

GXJH

工学结合新思维高职高专财经类
“十二五”规划教材

总主编 钱伟荣 魏秀敏

FANGDICHAN SHUISHOU SHIWU

房地产税收实务

钱伟荣 于强 主编



对外经济贸易大学出版社

University of International Business and Economics Press

工学结合新思维高职高专财经类“十二五”规划教材

房地产税收实务

主编 钱伟荣 于 强

对外经济贸易大学出版社
中国·北京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税收实务 / 钱伟荣, 于强主编. —北京:
对外经济贸易大学出版社, 2011
工学结合新思维高职高专财经类“十二五”规划教材
ISBN 978-7-5663-0092-8

I. ①房… II. ①钱… ②于… III. ①房地产业—税
收管理—中国—高等职业教育—教材 IV. ①F812.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 155320 号

© 2011 年 对外经济贸易大学出版社出版发行

版权所有 翻印必究

房地产税收实务

钱伟荣 于 强 主编

责任编辑: 王振东 王文君

对外经济贸易大学出版社

北京市朝阳区惠新东街 10 号 邮政编码: 100029

邮购电话: 010-64492338 发行部电话: 010-64492342

网址: <http://www.uibep.com> E-mail: uibep@126.com

北京市山华苑印刷有限责任公司印装 新华书店北京发行所发行

成品尺寸: 185mm × 260mm 15.25 印张 353 千字

2011 年 8 月北京第 1 版 2011 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5663-0092-8

印数: 0 001 - 5 000 册 定价: 23.00 元

工学结合新思维高职高专财经类“十二五”规划教材

（一）基础课程

- | | |
|-------------------|----------------------|
| 1. 经济应用数学 | 2. 大学语文 |
| 3. 应用统计基础 | 4. 经济学基础——宏微观经济的理性选择 |
| 5. 大学生职业生涯设计与就业指导 | 6. 大学生创业实战指导 |

（二）国际经贸

- | | |
|--------------|----------------|
| 1. 国际贸易环境分析 | 2. 进出口单证实务 |
| 3. 进出口贸易操作实务 | 4. 进出口业务流程综合实训 |
| 5. 国际贸易理论与实务 | 6. 保险实务 |
| 7. 国际结算实务 | 8. 国际金融实务 |
| 9. 报关实务 | 10. 新编商务英语函电 |
| 11. 商务英语写作 | 12. 商务英语谈判 |
| 13. 外贸英语函电 | 14. 服务外包实用英语入门 |

（三）财会金融

- | | |
|------------|---------------|
| 1. 会计学原理 | 2. 会计报表分析 |
| 3. 会计信息化教程 | 4. 外贸会计实务 |
| 5. 经济法实务 | 6. 商业银行综合柜台业务 |

（四）工商管理

- | | |
|-------------|------------|
| 1. 管理咨询实务 | 2. 人际沟通与礼仪 |
| 3. 市场营销实务 | 4. 商务信息检索 |
| 5. 国际市场开发 | 6. 商务沟通技巧 |
| 7. 房地产销售实务 | 8. 房地产税收实务 |
| 9. 现代商务管理实操 | |

（五）物流管理

- | | |
|-----------|--------------|
| 1. 企业物流管理 | 2. 物流市场调研与开发 |
| 3. 物流服务营销 | |

（六）电子商务

- | | |
|---------|---------|
| 1. 电子商务 | 2. 网络营销 |
|---------|---------|

（七）旅游与酒店管理

- | | |
|----------------|------------|
| 1. 旅行社经营与管理 | 2. 酒店经营与管理 |
| 3. 饭店前厅与客房管理实务 | 4. 酒店实用英语 |
| 5. 旅游英语 | |

出版说明

工学结合新思维高职高专财经类“十二五”规划教材是对外经济贸易大学出版社贯彻教育部（教高〔2006〕16号）《关于全面提高高等职业教育教学质量的若干意见》精神，联合天津对外经济贸易职业学院、天津职业大学、河北工业职业技术学院、北京工业职业技术学院、天津国土资源和房屋职业学院、天津海运职业学院等国家、省（直辖市）级示范性高等职业院校推出的一套面向高职高专层次、涵盖不同专业的立体化教材。本系列教材包括国际经贸、财会金融、工商管理、物流管理、电子商务、旅游与酒店管理六个专业。

根据教育部（教高〔2006〕16号文件）关于“高等职业院校要积极与行业企业合作开发课程，根据技术领域和职业岗位（群）的任职要求，参照相关的职业资格标准，改革课程体系和教学内容，建立突出职业能力培养的课程标准，规范课程教学的基本要求，提高课程教学质量”的要求，本套教材以提高学生专业实际操作能力和就业能力为宗旨，采取情景模块、案例启发、任务驱动、项目引领、精讲解、重实训的编写方式，让学生在理论够用的基础上，在专业技能培养环节，特别是“教学做一体化”方面有所突破，“确保优质教材进课堂”。

根据国家职业教育的指导思想，目前我国高职高专教育的培养目标是以能力培养和技术应用为本位，其教材建设突出强调应用性和适用性，既要满足专业教育，又能适应就业导向的“双证书”（毕业证和技术等级证）的人才培养目标需要。根据教育部提出的高等职业教育“与行业企业共同开发紧密结合生产实际的实训教材”的要求，本套教材的作者不仅具有丰富的高等职业教育教学经验，而且具有企业第一线实践经验，主持或参加过多项应用技术研究。这是本套教材编写质量与高等职业特色的重要保证。

此外，本套教材配有教师用PPT文稿，方便教师教学参考。

愿本套教材的出版对“十二五”期间我国高等职业教育的创新发展和高职人才培养质量的稳步提升有所助益！

对外经济贸易大学出版社

2010年2月

序

经过近 30 年的发展,我国房地产业已经成为国民经济的支柱产业之一,从长远看,人口因素、收入因素和城市化因素会在未来进一步发挥其作用,使房地产行业得到更长足的发展。我国 20 世纪 80、90 年代的婴儿潮会释放出巨大的购买力和需求,从而刺激我国房地产的发展,预计到 2030 年间,我国每年新增的参加工作的年轻人口都会较多,从而对住房的需求也会在高位运行。人们收入的增加,特别是收入跨越某个范围后,人们对住房的结构、大小、舒适度、环境等要求也会改变,从而促进房地产业的持续发展。根据世界银行研究报告,人均 GDP 在 1 500 美元时,房地产业进入快速发展时期;当房地产业增加值占 GDP 总量的 6% 到 8% 时,就可以确定为主导产业,而当占 GDP 总量的 10% 到 12% 时,此后增长便趋于平缓。基于上述判断,2004 年,中国人均 GDP 已经达到 1500 美元,而中国房地产业增加值也逐步占到 GDP 总量的 5% 到 6%。因而我们可以判断,当前我国已进入房地产业的快速发展期。美国城市地理学家纳瑟姆所提出的“纳瑟姆曲线”认为:发达国家城市化过程包括两个拐点,当城市化水平达到 30% 时,第一个拐点出现,代表城市化发展进入势头极为迅猛的高速阶段;之后,当城市化水平超过 70% 之后,出现第二个拐点,代表经济发展进入趋于平缓的成熟阶段。根据数据统计,2005 年中国城市化率为 42.99%,预计到 2020 年会达到 60%,在此期间城市化率每提升 1 个百分点意味着新增城市人口 1 300 万,房地产行业无疑是最直接的受益者。而且,城市化的过程也是收入增加的过程,从而也是我国住房结构升级、环境优化和舒适度不断改善的过程,这也会促进我国房地产业的长期持续发展。以上这三个因素综合分析,我们可以得出我国的房地产业目前已进入快速发展期,并且可以维持较长时期的较快发展。

伴随着房地产业的发展,近年来各种新型的房地产类型层出不穷,与其配套的销售创新模式不断出现,更新房地产基础知识、提高销售人员的销售技巧成为各房地产企业的基础工作。房地产销售是一门理论与实践紧密结合的新兴学科,在目前培养高素质、技能型人才的高等职业教育思想的引领下,紧跟行业需求和岗位要求,突出职业能力和职业技能的针对房地产销售领域的教材,无论对房地产企业还是高职学生的教育都是非常及时和有效的。本书的意义就在于将房地产企业销售实战过程进行了全方位的阐述,并结合新兴房产类型进行有针对性的销售技巧总结,对房地产销售规律的探索起到了很好的借鉴作用。

纵观全书,主要有两大特点:

一是可操作性强,对于各种项目类型楼盘的市场研究、目标客户分析、销售重点的把握和消费者关注的很多热点问题,都从实践操作的角度出发,拿出独到的解决办法。这对于学生理解房地产销售工作有很大的帮助,开发商和房地产销售代理商也可从中得到启发。

2 房地产税收实务

二是理论体系清晰，以房地产项目引领整个过程，思路清晰，运作科学，系统全面。本书没有停留在住宅项目这一项，而是研究整个产业的发展趋势，加入近年来新兴产品如酒店式公寓、别墅和写字楼、商铺等商业物业销售，从项目销售全流程进行阐述，更能够理顺条理，深度解析房地产销售环节。

我相信目前高等职业教育与房地产企业的紧密合作一定会结出丰硕的成果，在行业领域创新上取得更大的进步。高等职业教育也必将会培养出更多优秀的专业人才，促进我国房地产行业更加持续健康发展。

清华大学房地产研究所所长
亚洲房地产学会理事
刘洪玉

前言

《房地产税收实务》是工学结合新思维高职高专财经类“十二五”规划教材。

2010年7月29日备受关注的《国家中长期教育改革和发展规划纲要(2010-2020年)》正式全文发布,这是我国进入21世纪之后的第一个教育规划,是今后一个时期指导全国教育改革的纲领性文件。《规划纲要》进一步明确提出要实施职业教育办学模式改革试点,以服务为宗旨,以就业为导向,推进教育教学改革,实行工学结合、校企合作、顶岗实习的人才培养模式,以切实提高职业教育教学质量为重点,满足经济社会对高素质劳动者和技能型人才的需要。

近年来,我国房地产行业发展势头迅猛,逐渐成为我国国民经济的重要支柱产业之一,同时也是我国税收领域的重点贡献行业,房地产行业涉税问题受到越来越多的关注。

为适应房地产企业涉税岗位对人才的迫切需求,本教材充分汲取近年来各种财务与涉税教材在探索培养职业技术应用型专业人才方面取得的成功经验和教学成果,广泛征求房地产企业对于涉税岗位职业人才能力素质的需求信息,秉持以财会与税务专业高职学生就业为本的课程理念,本着“以能力培养为主线构建内容体系、突出实训和实践特色、突出综合素质教育”的原则,我们编写了这本教材。

为充分体现“工学结合”、“教学做一体”的原则,本书整体结构设计成为“学习项目”与“学习模块”的形式。本教材的主体内容由四个项目构成,即房地产行业涉税基础、前期准备阶段纳税、建筑施工阶段纳税、销售阶段纳税等,并将房地产行业专业术语缕析及房地产行业税收法规解读作为附录以供学习者参考使用。本书可作为高等职业院校会计、税务、房地产、审计、理财等专业的教材,也可作为从事相关岗位工作人员的参考工具。本书具有以下特色:

一、形式新颖,内容充实,编写体例与众不同

本教材的编写在认真解析我国房地产企业纳税业务实际操作过程的基础上,根据最新的税收法规,结合新《企业会计准则》,并按照房地产企业涉税实务典型工作任务和工作过程设计出“项目”“子项目”“模块”“思考与练习”安排教材内容,与岗位实际工作环节实现完整契合。

本书的每个“项目”开端都明确提出“学习与训练重点”,其下的“子项目”则

2 房地产税收实务

以“案例导入”引发学习者的学习兴趣、把握学习重点，继而分别以“理论指导”、“会计处理”、“纳税申报”等“模块”系统进行本项目工作任务中的基础知识和核心技能的精讲多练、边学边做。在各个学习模块中精选与“房地产企业税收实务”紧密相关的国家政策法规与正反面案例穿插在“小辞典”、“行业观察”、“数据链接”等特色栏目中，有助于学习者拓展知识，深化对房地产行业纳税实务的了解和把握。

二、紧贴企业，项目引领，结构安排突显流程

《房地产税收实务》的编写人员在深度走访天津市第二建设工程公司、天津天保基建股份公司、天津南开城市建设投资有限公司等企业的基础上，以房地产企业的纳税岗位业务流程为主线，按照房地产开发实际业务各个阶段所涉及的税种操作任务设计学习项目、子项目和学习模块，以项目引领并组织学习与训练内容。每一项目均包含理论指导、会计处理、纳税申报、纳税筹划、涉税风险、答疑解惑等内容，其间的知识点与技能点完全扣紧实际业务岗位的操作流程。

三、工学结合，学做一体，教学内容侧重实践

《房地产税收实务》针对我国房地产行业目前的涉税现状，综合考虑涉税工作岗位从业人员必备的知识结构和技能需求，以就业为导向，以让学习者切实掌握实践技能为目的，重点突出可操作性，选择房地产行业涉税典型案例，同时安排会计凭证、纳税申报表等会计资料的填写、计算与“练一练”，与房地产企业涉税工作环境高度对接，在基于“工作流程导向”的前提下侧重实训与实践。即使各个项目的相关问题解答部分也是通过“提出问题”和“政策解读”的方式实现。

《房地产税收实务》由天津对外经济贸易职业学院院长钱伟荣教授和财经类资深专家于强老师联合担任主编。钱教授曾长期从事房地产开发经营事业，历任国家一级资质的房地产开发企业董事长、总经理十余年，在本书撰写过程中，负责提出总体思路并编写大纲；于强老师曾长期在企业一线的财会与税务部门任职，拥有自行投资经营财务公司经历，负责组织对天津部分房地产企业的调研、对全书结构和内容的审定，并亲自编写了本书的主要项目。参加编写的人员还有天津对外经济贸易职业学院的赵丽、杨福强、樊颖、姚传超老师。本书在编写过程中得到了天津对外经济贸易职业学院原党委书记魏秀敏教授的精心指导，魏教授对本书的体例设计、结构安排等提出了很好的建议并进行了认真详细的审定和文字的修改润色，在此表示衷心的感谢。

在本书的编写过程中，我们参考大量文献资料，借鉴吸收了国内外会计、税收方面研究与实务操作的优秀成果，同时还得到了天津市第二建设工程公司、天津天保基建股份公司、天津南开城市建设投资有限公司等企业领导与骨干员工的大力支持和耐心帮助，特别是齐俊平总经理、马志海经理等对本书的编写提出了宝贵的建议，在此谨向相关作者、CEO、企业财务专家深表谢意。

房地产税收实务涉及的理论基础、政策法规十分丰富，加之我国该行业的市场发展跌宕起伏，尚处完善和规范过程之中，故使编写者对该课程的把控能力受到限制，书中难免有疏漏和不足之处，敬请业内专家学者、企业家以及广大师生在使用过程中不吝赐教。

编者

2011-2-15

① 转引自李袁英. 语文教材要成为制约语文教学过程的动态系统. 教育研究, 1993 (3).

目 录

项目一 房地产行业涉税基础	1
引言 我国房地产税制的发展进程	1
子项目一 房地产开发企业的经营活动	3
子项目二 房地产开发业与税收的关联	5
子项目三 房地产开发企业的业务流程与涉税环节	9
子项目四 我国现阶段房地产企业涉税方面的问题	11
思考与训练	15
项目二 前期准备阶段纳税	17
子项目一 契税	17
模块一 理论指导	17
模块二 会计处理	22
模块三 纳税申报	24
子项目二 耕地占用税	26
模块一 理论指导	26
模块二 会计处理	31
模块三 纳税申报	32
子项目三 前期准备阶段涉税问题答疑	33
子项目四 前期准备阶段纳税筹划	41
子项目五 前期准备阶段涉税风险	43
思考与训练	45
项目三 建筑施工阶段的纳税	47
子项目一 建筑业的营业税	47
模块一 理论指导	47
模块二 会计处理	52
模块三 纳税申报	55
子项目二 增值税的纳税	62
模块一 理论指导	62
模块二 会计处理	67
模块三 纳税申报	68
子项目三 印花税纳税实务	70

2 房地产税收实务

模块一	理论指导	70	
模块二	会计处理	73	
模块三	纳税申报	77	
子项目四	车辆购置税纳税实务		82
模块一	理论指导	82	
模块二	会计处理	84	
模块三	纳税申报	86	
子项目五	车船税的纳税		88
模块一	理论指导	88	
模块二	会计处理	92	
模块三	纳税申报	94	
子项目六	房产税的纳税		95
模块一	理论指导	96	
模块二	会计处理	99	
模块三	纳税申报	101	
子项目七	建筑施工阶段涉税问题答疑		103
子项目八	建筑施工阶段纳税筹划		110
子项目九	建筑施工阶段涉税风险与自查		112
思考与训练		115	

项目四 销售阶段纳税 117

子项目一	房地产销售营业税		117
模块一	理论指导	118	
模块二	会计处理	125	
模块三	纳税申报	126	
子项目二	土地增值税		128
模块一	理论指导	128	
模块二	会计处理	134	
模块三	纳税申报	138	
子项目三	企业所得税		146
模块一	理论指导	146	
模块二	会计处理	158	
模块三	纳税申报	163	
子项目四	城市维护建设税		166
模块一	理论指导	166	
模块二	会计处理	169	
模块三	纳税申报	171	
子项目五	销售阶段涉税问题解答		172

子项目六 销售阶段纳税筹划	180
子项目七 销售阶段涉税风险	187
思考与训练	191
附录一 房地产行业专业术语缕析	197
附录二 房地产行业税收法规解读	209
参考文献	227

项目一 房地产行业涉税基础

学习与训练重点

房地产税制作为我国目前调控房地产市场的重要手段，具有极为突出的严肃性与可操作性。通过对本项目设置的知识点学习与技能点训练，使学生能够实现：

- 了解我国房地产税制的建设、改革与发展进程
- 了解并掌握房地产开发企业的主要经营活动
- 了解房地产开发行业的纳税现状
- 了解并掌握房地产开发企业的业务流程与涉税环节
- 了解并思考我国现阶段房地产企业涉税方面的问题
- 正确借鉴其他国家与地区的房地产税收政策
- 理顺我国房地产企业税收征管的创新思路

引言 我国房地产税制的发展进程

新中国成立以来，中央人民政府政务院于1950年1月颁布了《全国税政实施要则》，规定全国统一征收14种税，其中涉及房地产的税种有房产税、地产税、工商业税、印花税和遗产税。鉴于经济恢复中工商业遇到的困难，中央政府决定暂不开征遗产税，并将房产税和地产税合并为房地产税。

1950年~1978年，国家又对房地产税进行了多次改革，其基本方向是简化税制。与房地产税制相关的税种只有工商税和房地产税，其中工商企业缴纳的房地产税并入工商税，对个人、外侨和房产管理部门征收房地产税。

党的十一届三中全会后，我国逐步由计划经济体制向市场经济体制转变，原有的片面追求简化的税制已不能适应新经济形势的客观要求。伴随我国经济的发展和经济体制转变，税收制度改革亦逐步深化。

1984年10月，国务院对国有企业进一步推行利改税政策，并正式将房地产税从城市房地产税中独立出来，更名为房产税和城镇土地使用税。

1986年10月1日起施行的国务院《房产税暂行条例》规定：房产税在城市、县城和建制镇征收，由产权所有人或者承典人、代管人、使用人缴纳，以房产原值减除一定比例以后的余值或者房产租金收入为计税依据，税率分别为1.2%和12%。国家机关、人民团体、军队自用的房产，由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产，宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，个人所有非营业用的房产，经过有关部门鉴定停止使

2 房地产税收实务

用的毁损房屋和危险房屋，可以免征房产税。

1986年12月31日发布的国务院《耕地占用税暂行条例》，决定开征耕地占用税。耕地占用税的纳税人为占用耕地建房或者从事其他非农业建设的国内单位和个人，征税对象为被占用的种植农作物的土地，计税依据为纳税人实际占用的耕地面积，实行有地区差别的幅度税额标准。

1988年11月1日施行的国务院《城镇土地使用税暂行条例》明确城镇土地使用税的纳税人为在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的国内单位和个人，以纳税人实际占用的应税土地面积为计税依据，实行有地区差别的幅度税额标准。国家机关、人民团体、军队自用的土地，由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地，宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地，市政街道、广场、绿化地带等公共用地，直接用于农业、林业、牧业、渔业的生产用地，财政部规定免税的能源、交通、水利设施用地和其他用地，可以免征城镇土地使用税。

1991年颁布的《固定资产投资方向调节税暂行条例》决定城市维护建设费扩大到城乡并更名为城乡维护建设税，其中固定资产投资方向调节税在2000年度暂停征收。

1994年1月1日施行的国务院《土地增值税暂行条例》与1995年1月27日财政部发布的《土地增值税暂行条例实施细则》，对土地增值税的纳税人、征税对象、税率和减免税进行了规定。

1997年10月1日施行的国务院《契税暂行条例》与同年10月28日财政部发布的《契税暂行条例实施细则》明确以在中国境内转移土地、房屋权属的承受者为纳税人。计税依据分为三种情况：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；土地使用权、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；土地使用权、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋价格的差额。税率采用3~5%的幅度比例税率。各省、自治区、直辖市的具体适用税率，由当地省级人民政府在上述幅度以内确定。

2007年1月1日正式实施的国务院第438号令，即《国务院关于修改〈城镇土地使用税暂行条例〉的决定》，明确征收的范围扩大到外商投资企业和外国企业，城镇土地使用税税额在过去的基础上提高两倍，新增建设用地上地有偿使用费征收标准在原有的基础上提高一倍。

2008年1月1日施行的国务院第511号令，即《耕地占用税暂行条例》决定提高税额标准，将原先条例规定的税额标准的上、下限提高四倍左右。为重点保护基本农田，实现土地资源的合理配置，对占用基本农田的适用税额在基准税额的基础上再提高50%。此外，新条例在有关纳税人范围的规定中增加了外商投资企业和外国企业，并从严规定了减免税项目，取消了对铁路线路、飞机场跑道、停机坪、炸药库占地免税的规定。

至此，我国现行的房地产税收体系基本形成。

子项目一 房地产开发企业的经营活动

一、房地产开发企业的经营活动

房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。开展的主要业务有：

一是，土地的开发与经营。企业将有偿获得的土地开发完成后，既可有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务。

二是，房屋的开发与经营。这是指房屋的建造，房屋的经营指房屋的销售与出租。企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋，按用途可分为商品房、出租房、周转房、安置房和代建房等。

三是，代建工程的开发。这是企业接受政府和其他单位委托代为开发的工程。房屋开发公司承办国家机关、企事业单位的统建房，如委托建房的单位能提供土地使用权证书和有关部门的建设项目批准书以及基建计划，且房屋开发公司（即受托方）不垫付资金，并同时符合“其他代理服务”条件的，则对房屋开发公司实际取得的手续费收入按“服务业”税目计征营业税。否则，对房屋开发公司承办建设的各种房屋，均应全额按“销售不动产”计征营业税。其他代理服务是指受托方按照协议或委托方的要求，以委托方的名义从事除代购代销货物、代办进出口、介绍服务以外的其他受托事项的经营活动，并与委托方实行全额结算（原票转交），只向委托方收取手续费的业务。

二、房地产开发企业的经营特点

一是，开发经营的计划性。企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格控制在国家计划范围之内，按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的建设计划、销售计划进行开发经营。

二是，开发产品的商品性。房地产开发企业的产品全部作为商品进入市场，按照供需双方合同协议规定的价格或市场价格作价转让或销售。

三是，开发经营业务的复杂性。既包括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后服务全过程，也涉及设备、材料物资供应单位、设计单位、施工单位，委托单位和承租单位等。

四是，开发建设周期长，投资数额大。不仅是开发产品须从规划设计开始，经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、七通一平、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段，少则一年，多则数年才能全部完成；还应在每一个开发阶段都要大量投入资金，方能推进开发项目最终完成。

五是，经营风险大。开发产品单位价值高，建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多，一旦决策失误，销路不畅，将造成大量开发产品积压，使企业资金周转不灵，

导致企业陷入困境。

三、房地产开发项目的投资费用估算

经营房地产投入资金多,风险大,在项目的规划阶段,必须对项目的投资与成本费用进行准确的估算,以便作出经济效益评价、投资决策。

房地产建设项目各项费用的构成复杂,变化因素多、不确定性大,依建设项目的类型不同而有其自身的特点,因此不同类型的建设项目,其投资和费用构成有一定的差异。对于一般房地产开发项目而言,投资及成本费用由开发成本和开发费用两大部分组成。

(一) 开发成本

1. 土地使用权出让金

国家以土地所有者身份,将一定年限内的土地使用权有偿出让给土地使用者。土地使用者依法支付土地出让金获得土地使用权。

2. 土地征用及拆迁安置补偿费

(1) 土地征用费。国家建设征用农村土地发生的费用主要有包括:土地补偿费、劳动力安置补助费、水利设施维修分摊、青苗补偿费、耕地占用税、耕地垦复基金、征地管理费等。

(2) 拆迁安置补偿费。在城镇地区,国家和地方政府可以依据法定程序,将国有储备土地或已由企、事业单位或个人使用的土地出让给房地产开发项目或其他建设项目使用。

3. 前期工程费

(1) 项目的规划、设计、可行性研究所需费用。一般可按项目总投资额的一定百分比估算。

(2) “三通一平”等土地开发费用。

4. 建安工程费

它是指直接用于建安工程建设的总成本费用。主要包括建筑工程费、设备及安装工程费以及室内装修工程费等。

5. 基础设施费

它又称红线内工程费,包括供水、供电、供气、道路、绿化、排污、排洪、电讯、环卫等工程费用,通常采用单位指标估算法来计算。

6. 公共配套设施费

它主要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。

7. 不可预见费

它包括基本预备费和涨价预备费。依据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度,以上述6项之和为基数,按3% - 5%计算。

8. 开发期间税费

开发项目投资估算应考虑项目在开发过程中所负担的各种税金和地方政府或有关部门征收的费用。