

2018年中国房地产税行业分析报告- 市场运营态势与发展前景研究

报告大纲

观研报告网

www.chinabaogao.com

一、报告简介

观研报告网发布的《2018年中国房地产税行业分析报告-市场运营态势与发展前景研究》涵盖行业最新数据，市场热点，政策规划，竞争情报，市场前景预测，投资策略等内容。更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展态势、市场商机动向、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

官网地址：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/346417346417.html>

报告价格：电子版: 8200元 纸介版：8200元 电子和纸介版: 8500

订购电话: 400-007-6266 010-86223221

电子邮箱: sale@chinabaogao.com

联系人: 客服

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

二、报告目录及图表目录

房地产税一直备受关注，2018年全国“两会”期间，房地产税的话题又进入热议。2018年3月4日，十三届全国人大一次会议副秘书长、发言人张业遂在回答记者提问时表示，目前正在加快进行起草完善法律草案、重要问题的论证、内部征求意见等方面的工作，争取早日完成提请常委会初次审议的准备工作。3月5日，十三届全国人大一次会议开幕，李克强总理在向大会所作政府工作报告中指出，健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法。这是自中央首次提出对房地产税进行立法后，“房地产税”第二次进入政府工作报告，距上一次时隔4年。

3月7日，十三届全国人大一次会议新闻中心举行“财税改革和财政工作”记者会，财政部副部长史耀斌在回答记者提问时表示，目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。3月11日，十三届全国人大一次会议听取全国人大常委会委员长张德江关于全国人民代表大会常务委员会工作的报告，报告谈到今后一年工作时提出，研究制定房地产税法。短短几天时间，房地产税4次出现今年全国“两会”，而且信息量逐次放大，逐次具体。当前政策推进稳步有序，充分体现了房地产市场的税费改革力度。此次两会中提出要“稳妥推进房地产税立法”、“研究制定房地产税法”，意味着房地产税已经列入议事日程，同时也说明房地产税的推进是一个慎重的过程。本文就目前社会非常关注的一系列问题即何为房地产税，何时征收房地产税，如何征收房地产税以及征收房地产税对房地产市场的影响等根据“两会”透露的信息进行简要解读。

一、何为房地产税？

房地产税是一个综合的概念，即一切与房地产经济运行过程有直接关系的税都属于房地产税。在我国，房地产税可能会涵盖房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花稅、土地增值税、契稅、耕地占用稅等。

从历史上来看，房地产税作为一个税种，它的历史比较悠久，据了解，它最早起源于欧洲。随着时代的发展，个人财富的不断积聚，大多数国家都实行了房地产税制度。在2003年，我国房地产税收制度的改革就已酝酿，最早以“物业稅”的形式尝试。到2011年上海、重庆首次对个人住房持有环节进行征税时，税种变为“房产税”。近些年，房产税很少被提及，取而代之的是“房地产稅”，但其内涵已经改变，从单一税种变成整个房地产稅收体系。房产税仅指保有环节，而房地产稅涵盖了开发、流通、保有等环节，可见“房产税”其实是“房地产稅”的一个组成部分。从房地产稅制度的发展历程来看，房地产稅收改革从之前的局部调整，逐渐演变成整个稅收体系的变革，调整的范围更大，调整工作也更为复杂。随着改革的不断推进，立法工作也逐渐被提上日程，说明房地产稅收改革已被提到至关重要的地位。

截至目前我国房地产税制度的发展历程

资料来源：公开资料整理

二、何时征收房地产税？

由于房地产税的复杂性、敏感性，很难一蹴而就。按照中央的决策部署，目前全国人大常委会预算工作委员会、财政部以及其他有关方面正在抓紧起草和完善房地产税法律草案。房地产税总体思路就是立法先行、充分授权、分步推进。开征房地产税，第一要立法先行。我国立法程序包括以下几个阶段：第一，立法议案的提出。第二，立法议案的审查与列入立法议程。第三，立法议案的讨论（包括公开征求意见）。第四，立法议案的修改。第五，立法议案的通过。第六，新法律的公布。可见，立法是一个释放信息的过程，立法过程缓慢且公开，以给整个社会及市场主体一个预先接受的过程。同时，通过听取公众意见，以使制定的法律更加科学可行。目前，中央正在设计、完善，同时再进行论证和听取意见，尚没有给出具体时间。按照财政部部长肖捷此前公开说法，将力争在2019年完成全部立法程序，2020年完成“落实税收法定原则”改革任务。与此同时，越是重大的政策变化，就越需要考察前提条件的完备情况。房地产税的开征还需要满足以下三个前提条件：一是建立全国不动产统一登记系统。这是全面开征房地产税必须具备的技术条件。按照要求，2017年底前，不动产统一登记技术平台必须基本覆盖全国所有市县。目前，我国不动产统一登记制度已推行一年多，但距离国土部要求实现的目标，仍有一定距离。二是全国房地产市场基本稳定。目前我国一、二线城市房价基本趋于稳定，但仍有一大批三、四线城市房价呈现快速上涨。由于我国房地产市场内在稳定性依然不足，并且还没有经历过一次较为完整的房地产市场波动周期，因此，预判房地产税这一新增变量可能引出的连锁反应究竟如何仍存在很大的不确定性。推进房地产税改革牵一发而动全身，尤其在防范金融风险，避免房地产价格大起大落的情况下，房地产税的出台时机显得尤为重要。三是土地财政依赖性显著下降。这是目前横亘在房地产税面前最大的阻碍因素，因为我国房地产投资与消费在国民经济整体运行中的重要程度相当高，同时与房地产相关的财政收入对地方政府的影响巨大。

三、如何征收房地产税？早在2011年，上海和重庆就试点开征房地产税。两地的房地产税试点办法均设置了很高的免税面积，税率较低且针对高价房采取超额累进税率。如今，要在全国开征房地产税，试点之外的立法显得尤为重要。财政部副部长史耀斌日前指出，国际上实施的房地产税制度有一些共性：一是，对所有工商业住房和个人住房，按估值征税；二是，都有一些税收优惠，对一些困难家庭、低收入家庭提供税收减免；三是，房地产税属于地方税，收入归属地方政府；四是，房地产税税基确定非常复杂，需要建立完备的税收征管模式。

参考国际上共性的制度性安排的特点，预计未来我国房地产税也将具有以下基本特征：首先，按照估值征税。对于所有的工商业住房和个人住房，未来需要建立一整套的评估体系，包括有公信力的房产评估机构、不动产登记制度。其次，税收减免，保证居民的基本居住需求。未来需要清楚界定居民“基本住房标准”，以确定房产税的免征条件。同时，也会有

税收优惠或扣除标准，对一些困难的家庭、低收入家庭、特殊困难群体给予一定的税收减免。最后，房地产税的税率可以由地方政府根据实际情况自行确定，但必须在中央规定的浮动税率范围内进行调节。在开征房地产税的大部分国家中，税率一般只在1%左右。如挪威的房地产税率在0.2%-0.7%之间，立陶宛和保加利亚的税率甚至不到0.01%，法国的为0%-1.5%，日本的为1.4%，美国、英国等国家的房地产税率由地方政府确定。

四、征收房地产税的影响

近年来，每到两会期间，房地产税都是热点话题，房地产税之所以成为焦点，是因为房地产税对房价的走向有重要影响：未购房者希望房地产税早日出台，以降低房价；已购房者，则担忧在房地产税出台后房价下跌。房地产税到底能抑制房价吗？社会各界正反双方各执一词。正方认为，房价会受到抑制。逻辑是，房地产税会增加房子的持有成本，促使投资者抛售房产，从而导致房价下降。正如SOHO中国董事长潘石屹所言，持有房子是有成本的，不要老想着房价一定会涨。反方认为，抑制房价效果并不理想。逻辑是，从国外实践经验看，房地产税从来都不是抑制房价过快上涨的关键手段。以美国、德国、韩国为例，在施行房地产税后，都出现过房地产市场量价齐飞的景象。其实，房价的关键，始终在于供求关系。从短期来看，房地产税会让部分投资投机性需求出局，导致市场供大于求，房价下跌。从长期来看，税改后的市场依旧平复如初，甚至还会补涨。具体到我国的各个城市又会有所不同。房地产税的推出长期来看对一二线城市房价影响不大，三四线城市则要考虑去库存的问题。对于一线和二线城市而言，房地产税出台，只能在短期内改变人们的预期，如果供需关系无法扭转，投资投机性需求仍然存在。此外，房地产税属于直接税，由房产人直接承担，若房地产市场需求强劲，税负可能会通过租金和房价的方式转嫁给租房者和购房者。对于广大的三四线城市，房地产税出台可能会改变人们的预期。从2015年开始，我国在库存高企的城市实施去库存政策，截至目前，仍有一些城市存在去库存压力。倘若在这种情况下实施房地产税，人们保有房产的成本增加，购房预期的发生改变，市场可能面临骤冷的局面。

但值得注意的是，推出房地产税，不仅要考虑到对房价的影响，更要考虑到我国财政体系的改革与完善。房地产税作为税收的一种，其最主要的功能是组织财政收入，在此基础上，发挥资源配置和调节市场的作用，控房价并不是房地产税的最主要功能。税收的本质是取之于民、用之于民，目的是向社会提供公共产品和服务，如教育、医疗、环保等。另外，征收房地产税在某种程度上是为了弥补和替代不断减少的土地财政。随着存量房时代下土地财政的减少，保有环节的房地产税的重要性日益凸显。相比土地财政，房地产税是一种更为广泛且稳定的收入。从国际经验看，房地产税通常被成熟市场经济体作为地方财政收入的重要和稳定来源。在我国逐步推进中央和地方财政事权和支出责任划分的背景下，房地产税作为地方税的一种，将成为地方政府的税源所在。可见，征收房地产税的最终目的不是为了控

房价，而是调整中央和地方财税分配体系。

(GYWWJP)

观研天下发布的《2018年中国房地产税行业分析报告-市场运营态势与发展前景研究》内容严谨、数据翔实，更辅以大量直观的图表帮助本行业企业准确把握行业发展动向、市场前景、正确制定企业竞争战略和投资策略。本报告依据国家统计局、海关总署和国家信息中心等渠道发布的权威数据，以及我中心对本行业的实地调研，结合了行业所处的环境，从理论到实践、从宏观到微观等多个角度进行市场调研分析。

它是业内企业、相关投资公司及政府部门准确把握行业发展趋势，洞悉行业竞争格局，规避经营和投资风险，制定正确竞争和投资战略决策的重要决策依据之一。本报告是全面了解行业以及对本行业进行投资不可或缺的重要工具。观研天下是国内知名的行业信息咨询机构，拥有资深的专家团队，多年来已经为上万家企业单位、咨询机构、金融机构、行业协会、个人投资者等提供了专业的行业分析报告，客户涵盖了华为、中国石油、中国电信、中国建筑、惠普、迪士尼等国内外行业领先企业，并得到了客户的广泛认可。

本研究报告数据主要采用国家统计局数据，海关总署，问卷调查数据，商务部采集数据等数据库。其中宏观经济数据主要来自国家统计局，部分行业统计数据主要来自国家统计局及市场调研数据，企业数据主要来自于国统计局规模企业统计数据库及证券交易所等，价格数据主要来自于各类市场监测数据库。本研究报告采用的行业分析方法包括波特五力模型分析法、SWOT分析法、PEST分析法，对行业进行全面的内外部环境分析，同时通过资深分析师对目前国家经济形势的走势以及市场发展趋势和当前行业热点分析，预测行业未来的发展方向、新兴热点、市场空间、技术趋势以及未来发展战略等。

【报告大纲】

第一章 2016-2018年中国房地产税行业发展概述

第一节 房地产税行业发展情况概述

- 一、房地产税行业相关定义
- 二、房地产税行业基本情况介绍
- 三、房地产税行业发展特点分析

第二节 中国房地产税行业上下游产业链分析

- 一、产业链模型原理介绍
- 二、房地产税行业产业链条分析

三、中国房地产税行业产业链环节分析

1、上游产业

2、下游产业

第三节 中国房地产税行业生命周期分析

一、房地产税行业生命周期理论概述

二、房地产税行业所属的生命周期分析

第四节 房地产税行业经济指标分析

一、房地产税行业的赢利性分析

二、房地产税行业的经济周期分析

三、房地产税行业附加值的提升空间分析

第五节 中国房地产税行业进入壁垒分析

一、房地产税行业资金壁垒分析

二、房地产税行业技术壁垒分析

三、房地产税行业人才壁垒分析

四、房地产税行业品牌壁垒分析

五、房地产税行业其他壁垒分析

第二章 2016-2018年全球房地产税行业市场发展现状分析

第一节 全球房地产税行业发展历程回顾

第二节 全球房地产税行业市场区域分布情况

第三节 亚洲房地产税行业地区市场分析

一、亚洲房地产税行业市场现状分析

二、亚洲房地产税行业市场规模与市场需求分析

三、亚洲房地产税行业市场前景分析

第四节 北美房地产税行业地区市场分析

一、北美房地产税行业市场现状分析

二、北美房地产税行业市场规模与市场需求分析

三、北美房地产税行业市场前景分析

第五节 欧盟房地产税行业地区市场分析

一、欧盟房地产税行业市场现状分析

二、欧盟房地产税行业市场规模与市场需求分析

三、欧盟房地产税行业市场前景分析

第六节 2018-2024年世界房地产税行业分布走势预测

第七节 2018-2024年全球房地产税行业市场规模预测

第三章 中国房地产税产业发展环境分析

第一节 我国宏观经济环境分析

- 一、中国GDP增长情况分析
- 二、工业经济发展形势分析
- 三、社会固定资产投资分析
- 四、全社会消费品房地产税总额
- 五、城乡居民收入增长分析
- 六、居民消费价格变化分析
- 七、对外贸易发展形势分析

第二节 中国房地产税行业政策环境分析

- 一、行业监管体制现状
- 二、行业主要政策法规

第三节 中国房地产税产业社会环境发展分析

- 一、人口环境分析
- 二、教育环境分析
- 三、文化环境分析
- 四、生态环境分析
- 五、消费观念分析

第四章 中国房地产税行业运行情况

第一节 中国房地产税行业发展状况情况介绍

- 一、行业发展历程回顾
- 二、行业创新情况分析
- 三、行业发展特点分析

第二节 中国房地产税行业市场规模分析

第三节 中国房地产税行业供应情况分析

第四节 中国房地产税行业需求情况分析

第五节 中国房地产税行业供需平衡分析

第六节 中国房地产税行业发展趋势分析

第五章 中国房地产税所属行业运行数据监测

第一节 中国房地产税所属行业总体规模分析

- 一、企业数量结构分析
- 二、行业资产规模分析

第二节 中国房地产税所属行业产销与费用分析

一、流动资产

二、销售收入分析

三、负债分析

四、利润规模分析

五、产值分析

第三节 中国房地产税所属行业财务指标分析

一、行业盈利能力分析

二、行业偿债能力分析

三、行业营运能力分析

四、行业发展能力分析

第六章 2016-2018年中国房地产税市场格局分析

第一节 中国房地产税行业竞争现状分析

一、中国房地产税行业竞争情况分析

二、中国房地产税行业主要品牌分析

第二节 中国房地产税行业集中度分析

一、中国房地产税行业市场集中度分析

二、中国房地产税行业企业集中度分析

第三节 中国房地产税行业存在的问题

第四节 中国房地产税行业解决问题的策略分析

第五节 中国房地产税行业竞争力分析

一、生产要素

二、需求条件

三、支援与相关产业

四、企业战略、结构与竞争状态

五、政府的作用

第七章 2016-2018年中国房地产税行业需求特点与价格走势分析

第一节 中国房地产税行业消费特点

第二节 中国房地产税行业消费偏好分析

一、需求偏好

二、价格偏好

三、品牌偏好

四、其他偏好

第三节 房地产税行业成本分析

第四节 房地产税行业价格影响因素分析

- 一、供需因素
- 二、成本因素
- 三、渠道因素
- 四、其他因素

第五节 中国房地产税行业价格现状分析

第六节 中国房地产税行业平均价格走势预测

- 一、中国房地产税行业价格影响因素
- 二、中国房地产税行业平均价格走势预测
- 三、中国房地产税行业平均价格增速预测

第八章 2016-2018年中国房地产税行业区域市场现状分析

第一节 中国房地产税行业区域市场规模分布

第二节 中国华东地区房地产税市场分析

- 一、华东地区概述
- 二、华东地区经济环境分析
- 三、华东地区房地产税市场规模分析
- 四、华东地区房地产税市场规模预测

第三节 华中地区市场分析

- 一、华中地区概述
- 二、华中地区经济环境分析
- 三、华中地区房地产税市场规模分析
- 四、华中地区房地产税市场规模预测

第四节 华南地区市场分析

- 一、华南地区概述
- 二、华南地区经济环境分析
- 三、华南地区房地产税市场规模分析

第九章 2016-2018年中国房地产税行业竞争情况

第一节 中国房地产税行业竞争结构分析（波特五力模型）

- 一、现有企业间竞争
- 二、潜在进入者分析
- 三、替代品威胁分析
- 四、供应商议价能力
- 五、客户议价能力

第二节 中国房地产税行业SWOT分析

- 一、行业优势分析
- 二、行业劣势分析
- 三、行业机会分析
- 四、行业威胁分析

第三节 中国房地产税行业竞争环境分析（PEST）

- 一、政策环境
- 二、经济环境
- 三、社会环境
- 四、技术环境

第十章 房地产税行业企业分析（随数据更新有调整）

第一节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
 - 1、主要经济指标情况
 - 2、企业盈利能力分析
 - 3、企业偿债能力分析
 - 4、企业运营能力分析
 - 5、企业成长能力分析
- 四、公司优劣势分析

第二节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品
- 三、运营情况
 - 1、主要经济指标情况
 - 2、企业盈利能力分析
 - 3、企业偿债能力分析
 - 4、企业运营能力分析
 - 5、企业成长能力分析
- 四、公司优劣势分析

第三节 企业

- 一、企业概况
- 二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第四节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第五节 企业

一、企业概况

二、主营产品

三、运营情况

- 1、主要经济指标情况
- 2、企业盈利能力分析
- 3、企业偿债能力分析
- 4、企业运营能力分析
- 5、企业成长能力分析

四、公司优劣势分析

第十一章 2018-2024年中国房地产税行业发展前景分析与预测

第一节 中国房地产税行业未来发展前景分析

- 一、房地产税行业国内投资环境分析
- 二、中国房地产税行业市场机会分析
- 三、中国房地产税行业投资增速预测

第二节 中国房地产税行业未来发展趋势预测

第三节 中国房地产税行业市场发展前景预测

- 一、中国房地产税行业市场规模预测
- 二、中国房地产税行业市场规模增速预测
- 三、中国房地产税行业产值规模预测
- 四、中国房地产税行业产值增速预测
- 五、中国房地产税行业供需情况预测
- 第四节中国房地产税行业盈利走势预测
- 一、中国房地产税行业毛利润同比增速预测
- 二、中国房地产税行业利润总额同比增速预测

第十二章 2018-2024年中国房地产税行业投资风险与营销分析

第一节 房地产税行业投资风险分析

- 一、房地产税行业政策风险分析
- 二、房地产税行业技术风险分析
- 三、房地产税行业竞争风险分析
- 四、房地产税行业其他风险分析

第二节 房地产税行业企业经营发展分析及建议

- 一、房地产税行业经营模式
- 二、房地产税行业销售模式
- 三、房地产税行业创新方向

第三节 房地产税行业应对策略

- 一、把握国家投资的契机
- 二、竞争性战略联盟的实施
- 三、企业自身应对策略

第十三章 2018-2024年中国房地产税行业发展策略及投资建议

第一节 中国房地产税行业品牌战略分析

- 一、房地产税企业品牌的重要性
- 二、房地产税企业实施品牌战略的意义
- 三、房地产税企业品牌的现状分析
- 四、房地产税企业的品牌战略
- 五、房地产税品牌战略管理的策略

第二节 中国房地产税行业市场的重点客户战略实施

- 一、实施重点客户战略的必要性
- 二、合理确立重点客户
- 三、对重点客户的营销策略

四、强化重点客户的管理

五、实施重点客户战略要重点解决的问题

第三节 中国房地产税行业战略综合规划分析

一、战略综合规划

二、技术开发战略

三、业务组合战略

四、区域战略规划

五、产业战略规划

六、营销品牌战略

七、竞争战略规划

第十四章 2018-2024年中国房地产税行业发展策略及投资建议

第一节 中国房地产税行业产品策略分析

一、服务产品开发策略

二、市场细分策略

三、目标市场的选择

第二节 中国房地产税行业定价策略分析

第三节 中国房地产税行业营销渠道策略

一、房地产税行业渠道选择策略

二、房地产税行业营销策略

第四节 中国房地产税行业价格策略

第五节 观研天下行业分析师投资建议

一、中国房地产税行业重点投资区域分析

二、中国房地产税行业重点投资产品分析

图表详见正文

详细请访问：<http://baogao.chinabaogao.com/fangdichang/346417346417.html>