中国房地产企业
税收操作实务教程

因为专业、原创和权威，所以更好！

中华第一财税网(又名"智董网")，全球最大的中文财税（税务）网站

讲义提纲

第 1 讲　房地产企业税收综述

第 2 讲　房地产企业增值税操作实务

第 3 讲　房地产企业所得税操作实务

第 4 讲　房地产企业扣缴个人所得税操作实务

第 5 讲　房地产企业其他税种操作实务

第一节　城市维护建设税

第二节　教育费附加

第三节　印花税

第四节　契税

第五节　房产税

第六节　城镇土地使用税

第七节　土地增值税

第八节　耕地占用税

第九节　资源税

第十节　车船税

第十一节　车辆购置税

试读内容

第 1 章　房地产企业税收综述

第一节　房地产企业综合知识

一、相关概念

（一）房地产的概念

房地产又称为不动产，是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益，具有位置固定、不可移动、使用长期、个别性等特征。

（二）房地产开发的概念

房地产开发，是通过土地、建筑材料、城市基础设施、城市公共配套设施、劳动力、资金和专业人员经验等多种资源的组合使用而为人类提供入住空间，并改变人居环境的一种活动。

（三）房地产开发企业

房地产业是随着城市住宅建设事业的发展，城市住宅商品化的推行，以及城市土地使用制度改革的深化，逐步从建筑业分离出来的新兴产业。

房地产开发企业是指专业从事房地产开发、经营、管理和服务的企业。房地产开发企业不同于施工企业。施工企业是指建筑、安装工程施工的行业，是建筑产品的生产部门，一般来说，只管施工，不管征地、拆迁、三通一平（给排水、供电、道路通畅、场地平整）等，房屋建成后，验收合格交付开发企业，因而属于第二产业部门。而房地产开发企业，不仅是土地和建筑产品的经营部门，而且还从事部分土地开发和房屋建设，具有生产、经营、服务三重性质，是以第三产业为主的部门。但在建房方面，如编制工程预算、竣工决算等方面是相同的。

二、房地产的种类

从物质形态角度来划分，房地产主要可分为土地、建成后的物业和在建工程三种类型。

（一）土地

土地是房地产的一种原始形态，但由于土地具有潜在的开发利用价值，通过在土地上继续投资，就可以最终达到为人类提供入住空间的目的。故土地属于房地产的范畴并是其中最重要的组成部分。土地又分为未开发的土地和已开发的土地两种类型，前者基本属于乡村集体土地，而后者通常属于城市国有土地。在一定条件下前者可以向后者转化。从投资的角度来说，城市国有土地或规划中可以

转化为城市国有土地的乡村集体土地，是投资者关注的重点。

依土地所处的状态不同，城市土地又可分为具备开发建设条件、立即可以开始建设的熟地和必须经过土地的再开发过程才能用于建设的毛地。毛地和熟地之间的价格差异并不仅仅是土地再开发的费用。对于房地产投资者来说，购买熟地进行建设时，虽然土地费用会比购买生地自行完成土地开发（拆迁、安置、补偿）后再建设的方式要高，但由于缩短了开发投资的周期，减少了投资风险，因此是许多投资者愿意选择的方式。一般来说，购买毛地的投资者其投机色彩更浓一些。

土地一级开发和有计划出让，随着我国土地管理制度的健全，逐渐成为政府管理土地资源的重要手段。

1.所谓土地一级开发，就是指由政府或政府授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地（毛地）或乡村集体土地（生地）进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到三通一平（水、电、路通，场地平整）、五通一平（上水、下水、供电、通讯、道路通、场地平整）或七通一平（上水、下水、供电、通讯、煤气、热力、道路通，场地平整）的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。

2.土地出让计划，是指在社会主义市场经济体制下，为满足一定时期内社会经济发展目标和合理利用土地的要求，对一定时期、一定区域范围内政府出让土地的规模、用途等的总量安排和空间位置的安排，以及对具体地块出让方式、次序、价位和开发强度、用地条件等的确定。

（二） 建成后的物业

所谓建成后的物业，即我们通常所说的已通过竣工验收、可投入正常使用的建筑物及其附属物。按其当前的使用状态，可分为空置和已入住（允许有部分空置）两种情况。按照建筑物的用途不同，这类房地产可分为下述几种形式：

1.居住物业

居住物业是指供人们生活居住的建筑，包括普通住宅、公寓、别墅等。这类物业的购买者大都是以满足自用为目的，也有少量作为投资，出租给租客使用。由于人人都希望有自己的住房，而且在这方面的需求随着人们生活水平的提高和支付能力的增强不断向更高的层次发展，所以居住物业的市场最具潜力，投资风险也相对较小。此外，居住物业的交易以居民个人的购买行为为主，交易规模较小，但由于有太多的原因促使人们更换自己的住宅，所以该类物业的交易量十分巨大。

2.商业物业

商业物业有时也称经营性物业或投资性物业，包括酒店、写字楼、商场、出租商住楼等。这类物业的购买者大都是以投资为目的，靠物业出租经营的收入来回收投资并赚取投资收益，也有一部分是为了自用的目的。商业物业市场的繁荣除与当地的整体社会经济状况相关外，还与工商贸易、金融保险、顾问咨询、旅游等行业的发展密切相关。这类物业由于涉及的资金数量巨大，所以常以机构（单位）投资为主，物业的使用者多用其提供的空间进行经营活动，并用部分经营所得支付物业的租金。由于入住商业物业内的经营者的效益在很大程度上取决于其与社会接近的程度，所以位置对于这类物业有着特殊的重要性。

3.工业物业

工业物业通常是为人类的生产活动提供入住空间，包括重工业厂房、轻工业厂房和近年来逐渐发展起来的高新技术产业用房、研究和发展用房等。工业物业既有出售的市场，也有出租的市场。一般来说，重工业厂房由于其建筑物的设计

需要符合特定的工艺流程要求和设备安装的需要，通常只适合特定的用户使用，因此不容易转手交易。高新技术产业（如电子、计算机、精密仪器制造等业）用房则有较强的适应性。轻工业厂房介于上述两者之间。目前， 在我国各工业开发区流行的标准厂房，多为轻工业用户，有出售和出租两种经营形式。

4.特殊物业

对于赛马场、高尔夫球场、汽车加油站、飞机场、车站、码头、高速公路、桥梁、隧道等物业，我们常称之为特殊物业。特殊物业经营的内容通常要得到政府的特殊许可。特殊物业的市场交易很少，因此，对这类物业的投资多属长期投资，投资者靠日常经营活动的收益来回收投资、赚取投资收益。

（三）在建工程

在建工程是指已经开始工程建设但尚未竣工投入使用的房地产，是房地产开发建设过程中的一种中间形态。受原有投资融资能力、管理能力、投资策略以及市场环境因素变化的影响，房地产市场上总存在一些在建工程交易行为，如将在建工程转让、抵押等，因此针对在建工程的投资分析，也是房地产投资分析的重要内容。

三、房地产业业务范围

房地产开发与经营业务主要有房地产投资与开发、经营与销售、房地产服务、其他业务等。

（一）房地产投资与开发

房地产开发企业通过投资购置土地使用权及建筑物行为来展开业务，将投入的货币资金转换为商品资金，是房地产投资与开发的起点。

（二）房地产经营与销售

房地产企业在开发过程中或者完成开发项目以后，对外实施房地产产品预售、销售、租赁或对外投资和分配等行为，是一个通过出售产品转换为货币资金的过程，从而获得相应的利润。现有房地产经营的主要产品类型有住宅、商业房地产、工业房地产、旅游房地产、农业房地产和特殊房地产。

住宅是指供人们日常居住的房屋，包括普通住宅、高级公寓、别墅。

商业房地产是指对写字楼、旅馆、商店、酒店、银行等进行经营性服务行业所使用的房屋。

工业房地产是指被物质生产部门作为基本生产要素使用的房屋，如厂房、仓库、实验室和配套服务用房等。

旅游房地产是指公园、风景名胜、历史古迹、沙滩、高尔夫球场等休闲娱乐场所和用房。

农业房地产是指以种植和放牧为主的用房和设施，如农场、林场、牧场、果园等。

特殊房地产是指用途特殊的房屋及配套用房，如政府机关办公楼、学校、教堂、寺庙、墓地等。

（三）以收费或合同为基础的房地产活动

通过在物业买卖、租赁和管理过程中获得收益，可分为房地产管理、房地产中介和物业管理。

房地产管理是指行使政府职能的房地产管理部门所从事的土地使用管理、房地产登记、拆迁管理、交易管理等。

房地产中介是指房地产买卖和租赁过程中所发生的中介活动，包括经纪、代

理、估价、咨询、拍卖等。

物业管理是指物业管理企业提供的各种类型物业的管理、维护和保养活动。

（四）其他业务

以土地使用权或开发房产实施对外投资开发项目，吸纳外来单位和个人投资实施合作开发等。

四、房地产行业的特点

与其他行业相比，房地产业具有特定的程序性、系统性以及组织的特殊性等特征，具有运作环节多、投资金额大、时间周期长、社会影响面广等特点，具体有以下几点：

（一）运作环节多

房地产开发从土地取得到售后服务，期间要经过开发用地取得、规划设计、建筑承包、竣工验收、对外销售、售后服务等多个环节。

（二）投入金额大

由于房地产项目产品的高价值性且建设开发周期较长，对资金需求量较大，因此房地产开发企业的自有资金量是否充足、融资渠道是否畅通极为重要。

（三）产业链长

房地产业涉及建筑材料、施工安装、装饰装潢、家居家电、通信网络、水、电、服务等许多行业，与其他行业关联度密切，具有很强的经济带动性。

（四）社会影响面广

房地产的经营与开发活动涉及环境改造、百姓安居、劳动就业等，对创建和谐社会和国民经济发展起到举足轻重的作用。

（五）投资风险高

由于房地产业受资金占用量大，投资周期长，市场需求变化快，宏观经济影响大等因素的影响，房地产业存在较高的投资风险。

（六）业务发展地域性强

房地产业务开发与地区经济的发展密不可分，经济较发达的地区，其房地产行业发展往往较快。

小知识

房地产开发企业与施工企业相比较

房地产开发企业与施工企业相比较，既有相同之处，又有不同之处。房地产企业与施工企业的最终产品都是不动产，但是这两个行业之间仍然存在着明显的区别。

（1）作为施工企业，其工作内容主要是从事建筑安装活动。房地产开发企业开发与经营活动的对象虽然都是不动产，但其开发经营的内容更为广泛，主要有建设场地、房屋建设、基础设施、配套设施、市政工程等项目的开发建设，还有商品用房出租或经营业务以及商品房售后服务等业务，可见其开发经营业务的多样性和个体性。

（2）在开发过程中，涉及经济往来的结算关系极为复杂，既有委托建房单

位、建筑产品购买单位，又有勘测设计单位、施工单位等。

（3）房地产开发企业的开发项目生产周期也都较长，一般要跨年度生产，甚至会跨若干年度进行。

五、房地产开发企业的经营特点

房地产开发企业的经营特点主要有以下几点：

（一）开发经营的计划性

房地产经营都是根据城市总体规划进行的。企业开发的产品有地点固定、建设周期长、投资大的特点，其征用的土地、建设的房屋和基础设施等都必须严格控制在国家计划范围之内，按照开发建设计划和销售计划进行开发经营。随着我国市场经济体制的建立和发展，开发企业将根据市场供求关系，调节企业的生产开发计划和销售计划。

（二）开发产品的商品性

房地产开发企业的产品随着市场经济体制的确立而进人流通领域。房地产产品与其他经济产品相比较，既有一般商品的属性，又有其特殊性，是一种特殊商品。一般按供需双方合同或协议规定的价格、市场价格或双方议定的价格作价销售。

（三）开发经营业务的复杂性和多样性

所谓复杂性包括两个方面：一是业务内容复杂。除了土地开发和房屋建设以外，还有相应的基础设施，如供水、供电、供气、供暖、交通道路、通讯及排污排洪等；还需有公共配套设施，如学校、医院、商店、幼托园、粮店、派出所、居委会等。这就囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务等复杂的业务内容。二是涉及面广。涉及规划、设计、土地、供水、供电、城建、防空、工商、税务、购房单位、施工单位、质量监督、公安消防等诸多部门。

所谓多样性也包括两个方面：一是建筑产品的多样性。根据不同的购买者需求，房屋建设是多种多样的，如房屋的式样、结构形式、层高、户型、装修及设备等都不相同。这与工业产品是有很大区别的。二是企业经营目的的多样性。开发建筑产品，有的为了销售，有的从事有偿转让，有的作为周转房使用，此外还有其他目的的多种经营。

（四）开发建设周期长、投资数额大

房地产开发产品的建设，从开发区总规划的可行性研究开始，需要经过征地补偿、拆迁安置、建筑安装工程、配套设施工程、绿化环卫工程等多个建设阶段，建设周期较长，有的需要几年甚至十几年才能完成。因此，企业的开发资金在建设过程中停留的时间较长。而且开发的产品造价较高，一个小区、一项大的建设项目，少则投资几百万元，多则投资几亿元，这就决定了房地产开发建设需要大量的资金投入。所以，如何筹集资金，以及如何加速资金的周转、提高资金利用率，就成为提高企业经济效益的关键所在。

（五）经营风险大

房地产开发企业多为高额负债经营，开发产品单位价值极高，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金运转不灵，从而使企业陷入困境。另外，房地产开发企业受国家宏观调控影响较大，如果盲目投资会给企业带来巨大的风险。

小知识

施工与房地产开发企业的业务经营特点

（一）施工与房地产开发企业的区别与联系

施工企业是指专门从事建筑、安装工程的生产经营性企业，其主要任务是建造各种生产和非生产用的房屋、建筑物和构筑物，安装各种机械设备，以及对原有的房屋、建筑物进行修理和改造。而房地产开发企业是指从事征地拆迁、组织规划设计、组织施工、竣工验收、产品销售等生产经营全过程的企业。它向社会提供的是房屋土地等不动产形式的产品。

施工企业与房地产开发企业有着密切的联系，因为它们的最终产品都是不动产，生产经营都表现出流动性、多样性和长期性的特点。但这两种企业明显存在着区别，作为施工企业，其工作内容主要是从事建筑安装活动；作为房地产开发企业，其开发过程一般必须经历规划设计、征地拆迁、组织施工、竣工验收、产品销售的五个阶段，因此，房地产开发企业成本的核算和管理工作必须围绕其开发产品的经营过程展开。

（二）施工与房地产开发企业的业务经营特点

1.施工企业的生产经营特点

施工企业是专门从事建筑安装工程施工的单位。它的任务一是建造各种房屋、建筑物和构筑物；二是安装各种机械设备；三是对原有的房屋、建筑物进行修理和改造。施工企业和工业企业相比，在产品生产过程上既有与其相一致的地方，即生产的阶段性和连续性、组织上的专门化和协作化，又有其自身的特点，主要表现在产品生产的多样性、施工生产的长期性和施工生产的流动性等方面。

2.房地产开发企业的业务经营特点

房地产开发企业是从事土地房屋开发、销售、出租等生产活动的企业，经营上的特点主要体现在经营活动的对象是不动产，其主要的生产活动包括土地的开发和经营、房屋的开发和经营、城市基础设施和公共设施的开发等，生产经营同样具有与施工企业相似的流动性、多样性和长期性的特点。另外，它还表现出经营范围广，往来对象广泛，投入资金巨大，开发的产品作为商品参与市场竞争、随行就市的特征。

房地产开发企业的业务特点

房地产开发企业是以从事房地产开发经营为主，同时开展多种经营的经济组织。它从事经营的业务有以下几个方面：

（1）土地的开发和经营

它指对土地进行地面平整、建筑物拆除、地下管道线的铺设及道路和基础设施的建设，将开发好的土地有偿转让给其他的建设单位或自用建造商品房等，以便扩大对土地的有效使用范围，提高土地的利用率。

（2）房屋的开发和经营

它指在开发完成建设场地的基础上，组织兴建商品住宅、厂房和其他经营性

的房屋，然后对外出售。它包括可行性研究、规划设计、工程施工、竣工验收等活动。

（3）公共配套设施的开发和建设

它指企业在进行土地和房屋的开发建设的同时，按照城市建设的总体规划，承担市政、公用、动力、通信等城市基础设施和商店、居委会等对应的公共配套设施的建设。

（4）代建工程的开发和建设

它指企业接受政府部门或其他单位的委托，
代为建设的房屋建筑工程、道路铺设工程、供热供水管道工程等。

另外，现在很多的房地产开发企业拥有自行施工的能力，从事建筑施工，除了从事基本的房地产活动外，还开展了多种经营业务，比如商业、旅游、餐饮服务等业务。

六、房地产业的生产经营流程

根据我国房地产行业特点，房地产开发的生产经营流程主要有注册登记、土地取得、立项与规划、建筑施工、销售管理、产权办理等方面。

（一）注册登记

1.根据我国城市房地产经营管理条例规定，设立房地产开发企业除应符合《公司法》规定的设立条件外，还应当具有下列条件：

（1）100 万元以上的注册资本。

（2）有 4 名以上持有资格证书的房地产专业、建筑工程专业的专职技术人员，2 名以上持有资格证书的专职会计人员（省、自治区、直辖市人民政府可以根据本地方的实际情况，对设立房地产开发企业的注册资本和专业技术人员的条件作出高于上述标准的规定），应当向县级以上人民政府工商行政管理部门申请登记。

工商行政管理部门自收到房地产企业申请之日起 30 日内，在听取同级房地产开发主管部门的审核意见后予以注册登记。

外商投资设立房地产开发企业的，除按照上述规定外，还应当依照外商投资公司法律、行政法规的规定，办理有关审批手续。

2.房地产开发企业自领取营业执照之日起 30 日内，持营业执照、公司章程、验资证明、企业法定代表人的身份证明、专业技术人员的资格证书和聘用合同等有关文件证明材料，到登记机关所在地的房地产开发主管部门备案。

房地产开发主管部门根据房地产开发企业的资产、专业技术人员和开发经营业绩等，对备案的房地产开发企业核定资质等级。资质证书由省建设厅核发。资质等级一般分为一、二、三、四级，条件按照注册资本大小，从事房地产开发经营年份，近 3 年房屋建筑累计竣工面积或者累计完成与此相当的房地产开发投资额，连续 5 年建筑工程质量合格率，上一年房屋建筑施工面积或者完成与此相当的房地产开发投资额，有职称的建筑、结构、财务及有关经济类的专业管理人员数量，具有完善的质量保证体系、制度以及是否发生过重大工程质量事故等进行划分，并承担相应的房地产开发项目。房地产开发企业应当按照核定的资质等级，承担相应的房地产开发项目。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不能从事房地产开发经营业务。

（二）土地取得

根据我国法律规定，房地产开发企业主要有出让、划拨和其他取得国有土地

开发权方式。

1.出让方式取得

土地使用权出让是国家以土地所有人的身份将土地使用权在一定期限内让与土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让有拍卖、招标和协议三种方式。

（1）拍卖方式取得

拍卖出让土地使用权是指在指定时间、公开场合，在土地管理部门拍卖主持人主持下，竞投者按规定方式应价，竞投土地使用权，由出价最高者获得土地使用权的土地出让方式。

（2）招投标方式取得

招标出让土地使用权是指在规定期限内，由符合条件的单位和个人以书面投标形式，竞投某地段土地使用权，招标人根据一定要求择优确定受让人，受让人在办理完一切手续后取得土地使用权方式。

（3）协议出让方式取得

协议出让土地使用权是指国家以协议方式将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金行为。这是一种特殊的取得开发土地使用权方式，通过协议方式取得土地使用权形式的，必须经上级人民政府批准。

2.划拨方式取得

土地使用权划拨是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。一般用于国家机关、经济适用房、廉租房、公益事业等项目。

房地产企业取得土地开发使用权后，还需要凭借建设用地规划许可证，到政府土地行政主管部门申请开发建设用地，办理土地征用划拨或出让等相关手续。

3.其他方式取得

主要是指房地产开发企业在经济活动中通过债务重组、吸收合并、投资等方式取得土地使用权。

（三）立项与规划

根据我国《城市房地产开发经营管理条例》规定，房地产开发项目应当符合土地利用总体规划、年度建设用地计划和城市规划、房地产开发年度计划的要求，按照国家有关规定报计划主管部门批准，并纳入年度固定资产投资计划，进行项目审批。

房地产开发项目立项批准以后，按照“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”原则，对开发区域内的建筑物、构筑物及配套设施等实行统一规划。由于房地产开发企业取得的开发项目土地已通过国家有关部门总体规划论证，所以房地产开发企业要在这个总体规划的控制范围内，委托有规划设计资格的单位提出初步规划及建筑设计方案，填报建设用地规划许可申请表，报经城市规划行政管理部门审核同意，核发《建设用地规划许可证》和《临时建设用地规划许可证和临时规划许可证》。

房地产企业在通过建设用地规划审批后，向建设管理部门及时办理建设工程规划许可审批手续，取得《建设工程规划许可证》。

（四）建筑施工

房地产开发企业在取得《建设用地规划许可证》和《临时建设用地规划许可证和临时规划许可证》以及《建设工程规划许可证》后，采用工程项目招投标方

式选择合适的项目建设承包单位和建设工程监理单位。

建筑项目承包单位中标房地产开发建设项目后，在建筑施工之前，向建筑管理单位报建设工程项目，申领《建筑工程施工许可证》，并申办建筑工程质量监督和施工图设计审查等事项。

建设项目施工完成后，由城市建设行政主管部门主持的综合竣工验收并备案，形成竣工决算报告。竣工决算报告需要经有资质的审计部门出具审计报告。

（五）销售管理

房地产开发企业在开发房地产过程中，主要采用预售、现售、出租以及其他方式处置开发的房地产。

1.采取预售方式，也称“期房销售”

预售方式是指房地产开发企业为加速资金回笼，减少投资成本，将正在建设中的房地产预先出售给承购人，由承购人支付定金或房价款的行为。根据《城市商品房预售管理办法》（建设部令第 40 号）有关规定，房地产开发企业需要符合下列条件，才能实行预售商品房：

（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权。

（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证。

（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25%以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期。

（4）取得《商品房预售许可证》。

商品房预售时，房地产开发企业应当与承购人签订商品房预售合同，并在签约之日起 30 日内持商品房预售合同向县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理登记备案手续。

2.采取商品房现售方式，也称“现房销售”

商品房现售是指房地产开发企业将竣工验收合格的商品房出售给买受人，并由买受人支付房价款的行为。根据《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）规定，对商品房现售，应当符合以下条件：

（1）现售商品房的房地产开发企业应当具有企业法人营业执照和房地产开发企业资质证书。

（2）取得土地使用权证书或者使用土地的批准文件。

（3）持有建设工程规划许可证和施工许可证。

（4）已通过竣工验收。

（5）拆迁安置已经落实。

（6）供水、供电、供热、燃气、通信等配套基础设施具备交付使用条件，其他配套基础设施和公共设施具备交付使用条件或者已确定施工进度和交付日期；

（7）物业管理方案已经落实。

在符合以上要求后，房地产开发企业应当在商品房现售前，将房地产开发项目竣工验收报告单及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。销售时，房地产开发企业和买受人应当订立书面商品房买卖合同，并提供《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》，买卖双方签订《商品房买卖合同》以及《商品房买卖合同补充协议》。

在商品住房销售时，对住宅共用的配套设施可根据《建设部财务部关于印发（住宅共用部位共用设施设备维修基金管理办法）的通知》（建住房[1998]213 号）文件精神，经购房者与售房单位签订，购房者应当按购房款 2%～3%的比例向售

房单位缴交维修基金，售房单位代为收取的维修基金属全体业主共同所有，不计入住宅销售收入。

3.采取租赁方式实现收入

房地产开发企业除了将开发的房地产投放到市场实现销售以外，也将部分房地产用于出租，获取租赁收入。

4.采取其他方式处置开发房地产

将开发的房地产用于捐赠、赞助、职工福利、奖励、对外投资、用作分配给股东或投资人抵偿债务、换取其他企事业单位和个人的非货币性资产等行为。

（六）产权办理

房地产产权办理是一项产权转移的过程，也是一项房屋权属登记过程，是房地产交易买卖过程中一个不可缺少的重要环节。《城市房屋权属登记管理办法》规定："房屋权属证书是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。依法登记的房屋权利受国家法律保护。"

房屋权属登记是指房地产行政主管部门代表政府对房屋所有权以及由上述权利产生的抵押权、典权等房屋其他权利进行登记，并依法确认房屋产权归属关系的行为。房屋权属登记遵循房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权权利主体一致的原则。

国家实行房屋所有权登记发证制度，在房产过户时必须办理土地使用证和房产权属证。这两类证书是经过政府房地产行政机关审查确认后发给权利人的法律性凭证，政府保证它的真实性和合法性，其他任何材料和证明都不具有这样的权威性。

房地产开发企业应当按照合同约定，将符合交付使用条件的房地产按期交付给买受人。对预售的商品房自交付使用之日起 90 日内，承购人应当持有关凭证到县级以上人民政府房地产管理部门和土地管理部门办理权属登记手续。在办理土地使用证和房产权属证之前，房地产开发商须向土地管理和房产管理部门提交下列资料：单位资格等级证书、营业执照和法人资格证书（股份制、有限责任公司还应提交公司章程）、物价局核价批文，向房管中心申请商品房销售面积测绘认定工作，以测绘认定的面积才可签订的销售合同（房屋测绘面积报告单）、出售商品房明细表、立项批文、土地批文、出让土地的出让合同、建设用地规划许可证及附图、建设工程规划许可证及附图、竣工平面图、竣工验收备案表、建设项目竣工集中验收、白蚁防治协议及交费发票、地名办证明及物业用房移交清单，有开发地块原有房产证的，须提交原房产证、商品房预售证及其他有关合法证明材料。

房地产受让方在办理土地使用证时，应向国土管理部门提供以下资料：土地使用权登记申请表、原土地使用证（原件）、房产证、户主身份证，是单位的应提供营业执照、法人身份证、法人资格证书、委托办理的还须提交委托书及委托人身份证、商品房购销合同，购房户未到法定年龄的须提交监户人证明、购房的交易契证、税单等。

房产受让方在办理房产证时，应向房产管理部门提供以下资料：产权人身份证、印章、所有权转移登记申请表、商品房购销合同及购买发票，购房户未到法定年龄的须提交监护人证明、开发商房产证、契证、完税证等相关资料。

……（试读结束啦。欢迎购买！"投资到大脑的钱可以给您今后带来更多的钱，早投资早获益，机遇只钟情于有准备的头脑"。）