

房地产业租税费 体系构建

《房地产业租税费体系构建》课题组 编著



中国人民公安大学出版社

课题负责人:丁 芸 王国华

参 加 人 员:高小辉 黄毅勤 孟芳娥 马洪波

崔 铮 王大军 梁淑美

前 言

《房地产业租税费体系构建》是北京市哲学社会科学规划、北京市教委人文、社会科学研究计划项目重点课题。

房地产业是基础性和先导性产业,是国民经济发展的基础和推动力,同时,房地产业又具有较强的产业关联性,住宅的发展能够促进相关产业的兴起和发展,从各国房地产业发展的历史和我国房地产业发展的实践来看,我国房地产业必然成为居民的消费热点和推动国民经济发展新的经济增长亮点。房地产业的发展已经为国家提供了大量积累,创造了巨大的经济和社会财富,成为国家财政收入的重要来源,房地产业的广阔的发展前景,必将为财政收入的增长发挥更大的作用。

目前,由于房地产业涉及的租税费较为混乱,在一定程度上阻碍了房地产业的发展,为此我们对房地产租税费问题进行了专门分析与考察,进而提出了房地产租税费的改革设想。

本课题研究的主要内容:

我国目前房地产市场税收现状及存在问题,界定房地产税收制度的概念及包含的内容。

现行房地产税收制度的具体内容,研究分布在房地产使用、占用、转让、销售、投资、增值所得等环节的各自种税,各税种的联系、特点、作用及存在问题。

介绍国外房地产税收制度及税制改革经验,进行比较分析(包括对港台地区房地产市场分析)。

研究构建我国适应社会主义市场经济的房地产税收制度,建

立科学合理的税制结构,严密合理的经济体系,对房地产经营的各个环节进行调控,规范税费。

本书由下列同志编著:课题负责人丁芸、王国华;第一章由黄毅勤、孟芳娥、梁淑美编著;第二章由高小辉、崔铮编著;第三章由丁芸、马洪波编著;第四章由高小辉、王大军编著。本书编写过程中,得到房地产业专家张跃庆教授的指导,特此表示感谢。

《房地产业租税费体系构建》课题组成员

课题负责人:丁 芸 王国华

参 加 人 员:高小辉 黄毅勤 孟芳娥 马洪波
崔 铮 王大军 梁淑美

《房地产业租税费体系构建》课题组
1999年6月

目 录

第一章 房地产与房地产业概述	(1)
1. 1 房地产	(1)
1. 2 房地产业	(5)
1. 3 房地产业的主要经营活动	(8)
1. 4 房地产业生命周期及相关成本和税费	(10)
1. 5 房地产业在国民经济中的地位和作用	(13)
第二章 我国房地产业租、税、费实证考察	(22)
2. 1 房地产业租、税、费的概念	(22)
2. 2 我国房地产业租、税、费现状	(25)
第三章 国外及港台地区房地产租税费状况研究	(56)
3. 1 国外房地产税收概况	(56)
3. 2 主要发达国家房地产税收介绍	(61)
3. 3 发展中国家的房地产税收介绍	(69)
3. 4 港、台地区房地产税收介绍	(78)
3. 5 国外房地产税收比较与借鉴	(84)
第四章 房地产租税费体系构建	(91)
4. 1 房地产租税费理性思考	(91)

4. 2	规范和完善我国房地产地租的设想	(94)
4. 3	规范和完善我国房地产税收体系的设想	(114)
4. 4	规范和完善我国房地产收费体系的设想	(130)
参考文献		(148)

第一章 房地产与房地产业概述

1.1 房地产

1.1.1 房地产的概念

所谓房地产，又称不动产，是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分以及附带的各种权益。

通过上述的定义，我们可以了解到，房地产可分为物质实体和相应权益两大范畴。物质实体是房地产作为实物的可见、可触摸的物质形态；而权益则是附带于房地产实物之上的无形的、不可触摸的“东西”。它是以物质实体为载体的。从整体上讲，房地产是物质实体和权益的统一。

具体来讲，房地产权益包括：权利、利益和收益。而房地产的实物形态则包括以下三种存在形态。

1. 土地。

土地是人类赖以生存的物质基础，指由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等所组成的自然综合体，是地球的陆地河水及其上下的一定空间。城镇土地按其使用性质，可以分为：工业、仓储、交通、市政、居住、商业服务、公共绿地、道路、广场、科教文卫设施、体育、军事、港口等方面的用地。

2. 建筑物。

建筑物是由人工建筑而成的东西，它包括房屋和构筑物两个

组成部分。

房屋是建造在土地之上，定着于土地，供人们在其内进行生产、生活的建筑物。它主要由基础、梁、柱、墙、门、窗、屋顶等构件组成。按照用途划分，城镇房屋可分为住宅用房、生产用房、营业用房、行政用房和其他用房等。1985年，我国城镇房屋构成情况如下。

表 1—1 1985 年我国城镇房屋构成情况统计表

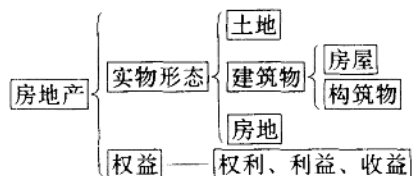
房屋类别	面积 (亿平方米)	比例 (%)
住宅	22.91	49
工业用房	13.53	29
商业用房	3.88	8.3
文教用房	3.88	8.3
办公用房	1.95	4.2
其他用房	0.6	1.2
合计	46.75	100

构筑物是指建筑物中除房屋以外的东西。人们一般不直接在其中进行生产和生活活动。如烟囱、道路、桥梁、水坝等。

3. 房地。

作为实物形态的建筑物与土地是紧密相连的，土地是建筑物的载体，建筑物也必须依地而建。在物质形态上具有整体性和不可分割性。当我们把建筑物和其占用的土地作为一个整体来看待时，则称为房地。

综上，房地产的概念可以由下图示加以说明。



1.1.2 房地产的经济特征

房地产作为特定经济活动的物质载体,具有特定的经济特征,具体来讲,可以分为以下几个方面。

1. 效用长期性。

这一特征是指由房地产的实物形态(土地和建筑物)的自然属性决定的。土地从某种意义上来说具有不可毁灭性,在适当条件下,其效用可通过对土地的再开发和深层次利用得以无限延续。而建筑物一经建造完成,其寿命也至少可达数十年,甚至长达数百年。但有一点值得注意,在我国现实的条件下,房地产效用的长期性受到土地有偿使用制度的约束。依据《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》的规定,通过出让方式和取得土地使用权,是有期限的土地使用权,如居住用地70年,工业用地50年,教科文卫体育用地50年,商业、旅游娱乐业用地40年等,土地使用权期满,国家将无偿收回土地及附着于其上的建筑物、构筑物。从这一角度来看,对某一特定房地产使用者来说,其房地产效用的长期性要受到土地使用权期限的制约。

2. 位置固定性。

为做空间概念上的土地,具有不可移动性,它固定在地球的某一经度和纬度上。房地产又是固着在一定土地之上的,土地位置的固定性决定了房地产的位置固定性。又同时派生出房地产的异质性和房地产市场的地区性。

房地产的异质性是指由于房地产具有位置固定性,因此,每一宗房地产坐落的位置和环境都不可能是完全相同的。这样,与其他一般匀质商品不同,房地产商品具有非匀质性和个别性。即使两处建筑物完全相同,由于所处位置不同,这两宗房地产在本质上还是存在差异的。

房地产市场的地区性是指由于房地产具有位置固定性,房地

产实体只能固着于一定地块之上，不可能进行空间的流动。因此，房地产市场必然具有区域性的特点，房地产商品不能被移至本区域以外的较为有利的市场去加以利用。

3. 需求普遍性。

房地产既是重要的生产资料，也是重要的生活资料。作为生产资料，房地产为人类进行生产活动提供场所和必要的工作条件，没有房屋和土地，人类的生产和再生产活动就无法进行下去。作为生活资料，房地产满足着人类不同层次、不同方面的生活需要，包括居住、休憩、购物、娱乐、学习等等方面。它不仅是一种生存资料，同时也是重要的享受资料和发展资料。随着人类社会的不断进步，人们对生活质量提出更高的要求，也必然对房地产的需求产生影响。可见，人类对房地产的需求具有普遍性。

4. 保值增值性。

在通货膨胀的条件下，物价上涨，货币的购买力下降，这种条件下，将资金投资于房地产，通常可达到保值增值的效果。即投入资金的增值速度等于或超过通货膨胀下货币贬值的速度。房地产之所以具有保值增值的效能，主要是由于土地价格具有不断上涨的趋势，从理论上来讲，地价是地租资本化的价格，其公式为土地价格=地租/利息率。土地价格受到地租和利息率两因素的共同制约，随着社会生产的不断发展和进步，一方面，经济不断发展，人口不断增加，人们的生活水平不断提高，对土地的需求量也呈现增加之势。但由于城市土地具有稀缺性，其供给弹性很小，难以增加，因而地租呈现长期内不断上涨的趋势；另一方面，随着经济的发展，劳动生产率水平不断提高，生产效率越来越高，而导致社会生产的资本有机构成不断提高，使全社会的平均利润率水平不断下降，我们知道，利息是对利润的分割，利润率的下降也使利息率呈现出逐渐下降的趋势，两方面因素共同作用，导致土地和房地产价格呈现长期内不断上扬的趋势。使房地产具有

了保值增值的效能。

5. 投资大量性。

进行房地产投资所需的资金数额往往是非常巨大的，这是由于建筑物的造价和城市土地的价格都很高昂。运作一个房地产开发项目动辄需要几亿、十几亿甚至几十亿的资金。全国投资于房地产开发建设的资金数额每年都高达数千亿元。

1.2 房地产业

1.2.1 房地产业的概念和内涵

房地产业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。

原城乡建设环境保护部在1992年11月20日《关于发展城市房地产业的报告》中，对房地产业的内涵做了如下的表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产的抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。

根据以上表述，结合当前房地产业发展的实际，房地产业的内涵可以简单的表述为以下5个方面：

1. 土地开发和经营。

包括土地的初次开发、再开发，土地使用权的出让、转让、出租、抵押和典当等。

2. 房屋开发和经营。

包括房屋的开发建设，房产的买卖、租赁和抵押等。

3. 房地产中介服务。

包括房地产市场信息咨询，房地产价格评估，房地产经纪，房地产代理等。

4. 房地产金融。

包括金融机构所提供的房地产开发建设信贷，房地产消费信贷，房地产保险以及房地产资产证券化等。

5. 物业管理。

包括对住宅小区、公寓、别墅、写字楼、宾馆等房地产的经营和管理。

1.2.2 房地产业的性质

根据国家计委、国家经委、国家统计局、国家标准局 1984 年 12 月 1 日颁布的《国民经济行业分类和代码》，把我国国民经济按 13 个门类划分，其中，建筑业属于第四类，房地产业属于第七类。

1985 年，国务院批准的国家统计局《关于建立第三产业统计的报告》中，关于产业的划分是：第一产业指农业（包括农、林、牧、渔）；第二产业指工业（包括采掘、制造、自来水、电力、蒸汽、热力、煤气）和建筑业；第三产业指除以上产业以外的其他产业。第三产业又可分为两大部门：流通部门和服务部门。两大部门分为四个层次：第一层次是流通部门，包括交通运输、邮电通讯、商业、饮食业、物资供销业、仓储业等；第二层次是为生产和生活服务的部门，包括金融、保险、地质普查、房地产、公用事业、居民服务业、旅游业、咨询、信息服务业、各类技术服务业等；第三层次是为提高科学文化水平和居民素质服务的部门，包括教育、文化、广播、科研、卫生、体育和社会福利等；第四层次是为社会公共需要服务的部门，包括国家机关、党政机关、社会团体、军队、警察等。在以上的划分中，建筑业被列为第二产业，房地产业属于第三产业的第二层次，即为生产和生活服务的部门。我国对房地产性质的这一界定是与国际惯例相一致的。

1.2.3 房地产的主要特征

1. 房地产开发建设周期长，投资大。房地产开发建设与一般

的工业产品生产不同，一般工业产品从投入生产及生产出成品，可以在一分钟、一天或几天内完成，而房地产开发建设的周期则要长得多，一栋楼房从土地征用、建筑施工到相关的配套设施建设，需要半年，一年、甚至几年的时间。同时，房地产开发建设需要巨额的投资，目前，城市土地价格疯狂上涨，一平方米土地的价格上升到几百至几千元，建筑材料的价格也是日趋上升，一栋几千至上万平方米的楼房，仅建筑安装工程造价就高达几十万元甚至几百万元。

2. 房地产在流通中位置的不动性。一般商品流通，既要发生形态的变化，即由商品形态变为货币形态，再由货币形态变为商品形态，也要发生位置的变化。如工业产品具有可移动性，可以通过各种运输工具运往世界各地。而房地产商品却不可能做到这一点，现代科学技术的发展可以移动房屋，但是却不能移动土地。

3. 房地产商品供求的地域性。房地产商品由于受到自然地理、空间位置的制约，由此决定了其位置的不动性和区域性，一个地区的房地产短缺不能由另一个区域来补偿，也就是说，房地产位置的不动性使房地产业的一系列活动必须就地进行。从而使房地产具有区域性的特点。

4. 房地产业涉及到的法律、法规较多。目前，我国房地产业相关的法规法律主要有土地管理法、经济合同法、民法、企业法、中外合资经营企业法、城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例和各种租、税、费等等。

5. 房地产商品的整体性。房地产是一个整体，尽管房地产权体庞大，结构复杂，内容繁多，用途广泛，但它却是单件产品，即房地产不能分割为一个平方米一个平方米地去出售，最小也必须以一个住宅单元为单位进行买卖。

1.3 房地产业的主要经营活动

房地产业主要从事土地开发、房屋开发、房地产经营和房地产的管理和服务等活动。

1. 土地开发。土地开发指对土地进行地面平整，建筑拆除、地下管线铺设和道路、基础设施建设等，使土地满足生产和生活的需要。城市土地开发狭义上讲，指变农地为城市工商、交通和生活用地；从广义上讲，则指城市土地的综合利用，包括新城区的土地开发和旧城区的拆迁改造即再开发。

旧城区的土地开发，随着社会经济的发展，旧城区往往出现一些弊病，如人口过密、交通紧张、住房拥挤、房屋陈旧、设施落后和环境污染等，这些弊病往往会影响城市整体功能的发挥，为了适应现代经济和生活发展的需要，就应对旧城区进行再开发。即按照城市规划的总体要求，在完成拆迁之后，对房屋和道路管网市政公用配套设施进行改造。

新城区的土地开发，指为城市的新建、扩大和改造提供新的建设地段，它必须通过征用土地和城市基础设施的建设来实现。征用土地即将农村集体所有制的土地通过征用、补偿转变为国家所有的城市土地。城市基础设施建设是指城市各项建设的前期工程，主要包括道路、煤气、电力、上下水、通讯设施的建设及垃圾处理等。其特点是：必须依据城市发展的总体规划进行，配套性较强，地下隐蔽工程较多，挖填的土石方量大，施工层次分明等。

2. 房屋开发。房屋开发是指城市各种房屋的开发建设，它包括房屋建设的酝酿、规划、设计、配套、施工到房屋建成交付使用的全过程。这个过程大体上可分为几个阶段：①前期阶段，包括土地洽谈、规划设计咨询、投资的可行性分析、申报计划、落实配套等内容；②资金筹措和采购材料阶段；③工程施工阶段；④

建成验收、销售或分配阶段；⑤售后管理和维修服务阶段。

3. 房地产经营。广义的房地产经营包括从房地产开发开始一直到进入消费为止的整个过程，而狭义的房地产经营则仅指房地产的买卖，在此，我们使用房地产经营的狭义含义。

房地产在开发建设完成之后，还必须经过流通领域才能进入消费使用。房地产经营有房地产出售和房地产租赁两种基本形式。房地产出售是房地产所有权（对土地仅为使用权）的一次性出售；房地产租赁是房地产使用权的零星出售，因此，它实质上也是一种出售。

房地产在经过买卖或租赁之后就进入消费。工业厂房用于工业生产、写字楼用来办公、住宅用于居民居住消费等。其中，住宅是房地产的重要组成部分，与住宅的买卖和租赁相对应的是城镇居民的购房和租房。

4. 房地产的管理和服务。房地产的管理和服务包括房地产业管理和房地产产权产籍管理。房地产业管理即从事房屋出租经营的房地产企业对其所经营的房屋、附属设施和地基所进行的管理，主要包括对房屋数量、质量和价值的管理以及对产业资料和房屋变动情况的掌握和管理。房地产产权产籍管理是指房地产管理部门对房屋产权和城市土地使用权归属的审查确认和管理。

房地产服务是房地产业的基本活动之一。它一般是通过房地产物业管理来实现的，房地产物业管理范围非常广泛，包括房地产售后的维修保养、楼宇设备设施的管理、住宅小区的清洁绿化、治安保卫、甚至包括搬家服务、电话服务、装修装饰、商业服务等。

1.4 房地产业生命周期及相关成本和税费

房地产业的生命周期指下面的整个过程。房地产的开发建设先从寻找地段开始,经过规划设计、贷款、施工建设,建成完工后出售或出租;房地产在进入消费后,经过使用,邻里关系逐步稳定。然而,由于各种原因,房地产逐渐老化,于是最后进行房地产的更新和再开发。一般来说,房地产业的生命周期均为40—50年。下面介绍一下房地产生命周期中几个主要阶段及其相关成本和税费。

1.4.1 房地产投资可行性研究

1. 可行性研究的概念。

所谓可行性研究,是指具体实施某一投资建设方案前,对拟建项目在技术上、经济上、工程上的可行性进行论证、研究、评价和科学分析方法。

2. 可行性研究的内容。

房地产开发项目可行性研究报告应包括以下一些内容:

(1) 项目提出的背景和概况。包括项目名称、项目的地理位置、项目的性质和主要特点等。

(2) 基本数据。①占地面积;②规划要点;③投资总额及其他资料。

(3) 成本估算。一般先分项估算,然后汇总。主要包括:

①土地征用费估算,包括征地费、青苗及其他地上物补偿费、菜地再造费、劳动力安置费、耕地占用税等;

②拆迁安置费估算,包括各种拆迁费用、赔偿费用及安置拆迁户用房建设费用;

③前期工程费估算,包括勘察设计费、三通一平费等;

- ④房屋建筑安装工程费估算；
 - ⑤基础设施建设费估算；
 - ⑥公共配套设施建设费估算；
 - ⑦管理费估算；
 - ⑧其他成本支出估算。
- (4) 项目开竣工日期和进度安排。
 - (5) 资源供给。
 - (6) 市场调查和预测。
 - (7) 财务评价。
 - (8) 风险分析。
 - (9) 国民经济社会评价。
 - (10) 结论。

1.4.2 资金筹措

1. 房地产投资的资金来源。

房地产投资的资金来源渠道主要有：财政资金、银行信贷、企业自有资金和集资、利用外资等。

(1) 财政资金。主要有财政拨款和“拨改贷”两种形式。财政拨款是由国家财政无偿投入项目的投资。从1985年起，对于赢利性的，有还款能力的项目，国家预算内安排投资的全部由财政拨款改为建设银行贷款，即“拨改贷”。

(2) 银行信贷资金。

(3) 企业自有资金。企业自有资金包括企业自我积累、主管部门拨入的资金和联合经营的企业单位提供的资金三个部分。

(4) 集资。目前，我国主要的集资方式有如下几种：①发行房地产股票；②发行债券；③直接向产品用户集资。

(5) 利用外资。房地产企业利用外资的方式主要有：①外国政府贷款；②国际金融组织贷款；③外国商业银行贷款；④与外资