

市场分析报告框架(大全5篇)

报告是一种常见的书面形式，用于传达信息、分析问题和提出建议。它在各个领域都有广泛的应用，包括学术研究、商业管理、政府机构等。报告对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇报告。这里我整理了一些优秀的报告范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

市场分析报告框架篇一

这一部分主要应说明项目发起的背景、投资的必要性、投资理由及项目开展的支撑性条件等等。

一、槐米种植项目建设背景

(一) 国家或行业发展规划

(二) 项目发起人以及发起缘由

(三)

二、槐米种植项目建设必要性

(一)

(二)

(三)

(四)

三、槐米种植项目建设可行性

(一) 经济可行性

(二) 政策可行性

(三) 技术可行性

(四) 模式可行性

(五) 组织和人力资源可行性

市场分析报告框架篇二

市场分析在可行性研究中的重要地位在于,任何一个项目,其生产规模的确定、技术的选择、投资估算甚至厂址的选择,都必须在对市场需求情况有了充分了解以后才能决定。而且市场分析的结果,还可以决定产品的价格、销售收入,最终影响到项目的盈利性和可行性。在可行性研究报告中,要详细研究当前市场现状,以此作为后期决策的依据。

一、槐米种植项目产品市场调研

(一) 槐米种植项目产品国际市场调研

(二) 槐米种植项目产品国内市场调研

(三) 槐米种植项目产品价格调查

(四) 槐米种植项目产品上游原料市场调研

(五) 槐米种植项目产品下游消费市场调研

(六) 槐米种植项目产品市场竞争调查

二、槐米种植项目产品市场预测

市场预测是市场调研在时间上和空间上的延续,利用市场调研所得到的信息资料,对本项目产品未来市场需求量及相关因素

进行定量与定性的判断与分析,从而得出市场预测。在可行性研究报告中,市场预测的结论是制订产品方案,确定项目建设规模参考的重要根据。

(一) 槐米种植项目产品国际市场预测

(二) 槐米种植项目产品国内市场预测

(三) 槐米种植项目产品价格预测

(四) 槐米种植项目产品上游原料市场预测

(五) 槐米种植项目产品下游消费市场预测

(六) 槐米种植项目发展前景综述

市场分析报告框架篇三

二、种植仙草项目产品工艺规划方案

(一) 工艺设备选型

(二) 工艺说明

(三) 工艺流程

三、种植仙草项目产品营销规划方案

(一) 营销战略规划

(二) 营销模式

在商品经济环境中,企业要根据市场情况,制定合格的销售模式,争取扩大市场份额,稳定销售价格,提高产品竞争能力。因此,在可行性研究报告中,要对市场营销模式进行详细研究。

- 1、投资者分成
- 2、企业自销
- 3、国家部分收购
- 4、经销人代销及代销人情况分析

(三) 促销策略

.....

市场分析报告框架篇四

- (一) 槐米种植项目建设地地理位置
- (二) 槐米种植项目建设地自然情况
- (三) 槐米种植项目建设地资源情况
- (四) 槐米种植项目建设地经济情况
- (五) 槐米种植项目建设地人口情况

二、槐米种植项目土建总规

(一) 项目厂址及厂房建设

- 1、厂址
- 2、厂房建设内容
- 3、厂房建设造价

(二) 土建总图布置

1、平面布置。列出项目主要单项工程的名称、生产能力、占地面积、外形尺寸、流程顺序和布置方案。

2、竖向布置

(1)场址地形条件

(2)竖向布置方案

(3)场地标高及土石方工程量

3、技术改造项目原有建、构筑物利用情况

4、总平面布置图(技术改造项目应标明新建和原有以及拆除的建、构筑物的位置)

5、总平面布置主要指标表

(三)场内外运输

1、场外运输量及运输方式

2、场内运输量及运输方式

3、场内运输设施及设备

(四)项目土建及配套工程

1、项目占地

2、项目土建及配套工程内容

(五)项目土建及配套工程造价

(六)项目其他辅助工程

- 1、供水工程
- 2、供电工程
- 3、供暖工程
- 4、通信工程
- 5、其他

市场分析报告框架篇五

内容提要：房地产税制是国家调控房地产市场经济活动的有力杠杆，构成当今世界各国税收制度的主要内容。文章总结归纳了国外房地产税收制度在课税体系及构成要素等方面的特点，认为，应借鉴国际经验，构建我国完整的房地产税收体系，同时应对房地产保有环节的课税作为房地产税制的重点，扩大房地产税征收范围，简化税种，以房地产的市场价值作为计税依据，合理设计税率，优化房地产税制结构。

关键词：房地产税制 房地产税收体系 房地产保有

一、国外房地产税制的特点

各国房地产税制涉及的税种贯穿了房地产的生产开发、保有使用和转移处置各环节。由于各国的经济发展水平不同、房地产行业的发展状况各异，因而各国的房地产税制无论在课税体系上，还是在税制要素设计上都存有一定的差异。但总体来看，各国的房地产税制还是具有一些共性的。

（一）房地产税收制度体系完整，且以房地产保有税类为主

目前，许多国家都建立了比较完整的房地产税收制度体系，广义地看，国外房地产税收体系主要分为三大类：

第一类是房地产保有税类。房地产保有税是对拥有房地产所有权的所有人或占有人征收，一般依据房地产的存在形态—土地、房产或房地合一的不动产来设置。在该阶段，世界上通行的主要税种是财产税，包括一般财产税和个别财产税。

一般财产税是将土地、房屋等不动产和其他各种财产合并在一起，就纳税人某一时点的所有财产课征。美国、英国、荷兰、瑞典等国都采用这种将房地产归为一般财产税课税的房地产税制度。

个别财产税是相对于一般财产税而言的，它不是将所有的财产捆绑在一起综合课征，而是按不同财产分别课征。国外对房地产课征的个别财产税，依征收范围可分为三类：一是单独对房屋或土地课征的房屋税或土地税。如法国的房屋税、英国的房屋财产税等都是仅对房屋课征的。土地税有地亩税（面积税）和地价税两种形式，韩国的综合土地税属地价税的形式、巴西的农村土地税则属于地亩税的范畴。二是只对土地和房屋合并课征的房地产税。如墨西哥、波兰的房地产税，泰国的住房建筑税等。三是将房屋、土地和其他固定资产综合在一起课征的不动产税。如日本的固定资产税，芬兰、加拿大的不动产税等。

第二类是房地产取得税类。房地产取得税是对取得土地、房屋所有权的人课征的税收，一般根据取得方式而设置税种，房地产取得的法律事实主要分为原始取得和继承取得。现今各国设置的房地产取得税类的税种主要包括遗产税（继承税）或赠与税、登录税和印花税等。如在房地产发生继承或赠与等无偿取得行为时，各国一般要征收遗产税（继承税）或赠与税，只不过各国选择的遗产税征收形式不同，有的采用总遗产税制模式，有的采用分遗产税制模式，有的采用混合遗产税制模式。赠与税也分为赠与人税制和受赠人税制。

第三类是房地产所得税类。房地产所得税是对经营、交易房地产的个人或法人，就其所得或增值收益课征的税收。从税

种来看，主要有公司所得税、个人所得税、土地增值税。如美国、英国、法国等国家，将房地产转让所得并入法人或个人的综合收益，征收公司所得税或个人所得税。意大利对房地产转让收益直接征收土地增值税。

各国对房地产税收设置的三大征收体系，在税收实践中相互配合，较好地发挥了税收对房地产经济的调节作用。但是，在房地产税收体系中，各国相对更重视对房地产保有税类的征收。该环节的房地产税征收范围较宽，征税对象明确，税率设计合理，因而来自房地产保有税类的税收收入占总税收的比重较高。如英国，来自房地产保有的不动产税、经营性不动产税收收入占总税收的30%左右。将房地产保有环节作为课税的重点，既可以鼓励不动产的流动，又能够刺激土地的经济供给。与此同时，通过对保有房地产采取较高的税率，还可以避免业主空置或低效利用其财产，刺激交易活动，从而使房地产各要素达到优化配置，推动房地产市场的发展。

（二）房地产税制涉及的税种多属于地方税，是地方财政收入的主要来源

稳定。如美国的一般财产税（主要是对房地产征收），从一开始就是州和地方政府的税收，并构成地方政府财政收入的主要来源，约占全部地方税收的80%左右。日本的房地产税收体系中，地价税、登录许可税归中央政府；不动产取得税、固定资产税的一部分归道府县；特别土地保有税、都市企划税、固定资产税归市町村，房地产税收基本划归地方政府。20世纪90年代后，房地产税收作为各国地方政府财政收入主体税源的地位进一步加强。因此，各国政府，尤其是地方政府都十分重视房地产税收。

（三）税率形式灵活、税率水平合理

各国的房地产税收，在税率形式上主要是采用比例税率，不过在对房地产转让收益和房地产交易行为课税时也常采用累

进税率，仅有少数国家采用定额税率。对于税率水平的确定，各国通常采用较为灵活的方式，尤其是保有环节的税收，其税率既有按法定标准（中央统一制定的税率标准）设计的，也有地方政府根据本地需要自行决定的具体税率。一般说来，国家级和州政府征收的财产税多依法按固定税率或按价值的一定百分比来征收，如澳大利亚各州征收的土地税。美国一般财产税（包括不动产财产税）的税率，由地方政府根据各级预算每年的需要确定，税率水平并非固定，而是每年都有变化。日本、法国中央政府对地方政府征收的税率都规定了固定限额或最高限额。与此同时，许多国家对房产和地产设计了不同的税率，一般是对土地的课税重于对房产的课税。这主要是基于两方面的考虑：一是为体现社会财富公平分配的基本原则，达到地利共享的目的；二是充分发挥土地税特殊的调控作用，达到保护土地资源、优化土地利用结构、抑制土地投机的目的。

（四）房地产税计税依据明确

各国保有环节的房地产税是房地产税制体系中的主体内容，大多数国家选择了以房地产的价值为该环节房地产税收的计税依据，也就是以房地产的资本价值或评估价值为基础。如加拿大、美国、日本等都将土地和建筑物的资本价值纳入税基。英国对包括楼房、公寓、活动房和可供居住用的船只等，以其估定价值为计税依据。以资本价值或评估价值为核心确定计税依据的方法，既能够准确反映纳税人的房地产状况，又会使房地产税收收入随经济的发展、房地产价值的提高而稳步增加。

（五）房地产税制内外统一

综观国外房地产税收的发展状况，各国的房地产税制都同时适用于内外资企业。

（六）房地产税法完善，普遍建有财产登记制度和财产评估

制度

各国都非常重视房地产税收的立法，一般都制定了规范、严谨可行的房地产税法体系。如日本制定了几十个关于房地产方面的法规。同时，相关的税法条文规定得非常具体、明确，可操作性很强。另外，大多数发达国家和一部分发展中国家还建立了财产登记制度。同时，由于各国对房地产课税一般都以其评估价值作为计税依据。评估业在国外发展非常迅速，目前已形成了一套较完善的财产评估体系，如美国1935年成立了房地产评估师协会。

二、对我国的启示

我国房地产市场正处于培育和调整阶段，房地产税制还存在许多问题。一段时间以来，有关房地产税制改革的呼声一直很高，新近又提出征收物业税，从而将房地产税制改革的呼声进一步明朗化。笔者认为，此次拟开征的物业税，可以理解是进行房地产税制改革的一个试探，但最后结果如何目前尚不好评价，这是因为物业税制度本身也有其缺陷。其一，物业税的指导思想是对房地产所有者征收，即将物业税作为一种财产税。而我国目前很多企业、部门、事业单位的产权不清，产权与使用权分离的情况非常严重。有很多房屋只有使用权，根本没有产权，现阶段要明晰产权关系尚有相当大的困难。其二，从我国目前的购房状况看，买房者大多是用自己居住，“买房出租”作为投资的情况毕竟还是少数。对于买房自住的居民来说，即使居住的房屋升值，通常也不会卖掉房子，征收物业税等于“居者有其税”，增加了居民的居住成本。另外，现今个人拥有的房产中，大部分是通过低房价补偿方式由公房转化为私有的，用房改方式转换成私有产权的住房中，大量住房条件较差，而且拥有这些房产的家庭中，有很多仍属于较低收入和尚未改变生活质量的，对这些房产和家庭征收物业税也存在一个公平问题。其三，一般说来，物业增值中有很很大一部分是土地增值，建筑物本身随着使用年限的增加，维修成本逐渐上涨，建筑物有可能贬

值。而我国目前实行的是土地国有制，一般的物业只有几十年的土地使用权，期满后国家可以无偿收回土地或在土地上建房子。因此，有关“物业增值”的说法，是含有水分的。

当前，我国正处在经济高速发展时期，税制改革的目的首先要促进经济的发展，考

虑我国现阶段的实际，笔者认为，开征物业税的时机还不成熟，在缺少相应的配套措施，缺乏相关制度来限制物业税制度本身缺陷的情况下，匆忙出台物业税有可能造成新的“制度性不公平”。为此，针对我国房地产税制存在的问题，应在借鉴国外房地产税制经验的基础上，先进行一系列的改革，而后待时机成熟再适时推出统一的物业税。目前，应着重做好以下工作：

（一）建立规范、合理的房地产税收体系，并将房地产保有税类作为课征的重点

我国现行房地产税收制度是随着我国经济的发展和税收制度的改革先后颁布实施的，涉及房地产的税种很多，应逐步对税种加以规范，构建一个合理的房地产税收体系，该体系应包括：

1. 房地产保有税类。我国房地产税制构成的明显特点是：房地产开发流通环节税费多、负担重，房地产保有环节课税少，负担轻。如房地产开发、销售过程中就涉及营业税、印花税、房产税、契税、城乡维护建设税、土地使用税、耕地占用税、所得税等。收费就更多，各地也不相同，多达80~150种。而在房地产保有阶段，只有城镇土地使用税、房产税、城市房地产税。这种税制设置不但造成土地闲置、浪费严重，而且在进入流通时由于土地承受过高的税负，造成大量的土地隐形交易，偷逃税现象严重。

为此，应借鉴国际惯例，以房地产保有环节作为课征的重点，

将房地产开发环节的一些税费，转移到房地产保有环节征收。

房地产保有税类可以设置以下税种：（1）房产税。即以房产为征税对象，对房屋产权所有人征收。（2）地价税。即以土地的评估价值作为计税依据，向土地的实际占有者征收，取消现行的土地使用税。（3）空地税。即以闲置未用的土地为课税对象，对空地的实际持有人征收。（4）定期土地增值税。主要是对自用商业性房地产征收。采用规定的税额标准每年征收。

2. 房地产取得税类。房地产取得税类的税种主要应包括契税和遗产赠与税。遗产赠与税对财产所有人的财产流向有着明显的导向作用，有利于调节、分配社会财富。

3. 房地产收益税类。房地产收益税类的税种主要应包括：（1）法人所得税。即对法人取得的房地产开发经营收入（指利润所得）征税。（2）个人所得税。即对个人在房地产经营中取得的收入（指利润所得）征税。（3）土地转移增值税。主要是在土地使用权转移、房地产买卖时征收。（4）土地租赁增值税。主要是在土地使用出租、房地产出租时征收。

（二）扩大征收范围，逐步确立房地产税收在地方财政收入中的主体地位

借鉴国际惯例，我国房地产税收的征收范围应扩大到所有的由国家和集体拥有与控制的房地不动产，包括农村用于种植、放牧和其他农业性活动的土地和房屋，包括城镇居民拥有的房屋，也包括闲置未用的土地和房屋。当然，在将农村的土地和房屋划入房产税的征收范围后，相应地应降低农业税的税负。另外，考虑到房地产税基非常稳固，税源充沛，且税源具有稳定性和持续性的特点，应着手将房地产税培植为地方税体系中的主体税种。

（三）合理确定计税依据

现行房地产税涉及的一些税种的计税依据既不科学也不合理，计税依据既有按价值、也有按租金、面积征收。如，按照我国现行房产税暂行条例规定，房产税的计税依据有两种：一种是以房产账面原值扣除一定比例后的余值；另一种是房产出租租金收入，凡房屋出租的，房产税须以租金收入作为计税依据。土地使用税则是以土地面积为计税依据的。从房产税看，随着社会生产力的不断发展，人口的增加，房地产需求日益增长和物价指数的变动，房地产的价格从长期来看，一般会不断上涨，房产的原值不能代表现实的市场价格。如果仍沿用房产原值作为计税依据，既不适应经济发展的要求，不利于公平竞争，也不符合国际惯例。对出租房屋按租金收入作为计税依据，同一个税种，有两种计税依据，不够规范，再则租金收入已征收了营业税，再按租金收入计征房产税，是重复征税。而且，租金的确定，也有一定难度。从城镇土地使用税看，以占地面积为计税依据比较陈旧，因为面积不会随着地产的价格上涨而扩大。如此确定的计税依据使得房地产收入不能随房地产增值而增加。因此，改革后的房地产税应以房地产的评估价值为计税依据。因为这种计税方法比原值作为计税依据合理得多，又是多数国家的一般做法。

（四）灵活设置税率

情况和房屋等级确定本地区的税率，这样，既可以调节房地产方面由于地理位置不同而产生的级差收入，又能够根据用途对使用结构不同的房地产实施调节。

另外，还应考虑降低房地产转移环节的税率，提高房地产保有环节的税率，从而有利于将课征重点从房地产流转环节转向房地产保有环节，优化税制结构。

（五）统一内、外资两套房地产税制

现行房地产税收制度采取的是内外有别的政策，仅在房地产保有阶段就存在许多差异。如对内资企业和个人的房产征收

的是房产税，对土地征收的是城镇土地使用税；对外商投资企业、外国企业和个人的房产征收的是城市房地产税，涉外企业和个人使用的土地缴纳的是土地使用费（或称场地使用费）。内外两套房地产税制在征收范围、税率税费、计征依据方面都存在差异，违背了市场经济公平竞争原则，增大了税收征管难度，破坏了法律的严肃性和公平性。而且，城市房地产税是20世纪50年代的产物，房产税虽然是1986年颁布开征的，但基本内容很多是承袭了城市房地产税的规定，已有不少内容不适应经济发展的要求。城镇土地使用税暂行条例颁布的时间虽然较晚，但近几年来，随着我国房地产业的飞速发展，该条例也已暴露出许多不足，也需加以改革。

建议在房地产保有阶段征收统一的房产税和地价税，将外资企业和外籍人员也纳入统一的房产税和地价税的征收范围中，废除现行对外资企业和外籍人员征收的城市房地产税，改城镇土地使用税为地价税，实现房地产税制的内外统一。

（六）建立健全财产登记制度和财产评估制度

目前，由于我国尚缺乏严密的财产登记制度，致使征管资料信息来源不畅，房地产私下交易不予注册登记的现象相当普遍。而且，我国房地产评估制度刚刚形成，评估机构、评估人员的素质及评估政策法规等，还难以适应税收征管的需要。为了保证房地产税收的有效实施，必须建立一套规范化的房地产管理制度，这主要包括：（1）建立房地产产权登记制度。首先，要核查土地，在全国范围内开展一次土地清查，建立土地台账。其次，建立房地产产权登记制度，为税务部门掌握房地产税源提供条件和依据。（2）建立房地产评估制度。合理的计税依据是房地产税收制度贯彻公平税负的一个重要内容。随着我国财税体制的不断改革和完善，对房地产的税收要求逐渐采用以房地产的评估价值来征税。国务院于1991年颁布了《国有资产评估条例》，并在1994年颁布的《城市房地产管理法》中进一步明确了房地产估价的作用。我国在房地产的评估方面还处于起步阶段。从世界范围来看，凡是

实行市场经济的国家，在对房地产课税时均以评估价值作为计税依据，很多国家在税务机关内部设有相当的人员和机构进行评估工作。为完善我国房地产税制，提高我国房地产税的征收管理水平，应该借鉴国际先进做法，建立我国的房地产评估机构和管理制度。制定房地产评税法规和操作规程，配备评税或估价专业人员。

参考文献

(1) 李进都《房地产税收理论与实务》，中国税务出版社2000年版。

(2) 邓宏乾《国外房地产税制介绍与借鉴》，中国家庭网2001年7月9日。

(3) 路小平、刘洪玉《我国房地产税制的现状及改革设想》，《税务研究》2002年第7期。

(4) 小颖《开征物业税宜缓行》，《南方日报》2004年2月13日。