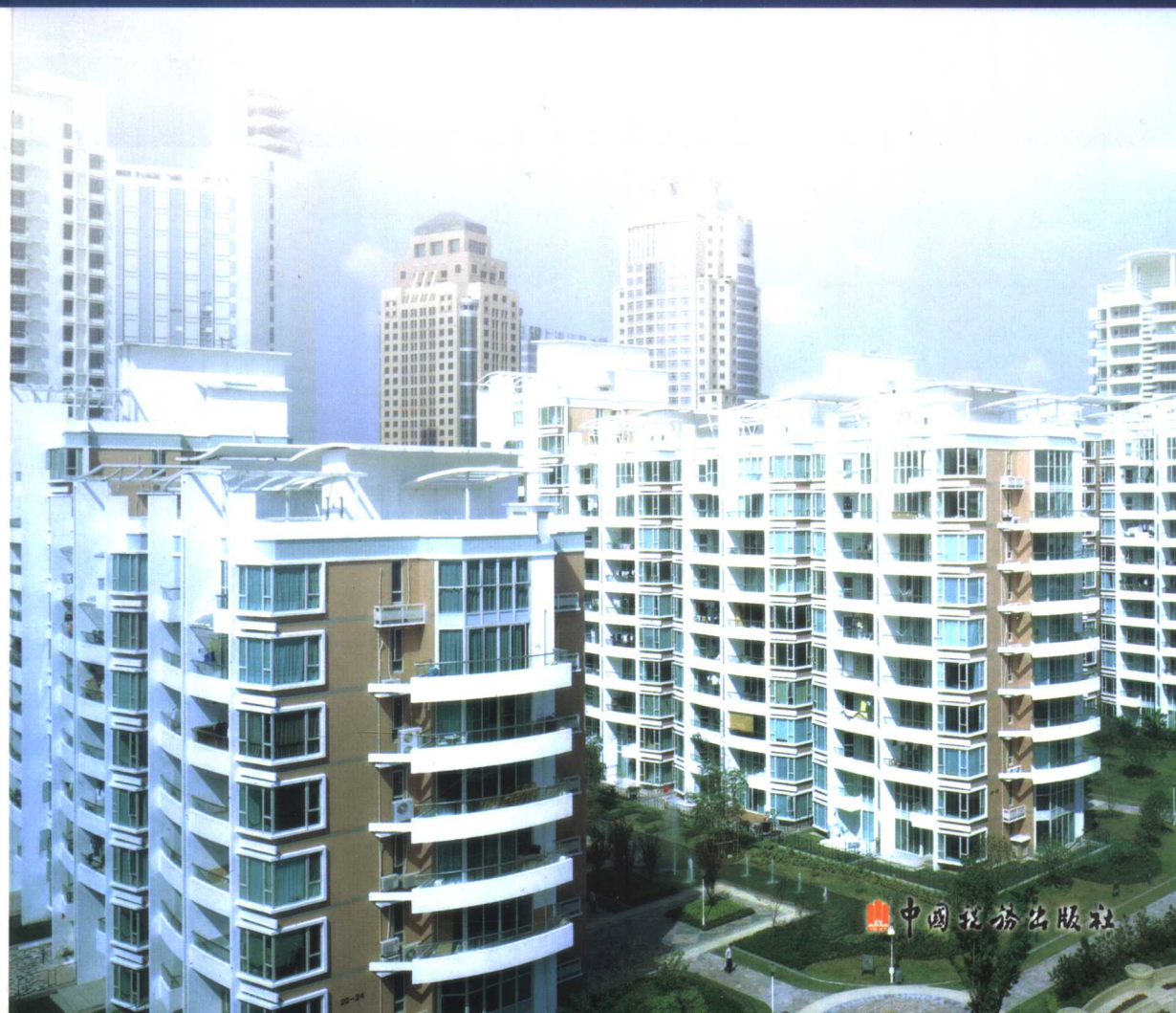


房地产评税培训教材

房地产评税理论与方法

国家税务总局地方税务司 编



中国税务出版社

房地产评税培训教材

房地产评税理论与方法

国家税务总局地方税务司 编

 中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产评税理论与方法 / 国家税务总局地方税务司编.

—北京: 中国税务出版社, 2006. 9

ISBN 7-80117-948-X

I. 房… II. 国… III. ①房地产—评估—基本知

识—中国②房地产业—税收管理—基本知识—中国

IV. ①F299.233②F812.423

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 097724 号

版权所有·侵权必究

书 名: 房地产评税理论与方法

作 者: 国家税务总局地方税务司 编

责任编辑: 崔 玮

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: **中国税务出版社**

北京市宣武区槐柏树后街 21 号 邮编: 100053

http: //www. taxation. cn

E-mail: fxc@taxph.com

发行部电话: (010) 63182980/81/82/83 (传真)

邮购直销电话: (010) 63043870 (010) 63028884 (传真)

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京天宇星印刷厂

规 格: 787×1092 毫米 1/16

印 张: 18.125

字 数: 304000 字

版 次: 2006 年 9 月第 1 版 2006 年 9 月北京第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80117-948-X/F·868

定 价: 35.00 元

如发现有印装错误 本社发行部负责调换

《房地产评税理论与方法》编委会

主 编 赵兴玉

副 主 编 周 茵 曹 聪 曲卫东

编 委 (按姓氏笔划排序)

	王火生	李 刚	刘玉洁	刘卫峰	孙春艳
	阮一迅	曲卫东	陈 新	张 琴	周 茵
	罗安梅	金维生	赵兴玉	曹 聪	
编写人员	张 琴	金维生	曲卫东	常 新	蔡永彬
	王 晶	王火生	经 波	聂琦波	蔡云平
	杨 东	赵晋琳	李运雷		

◆ 序

董树全

随着我国国有土地使用权有偿出让转让制度的建立,特别是1998年实行公有住房制度改革、取消单位福利分房后,房地产可以像其他商品一样进入市场交易,这使得我国的房地产市场迅速发展,为社会主义市场经济的发展注入了新的活力。房地产已成为带动国民经济发展的支柱性行业之一。房地产业的发展为房地产税制建设提出了新的要求。

目前,我国适用于内资企业和个人的房产税和城镇土地使用税是80年代建立的,对外商投资企业和外国个人仍沿用着建国初制定的城市房地产税。房地产税的征税范围限于城市、县城、建制镇、工矿区经营性用房屋和土地。这种内外有别的税制和对房地产税征税范围的限制,不利于内外资企业和城乡企业之间的公平竞争。房产、土地分别设立税种,土地使用税按占地面积和固定税额计算征收、房产税按原值作一定扣除后依率计算征收,税收收入没有弹性、不能随土地和房产的增值相应增加,房地产税组织财政收入和调节经济作用受到了限制。

中国共产党十六届三中全会提出“实施城镇建设税费改革,条件具备时对不动产开征统一规范的物业税(房地产税),相应取消有关收费”,明确了房地产税制改革的方向。近年来,有关方面和社会上关心房地产税制的专家、学者做了大量研究工作,其中一个重要观点,就是要把改变计税依据作为房地产税制改革的重要内容。即将现行的按土地面积和房产原值计税改为按接近市场价值的房地产评估值征税。按房地产评估值征税(简称评税)是世界上许多发达国家和正在向市场经济过渡的发展中国家普遍采用的一种方法,且在国外已经形成了比较系统的理论和成功的实践经验。但由于国情不同,评税在我国还是一项全新的工作,需要在理论上进行探讨,在实践中进行摸索。

为积极稳妥地推进房地产税制改革,探索按房地产评税值征税办法,国家税务总局和财政部选择了六个地区进行房地产模拟评税试点工作。经过大家共同努力和积极探索,试点工作取得初步成果,探索并建立了适合我国国情及地区特点的评税工作模式,开发了房地产批量评税软件系统,建立了数据采集、录入、审核制度,采集了大量的房地产基础数据,并进行模拟评税。

为便于从事房地产税收业务的干部学习和掌握房地产评税知识,国家税务总局地方税务司组织有关人员对试点地区几年来在评税理论、技术和实际操作方面的经验及成果进行总结,并参照国际经验,编写了这本培训教材。这是我国第一本系统研究房地产评税的教材。该教材既介绍了房地产基本知识及房地产价格影响因素,又讲解了房地产评税基本方法,特别是批量评税方法和计算机辅助批量评税系统。该教材是对六个试点地区工作成果的梳理及提炼,有理论、有实践,既有对我国实际情况的讲解,也有对国外通行做法的介绍,对于学习房地产评税特别是批量评税知识是一本及时的、难得的好书。

房地产评税知识的学习和推广是房地产税制改革工作顺利实施的重要保证。对房地产税征管人员进行评税知识培训,不但是房地产税改革的需要,同时也是做好房地产相关税种征收管理工作的需要,现行的与房地产有关的税种中,土地增值税、契税、营业税等都有关于评估和核定房地产价格的相关规定。因此,从事房地产税收业务各级税务干部要认真学习房地产评税知识,掌握房地产评税的各种方法,为推进房地产税制改革,为加强与房地产相关税种的征收管理做出贡献。

2006年8月28日

◆ 目 录

1 房地产基本知识	(1)
1.1 房地产的概念	(1)
1.1.1 房地产	(1)
1.1.2 土地	(6)
1.1.3 建筑物	(11)
1.1.4 房地产概念的总结	(13)
1.2 房地产的特点	(13)
1.2.1 不可移动	(13)
1.2.2 独一无二	(14)
1.2.3 寿命长久	(14)
1.2.4 数量有限	(15)
1.2.5 用途多样	(16)
1.2.6 相互影响	(16)
1.2.7 易受限制	(17)
1.2.8 价值巨大	(17)
1.2.9 难以变现	(18)
1.2.10 保值增值	(18)
1.3 房地产的类型	(19)
1.3.1 按用途来划分的类型	(19)
1.3.2 按开发程度来划分的类型	(20)
1.3.3 按是否产生收益来划分的类型	(20)

1.3.4 按经营使用方式来划分的类型	(20)
1.4 房地产权属制度	(21)
1.4.1 房地产权属管理概述	(21)
1.4.2 房地产权属登记管理	(23)
2 房地产的价格及其影响因素	(34)
2.1 房地产价格	(34)
2.1.1 房地产价格的概念和形成条件	(34)
2.1.2 房地产的供求与价格	(36)
2.1.3 房地产价格的特征	(43)
2.1.4 房地产价值和价格的种类	(46)
2.2 房地产价格的影响因素分析	(63)
2.2.1 自身因素	(64)
2.2.2 环境因素	(68)
2.2.3 人口因素	(69)
2.2.4 经济因素	(70)
2.2.5 社会因素	(72)
2.2.6 行政因素	(74)
2.2.7 心理因素	(76)
2.2.8 国际因素	(77)
2.2.9 其他因素	(78)
3 房地产评税简述	(79)
3.1 评税的概念	(79)
3.2 评税的目的和意义	(81)
3.3 评税原则	(82)
3.3.1 评税须遵循的原则	(83)
3.3.2 与评税有关的其他原则	(84)
3.4 评税工作的特点	(87)
4 房地产评税基本方法	(90)
4.1 成本法	(90)

4.1.1 成本法的概念	(90)
4.1.2 成本法的理论依据	(90)
4.1.3 成本法适用的对象和条件	(91)
4.1.4 房地产价格构成	(91)
4.1.5 成本法的基本公式	(95)
4.1.6 重新构建价格的确定	(96)
4.1.7 建筑物折旧的确定	(97)
4.1.8 总结和运用举例	(99)
4.2 市场法	(103)
4.2.1 市场法的概念和理论依据	(103)
4.2.2 市场法适用的对象和条件	(104)
4.2.3 市场法的评估步骤	(104)
4.2.4 应用举例	(107)
4.3 收益法	(110)
4.3.1 收益法含义	(110)
4.3.2 收益法的理论依据	(110)
4.3.3 收益法适用的对象	(110)
4.3.4 收益法的操作步骤	(111)
4.3.5 不同收益型房地产净收益的求取	(111)
4.3.6 房地产收益年限的测定	(112)
4.3.7 报酬率或资本化率的确定	(112)
4.3.8 应用举例	(114)
5 房地产批量评税	(116)
5.1 房地产批量评税概述	(116)
5.1.1 房地产批量评税的概念	(116)
5.1.2 与房地产批量评税相关的概念	(117)
5.1.3 批量评税的程序	(118)
5.2 数据收集与管理	(118)
5.2.1 数据类型	(118)
5.2.2 数据收集渠道	(121)
5.2.3 数据收集质量要求	(121)

5.2.4 数据管理	(122)
5.3 房地产类别划分	(123)
5.3.1 居住类房地产	(123)
5.3.2 商业类房地产	(124)
5.3.3 工业类房地产	(124)
5.3.4 综合类房地产	(124)
5.4 评税分区	(125)
5.4.1 评税分区技术路线	(125)
5.4.2 分区方法	(125)
5.4.3 评税分区调整	(126)
5.5 建立评税模型	(126)
5.5.1 一般模型结构	(126)
5.5.2 市场法评税模型	(128)
5.5.3 收益法评税模型	(129)
5.5.4 成本法评税模型	(131)
5.6 模型检验与校准	(133)
5.6.1 模型检验方法	(133)
5.6.2 模型的精度与校准	(135)
5.7 计税价值计算	(135)
5.8 评税结果审核	(135)
5.8.1 预审	(135)
5.8.2 模型检验	(136)
5.8.3 现场审核	(136)
5.8.4 室内审核	(137)
5.9 评税结果通知书	(137)
5.10 房地产批量评税举例——市场法批量评税建模	(138)
6 房地产个案评税	(165)
6.1 房地产个案评税概述	(165)
6.1.1 个案评税概念	(165)
6.1.2 个案评税的适用范围	(165)
6.1.3 个案评税程序	(166)

6.1.4 个案评税方法	(166)
6.2 成本法个案评税	(166)
6.2.1 成本法个案评税概念	(167)
6.2.2 个案房地产计税价值的确定	(167)
6.2.3 成本法个案评税的适用对象及优缺点	(168)
6.2.4 成本法个案评税案例	(168)
6.3 市场法个案评税	(169)
6.3.1 个案房地产市场价值的确定	(170)
6.3.2 个案房地产计税价值的确定	(170)
6.3.3 市场法个案评税的适用对象及优缺点	(171)
6.3.4 市场法个案评税案例	(171)
6.4 收益法个案评税	(175)
6.4.1 个案房地产价值的确定	(176)
6.4.2 个案房地产计税价值的确定	(176)
6.4.3 收益法个案评税的适用对象及优缺点	(177)
6.4.4 收益法个案评税案例	(177)
6.5 其他个案评税方法简介	(179)
6.5.1 假设开发法	(179)
6.5.2 基准地价修正法	(180)
6.5.3 残余法	(181)
7 计算机辅助批量评税系统	(182)
7.1 计算机辅助批量评税系统概述	(182)
7.1.1 开发计算机辅助批量评税系统的背景	(182)
7.1.2 什么是计算机辅助批量评税系统	(182)
7.1.3 CAMA 在国际上的应用情况	(183)
7.1.4 CAMA 的特点	(184)
7.2 CAMA 的基本工作原理	(185)
7.2.1 CAMA 的前提和假设	(185)
7.2.2 建立批量评税分区及标准房地产	(186)
7.3 计算机辅助批量评税流程分析	(187)
7.4 CAMA 基本功能	(189)

7.5	GIS 技术在计算机辅助批量评税中的应用	(190)
8	房地产评税申诉和争议处理	(193)
8.1	评税申诉和争议处理的意义	(193)
8.1.1	纳税人对评税的意见	(193)
8.1.2	提供评税申诉权利和解决争议的意义	(194)
8.1.3	评税申诉和解决争议的程序	(194)
8.2	对争议的调解	(196)
8.3	对争议的仲裁	(196)
8.4	提起诉讼	(196)
8.5	国际上对房地产评税值争议的法律救济手段	(197)
8.5.1	美国的法律救济手段	(197)
8.5.2	中国香港地区的法律救济手段	(199)
8.5.3	加拿大的法律救济手段	(199)
8.5.4	国际上对评税争议处理的通行作法	(200)
8.6	加拿大英属哥伦比亚省(BC 省)评税争议处理	(201)
8.6.1	BC 省房地产评税工作概况及上诉委员会基本情况	(201)
8.6.2	BC 省财产评税上诉委员会的办案程序	(202)
8.6.3	关于 BC 省财产评税上诉委员会工作情况的几点思考	(204)
	附录一:房地产评税数理统计基础	(207)
1	一般描述统计	(207)
1.1	集中趋势的描述统计量	(207)
1.2	离散程度的描述统计量	(208)
1.3	其他一些描述统计量	(208)
1.4	举例说明	(209)
2	方差分析	(211)
2.1	方差分析的思路	(211)
2.2	单因素方差分析	(212)
3	相关分析	(213)
3.1	相关分析的基本概念	(214)

3.2 相关分析的主要分析工具	(214)
3.2.1 相关表	(214)
3.2.2 散点图	(215)
3.2.3 相关系数	(215)
4 回归分析	(218)
4.1 一元线性回归	(218)
4.2 多元线性回归	(219)
4.2.1 多元线性回归模型	(219)
4.2.2 举例说明	(220)
4.3 回归模型的检验	(221)
4.3.1 回归方程的显著性检验	(221)
4.3.2 回归系数的显著性检验	(224)
附录二:房地产评税相关法律	(225)
中华人民共和国城市房地产管理法	(225)
中华人民共和国土地管理法	(234)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(249)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(258)
城市房地产转让管理规定	(264)
城市房屋权属登记管理办法	(268)
后记	(276)

1

房地产基本知识

1.1 房地产的概念

1.1.1 房地产

1. 房地产的定义

房地产是指土地、建筑物及其他地上定着物。其中,土地是指地球的表面及其上下一定范围内的空间。建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备(如给排水、卫生、燃气、照明、空调、电梯、通讯、防灾等设备)等组成的整体物。其他地上定着物是指固定在土地或建筑物上,与土地、建筑物不能分离,或者虽然可以分离,但是分离之后不经济,或者分离后会破坏土地、建筑物的完整性、使用价值或者功能,或者会使土地、建筑物的价值明显受到损害的物品。如为了提高土地或建筑物的使用价值或功能,种植在地上的树木、花草,埋设在地下的管线、设施,在地上建造的庭院、花园、假山、围墙等。而在地上临时搭建的帐篷、戏台等则不属于房地产。

由于其他地上定着物往往可以视为土地或建筑物的组成或附属部分,因此,房地产本质上包括土地和建筑物两大部分。

2. 房地产的重要性

人们的任何活动都需要空间,房地产正是因为提供这种空

间,而为人们所必需。它不仅是最基本的生活资料,如住宅,也是最基本的生产要素,如耕地、厂房。在市场经济中,房地产还是一种商品,是人们投资置业的良好对象。在发达国家总财富中,房地产往往占大部分,可以达到 60% ~ 70%,其他财富总和也不及房地产总价值。房地产通常也是家庭财产的最主要部分。所以,古今中外,房地产都是人们最重视、最珍惜、最具体的财产形式。英语中的房地产一词——real estate 或 real property,从字面上来看就是真实的财产的意思。

3. 房地产的实物、权益和区位

房地产可视为实物、权益和区位三者的结合。

实物是房地产中看得见、摸得着的部分,例如,建筑物的结构、设备、装修、外观,土地的形状、基础设施完备程度、平整程度等。

权益是房地产中无形的、不可触摸的部分,包括权利、利益和收益,例如所有权、使用权、租赁权、抵押权、典权、地役权、相邻关系等。其中,所有权是指在法律规定的范围内自由支配房地产并排除他人干涉的权利。使用权主要是土地的使用权,是指对国有或农民集体所有的土地占有、使用、收益的权利。其中国有土地使用权又分为出让土地使用权和划拨土地使用权。租赁权是指支付租金从房屋所有人或土地使用权人那里获得的占有、使用房地产的权利。抵押权是指债权人对债务人或者第三人不移转占有而作为债权担保的房地产,在债务人不履行债务时,就该房地产的变现款优先受偿的权利。典权是指支付典价占有他人房地产而为使用、收益的权利。地役权是指土地所有人或土地使用权人为使用其土地的方便与利益而利用他人土地的权利。最典型的地役权是在他人土地上通行的权利,这种地役权有时称为通行权。相邻关系是指房地产所有人或使用人从事工业、农业、商业等活动及行使其他权利时,负有注意避免损害相邻房地产的义务。

在不同类型的资产中,实物和权益对价值的影响是不同的:

机器、设备、家具等有形资产,主要是实物的价值,即实物的好坏决定着价值的高低。

专利权、专有技术、著作权(版权)、商标专用权、专营权、商誉、有价证券(股票、债券)等无形资产,主要是权益的价值。

房地产,其实物和权益在价值决定中都很重要。如一幢房屋,其价值既受建筑结构、设备、装修、新旧程度的影响,又受产权状况的影响,例如,该房屋的

产权是完全产权还是部分产权(如商品房、经济适用住房、以房改成本价购买的住房、以房改标准价购买的住房等),价值就有很大的差异。所以,两宗实物状况相同的房地产,如果权益不同,价值可能有很大的不同;同样,两宗权益状况相同的房地产,如果实物状况不同,价值也可能有很大的不同。

区位是指地球上某一事物与其他事物在空间方位和距离上的关系,除了地理坐标位置,还包括可及性,与其他地方往来的便捷性,与重要场所(如市中心、机场、港口、车站、政府机关、同行业等)的距离,周围环境、景观,在城市或区域中的地位等。其中,距离有空间直线距离、交通路线距离和交通时间距离。现在,人们越来越重视交通时间距离而不是空间直线距离。

任何资产虽然在某一时点都有一个具体的位置,但房地产的位置不可移动,其他资产的位置可以随时改变,因此,区位对价值的决定作用几乎是房地产所独有的。“location, location, location”是西方认为的关于房地产最重要的三点:第一是区位,第二是区位,第三还是区位。当然,区位并不能代替房地产的一切,但它强调了区位对房地产的重要性。两宗实物和权益状况相同的房地产,如果区位不同,价值可能有很大的不同。

4. 房地产的存在形态

房地产虽然包括土地和建筑物两大部分,但并不意味着只有土地与建筑物合成一体时才被称为房地产,单纯的土地或单纯的建筑物都属于房地产,是房地产的一种存在形态。归纳起来,房地产有下列三种存在形态:

土地。最简单的情形是一块无建筑物的空地。另外,即使土地上有建筑物,有时也需要把它单独看待,只评估其中的土地价值。例如,为征收土地税费或者确定划拨土地使用权进入市场需要补交的土地使用权出让金等的数额,就只单独评估土地的价值。对于有建筑物的土地,在具体估价中如何单独看待土地,有两种做法:第一,无视建筑物的存在,即将其设想为无建筑物的空地;第二,考虑建筑物存在对土地价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑建筑物存在对土地价值的影响,将在 3.3.2“最高最佳使用原则”中介绍。

建筑物。建筑物虽然必须建造在土地上,在实物形态上与土地连为一体,但在某些情况下需要把它单独看待,只评估其中的建筑物价值。例如,在房地产投保火灾险时评估其保险价值,灾害发生后评估其损失,为计算建筑物折旧服务的估价等,都只单独评估建筑物的价值。在具体估价中如何单独看待建筑

物,有两种做法:第一,无视土地的存在,即将其设想为“空中楼阁”;第二,考虑土地存在对建筑物价值的影响。至于在估价中应采用哪种看待方式,如何考虑土地存在对建筑物价值的影响,将在 3.3.2“最高最佳使用原则”中介绍。

房地。当实物形态上土地与建筑物合成一体,且在估价时也把它们作为一个整体来看待。在现实房地产估价中,建筑物已开始建设但尚未建成的房地产,即“在建工程”(包括停缓建工程,下同),往往成为估价对象。也有要求对正在开发建设或计划开发建设,但尚未出现的房地产,如期房(虽然称为期房,但实际上包含土地)进行估价。还可能因民事纠纷或理赔等原因,要求对已经消失的房地产进行估价,如对人引起火灾或者碰毁他人房屋进行的损失价值或损失程度评估。估价对象也可能是房地产的某一部分,如某个楼层、某套住房或其中的装修装饰部分。另外,房地产估价中也可能含有房地产以外的、作为房地产的一种附属财产的价值,如为某一可供直接使用的宾馆或办公楼的交易做估价,该评估价值除了包含该宾馆或办公楼的建筑物及其基地的价值,还可能包含其中的设施、设备(如室内配备的家具、电视机、电话机等)的价值。

概括起来,从实物角度来现实的房地产估价对象有下列几种:
(1)空地;(2)有建筑物(包括尚未建成的建筑物)的土地;(3)地上建筑物;
(4)土地与建筑物(已建成的建筑物)的合成体;(5)在建工程(土地与尚未建成的建筑物的合成体);(6)未来状况下的房地产;(7)已经消失的房地产;
(8)现在状况下的房地产与过去状况下的房地产的差异部分,如后来增加的装修;(9)房地产的局部,如某幢公寓中的某套房;(10)包含有其他资产的房地产;(11)作为企业整体的一部分的房地产。

5. 房地产的其他概念

在英语中,房地产的名称为 real estate 或 real property,但两者的含义不完全相同。英语中的 land(土地)、real estate 和 real property 是三个相互联系且递进的概念:(1)land 是指地球的表面及下达地心、上达无限天空的空间,包括永久定着在地球表面之中、之上、之下的自然物,如树木和水。(2)real estate 是指 land 加上永久定着在其中、其上、其下的人工改良物,如构筑物 and 房屋。(3)real property 是指 real estate 加上与其有关的各种权益,包括权利、利益和收益。

real estate 和 real property 尽管有上述严格区分,但在一般情况下经常是相互通、不加以区分的,大多使用 real estate 一词。

在民法中,将财产(或称为“物”)分为“动产”和“房地产”两类。如法国民