制投资投机购房需求

房价过快上涨的地区要及时采取住房限购等稳定房价的政策措施，严格执行国办发〔2013〕17 号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定。广州、深圳、珠海、佛山市要继续严格执行住房限购政策，原出台的住房限购政策与国办发〔2013〕17 号文要求不符的，应立即作出调整。实施住房限购政策的地区要组织房管、公安、民政、税务、社保等部门，建立分工明确、协调有序的购房审核工作机制，严格把好限购关。

三、增加中小套型普通商品住房供应



(截至 2013 年 4 月)

各地级以上市(含顺德区)政府要于 2013 年 3 月底前向社会公布 2013 年度住房用地供应计划,并报省国土资源厅备案。要进一步探索完善“限地价、竞房价”、“限地价、竞房价或竞配建保障房”等土地出让方式,防止商品住房土地出让价格过快上涨。要建立 90 平方米以下中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道,加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市。

四、加快保障性安居工程建设

2013 年全省城镇保障性安居工程任务为基本建成 11.6 万套、新开工建设 7.84 万套,各地要尽快把建设任务落实到具体项目和地块,抓紧做好立项、规划、环评等前期工作,确保新开工项目在 2013 年 10 月底前全部开工、2012 年前已开工项目在 2013 年底前基本建成。要结合落实《印发广东省住房保障制度改革创新方案的通知》(粤府办〔2012〕12 号)要求,抓紧组织编制完善中长期住房保障规划,保障性住房建设量较大的地区要尽快编制保障性住房土地储备规划。保障性住房项目应尽可能安排在公共交通、教育、医疗、农贸市场等配套设施较为完善的区域,并特别注重公共交通系统配套建设。各地要抓紧完善本地区住房保障管理制度,加快住房保障管理信息系统建设,实现多部门信息资源共享。2013 年底前,各地级以上市(含顺德区)城区要把符合条件、稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围。

五、加强房地产市场监管

要严格执行《广东省商品房预售管理条例》中有关商品房预售许可管理的规定,有条件的地区可适当提高商品房预售门槛。各地要建立健全预售资金监管制度,严格预售资金监管。大力推进城镇个人住房信息系统建设,2013 年底前各地级以上市(含顺德区)要按要求完成与省房地产数据中心的网络连接和数据传输测试,并按统一标准实施改造升级。省住房城乡建设厅、统计局等部门要加强



(截至 2013 年 4 月)

对全省房地产市场的监测和研究分析,及时主动发布商品住房交易和租赁的权威信息,稳定市场预期。加强舆情监测,对涉及房地产市场的不实信息,要及时主动澄清并依法严肃处理相关责任者。

广东省人民政府办公厅

2013 年 3 月 25 日

**沈阳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——
2013-3-30【沈政办发(2013)18号】**

各区、县(市)人民政府,市政府各部门、各直属单位:

为促进我市房地产市场平稳健康发展,在执行《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》(沈政办发〔2011〕11号)基础上,根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号)精神,经市政府同意,现就继续做好我市房地产市场调控工作的有关事宜通知如下:

一、确定新建商品住房价格控制目标。按照保持房价基本稳定的原则,2013年我市新建商品住房价格控制目标为:新建商品住房价格涨幅低于当年城市居民人均可支配收入实际增幅。各地区和有关部门要切实承担起稳定房价的责任,确保实现价格控制目标。

二、认真执行国家住房限购要求。在我市行政区域内,已拥有1套住房的本市户籍居民家庭(含购房人、配偶及未成年子女,下同),可再购买1套住房;



能够提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,可购买 1 套住房。购买的住房包括新建商品住房和二手住房。

三、继续执行差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实首套住房的贷款首付比例和贷款利率政策,按规定执行第二套(及以上)住房信贷政策;要强化借款人资格审查,不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款;银行业监管部门要加强对差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查,对违反政策规定的及时制止、纠正;人民银行沈阳分支机构可根据市政府新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款首付比例和贷款利率。

四、依法执行二手房交易税收政策。税务、房产部门要密切配合,对出售自有住房应征收的个人所得税,通过税收征管、房屋登记等历史信息能够核实房屋原值的,按转让所得 20%计征,无法核实房屋原值的,可按现行核定标准计征。税务部门要继续推进应用房地产价格评估办法,加强二手房交易税收征管工作。

五、增加普通商品住房和用地供应。土地规划部门要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划,保持合理稳定的住房用地供应规模。2013 年住房用地计划供应总量不低于过去 5 年平均实际供应量,一季度公布年度住房用地供应计划;完善土地出让方式,严防高价地扰乱市场预期;将商品住房项目规划条件、开竣工时间等要求作为土地出让条件,纳入出让合同;建立中小户型普通商品住房建设项目行政审批快速通道,中小户型套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目,银行业金融机构在符合信贷条件前提下优先支持其开发贷款需求。

六、加快保障性安居工程规划和建设。各地区和有关部门要抓紧落实保障性安居工程建设用地,确保按要求全部开工建设;配套设施与保障性安居工程建设同步规划、同步实施、同时交付使用;在适合配建公共租赁住房的普通商品住房项目中配建一定比例公共租赁住房;由民政部门牵头,积极推进居民家庭收入核对工作,建立公安、工商、房产等部门信息共享机制,严格准入退出,确保分配



公开、公平、公正。

七、积极推进城市棚户区及旧住宅区改造。各地区和有关部门要抓好城市和国有工矿（含煤矿）、国有林区、垦区棚户区改造，积极推进非成片棚户区、城中村改造和城镇旧住宅区综合整治，及时完成危房改造工作。

八、进一步规范房地产市场秩序。加强商品房预售资金监管；继续实施商品房明码标价、一房一价规定；提高商品房预售门槛，从工程投资和形象进度、交付时限等方面强化预售管理。对预售方案报价过高且不接受管理部门指导，或没有实行预售资金监管的商品房项目，暂不核发预售许可证；由建设部门牵头，房产、土地规划、税务、金融等部门配合，加强房地产企业信用管理；对违法违规的房地产开发企业和中介机构，要依法严肃处理。

九、加强房地产市场相关基础工作。建立和完善房地产市场健康发展的长效机制，完善住房供应体系，健全房地产市场运行和监管机制；进一步整理和完善个人住房信息等房产管理基础数据，积极推进城镇个人住房信息系统建设，全面提升房产管理信息化水平；房产、税务、金融等部门密切配合，逐步建设统一的信息查询平台；加强房地产市场运行监测，及时统计发布市场信息，促进房地产市场持续平稳健康发展。

沈阳市人民政府办公厅

2013 年 3 月 30 日

杭州市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知—— 2013-3-31【杭政办函（2013）45 号】

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，继续做好我市房地产市场调控工作，经市政府同意，

现就有关事项通知如下：

一、明确 2013 年新建商品住房价格控制目标。根据我市经济社会发展目标，2013 年度，全市新建商品住房价格增幅低于本市城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。

二、加快完善多层次住房保障体系。全面落实 2013 年我市保障性安居工程新开工 34753 套、建成 38301 套的目标任务。结合住房保障需求，加强保障性安居工程规划统筹，加大配套基础设施投入力度，方便保障对象的日常工作和生活。完善保障性住房供应结构，将现有廉租住房纳入公共租赁住房体系实行统一建设、并轨管理。

三、切实增加普通商品住房用地供应。按照全市今年住房用地供应量原则上不低于前 5 年年均实际供应量、可建住房面积高于前 5 年年均实际建设面积的要求，统筹编制我市 2013 年度住房用地供应计划，保证普通商品住房、保障性住房土地供应。国土资源部门要及时公布我市住房用地年度供地计划，并按照计划推进，确保土地供应稳定、均衡、合理。

四、坚决抑制投资投机性购房。继续严格执行住房限购政策，加大对违反限购规定行为的查处力度。继续严格实施差别化住房信贷政策，人行杭州中心支行可根据我市新建商品住房价格控制目标和政策要求，在必要时提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。发挥税收调节作用，按照国家税法有关规定，切实做好出售住房个人所得税征管工作。

五、继续加强房地产市场监管。加强商品房预售许可管理，提高商品房预售门槛。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价和价格申报备案的规定，对申报价格明显高于项目前期成交价格和周边同品质在售楼盘价格，且不接受约谈指导的商品住房项目，暂不办理价格备案手续，暂不核发商品房预售许可证。

六、加强市场监测分析和预期引导。各有关部门要加强市场监测分析和舆情监测，全面、准确、及时发布房地产市场信息，正确解读市场走势和有关调控政



(截至 2013 年 4 月)

策措施，稳定市场预期，引导居民理性消费；对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。

杭州市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

关于认真贯彻落实国五条进一步抓好我市房地产市场调控工作的通知——2013-3-31

经市政府同意，济南市 2013 年新建商品住房价格控制目标为：济南市 2013 年新建商品住房价格涨幅低于城市居民人均可支配收入实际增长水平。

重点抓好以下工作：进一步贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，巩固和扩大我市调控成果。继续严格执行《济南市人民政府办公厅关于转发鲁政办发〔2011〕5 号文件进一步改进和加强房地产市场调控的通知》（济政办发〔2011〕6 号）文件精神，进一步落实限购、住房信贷政策及个人转让房地产所得税征收相关规定，严肃查处限购措施执行中的违法违规行为。2013 年住房用地供应总量不低于过去 5 年平均实际供应量。开工建设保障性安居住房 1.5 万套、向社会提供分配各类保障性住房不少于 6000 套。严格商品房预售监管，完善商品房预售资金监管办法，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。加强市场监测与分析，及时发布商品住房建设、交易等方面的权威信息，稳定市场预期，进一步促进全市房地产市场平衡健康发展。

二〇一三年三月三十一日

青岛市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作持续推进房地产市场平稳健康发展的意见——2013-3-31【青政办发〔2013〕11 号】



各区、市人民政府，市政府各部门，市直各单位：

为进一步巩固房地产市场调控成果，不断改善居民住房条件，根据国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）精神，结合我市实际，现就继续做好房地产市场调控工作，持续推进我市房地产市场平稳健康发展提出以下意见：

一、落实稳定房价工作责任制

（一）坚决贯彻落实国家房地产调控各项政策措施，努力增加普通商品住房用地和有效供应，加大保障性安居工程建设力度，改善居民住房条件；严格执行住房限购、差别化住房信贷和税收政策，坚决抑制投机投资性购房；加强房地产市场监管，做好社会舆论引导，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展。

2013年我市新建商品住房（不含保障性住房，下同）价格控制目标为：按照保持房价基本稳定的原则，进一步增加普通商品住房供应，加大住房保障力度，坚决抑制投机投资性购房需求，确保本年度新建商品住房价格增幅明显低于城市居民人均可支配收入实际增幅。

（二）各区、市政府及有关部门要结合实际，落实住房工作责任制，确保年度新建商品住房价格控制目标、住房用地供应、保障性安居工程建设等落实到位。未完成年度新建商品住房价格控制目标、住房用地供应和保障性安居工程建设任务，以及执行住房限购和差别化住房信贷、税收等政策措施不到位的区、市政府和部门，要向市政府作出书面报告，并承担相应责任。

二、加快保障性安居工程规划、建设和供应

（三）全面落实省政府下达的2013年城镇保障性安居工程建设任务。年内新开工建设保障性住房1.65万套，启动危旧房改造1.7万户。各区、市要抓紧把保障性住房建设任务落实到具体项目和地块，加快办理项目前期手续，确保9月底前开工建设。加快形成保障性住房实物供应量，年内配租配售保障性住房不少于9000套。继续加大人才公寓建设力度。抓好农村住房建设与危房改造。



(截至 2013 年 4 月)

(四) 创新完善住房保障制度体系, 建立市场配置和政府保障相结合的住房制度。发挥市场机制作用, 创新和改进保障性住房建设、投资、经营和管理机制, 建立良性的可持续发展模式。以保基本、全覆盖为目标, 不断扩大保障性住房覆盖范围, 从以保障户籍家庭为主逐步向新就业职工、外来务工人员 and 引进人才扩展。适应被保障家庭的实际需求, 调整租售保障结构, 加快公共租赁住房建设和供应力度, 逐步实现由产权型向租赁型的转变。2013 年年底前, 各区、市要把符合条件、有稳定就业的外来务工人员纳入住房保障范围。

(五) 突出规划统筹, 强化质量监管。市规划部门要会同有关部门和区、市政府, 根据城市总体规划、产业布局、城市功能定位、城镇化发展和居民住房需求等实际, 结合区域内控制性详细规划, 统筹落实保障性安居工程空间布局规划。市国土资源房管部门要会同有关部门和区、市政府, 编制保障性安居工程建设发展规划、土地储备利用规划, 建立项目土地储备库。要结合城市综合交通规划, 在地铁、轻轨沿线集中规划布局保障性住房居住区, 储备或预留一定规模的建设用地。要合理安排布局, 在审定保障性安居工程设计方案环节, 做好户型设计审查。严格执行工程建设法定程序和制度, 各级城乡建设主管部门要把辖区内保障性安居工程全部纳入监管范围, 强化对参建各方建设行为和工程实体质量安全的监督检查。加快完善交通、教育、医疗、购物等生活配套设施, 确保被保障家庭居住、生活和工作便利。

(六) 加强分配管理, 完善准入退出机制。进一步健全国土资源房管、民政、公安、人力资源社会保障、住房公积金、地税等部门对申请保障性住房的家庭住房和经济状况联合审核机制, 严格准入退出, 确保公平分配。加大保障性安居工程建设、分配和退出信息的公开力度, 进一步扩展公开的方式和手段。加强保障性住房使用监督管理, 各区、市要建立日常巡查、举报核查等监督管理制度, 对违反规定将保障性住房出售、出租、闲置、出借或者擅自改变住房用途且拒不整改的, 应当按照有关规定或者合同约定收回。加强小区运营管理, 完善社区公共



服务，优化居住环境。

三、努力增加普通商品住房用地和有效供应

(七) 继续增加住房用地供应。2013 年全市住房用地供应总量不低于过去 5 年住房用地平均供应量，达到 1350 公顷以上，其中保障性安居工程和中低价位中小套型普通商品住房用地，不低于供应总量的 70%，稳定市场预期。

(八) 严防高价地扰乱市场。将土地出让价款缴纳与土地成交溢价率挂钩，随交易价格上涨提高出让价款首付款比例，缩短付款时间，溢价率在 50%(含 50%)以下的，合同签订后 1 个月内缴纳土地出让价款的 50%作为首付款，2 个月内缴纳全款；溢价率在 50%以上的，1 个月内缴纳全额出让价款。做好高价地预研判，对在出让过程中可能出现过度竞争的房地产用地，探索采用“限地价、竞配建”等多种竞价方式组织出让。

(九) 努力增加住房有效供应。对商品住房项目用地，规划部门要加快提出规划设计条件，明确容积率、建筑密度、绿地率、公共配套设施等指标；国土部门要加快推进土地前期开发、供地方案编制审批等工作，土地出让时，应将规划设计条件、设施条件、开竣工时间等要求纳入出让合同管理；对已经供地的商品住房项目，规划部门应会同城乡建设部门，加快审批规划设计方案，从严控制套型建筑面积。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70%以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。发展改革、城乡建设、规划、国土资源房管等部门和各区、市政府要加强协作，对保障性安居工程和中小套型普通商品住房建设项目开辟绿色通道，优化审批流程，提高办事效率，加快中小套型住房项目的供地、建设和上市，尽快形成有效供应。

(十) 严格落实开竣工申报制度。土地使用权人应当在约定的动工开发、竣工期限内向国土部门书面申报建设用地开发利用情况。在约定期限内不能动工开发、竣工的，土地使用权人须在约定的期限到期前 30 日内，书面申报延迟原由，



并提供相关证明材料。国土部门核实情况后，通过增加出让合同、划拨决定书条款或签订补充协议等方式，对申报内容进行约定监管。

四、坚决抑制投机投资性购房

(十一) 按照市政府办公厅《关于进一步做好房地产市场调控工作促进房地产市场平稳健康发展的意见》(青政办发〔2011〕8号)有关规定，继续严格执行住房限购政策，限购住房类型包括新建商品住房和存量住房。对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭，拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭和无法提供自申办《住房情况证明》之日起前2年内、在本市连续1年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，继续暂停向其售房。购房人在签订房屋交易合同时，应如实填报《购房人及家庭成员情况申报表》，并提交房地产交易登记机构出具的关于拥有住房情况的证明；两人以上共同购房且共同购房人非同一居民家庭的，应分别填写《申报表》，并分别提交房地产交易登记机构出具的关于拥有住房情况的证明。

(十二) 房管、公安、民政、税务、人力资源社会保障和城乡建设等部门要建立分工明确、协调有序的住房限购资格审核工作机制，依据各自职责严肃查处限购措施执行中的违法违规行为。对存在规避住房限购措施行为的项目，要责令房地产开发企业整改，并暂停其商品房网签资格，情节严重的，依法取消其开发资质；购房人不具备购房资格的，企业要与购房人解除合同；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，要责令其停业整顿，并严肃处理相关责任人，情节严重的，依法追究当事人的法律责任。

(十三) 继续严格执行差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套(及以上)住房信贷政策。强化借款人资格审查，严格按照规定调查家庭住房登记记录和借款人征信记录，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反政策



(截至 2013 年 4 月)

规定的,要及时制止、纠正。人民银行当地分支机构可根据年度新建商品住房价格控制目标和政策要求,进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

(十四)严格执行国办发〔2013〕17号文件关于房地产税收的政策规定。税务、房管、城乡建设等部门要密切配合,强化房地产业税收管理,畅通信息共享渠道,利用信息化手段,加强对房地产开发项目资金信息、预售款收据等监管,准确核算房地产收入、成本,严格按照有关规定进行土地增值税清算和稽查。深入推进应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作,规范税收秩序,减少和避免“阴阳合同”造成的税收流失。

五、加强房地产市场监管

(十五)加强商品房预售管理,严格预售许可审批。强化商品房预售方案监管,引导房地产开发企业理性定价,对预售方案报价过高的商品房项目,要启动约谈机制,对拒不接受房管部门指导或没有实行预售资金监管的,暂不核发预售许可证书。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定,严格按照申报价格对外销售。继续加强房地产项目售前监管,进一步完善销售人员培训、考核及持证上岗制度。强化房地产销售代理机构备案管理,对串通、协助房地产开发企业违规销售、发布虚假信息、误导购房者等扰乱市场秩序的房地产销售代理机构,房管部门应依法取消其销售代理备案资格,工商部门应依法查处。切实强化预售资金管理,完善监管制度。

(十六)强化房地产交易市场信用管理。研究建立发展改革、城乡建设、规划、国土资源房管、金融、税务、工商、统计等部门联动共享的信用管理系统,及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。对存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为的房地产开发企业,要建立联动机制,加大查处力度。国土部门要禁止其参加土地竞买,银行业金融机构不得向其发放新开发项目贷款,证券监管部门要暂停批准其上市、再融资或重大资产重组,银行业监管部门要禁止其通过信托计划融资。税务部门要强化土地增值税的征收管理工作,严格按照



(截至 2013 年 4 月)

有关规定进行清算审核和稽查。房管、工商等部门要联合开展对房屋中介市场的专项治理工作，整顿和规范市场秩序，严肃查处中介机构和经纪人员的违法违规行为。有关部门要加强房地产开发企业资本金管理，加大对资产负债情况的监测力度，有效防范风险。

(十七) 加强市场监测和研究分析。各有关部门要及时主动发布商品住房建设、保障性安居工程建设等方面的权威信息，正确引导社会舆论，稳定市场预期。要加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清；对造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的企业、机构、媒体和个人，要进行严肃处理。

青岛市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

宁波市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知—— 2013-3-31【甬政办发（2013）75 号】

各县（市）区人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号，以下简称“国务院通知”），深化房地产宏观调控工作，促进房地产市场平稳健康发展，结合宁波实际，现就有关问题通知如下，请贯彻执行。

一、明确年度住房价格控制目标

2013 年度新建商品住房价格控制目标为：保持住房价格基本稳定，新建商品住房价格涨幅低于年度城镇居民人均可支配收入的实际增幅。新建商品住房价格控制目标涉及的统计指标以统计部门发布的指标为依据。各县（市）区政府和市级有关部门要切实履行职责，认真贯彻落实国家、省及本市各项房地产市场调控政策措施，确保完成新建商品住房价格控制目标，保持住房价格的基本稳定。



市发改委、市统计局要会同有关部门加强新建住房价格的管理和对房价的监测，并及时将房价波动情况报市政府。

二、继续严格执行住房限购政策

严格按照国务院通知精神，继续执行住房限购政策，坚决抑制住房投资投机行为。住建、公安、民政、税务、人社等部门要加强审核，严肃查处限购政策措施执行中的违法违规行为。

三、加强房地产税收和信贷管理

财税部门要严格执行国家关于出售自有住房个人所得税的征收规定。深入推进应用房地产价格评估技术，加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度，坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞。人民银行市中心支行可根据市政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，会同市相关部门加强房地产市场运行分析，适时调整第二套住房贷款的首付比例和贷款利率。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 以上的普通商品住房建设项目，银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。宁波银监局要加强对执行差别化信贷政策情况的检查，严肃查处违规发放贷款行为。

四、加快普通商品住房和保障性安居工程建设

进一步增加普通商品住房用地供应，2013 年全市住房用地计划供应 1380.46 公顷，各县（市）应根据供需情况保持合理、稳定的住房用地供应规模，完善土地出让方式。大力推进保障性安居工程建设，2013 年全市实现新开工建设和筹措保障性安居工程 12500 套，建成保障性安居工程 9000 套。各县（市）区要把市政府分解下达的目标任务落实到具体地块和项目，强化要素保障，加强工程质量监管，完善公共设施配套。推进住房保障“阳光工程”建设，确保保障性房源分配和管理透明公开。

市审管办、发改、国土资源、规划、住建等部门要建立保障性住房建设项目和中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，提高办事效率，督促房地



(截至 2013 年 4 月)

产开发企业严格按照合同约定建设施工,加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。

五、强化房地产市场监管

住建、发改、国土资源、规划、金融、税务、工商、统计等部门要加强房地产企业信用管理,建立联动共享的信用管理系统,及时记录、公布房地产企业的违法违规行为。继续推进全市个人住房信息系统建设,完善管理制度,确保信息安全、准确、畅通。住建部门要引导房地产开发企业理性定价,切实强化预售资金管理,完善监管制度。对预售方案报价过高且不接受住建部门指导,或没有实行预售资金监管的商品房项目,可暂不核发预售许可证书。加强对住宅产业化工作的组织领导,按照《住宅性能评定技术标准》要求,引导企业建设节能省地环保型住宅,推广建设全装修住宅,推动发展绿色低碳生态住宅,进一步提升住宅居住性能。

各地各部门要加强市场监测和研究分析,加强舆论监测引导,对涉及房地产市场的不实信息,要及时、主动澄清。加强市场引导,鼓励理性消费,依法解决矛盾纠纷,形成有利于房地产市场平稳健康发展的良好氛围。

本通知自发布之日起施行。

宁波市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

南京市政府关于公布南京市 2013 年度新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-30【宁政发[2013]86 号】

各区人民政府,市府各委办局,市各直属单位:



(截至 2013 年 4 月)

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发[2013]17号)文件要求,结合南京实际,经研究,南京市 2013 年度新建商品住房价格控制目标为:2013 年度全市新建商品住房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。

特此通知。

南京市人民政府

2013 年 3 月 30 日

合肥市人民政府关于 2013 年度全市新建商品住房价格控制目标等有关问题的通知——2013-3-30【合政〔2013〕34 号】

各县(市)、区人民政府,市政府有关部门:

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17 号)精神,为继续做好我市房地产市场调控工作,促进房地产市场平稳健康发展,现就新建商品住房价格控制目标有关问题通知如下:

一、进一步稳定新建商品住房价格。坚决贯彻落实国家和省各项宏观调控政策,积极采取措施,增加有效供应,防止新建商品住房价格过快上涨,确保 2013 年全市年度新建商品住房价格增幅不高于本市城镇居民人均可支配收入的实际增幅(名义增幅减去 CPI)。国土、规划、建设、房产、财政、税务、物价、统计、公安、民政、人社等部门要各司其职,共同做好新建商品住房价格控制目标的落实工作。



(截至 2013 年 4 月)

二、加快推进保障性安居工程建设。完成全年新开工 3.9 万套保障性安居工程建设任务，基本建成保障性安居工程 1.6 万套，各县(市)、区要抓紧把建设任务落实到项目和地块，确保资金尽快到位，尽早开工建设。完善廉租住房保障准入、审核和退出机制，确保分配公平、公正。加快拆迁安置房和保障性住房住宅产业化进程，优先规划安排在城市交通便利，基础设施和公共设施配套齐全，就业、就医、就学方便的区域建设保障性住房。加快城中村、危旧房改造和老旧小区环境综合整治进度，确保 2015 年底前完成二环内城中村和危旧房改造，2014 年底前完成全市老旧小区环境综合整治工作。继续扩大保障范围，城镇低收入住房困难家庭实现“应保尽保”；加快解决城镇中等偏下收入家庭住房困难，有效缓解新就业职工住房问题；2013 年底前，把符合条件的、有稳定就业的外来务工人员纳入本市住房保障范围。

三、增加普通商品住房及用地供应。结合我市实际，科学编制 2013 年住房用地供应计划并按时公布，2013 年住房用地供应总量原则上不低于前五年平均实际供应量。要明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设及土地供应数量，稳定土地市场预期。

四、加强房地产交易秩序监管。加强商品房预售许可管理，逐步提高商品房预售门槛。继续整顿、规范市场秩序，严肃查处捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、虚假广告等违法违规行为。加强预售资金监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设。加强对房地产经纪机构的管理，开展房屋中介市场专项整治，完善存量房资金托管体系，严厉打击“阴阳合同”等违规交易行为。

五、严格执行商品房价格明码标价规定。继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，引导房地产开发企业理性定价。价格主管部门要切实加强对商品住房价格备案管理，凡已备案的商品住房价格在 3 个月内不得向上调整。对预售方案报价过高且不接受物价、房产部门指导的商品房项目，价格主管部门暂不予以价



(截至 2013 年 4 月)

格备案、房产部门暂不核发预售许可证。对于价格上涨过快的项目，由税务部门会同物价、房产部门及时进行清算、审核和稽查。

六、加强房地产市场信息披露与舆论引导。有关部门要加强对房地产市场的统计、分析和监测，及时发布商品住房建设、交易及房价等方面信息，正确解读市场走势和有关调控政策措施。要加强正面引导，大力宣传国家房地产市场调控政策和保障性住房建设成果，引导居民住房理性消费，形成有利于房地产市场平稳健康发展的舆论氛围。

合肥市人民政府

2013 年 3 月 30 日

厦门市国土房产局关于公布我市 2013 年年度新建商品住房价格控制目标的通知 ——2013-3-30【厦国土房[2013]106 号】

各有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，进一步做好我市房地产市场调控工作，促进我市房地产市场平稳健康发展，根据保持房价基本稳定的原则，结合我市实际，经市政府研究同意，现将我市 2013 年新建商品住房价格控制目标公布如下：

以统计部门发布的价格统计指标为依据，厦门市 2013 年年度新建商品住房价格指数同比涨幅低于城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。

各有关单位要统一思想，提高认识，坚决贯彻落实国家关于房地产市场宏观调控各项政策，严格执行限购限贷政策、税收政策和差别化信贷政策，增加



(截至 2013 年 4 月)

普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，健全房地产市场运行和监管机制，确保完成 2013 年新建商品住房价格控制目标。

厦门市国土资源与房产管理局

2013 年 3 月 30 日

呼和浩特市人民政府关于 2013 年度新建商品住房价格控制目标等有关事宜的通知——2013-3-31【呼政发〔2013〕37 号】

各旗、县、区人民政府，市各委、办、局，各企业、事业单位：

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，促进房地产市场平稳健康发展，根据我市实际，现将新建商品住房价格控制目标有关事宜通知如下：

一、进一步稳定新建商品住房价格。

坚决贯彻落实国务院、自治区和我市各项宏观调控政策，积极采取措施增加住房有效供给，防止新建商品住房价格过快上涨，将市区新建商品住房价格平均增幅控制在城镇居民家庭人均可支配收入实际增长幅度以下。

二、进一步增加普通商品住房供应。

科学编制年度住房用地计划并按时公布，提高当年住房建设用地中中低价位、中小套型普通商品住房用地和建设比例，住房用地供应总量不低于过去 5 年平均实际供应量，并建立行政审批快速通道，加快推进项目供地、建设和上市，尽快形成有效供给。

三、进一步加快保障性住房工程建设。



(截至 2013 年 4 月)

要在继续做好廉租补贴发放工作的基础上, 切实加大公共租赁住房、城市棚户区改造安置住房等保障性住房项目建设力度, 全面完成年度建设任务。

四、进一步强化房地产市场监管。

严格商品住房预售管理, 落实商品住房明码标价和销售方案备案制度, 正确引导房地产开发企业合理定价。加强落实商品住房预售方案、执行一房一价规定的监督检查, 对于价格上涨过快商品住房项目, 协调税务部门及时清算、审核和稽查。

五、进一步加强市场信息披露与舆论引导。

加强房地产市场信息统计、分析和监测, 及时发布商品住房建设、交易及房价、房租等信息, 正确解读市场走势和有关调控政策措施, 大力宣传房地产市场宏观调控政策和保障性住房建设成果, 进一步稳定市场预期, 引导居民住房理性消费。

呼和浩特市人民政府

2013 年 3 月 31 日

郑州市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知—— 2013-3-31【郑政办〔2013〕19号】

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）精神，巩固房地产市场调控成果，稳定住房价格，促进房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，现就有关问题通知如下。

一、努力保持住房价格基本稳定

各县（市、区）人民政府，市人民政府有关部门必须高度重视，认真贯彻落



(截至 2013 年 4 月)

实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）精神，切实负起稳定房价工作的责任，逐级建立和落实稳定房价工作责任制，保持房价基本稳定。我市 2013 年度新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅。市国土、规划、建设、房管、财政、税务、物价、统计、公安、民政、人社等部门要各司其职，共同做好新建商品住房价格控制目标的落实工作。

二、保证普通商品住房及用地供应

继续加大中小套型普通商品住房和保障性住房用地供应。结合我市实际，2013 年住房用地供应总量高于前五年平均实际供应量。市国土部门进一步优化土地出让方式，严防高价地扰乱市场预期。各有关部门要建立行政审批快速通道，将中小套型住房套数达到项目开发建设总套数 70% 的普通商品住房项目纳入行政审批快速通道，实现平行接件、并联审批，提高效率，尽快形成有效供应。

三、继续加大保障性住房建设

全面推行廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房“三房合一”的住房保障新机制。12 月 5 日前完成开工建设保障性住房 45848 套、基本建成 45672 套的建设任务。优先在开发区、产业集聚区规划建设公租房；优先落实商品房项目配建公租房政策；优先与中心城区改造提升和城中村改造相结合，并根据辖区内保障性住房需求，将符合公租房户型面积标准和建设标准，除自住外的多余安置房源统筹纳入公租房管理。建设项目要安排在公共服务设施齐全、生活便利的区域，力争实现供求平衡，合理引导市场走向。加大棚户区改造力度，积极推进以城中村、旧城改造为主导的棚户区改造工作，不断增强中心城区功能。

四、加强商品房价格管理

市物价部门要督促房地产开发企业继续严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定。市房管部门要采取有力措施，引导房地产开发企业理性定价。在商品房预售审批时，对商品房预售方案中商品住房价格明显高于该项目上一期实际成



(截至 2013 年 4 月)

交价格或本区域同品质楼盘实际成交价格的，且不接受物价、房管部门指导的商品房项目，可暂不核发预售许可证；对擅自提高商品住房销售价格，由房管部门约谈房地产开发企业，要求其限期整改。对拒不整改的可暂停该项目网上签约资格。

五、进一步加强房地产市场监管

加强商品房预售许可管理，逐步提高商品房预售门槛。加强房地产企业信用管理，认真贯彻落实《郑州市房地产开发企业信用分级评定管理办法（试行）》（郑政文〔2012〕280 号），相关部门要根据开发企业信用等级实行守信激励、失信惩戒，对开发企业实施不同的监管和服务措施。加强房地产市场秩序管理，严肃查处捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、虚假广告等违法违规行为。加强房地产中介市场专项治理，市房管、工商、物价、人社、税务等部门要建立长效的中介市场管理联合工作机制，并及时开展房地产中介市场的专项治理工作，对扰乱市场秩序的中介机构进行集中整治和清理，进一步规范房地产中介市场秩序。

六、加强市场信息引导

建立市房管部门牵头，国土、规划、建设、统计、工商、地税等部门参与的信息公开和市场监测分析研究机制，动态监控房地产市场走势，分析住房供求结构变化和存在的问题，定期发布住房土地供应、商品住房建设、商品住房投放、交易价格和房屋租赁价格等方面的权威信息，根据市场变化及时发布住房消费警示，引导理性投资和合理消费。新闻媒体要加强正面引导，大力宣传房地产市场调控政策和我市住房建设成果，正确引导房地产市场预期，防止虚假信息和不负责任的猜测、评论误导消费，为促进房地产市场平稳健康发展提供有力的舆论支持。

各县（市）、上街区要按照文件精神，结合本地实际参照执行。

2013 年 3 月 31 日



西安市人民政府办公厅关于印发西安市 2013 年新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【市政办发〔2013〕54 号】

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）文件精神，巩固房地产市场调控成果，进一步稳定住房价格，我市提出 2013 年新建商品住房价格控制目标是：按照保持住房价格基本稳定的要求，坚决抑制投资投机性购房需求，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，确保 2013 年新建商品住房价格增长幅度明显低于当年城镇居民人均可支配收入实际增幅。

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门，各直属机构要认真落实稳定住房价格工作责任，确保我市新建商品住房价格控制目标顺利实现，促进我市房地产市场平稳健康发展。

西安市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

成都市城乡房产管理局关于公布 2013 年度我市新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31

各区（市）县房产管理部门：

按照国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）要求，现将我市 2013 年度新建商品住房价格控制目标公布如下：

各级房产管理部门要认真贯彻落实国务院、省政府和市政府各项房地产调控措施，进一步加大住房保障力度，强化房地产市场监管，切实增加中小套型普通商品住房供应，努力满足居民合理住房需求，确保新建商品住房价格涨幅低于本年度城镇居民人均可支配收入实际增长幅度。



(截至 2013 年 4 月)

成都市城乡房产管理局

二〇一三年三月三十一日

长沙市人民政府办公厅关于公布长沙市 2013 年新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【长政办函[2013]65 号】

各区(县)人民政府，市直机关有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）精神，经市政府研究决定，现将我市 2013 年新建商品住房控制目标公布内容通知如下：长沙市 2013 年新建商品住房价格必须控制在城镇居民人均可支配收入扣除居民消费价格上涨后的实际增幅以下，保持基本稳定。

长沙市人民政府办公厅

2013-3-31

哈尔滨市人民政府办公厅关于公布 2013 年度我市新建商品住房价格控制目标的通知——2013-3-31【哈政办发（2013）3 号】

各区、县（市）人民政府，市政府各委、办、局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发（2013）17 号）精神，按照保持房价基本稳定的原则，经市政府研究，2013 年度我市新建商品住房（不含保障性住房）价格控制目标为：新建商品住房价格增幅低于我市城市居民家庭年人均可支配收入的实际增幅。

各地区、各部门要统一思想，提高认识，认真贯彻落实房地产市场调控政策，



(截至 2013 年 4 月)

完善措施,加强监管,增加普通商品住房及用地供应,加快保障性安居工程建设。
各相关单位要各司其职,协同配合,共同做好新建商品住房价格控制目标的落实
工作。

特此通知。

哈尔滨市人民政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

大连市房地产市场调控工作领导小组办公室关于 2013 年房屋价格控制目标的公告——2013-3-31

为落实国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作有关精神,稳定房屋价格,2013 年我市新建商品住宅销售价格指数同比增幅控制在我市同期城镇人均可支配收入实际增幅以下。新建商品住宅销售价格以国家统计局权威发布的统计指标为依据。

特此公告。

大连市房地产市场调控工作领导小组办公室

2013 年 3 月 31 日

深圳市人民政府办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知——2013-3-31【深府办〔2013〕12 号】

各区人民政府,市政府直属各单位:



(截至 2013 年 4 月)

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）以及《广东省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（粤府办〔2013〕11 号）的要求，为继续做好我市房地产市场调控工作，现就有关问题通知如下：

一、完善房价调控工作机制

加强市场监测与价格分析，引导房地产开发企业理性定价，严格规范新建商品住房供应管理，促进中低价位普通商品住房和保障性住房的有效供应，进一步完善稳定房价工作机制。根据我市年度经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等情况，确保 2013 年全市新建商品住房价格涨幅低于本市人均可支配收入的实际增长速度。

二、加强房地产税收征管

严格执行国办发〔2013〕17 号文关于出售自有住房个人所得税的征收规定，充分发挥税收政策的调节作用。税务和规划国土部门要加强沟通协调，依法严格开展房地产税收征管工作，充分发挥房地产税收在引导住房合理消费、抑制投资投机购房方面的作用。完善房地产价格评估技术，发挥其在房地产税收征管中的积极作用，继续加强存量房交易税收征管工作，并根据房价变动，适时、适当调整征税评估价格。

三、严格实施差别化住房信贷政策

银行业金融机构、市规划国土等部门要密切配合，加强信息互通共享，强化借款人资格审查，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款。银行业金融机构要严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。银行业监管部门要加强对各商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，依据相关规定严肃查处违规住房信贷行为。人民银行深圳市中心支行可根据我市年度新建商品住房价格控制目标和政策要求，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。继续完善住房



公积金制度，积极推进住房公积金缴存扩面工作，进一步提高住房公积金贷款政策对于合理住房需求的支持力度。

四、严格执行商品住房限购政策

要继续严格执行国家、省、市商品住房限购措施。市规划国土部门要加强与市税务、民政、公安、社保等部门的合作，实现信息互通，杜绝通过补缴社保、多重户口等方式规避限购政策的行为；发挥个人住房信息系统在限购、限贷政策中的作用。各有关单位要加大对提供虚假信息、以欺骗手段获取房地产预售合同备案、房地产过户登记等违法违规行为的查处力度，坚决遏制房地产市场投机行为。

五、增加住房和用地供应

市规划国土部门要积极增加住房用地有效供应，科学编制年度住房用地供应计划，拓宽城市更新等住房用地供应渠道，2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。进一步加大公共租赁住房、安居型商品房和普通商品住房用地供应力度，确保各类保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于年度住房建设用地供应总量的 70%。加快保障性住房和中小套型普通商品住房项目的建设和销售，促进市场供应。

六、加快落实保障性安居工程规划建设

市住房建设部门要加大保障性安居工程建设力度，通过新安排用地建设、城市更新项目配套建设、产业用地配套住房建设、轨道和交通场站上盖以及企业利用自有存量用地建设等方式筹集和建设保障性住房。2013 年度新安排筹建保障性安居工程项目 4 万套，新开工保障性安居工程项目 1.5 万套，竣工 2 万套，基本建成 3 万套。建立和完善以公共租赁住房和安居型商品房为主，以货币补贴为重要补充的住房保障方式。加快保障性住房工程进度和分配管理，严格落实年度保障性住房建设和分配责任目标，建立健全安居型商品房轮候制度。

七、进一步加强市场监管



(截至 2013 年 4 月)

强化商品房预售管理，引导房地产开发企业理性定价。继续严格执行商品房销售价格备案、明码标价、一房一价等规定，严格按照申报价格对外销售。健全房地产市场监督管理机制，各部门要加强沟通协作，建立健全信息共享、情况通报及违法违规行为的联合查处机制。进一步规范二手房市场交易秩序，强化房源信息编码运用，加大对发布虚假房源信息行为的查处力度，规范房地产经纪机构和经纪人的准入管理，积极引导房地产经纪行业持续健康发展。进一步完善房地产行业诚信管理制度，将违法违规销售等行为记入房地产开发企业信用档案，并依据相关规定进行处理。

八、加强市场预期管理

进一步加强住房市场运行监测管理和预期引导，提高市场监测频率，细化监测区域，加强热点片区监测力度。及时主动发布商品住房建设、交易及房价、房租等方面的权威信息，方便居民置业参考和引导市场预期。继续加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息，要及时、主动澄清。对诱导购房者违反限购、限贷等政策措施，造谣、传谣以及炒作不实信息误导消费者的企业、机构、媒体和个人，要进行严肃处理。

市政府办公厅

2013 年 3 月 31 日

九、其他相关法规

国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知——2005-10-7【国税发[2005]156号】

各省、自治区、直辖市和计划单列市财政厅（局）、国家税务局、地方税务局，扬州税务进修学院：

为进一步推进房地产税收一体化管理工作，根据《国家税务总局关于进



进一步加强房地产税收管理的通知》(国税发〔2005〕82号)(以下简称《通知》)的精神,现就若干具体问题通知如下:

一、对存量房交易环节所涉及的税收要实行“一窗式”征收。契税已划归地税部门管理的,在房地产交易场所设置的征收窗口,要做到各税统管,即既负责办理契税的征收事项,又负责办理营业税及城市维护建设税和教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税等相关税种的征收事项;契税仍由财政部门征收的,财政部门和地税部门在房地产交易场所设置的征收窗口要合署办公,或者互相委托代征相关税种的税收,以便加强沟通、协调,简化手续,方便纳税人。避免交易后由纳税人单独到税务机关自行申报缴纳某一单一税种税收的做法。

二、加强销售发票管理。在契税纳税申报环节,各地应要求纳税人报送销售不动产发票,受理后将发票复印件作为申报资料存档;对于未报送销售不动产发票的纳税人,应要求其补送,否则不予受理。各地要按照《通知》的要求,在契税征收场所或房地产权属登记场所,代开销售不动产发票。要在代开销售不动产发票时,及时征收营业税及城市维护建设税和教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税等税收,并按国家规定的税款入库预算级次缴入国库。

三、严格坚持依法治税。对于存量房交易环节所涉及的营业税及城市维护建设税和教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税、契税等税种,各地要依法征收,不得以任何理由和借口,对税法及相关税收政策进行变通和调整。

四、加强协调和沟通。地税部门与征收契税的财政部门之间,以及各相关税种的管理部门,要加强经常性的协调和沟通,统一对房地产交易价格的认定,保持相关税种计税依据或计税价格的一致性。

五、各地要以存量房交易环节所涉及税收的征管为切入点,加强信息沟通,整合征管资源,优化纳税服务,认真落实《通知》精神。尚未确定实施一体化管理的牵头单位和相关部门责任的,要抓紧明确。尚未上报一体化管理实施方



(截至 2013 年 4 月)

案的地区，要抓紧制定、完善实施方案。2005 年 10 月 30 日前，各地要将实施方案和牵头单位及负责人名单上报总局（地方税务司、农业税征收管理局）。

国家税务总局

二〇〇五年十月七日

财政部、国家税务总局关于推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作的通知——2011-7-13【财税[2011]61 号】

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局，西藏、宁夏、青海省（自治区）国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

应用房地产估价技术对存量房交易申报价格进行评估（以下简称存量房评估），防范存量房交易“阴阳合同”所形成的税收风险，不仅是税法赋予税务部门必须履行的责任，也是国家房地产市场调控措施的重要内容。按照财政部和国家税务总局的部署，各地于 2009 年下半年开始进行存量房评估试点工作。目前绝大多数地区已完成试点工作，并取得预期效果。通过开展存量房评估工作，试点地区不仅有效地防范了存量房交易“阴阳合同”所形成的税收风险，而且为全面推行存量房评估工作在技术应用、评估工作规程、评估工作机制等方面取得了经验，准备了人才。根据财政部、国家税务总局《关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作的通知》（财税[2010]105 号）的要求，各地区应于 2011 年 7 月 1 日后，逐步推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作。为此做好此项工作，现就有关要求通知如下：

一、认真做好推广工作



(截至 2013 年 4 月)

(一) 主要领导亲自抓。存量房评估推广工作规划的研究制定, 规划实施的动员、部署和考核, 内部工作机制的完善, 与政府和有关部门的协调, 面向社会的宣传等事关存量房评估机制推广的重大工作, 各级地方税务局主要领导要亲自主持。

(二) 科学制定推广方案。要认真总结试点地区经验, 全面摸清非试点地区特殊情况和推广工作可能遇到的新问题, 因地制宜地制定存量房评估推广工作方案和针对新问题的解决措施, 切忌盲目照搬试点地区的做法。对于非试点地区在推广工作中遇到的部门协调、资金保障、评估技术应用等问题, 上级财税部门要全力帮助解决。

存量房评估推广工作方案于 2011 年 8 月底以前报财政部、国家税务总局备案。

(三) 积极争取政府支持。各级地税局主要向政府汇报存量房评估推广工作, 充分说明这项工作的重要意义, 提请政府审议有关重大工作安排, 包括部门协调、资金保障、机制人员等。

(四) 高度重视宣传工作。要通过各种方式宣传这项工作的重要意义, 向社会充分说明, 推行存量房评估机制不仅是履行税法所规定的职责, 贯彻国家房地产市场宏观调控措施, 也是为了营造依法、公平纳税的良好环境, 保护依法纳税者的正当权益。要向社会说明该机制的内容, 尤其是批量评估技术方案和评估工作程序, 让广大民众了解存量房评估机制的客观性、公正性, 以树立存量房评估工作的公信力。

要充分尊重纳税的知情权, 将需要说明的内容通过在办税场所张贴公告或印发说明书等方式告知纳税人, 并耐心接受纳税人的咨询。

(五) 建立健全工作机制。存量房评估推广工作时间紧迫、任务繁重。为了提高推广工作的效率, 应在总结试点经验的基础上, 切实完善和健全省级部门协调工作机制与省地税机关内部工作机制, 使之制度化、常态化, 并延伸至市、县



两级。推广工作所必需的相关人员培训、评估技术机构选用等事项，能由省地税机关承担的，就不要由下级地税机关承担，尤其是不宜分散给县级地税机关各自解决。这样做不仅可以保证工作效率，也有利于节约使用资源、避免工作失误和保持评估工作的相对一致性。

(六) 实行专业化管理。存量房评估推广阶段的工作量将成倍增加，而且推广工作完成后存量房评估机制还要在不断巩固、完善的基础上持续运行，省和省辖市两级地税机关应设立专门从事存量房评估工作的机构并增配足够数量的能胜任相关工作的人员。

鉴于实现专门机构设置与人员增配目标需一定时间，在推广工作启动阶段应立足于通过健全内部工作机制和适当调配现有人员来确保推广工作如期完成。

二、严格按照规定推行存量房评估工作

(一) 积极推进存量房评估工作，自 2012 年 7 月 1 日起对纳税人所申报的存量房交易价格要进行全面评估，严格禁止不经评估即直接按纳税人申报的交易价格征税，或公布存量房交易价格评估值，客观上引导纳税人按公布的存量房交易价格评估值进行纳税申报。

(二) 严格按照规定实施存量房评估。对于评估认定申报交易价格偏低的，应进一步经过规定程序确认申报交易价格偏低是否有正当理由。有正当理由的，按申报交易价格征税；没有正当理由的，按核定计税价格征税。

核定计税价格可参照存量房申报价格评估值确定。

(三) 应用房地产批量估价技术进行存量房评估，要应用房地产批量估价技术确定存量房交易价格估值，并下浮一定比例形成存量房申报价格评估值，以此评估申报价格是否偏低，不得使用其他方法进行评估。存量房交易价格估值下浮比例应不高于 20%，具体比例由地方税务局拟定，报省地方税务局批准。



(四) 实行税务部门直接征税。存量房交易环节的税收必须由税务部门直接征收。目前仍委托其他部门征收的少数地区，应立即纠正，改为由地税机关直接征收。

三、统一规范评估技术应用工作

为了有利于优化资源配置，提高工作效率，保证存量房评估工作的公信力，有必要对房地产批量评估技术应用工作在适度统一基础上予以规范。现在尚不具备条件按照下列要求实现评估技术应用工作统一规范的，要通过积极探索逐步实现统一规范目标。

(一) 省地税机关负责制定评估技术应用工作方案，统一评估方法、技术路线、工作流程、基本数据项和数据采集标准。

地市地税机关要按照省地税机关制定的评估技术应用于工作方案确定本地区的数据项和数据采集标准，并建立本地区的评估技术标准。

县级地税机关负责数据采集、审核和录入工作。

(二) 省地税机关要建立全省统一的评估信息库。目前尚不具备条件建立全省统一评估信息库的地区，地方地税机关要建立本地市统一的评估信息库。

(三) 评估方法原则上应首先使用市场法的间接比较法。

(四) 评估数据和申报数据，应按照税务档案管理的要求进行保管。

二〇一一年七月十三日