

房地产的论文(模板7篇)

无论是身处学校还是步入社会，大家都尝试过写作吧，借助写作也可以提高我们的语言组织能力。大家想知道怎么样才能写一篇比较优质的范文吗？下面我给大家整理了一些优秀范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

房地产的论文篇一

房地产房地产业经济房地产经济

[论文摘要]

随着市场经济的发展，房地产经济与国民经济的联系日益加强。一方面房地产经济既要充分考虑资源配置效率的要求，又要考虑国家宏观调控政策对房地产市场的影响；另一方面还要从微观经济单位（家庭）视角出发评判房地产业的发展水平。

一、引言

知识在工业经济时代只是生产系统中的要素之一，而在知识经济时代，知识作为生产要素提升到生产支柱地位，而且本身也成为了知识产业提供的重要产品。以高科技、信息为主导的新型产业的崛起，推动了经济领域的一场史无前例的革命。知识经济的兴起，必将使人们的生产方式、思维方式、生活方式发生根本的改变。对于正在步入市场经济并且参与国际竞争的广大房地产企业来说，认识到知识经济的影响，从而转变观念、调整思维、把握机遇、迎接挑战、求得发展是极为重要的。面对知识经济的严峻挑战，房地产业应采取相应举措进行积极响应。

二、房地产业与国民经济

房地产业作为第三产业，在国民经济和社会发展中占相当重要的地位。它是国民经济发展的一个基本生产要素，为国民经济发展提供重要的物质条件，改善人们的居住和生活条件，改善投资环境。房地产业对国民经济增长的贡献度较其他行业更大，更具有推动经济增长的能量。在发达国家和地区，房地产业的发展所提供的社会财富，在国民生产总值中所占的比重，都已经超过10%，甚至高达20%以上，它已经成为国民经济的支柱产业之一。

房地产业所具有的价值大、需要刚性、附加值高，并能随城市化、现代化的发展升值的趋势特点。使房地产业有极强的投资吸引力。从统计资料来看，我国改革开放以来所吸引的外国投资额中，房地产业所占的比重达到25%左右，通过房地产业带动吸收投资的项目占到40%，而房地产业作为高附加值产业，利用土地开发，房屋建设，既能为国家提供大量的积累，又能加快城市建设的步伐，推动城市经济的发展。

由于房地产业在现在市场经济的条件下，起着其他产业不可替代的作用，所以，当今世界上许多经济发达的国家和地区，房地产业已经成为经济繁荣的基本支撑点，是国民经济发展的基本要素。因此，研究房地产业的变化和发展，寻求房地产业可持续发展的规律性，这对加快我国的工业化、城市化、信息化和现代化，改善消费结构。提高人们生活质量，优化房地产资源配置，促进房地产业和国民经济的可持续发展都具有现实和长远的意义。

三、充分考虑资源配置效率的要求

一是本轮调控政策中，90平方米以下住房面积所占比重必须达到开发总面积的70%，只适用普通住房、廉租房和经济适用房，高价地段房不宜采取。因此，应细分市场，实行区别对待或总量控制。对准公共物品由调节，对竞争性商品由市场调节，不宜以每个建筑项目衡量建筑面积结构比例。二是注意税收政策的锁住效应。营业税政策由2年改为5年，市场

形势变化难以预料。限制投资交易强化了房地产市场的计划色彩，可能降低资源配置效率，进而影响投资与消费循环。三是“两限两竞”（限套型、限房价、竞地价、竞房价）政策会导致地价下跌。短期看有利于抑制房价，长期看是扭曲市场，降低资源利用效率。四是交易环节税收增加和价格控制不利于启动二手房市场，据《中国证券报》提供的信息：“新政”出台一周，北京市二手房交易量比前一周下降21.7%，其中5年内的二手房交易量下降32%，而成交价格出现不到5%的涨幅。

四、宏观调控政策对房地产市场的影响

从目前宏观调控政策对房地产市场的影响来看，主要存在以下几个特点：

- （1）房地产投资增幅持续减缓，已基本回落到前三年水平；
- （2）房地产开发用地供应过快的增长势头得到遏制，土地购置面积增幅明显回落；
- （3）房地产信贷投放得到有效控制，开发贷款增速持续下降；
- （4）城镇房屋拆迁规模明显缩减，有效抑制了住房的刚性需求；
- （5）商品房供求增幅持续回落，销售面积继续高于竣工面积；
- （6）商品房控制面积进一步减少，但西部地区有所增加；
- （7）商品房价格同比增长较快，但环比增长趋缓。从上述情况表明，中央宏观调控政策的实施取得了较为明显的成效，房地产市场的发展进一步上升，但总体发展水平是平稳的。这些政策的成效对于房地产开发商来说，并不是件利好的事情。首先是对于本文论述的中心问题房地产融资上对房地产

开发企业产生了重大的影响，很多开发企业由于宏观调控政策陷入困境，无地无钱、有地无钱、有地受限等种种情况的存在，加速了房地产企业的洗牌，因此，对于现有的房地产开发企业而言，扩大资金的来源渠道，提高自身企业的生存能力成为一个至关重要的问题，迫使房地产开发企业想方设法扩大融资渠道。

五、从微观经济单位（家庭）视角出发评判房地产业的发展水平

二是从房地产价格与居民家庭收入之间的对比关系，通过比较房地产价格与房地产最终消费者的现实购买力来衡量房地产价格是否虚高。

据此可以构建两个指标来反映房地产业的发展水平，即房价租金比和房价收入比，它们是反映房地产业协调发展状态的微观指标。

房地产租金侧重于反映房地产作为生产和生活资料属性的价格，即租金是房地产使用价值的价格表现，它全面综合地反映了经济基本面因素（如居民可支配收入、国民经济增长）对房地产需求的影响。房价收入比是衡量房地产发展程度的另一个微观指标，在联合国人类住区（生境）中心所发布的《城市指标指南》中，“房价收入比”被定义为“居住单元的中等自由市场价格与中等家庭年收入之比”（杨文武，2000）。

一般认为，房价收入比的正常范围为4-6倍，这是由20世纪90年代初世界银行专家安德鲁·海默(Andrew Hamer)在研究中国住房制度改革时提出的“比较理想”比例。

六、总结

普通住宅房地产具有公共产品的特征，应当提供足够的普通

住宅供市民消费，而房价高涨严重侵害了群众利益。虽然也曾试图控制房价继续上涨，但是政策的效用不明显，原因是政策的针对性不强。要调控房价高涨，必须运用房地产中的公共经济学原理，制定出有效的公共经济政策，才能取得切实的效果。当前，在抑制需求政策的基础上，主要应通过财政、金融、制度和行政政策降低商品房空置率，以增加供给，从而降低房价。否则，房价很难有效控制，不仅社会矛盾无法缓解，的权威和政策的公信力也会受到极大的损害。

总之，知识经济时代的到来，对我国房地产业来说，既是一次历史性机遇，又是一次时代性挑战。只要我们有正确的认识和必要的估计，既要看到有利的条件，又要看到困难的严重性，不盲目乐观，不消极等待，大胆吸收外国的先进经验，不断创新，努力提高企业的管理水平，就会使我国的房地产业不断壮大起来，在激烈竞争的世界建筑市场上占有一席之地。

参考文献

[1]郑良芳，从日本泡沫经济破灭说起正确处理虚拟经济和实体经济关系问题的研究[j]广西农村金融研究[20xx](04)

[2]张元端，新的经济增长点与房地产业周期波动规律[j]中国房地产，1996，(12)

[3]周伟、冉棋文、吴明星，房地产金融创新：资产证券化[j]城市问题，1999，(03)

房地产的论文篇二

摘要：随着我国经济的不断发展和改革的不断深入，房地产企业得到了迅猛的发展，并且不断壮大，已经成为促进国家经济发展的重要力量，但在其发展的过程中也出现了一些弊端，产生了严重的影响。本文通过对当前国内房地产经济管

理中存在的问题进行分析，提出了加强其经济管理的有效途径，以期促进房地产业的进一步发展。

关键词：房地产业；经济管理；问题；措施

随着房地产业发展规模的不断增大，房地产企业在一定程度上都建立了相应的经济管理制度，以期促进自身的良好发展，但由于各种因素的制约，房地产企业建立的经济管理制度对于促进自身的发展有较大的局限性，效果并不显著，所以，在当前的经济发展情况下，如何提高经济管理的质量和效率，是房地产企业所面临的重要问题。

一、国内房地产经济管理中存在的问题

1、内部管理环境混乱

随着房地产业经济的快速发展，由于发展过快而出现的各种弊端也显现出来，在房地产企业的内部，管理较为松散，环境混乱，对于企业的管理理念、管理风格等都没有进行有效的总结和探讨，难以为企业员工树立具有激励意义的价值观。此外，在企业进行授权和分配权责方面，也缺乏有效性，管理层对于授权具有较强的随意性，而且对于权责的划分也不明确，导致企业员工在工作时容易出现混乱，而且难以将问题进行有效的解决，从而对企业的进一步发展产生巨大的负面影响。内部管理环境是企业为员工树立工作价值观，激发员工积极性的有效环境，如果管理环境一片混乱，员工就很难充分的发挥自身的主观能动性，也就难以为企业做出贡献，这对于企业的发展来说是一项巨大的损失。

2、稽核监管不严

在大多数的房地产企业发展过程中，对于稽核监督制度的建立都没有引起足够的重视，有些企业的经营者甚至认为稽核部门不仅不能够为企业的发展带来经济效益，还会因为占用

人力资源而造成企业的发展成本增加，从而制约了企业的经济发展，这种偏激的想法直接导致了企业稽核监管制度的建立得不到有效的贯彻实施。随着经济的快速发展，企业的规模不断扩大，越来越多的问题暴露出来，企业由于没有建立有效的稽核监管制度，导致企业的运作没有受到良好的监督，也就致使企业在发展过程中出现了一些违反法律法规或者投机取巧的问题，这些问题对于企业的发展影响巨大，一旦违反法律法规，企业不仅要接受法律制裁，同时也会给企业的形象和信誉带来巨大的损失，严重影响到企业的进一步发展。

3、企业内部审计制度不够完善

房地产企业发展的最主要目的就是实现自身经济效益的最大化，无论是企业的资产、企业的财产、企业的经营成本，都与企业的经济效益息息相关，只有实行有效的内部审计制度，才能够实现对企业的资产、财产及经营成本的有效控制，才能够有效降低企业的发展成本，提高企业的经济效益，以实现市场竞争力的提高。在当前的房地产企业发展中，企业的审计制度缺乏有效的贯彻执行，对于企业的资产、财产、成本的审计和监督都缺乏力度，这也就导致了企业的发展成本难以得到有效的控制，从而造成了企业经营成本的上升，不利于经济效益的提高，也就难以促进企业市场竞争力的提高，在很大程度上制约了企业的快速发展。

二、加强国内房地产经济管理的有效途径

1、建立良好的内部管理环境

在加强房地产业经济管理的时候，建立良好的内部管理环境是必不可少的，要想实现企业自身的快速发展，最重要的就是充分激发员工的工作积极性，使员工为企业的发展做出更大的贡献，从而有效促进企业的进步。所以，房地产企业要明确企业的经营管理理念、管理方式和管理风格，以使员工更好的融入到企业的发展中，对于组织结构，企业要不断的

改进和完善，以实现信息传递的有效性和决策下达的及时性，并实现对员工行为的有效规范。企业要明确授权和分配权责，使每一个员工都了解自己的使命和权力，以更好的发挥自身的主观能动性，从而实现对企业发展的促进作用。房地产企业的发展规模不断增大，只有建立良好的内部管理环境，充分的调动员工的工作积极性，促进各项管理制度的落实，才能够真正的实现加强内部经济管理的目的。

2、加强企业的内部稽核监管

市场经济的发展促进了法律法规的不断完善，对于房地产企业的发展监督力度也不断的提高，加强企业的内部稽核监管制度，已经成为促进企业快速发展的重要手段。稽核监管部门的主要职责就是对企业的运营实行有效的监督，对于企业的风险经营进行监管，对于企业发展中存在的问题及时的提出，以保证企业的正常发展，从而有效促进企业发展形象和信誉的提高，使得企业可以提高自身的市场竞争力。因此，在当前的房地产企业经济发展过程中，企业一定要重视对稽核监管制度的建立，以保证企业的运营可以在其掌控之内，以减少与法律法规相冲突的经营方式，从而有效促进企业的规范经营，以保证企业的正常、快速发展，并进行有效的经济管理。

3、完善企业内部的审计制度

完整、有效的审计制度对于企业的成本控制和经济发展有极大的促进作用，因此，房地产企业在发展过程中应当注意完善企业的内部审计制度，以保证充分的发挥审计制度的作用，以实现对企业发展的促进作用。首先，企业要保证审计部门的相对独立性，使其直接对企业的董事会负责，以保证审计不受任何部门或个人的影响，从而确保审计结果的准确性和有效性，同时也充分发挥审计制度对企业资产、财产的保护作用，促进企业向合法的良性方面发展。企业审计制度要不断的进行完善，以保证企业可以在不断的发展过程中都能够

得到有效的监管和制约，从而保证企业的发展呈现良好态势，以提高企业发展的信誉和形象。

三、加强国内房地产经济管理的重要意义

1、促进房地产企业的健康、快速发展

房地产企业的快速发展，有力的促进了国家经济的快速发展，但是其发展过程中所存在的弊端也严重的影响到了国民经济的正常、健康发展。当前，房地产企业的发展随着政府宏观调控的引导，正在逐步走向正轨，在这个过程中，房地产企业可以在发展中求完善，加强对自身的经济管理，以保证企业内部的管理有序，逐步的改善由于较快发展而出现的各种弊端，并进行有效的创新，以实现企业经济的健康发展，同时也不断地提高企业经济发展的效率。

2、有效促进国民经济的快速发展

近年来，经济发展较为迅猛的就是房地产企业，其在经济发展中的地位不断升高，并不断的发展壮大，已经发展成为关系国计民生的重要力量，对于国家经济的发展有着举足轻重的影响，但是，其自身的畸形发展对于国民经济的发展也产生了一定的影响，对于人民生活水平的提高产生了不利的影响，因此，加强房地产企业的经济管理，促进企业的正常发展，对于国家经济的发展和人民生活水平的提高都具有重要的意义。所以，房地产企业在其发展过程中一定要加强自身的经济管理，促进自身的规范性发展，以保证企业在实现不断促进自身发展的同时，也可以有效促进国民经济的发展，为国家和人民带来更大的经济效益和社会效益。

结束语：

房地产企业经济的发展对于国家经济的发展有着重要的影响，促进房地产企业的健康、快速发展对于国家经济的发展具有

重要的意义。因此，房地产企业要不断的改进和创新，加强自身的经济管理，保证经济发展的健康、快速，以有效的提高自身的市场竞争力，从而实现为国民经济的发展提供更多的动力，同时也促进人民生活水平的提高。

参考文献：

[1]彭殷曲. 谈房地产企业的内部经济管理[j].科技资讯, , (34).

[2]王向前. 分析我国房地产经济管理中的问题与对策[j].黑龙江科技信息, , (04).

[3]董艳. 我国房地产经济管理中的问题与对策[j].现代经济信息, , (09).

房地产的论文篇三

税收是政府部门收入的主要来源，它也是人类社会经济发展到一定历史阶级的产物。税收与国家存在直接的关系，它是国家生存和实现国家职能的物质基础。不仅如此，税收也与“民生”息息相关，税收“取之于民，用之于民”，国家参与并调节国民的收入分配的手段，从而也调节了人民经济收入差距，实现社会主义和谐社会，同时体现出社会的公平和正义。从古至今，我国财政收入使用时间最长，运用最为广范，累积财政资金最为有效的形式。税收具有的强制性、无偿性和固定性，以及它的按时间段征收税款和税收的来源广泛的特点使它成为国家组织财政收入的最主要的形式。税收作为国家的宏观经济的重要手段之一，在调节政府收入公共部门消费的同时从而影响社会的总需求。

消费税[consumertax]是以消费品consumptiontax(消费行为)的流转额作为课税对象的各种税收的统称。是政府向消费品征收的税项，可从批发商或零售商征收。销售税是典型的间接税。消费税是1994年税制改革在流转税中新设置的一

个税种。消费税实行价内税，只在应税消费品的生产、委托加工和进口环节缴纳，在以后的批发、零售等环节，因为价款中已包含消费税，因此不用再缴纳消费税，税款最终由消费者承担。消费税的纳税人是我国境内生产、委托加工、零售和进口《中华人民共和国消费税暂行条例》规定的应税消费品的单位和个人。

一、消费税的现状

消费税是对在我国境内从事生产、委托加工及进口特定应税消费品的单位和个人，就其应税消费品征收的一种税，属于特别消费税。消费税的纳税人为在中国境内生产、委托加工、进口应税消费品的单位和个人。消费税的税目有十四种产品，分为5种类型。消费税采用比例税率、定额税率和复合税率3种形式。消费税的征收方式主要有：从价定率征收、从量定额征收、从价定率征收和从量定额复合征收3种形式。消费税有课税对象有针对性、征收环节单一、计税方法多样、税收负担具有转嫁性、减免税显较少性的特点。

二、消费税征收的起源和筹划

消费税是一个古老的税种，最早可追溯到古罗马帝国，当时已经开征了酒税等。我国早在唐代就对鱼、茶、燃料等征收过消费税。新中国于1950年曾开征过特种消费行为税。目前，世界上已有130多个国家或地区开征了消费税。开征消费税的目的是体现国家产业政策，调节生产和消费结构，抑制奢侈品、高能耗产品的生产，正确引导消费，保证国家财政收入。

消费税纳税筹划消费税纳税筹划，是指在遵循税收法规的前提下，消费税纳税人为实现企业价值或股东权益最大化，在法律许可的范围内，自行或委托纳税代理人。通过对经营、投资、理财等事项的事先安排和策划，以充分利用消费税法所提到的包括减免税在内的一切优惠，对多种纳税方案进行优化选择的一种财务管理活动。显然，对于消费税的纳税人

来说，若能够在合法前提下最大化地利用税收政策，就能够最大程度地为自己节约纳税成本，从而获得直接的经济利益。

三、消费税的筹划方案

（一）利用纳税期限筹划

根据消费税税额的大小，消费税的纳税期限分别规定为1日、3日、5日、10日、15日和1个月，具体由税务机关确定，不能按固定期限纳税的可以按次纳税。以一个月为一期纳税的，自期满之日起10日内申报纳税。以1日、3日、5日、10日、15日为一期纳税的，自期满之日起5日内预缴税款，于次月1日起10日内申报纳税并结算上月应缴税款。进口应税消费品的应纳税款，自海关填发税款缴款凭证的次月起7日内缴纳税款。消费税的纳税人在利用纳税期限进行税务筹划时，一般是：在纳税期内尽可能推迟纳税，在欠税挂账有利的情况下，尽可能欠税挂账。

（二）利用包装物筹划

实行从价定率办法计算应纳税额的应税消费品连同包装销售的，无论包装是否单独计价，也不论会计如何处理，均应并入销售额中计算消费税额。因此，企业如果想在包装物上节约消费税，关键是包装物不能作价随同产品销售，而是采取收取“押金”，此“押金”不并入销售额计算消费税额。

例如，某企业销售1000个月饼，每个价值10元，其中含包装物价值5元，如采取连同包装物一并销售，销售额为 $1000 \times 10 = 10000$ 元；消费税税率为10%，因此应纳汽车轮胎消费税税额为 $10000 \times 10\% = 1000$ 元。如果企业采用收取包装物押金，将1000个汽车轮胎的包装物单独收取“押金”，则节税5000元。

（三）利用外币销售额筹划

税法规定，销售额是外币的既可以采用结算当天国家外汇牌价，也可采用当月初国家外汇牌价。一般来说，外汇市场波动愈大，比较选择节税必要性也愈强。越是以较低的人民币汇率计算应纳税额，越有利于节税。

例如，某纳税人9月9日取得10万美元销售额。如果采用当天汇率（假设为1美元=8.50元人民币），则折合人民币为85万元；如果采用9月1日汇率（假设1美元=8.30元人民币），则折合成人民币为83万元。因此，当税率为30%时，后者比前者节税6000元。

（四）利用纳税环节筹划

消费税的征收环节是一次征收。除金银首饰，钻石及饰品外，零售环节不征税。消费税的纳税环节，主要是消费品的生产环节，生产环节纳税后，流通环节和消费环节不再重复征税。纳税人可以充分利用税法的这一规定，设立独立的核算部门，销售自产应税消费品的产品减轻税负。

纳税环节是应税消费品生产、消费过程中应缴纳消费税的环节。消费税的纳税行为发生在生产领域（包括生产、委托加工和进口），而非流通领域或终极的消费环节。利用纳税环节进行税务筹划时，应尽可能避开或推迟纳税环节的出现。例如，生产销售应税消费品时，可以采取“物物交换”或者改变和选择某种对企业有利的结算方式推迟缴税；委托加工应税消费品时，可以采取与受托方联营的方式，改变受托与委托关系节省此项消费税。关联企业中生产（委托加工、进口）应税消费品的企业，如果以较低的销售价格将应税消费品销售给其独立核算的销售部门，则可以降低销售额，从而减少应纳消费税税额。而独立核算的销售部门，由于处在销售环节，只缴纳增值税，不缴纳消费税，可使集团的整体消费税税负下降，但增值税税负不变。

例如，某食品集团下属的食品加工厂生产的甲类饼干，市场

售价为每箱100元（不含增值税），该厂以每箱80元（不含增值税）的价格销售给其独立核算的销售部门100箱。

食品加工厂转移定价前：

应纳消费税税额=100×100×50%=5000（元）

食品加工厂转移定价后：

应纳消费税税额=80×100×50%=4000（元）

转移定价前后的差异如下：

转移价格使食品加工厂减少1000元税负。（作者单位：丽江师范高等专科学校）

参考文献

[1]注册会计师全国统一考试指定辅导教材—税法[m]北京：经济科学出版社.

[2]计金标. 税收筹划[m].北京：中国人民大学出版社.

[3]黄风羽. 税务筹划—策略、方法与案例[m].大连：东北财经大学出版社.

房地产的论文篇四

作者简介：黄洁，女，丽江师范高等专科学校，研究方向会计学。

摘要：税收是人们十分熟悉的一种社会现象，它的发展源远流长，无论是奴隶社会，还是封建社会，或是资本主义社会以及社会主义社会都存在税收，且每一时期的税收都反映了

所处社会的社会形态。在经济不断发展和税收制度不断完善、也不可避免地趋于复杂的过程中，税务筹划的也显得异常重要。在税收里消费税是一个重要的项目，所以在此浅谈关于消费税的税务筹划的意义和方法。

房地产的论文篇五

随着近年来信息化技术的快速发展，信息化建设早已在我国各行各业中实现了广泛应用，我国经济发展的重要支柱房地产行业自然也不例外。对于我国房地产行业来说，房地产管理信息化具备着提升房地产管理运作效率、增强房地产管理决策应变能力等效用，而为了保证这些效用能够真正作用于安徽省六安市房地产行业中，正是本文就房地产管理信息化建设的实践展开具体研究的原因所在。

为了能够较高质量完成本文就房地产管理信息化建设展开的研究，我们首先需要深入了解这一建设的必要性，而结合相关文献资料与安徽省六安市房地产管理信息化建设的经验总结，本文将这一必要性概括为提升管理水平与效率、实现行业的更高质量监督与规范、更好服务于行业的宏观指导三个方面。

1.1 提升管理水平与效率

对于我国房地产管理部门来说，房地产项目开发、测绘、产权产籍登记、廉租住房管理等都属于其职能范围，而随着近年来我国经济与社会的快速发展，房地产部门职能范围呈现出不断扩大的趋势，这就使得传统管理方式已经不能满足我国房地产相关行业的各类需求，这也是近年来我国房地产管理信息化建设取得较为长足的进步的原因所在。而随着各地房地产管理信息化建设不断取得成果，房地产管理部门工作人员的综合水平也实现了一定提升，依托房地产管理信息系统平台实现的各类信息录入与查询也使得该工作实现了本质性升级，房地产部门的管理水平与效率自然因此实现了较好

提升[1]。

1.2实现行业的更高质量监督与规范

房地产管理部门的日常工作本身具备着管理环节多、审批程序复杂、公众负面反应大等特点，而这些特点的存在就使得传统的房地产管理工作往往不能较好发挥自身效用，但在房地产管理信息化建设的支持下，这一现状出现了较大变化。在房地产管理信息系统平台的支持下，各类房地产管理信息能够公开、透明的传达给公众，房地产管理工作的程序化与流程化程度也将实现较好提升，这自然使得房地产管理的更高质量监督与规范得以实现。此外，房地产管理的信息化建设还能够实现职能范围、办事流程、相关法律法规的公开化，这对于房地产管理部门的效率与信誉度提升、公众办事时间缩短也将带来较为积极的影响[2]。

1.3更好服务于行业的宏观指导

除了上述几方面外，房地产管理信息化还能够更好服务于行业的宏观指导，而这一指导的实现主要是由于信息化管理系统平台能够及时准确反映房地产行业的各类信息，这自然为房地产管理部门的相关决策提供了有力数据支持，依据国家近年来出台的“动态预警预报系统”房地产供求状况展示功能所实现的宏观指导就是这一认知的最好体现。此外，建筑节能图1信息化管理系统平台图2新建商品房网上备案子系统流程图产管理信息化还能够实现业务工作成本降低、业务管理错误减少，这自然使得房地产管理部门的工作能够在信息化建设的支持下实现更好展开[3]。

为了较为深入完成本文研究，笔者选择了安徽省六安市房地产管理信息化建设作为研究对象，而在对该市房地产管理的代表性部门进行实际调查后，笔者发现该市信息化建设已经取得了一定成果，信息化管理系统平台也已经全面应用于该市房地产管理工作中，图1为该市信息化管理系统平台的总体

结构，结合该图我们能够较为直观认识到安徽省六安市房地产管理信息化建设所取得的成果[4]。在图1所示的信息化管理系统平台中我们不难发现，该平台涵盖了数个子系统，这里笔者以商品房网上签约子系统为例，图2为新建商品房网上备案子系统流程，在这一结合商品房网上签约子系统的流程应用中，以往需要耗费房地产管理部门与民众大量时间的业务在这一信息化建设的支持下实现了短时间完成，结合这一流程我们就能够较为直观认识到安徽省六安市房地产管理信息化建设的优越性[5]。

结合上文内容我们较为能够在一定程度上了解安徽省六安市房地产管理信息化建设所取得的成果，不过在笔者的实际调查中发现，安徽省六安市房地产管理信息化建设中存在着信息化管理队伍建设落后、各子系统之间关联程度不够、信息孤岛现象严重等问题，这些问题就将很大程度上制约了当地房地产管理部门职能的发挥，为此笔者结合相关文献资料与自身实际调查，就更好开展安徽省六安市房地产管理信息化建设的建议进行了详细论述。

3.1 创造良好的信息化建设管理环境

对于六安市房地产管理信息化建设来说，想要实现这一建设的更好展开，当地政府就必须为这一建设工作提供良好的信息化建设管理环境，加强软硬件环境建设是当地政府必须落实的措施。对于软件环境建设来说，当地政府需要以《物权法》、《房屋登记办法》等法律为依据，通过发挥自身引导作用为六安市房地产管理信息化建设提供制度与舆论支持；而对于硬件环境建设来说，当地政府需要加大对当地房地产管理信息化建设的资金投入，同时联合相关公司参与信息化建设，这样就能够为六安市房地产管理信息化建设提供有力支持[6]。

3.2 建立标准规范

为了能够给予六安市房地产管理信息化建设更好的支持，当地房地产管理部门还需要建立自身业务相关的标准规范，即房地产管理业务的内容标准、流程标准、时限标准以及技术标准。当然我国住建部早已发布了行业规范标准，不过受针对性不足、数据接口繁琐等因素的影响，六安市房地产管理信息化建设对于这类标准的实施并不是很理想，为此当地房地产管理部门必须予以标准规范建立与应用的较高关注。

3.3建设统一的信息管理平台

虽然六安市房地产管理信息化建设实现了信息化管理系统平台的建立，但这一平台与银行、税务、审计等部门并没有形成流畅的信息通道，这就在很大程度上阻碍了其平台的效用发挥，为此笔者建议房地产管理信息化建设向网络平台、数据中心、业务流程、身份认证的统一方向发展，这样才能保证房地产管理部门更好为民众提供服务。

3.4做好信息化管理人才队伍建设

除了上述几方面外，为了更好开展六安市房地产管理信息化建设，当地房地产管理部门还需要做好信息化管理人才队伍建设，提高人才聘用的门槛、加大对管理人员的培训力度、建立良好的人才激励制度是当地房地产管理部门可以采取的具体措施，而这些措施支持下的房地产管理信息化建设就将实现更好展开。

在本文就房地产管理信息化建设实践展开的研究，笔者详细论述了房地产管理信息化建设的必要性、安徽省六安市房地产管理信息化建设现状、更好开展安徽省六安市房地产管理信息化建设的建议等内容，而结合这一系列内容我们就能够较为深入了解房地产管理信息化建设的重要性，希望这一认知能够为相关从业人员带来一定启发。

04

[2] 张晓林。推进房地产管理信息化建设的必要性及有效策略[j] 中华民居（下旬刊）20xx 02 226.

[3] 姜宏娜。推进房地产管理信息化建设的必要性及有效策略分析[j] 民营科技 20xx 03 72.

[4] 姜涛。有关房地产管理信息化建设相关问题解析[j] 现代交际 20xx 03 56~57.

[5] 徐娟娟，田华。谈房地产管理信息化建设[j] 山西建筑 20xx 11 242~243.

[6] 荣宪波。浅议房地产管理信息化建设[j] 中小企业管理与科技（下旬刊）20xx 01 34.

房地产的论文篇六

房地产业产业关联度高，前向和后向带动力强，自1998年住房商品化改革以来，我国房地产业快速发展，对扩大内需，拉动相关产业发展，增加就业，促进国民经济发展做出了重要贡献，逐渐成为国民经济中的支柱性产业。与此同时，房地产业运行发展的核心元素——房地产价格也快速上涨，部分地区出现房价过高，上涨过快，涨幅过大的现象，不断上涨的房价引出“房地产泡沫”的议题。与房地产价格过快上涨共同被关注的另一议题是房地产价格泡沫可能导致的金融风险。

房地产业与金融业之间存在着密切的联系。一方面，房地产业资金需求量大，供需双方都需要金融业的支持，目前我国房地产金融体系的突出特点是：房地产业资金来源渠道非常单一，过度地依赖银行信贷，其他资金来源占比甚小。另一

方面，在房地产业发展的繁荣时期，房地产投资回报率高，各路资金都纷纷大量流向房地产业。掌握着大量社会闲置资金的银行机构，也热衷于向房地产业发放大量信贷。但是对房地产业的信贷过度集中，不利于风险分散，从而使银行系统暴露于房地产市场波动风险中。

在历次房地产价格波动与金融危机的案例中可以发现，大多数遭遇过金融危机国家，如日本，泰国等，一般都首先经历了房地产价格的崩清，银行危机紧随其后，然后才引发全面的汇率危机和经济崩馈。但这种表面上的先后次序并不意味着房地产价格波动导致金融危机的必然因果关系。金融风险形成和累积与房地产价格的剧烈波动是相互影响的。从房地产金融风险的来源来看，可分为信用风险、市场风险、操作风险、政策性风险等。

（一）信用风险

信用风险是银行面临的主要风险，是指由于借款人（企业和个人）由于主观或客观的原因而丧失偿债能力或偿债意愿而出现违约，使银行不能按时足额收回贷款本息而面临损失的可能性。按照违约原因的不同可分为被动违约和主动违约。

被动违约通常是指由于支付能力导致的违约。借款人具有还款意愿，但是由于财务状况出现困难，导致支付能力不足从而被迫违约。主动违约与借款人的财务状况，支付能力没有太大关系，而与还款意愿密切相关。主要指借款人出于自身利益的考虑，在具有偿还能力的情况下，主观上不愿意偿还而选择违约。

（二）市场风险

银行机构面临的与房地产有关的市场风险主要是指由于作为抵押物而持有的银行资产，由于房地产价格变化引起抵押物价值变化而导致的风险。住房抵押贷款普遍被视为一种安全

性较高的信贷资产，因而大多数银行都比较热衷于发放这类贷款。但是作为抵押物的房地产价值的下降也可能使银行不能足额收回贷款。一般而言，银行发放的抵押贷款额不会是房地产价值的全部，而是房地产价值的一部分，如70%，80%。这意味着，一旦房地产价格下跌导致抵押物价值下降超过20%或30%，银行持有的抵押房产就存在“抵押不足”而导致贷款损失的风险。同时，作为银行资产的抵押房产价值下降，也会直接使银行的资产负债表恶化，引发其他相关风险。

（三）操作风险

房地产贷款操作风险是指由于银行自身违规操作，管理不当等原因而导致损失的风险。操作风险广泛存在于商业银行的各项业务和管理过程中，具有普遍性。历史经验表明，即使商业银行具有较高的资本充足率，也可能因为严重的操作风险损失而陷入危机，甚至破产倒闭，因此操作风险也越来越受到重视。

（四）政策性风险

自20xx年下半年以来，随着房地产业在20xx年金融危机后的迅速反弹，国家已多次通过调整存款准备金率和利率，旨在通过信贷传导影响房地产市场。20xx年更是以强硬的“限购”行政政策对房地产市场进行调节。经过前几年银行对房地产业信贷的大肆扩张，银行的房地产贷款风险暴露度已经很高。在房地产调控持续不放松的背景下，多个城市的房地产交易出现“量价双跌”，房地产开发企业的资金链断裂风险加大，不仅加大了房地产贷款风险暴露的可能性，而且随着利率、准备金率等调控手段的频繁变化，商业银行面临的政策性风险也逐渐凸显。

第一，着力保障居民的基本住房需求，是各国调控房地产市场，稳定房价的基础和重点。建立针对广大中低收入居民的公共住房保障体系，由政府提供各种扶持和补贴措施，鼓励

低价公共住房的建设和消费，并对住房市场的租赁和交易进行严格管控，控制租金和售价的过快上涨。通过保障占大多数比例的中低收入家庭的住房需求，完善住房供需结构，从而稳定房地产价格。

第二，建立完善的立法体系、组织体系、政策体系、监管体系，是保障和规范房地产市场调控的前提条件。以法律为各项调控制度和政策的实施提供保障，很好地保证了调控效果，这也是我国目前在房地产调控中比较欠缺的地方。同时，建立完备的房地产调控组织体系，管理职责清晰，目标明确，负责一系列政策制度的落实和监督管理。

第三，综合运用金融、财税、土地、价格管制等多种手段，是对房地产进行调控的主要方法。首先，建立比较完善的住房金融制度，保障住房供给和消费融资。其次，重视通过价格管制政策保证中低收入人群的住房需求。一方面大量增加低价的公共住房供应给低收入家庭，另一方面通过对公共住房租金及交易价格的管制，保证中低收入者可以持续承受该水平，这样就降低了房地产市场的购买需求，对稳定房地产价格起到明显的作用。再次，对土地供给进行适当的调控，从而较少土地投机，平抑房地产价格的过度波动。土地储备制度经过一个多世纪的发展与完善，已经成为各国普遍采用的土地调控手段。

房地产的论文篇七

(一) 美国

作为世界上税收制度最复杂的国家，美国在1976年就制定了资本弱化税制(irc第385条)，1989年增加163条j条款后，使其更加完善。其基本内容包括：1、税收署可制定补充规定，以企业双方关系的实质为准，严格界定适用税法的关联企业；2、国内收入署有权对关联企业间往来款是债务还是投资的性质进行审查认定；3、按照债务与资本净值1.5：1的法定比率

来核定，凡认定的债务总额与资产净额之比超过这一标准的即属资本弱化，其债务超额部分的利息支出便不予扣除，并要依法扣缴预提税。美国在《收入调和法案》中对资本弱化问题作了税法规定，不允许扣除“不符合规定的利息”。这里“不符合规定的利息”，是指下述情况下美国公司向国外关联公司支付的利息：1、当国外关联公司得到这笔利息后由于该所得不属于与美国的生产经营有实际联系的所得，所以国外关联公司不必就该所得向美国政府缴纳所得税；2、根据美国与其他国家的税收协定，该利息可以不缴或少缴美国的预提所得税。此外，“不符合规定的利息”还包括美国公司向美国的免税单位支付的利息。在此基础上，“不符合规定的利息”，还应该同时满足以下两个条件：1、美国公司的净利息费用超过了当年的利息扣除限额，这部分超额利息不能扣除，利息的扣除限额等于公司当年调整后应税所得的50加上上一年结转下来的余额；2、公司在纳税年末的债务一股本比率超过1.5：1，在计算居民企业的债务股权比例时，与大多数国家针对单个非居民股东，债权和股权都是特定非居民股东对居民企业享有不同，美国并不要求接受股息分配的关联方必须是非居民。此外，美国税法还规定，如果非关联企业之间在相同或相似情况下不可能提供的贷款，而关联企业之间（要求股权控制在50以上）发生了这样的贷款，税务当局则应当认定该贷款为“非正常交易”，关联企业内部的贷款就应当视为股权，贷款利息不允许税前扣除[3]。通过以上分析可以看出，美国资本弱化制度是同时采取了固定比例法和正常交易法，从而避免只采取一种方法带来的弊端，这也是各国资本弱化制度发展的趋势。

（二）英国.

作为崇尚判例的普通法系国家，英国没有制定专门的资本弱化条款。英国税务部门在确定资本弱化税务稽查对象时，并没有严格而确定的标准，主要采取正常交易法进行判断，不过债务股本比例超过1：1的企业通常会备受关注。英国国内税务局曾明确表示，在审查资本弱化问题时，主要是考察在

公平独立的环境下会产生什么样的安排，以及其他相关的因素。在检查中，英国国内税务局会从银行和无关联第三方角度来考虑被检查公司的情况，如会考虑英国公司普遍的债务水平，借款人所在产业特点，借款人的经营状况、现金流量以及资产状况，该企业的其他特殊因素，进而会确定如果没有关联关系是否能取得该项贷款，贷款是否符合市场利率水平，最后会确定其正常贷款规模和利息水平以及超额利息数额，这部分超额利息会被推定为股息分配，按照25的税率征收预提所得税。当然，在此之前要判断双方是否为关联公司，判断的标准是：1、提供贷款的公司对英国公司的贷款占该公司贷款总额的75以上；2、英国公司被一非居民公司持股75%以上，或者双方被另一非居民公司持股75以上；3、英国公司和国外关联公司同被另一英国公司持股75以上，但英国的借款公司其股权90或以上直接由一个英国公司所持有的除外。英国资本弱化规则的另外一个特点是：不区别对待居民和非居民关联企业，即给英国居民公司提供贷款的企业无论是在英国境内的公司，还是设在英国境外的公司，只要符合上述标准，都要受有关法规的限制。

(三) 德国

德国资本弱化制度采取固定比例法，对按单个股东计算的负债股权比例超过1.5:1部分的利息不允许扣除，将被认定为股息按25税率征收预提所得税[4]。与英国相同，德国资本弱化条款不区分居民公司与非居民公司，适用于所有企业，而且如果贷款人在借款公司拥有很大的股权(没有具体比例)或者与拥有借款公司大量股权的公司关系密切，税务当局就要加以特殊审查。但是德国税法规定，如果纳税人能证明贷款符合独立企业间的“正常交易原则”，即如果公司能够证明，超过固定比率的债务按相同条件可以从与公司无关联的第三者(即非股东)那里获得，或者通过典型银行交易方式获得，则其支付的利息不作为股息分配。可以从税前扣除。根据这一规定，负债和股权只包括可以分摊到股东的数量，股权包括已发行股本储备金前一年度的未分配利润，负债包括无息贷

款和背对背贷款。

(四) 日本

日本资本弱化条款的适用对象包括国内外资法人、外国法人在日本的分公司、内资法人(主要指从国外关联企业借款数额较大的法人)。日本对关联方关系的确定标准为：1、直接或间接持有国内法人已经发行的股票或股权总数的50%以上(含50%)²非日本居民或者外国法人对该国内法人拥有全部或者部分实质性经营决策权；3、国内法人大部分经营活动或者所需大部分资金依赖于该非日本居民或该外国法人；4、国内法人经营是从该非日本居民或特定的外国企业借款或者得到担保。日本的资本弱化条款的最大特点在于同时规定了国外控股股东的债务股本比例和固定的法人债务股本比例两大标准，只有当这两个比例均超过3倍时，利息的扣除才受限制。因此，如果某企业的国外控股股东的债务股本比例达到3:1，只要日本企业总的付息债务(包括关联和非关联方负债)等于或者少于该企业在本营业年度资本净值的3倍，则其利息抵扣时就不受资本弱化条款的限制。日本税务当局允许还外资企业以其他类似日本外资企业的总债务和净资产的比率为参照物来取代3:1的债务资产比例，如果该企业采用可比比率法，则可比比率将取代上述比例中的3。但是参照的企业应符合：1、该企业从事类似的商业活动；2、按日本内阁法案中规定条款的计算，该企业的商业规和其他情况应该与这家外资企业相仿。此外，日本税法也规定了正常交易原则，即不允许外资企业或者外国法人在日本的分支机构向关联方以超过正常交易的市场利息率支付利息。而且外国法人在日本分支机构的债务利息支付行为也类似地受到资本弱化条款的限制。因此，该分支机构向国外控股股东支付的可列支的利息数量受到限制。但是对于外国银行在日分支机构向其总部进行支付债务利息行为有特殊规则加以处理。

三、资本弱化的危害及对我国的借鉴

(一) 资本弱化的危害

受资本弱化危害最大的应属接受跨国企业投资的国家，资本弱化增加了跨国企业的债务资本和利息，从而增加了公司税前扣除费用，减少该公司的应税所得，逃避了部分本应在该国缴纳的所得税，侵蚀了该国的税收收入，并影响了税收调节作用的有效发挥。此外，资本弱化还扰乱了接受跨国投资国家的经济秩序，对该国的外汇收支平衡状况产生消极影响，由于转移利润可能造成公司投资亏损的假象，还可能造成该国投资环境差的假象。

对通过资本弱化避税的跨国企业来说，虽然少缴了部分所得税，但过分依靠负债筹资造成资本结构不合理，高比例的负债资本导致跨国投资者在获取高比例的债权收益的同时，却以低比例的股本承担着经济及社会责任。跨国投资者通过资本弱化可以先行收回投资，只留下接受投资国家股东和企业承担风险，这对东道国股东来说是极其不公平的。

此外，如果公司的债务资本比重过大，公司账面上的经营业绩将不能如实反映其实际的财务状况和经营成果，有时候甚至使公司看起来处于亏损状态，将容易导致公众及其他债权人失去信心，如果该公司为上市公司，有可能导致公司股价大幅下跌。

(二) 对我国的借鉴意义

从我国的现实情况看，我国作为世界上吸收外国投资最多的国家之一，每年因跨国公司避税损失的税收收入达300亿元人民币，国际避税问题日益突出，但我国一直没有全面统一的反避税立法，有关避税港避税、滥用国际税收协定、资本弱化等方面的法律规范还有待建立完善，现有比较成熟的立法也仅限于转让定价和预约定价制度，部分已有法规还存在立法级别低、条款相对原则而缺乏可操作性等问题，无法为有效打击各种避税行为提供法律依据。令人欣慰的是，十届全

国人大五次会议于3月16日通过，并已自1月1日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》对反避税问题进行了专门规定，特别是在避免资本弱化和反避税地方面首次作出了明确规定，对于规制各种避税行为，维护国家税收权益，强化税收调控作用，实现公平竞争将起到重要作用。

通过以上分析可以发现，各国防范资本弱化的方法主要有两种，即固定比例法和正常交易法。固定比例法的优点在于简单易行，便于纳税人执行和税务当局管理，可以有效减少实务中的不确定因素和税务纠纷，缺点在于弹性差、易僵化。正常交易法因其在具体应用时会考虑独立方之间类似条件下可能发生的情况，更接近公平交易原则。根据我国目前的经济情况和税务机关的执法水平，以及我国制定法的历史传统，固定比例法显然更为合适。可以采取从宽政策，将固定比率设为在3:1。至于金融机构，除了应满足相关金融法规规定的资本充足要求之外，我国税务当局也应当设定一个科学的固定比率，如10:1以应对入世后日益增多的外资和合资金融机构及随之可能产生的资本弱化避税问题。另外资本弱化规则的目的是避免居民企业的特定股东通过以贷款方式替代股权出资方式，虚增居民公司利息从而规避来源地国的税收管辖。所以我国的固定比率应以单个股东为对象来计算，以遵循“责任自负”原则。

明确关联控制者的条件也有利于规制资本弱化行为。我国关联关系的认定标准采用《关联企业间业务往来税务管理规程》的规定，但是将25%的“直接或间接的拥有或控制关系或为第三者所拥有或控制”作为认定关联控制者的标准显然过于严厉，这对资本的流动造成了限制，有悖于引进外资的要求。所以，可将控制比例提高到50%即我国的一个公司如果50%的股权由股东(可以是居民也可以是非居民)直接或间接掌握，后者是前者的控制方，前者向后者支付的利息适用资本弱化规则。这也使得我国公司法和税法的控制标准一致。此外，还要明确债务资本和股权资本的范围，明确超额利息的计算和处理，并采取相应的处理方式。这些都将有利于维护我国的

税收权益，规制各种避税行为，强化税收调控，促进公平竞争。

在新税法环境下，加强对跨国公司资本弱化实践的研究，分析国外已采用的相关法规、借鉴其成功经验，并结合我国国情构建出我国严密应对资本弱化行为的规则，以严格规范将会日益突出的资本弱化行为以维护国家的税收权益，同时避免过多地干预投资人和企业在融资、经营过程中的自主权，是我们政府工作的新挑战，也是我们急需解决的问题。