# 关于银行利率变动对房地产市场影响的调查报告

来源：网络 作者：眉眼如画 更新时间：2024-08-18

*第一篇：关于银行利率变动对房地产市场影响的调查报告关于银行利率变动对房地产市场影响的调查报告前言：房地产业已成为我国国民经济的一个支柱产业，改变着国家的经济结构，并切实的改善着我国居民的居住条件和居住环境，但中国的房地产业的发展仍然是处于...*

**第一篇：关于银行利率变动对房地产市场影响的调查报告**

关于银行利率变动对房地产市场影响的调查报告

前言：房地产业已成为我国国民经济的一个支柱产业，改变着国家的经济结构，并切实的改善着我国居民的居住条件和居住环境，但中国的房地产业的发展仍然是处于初级阶段，面临新的不确定因素，尤其是利率因素的影响，是政府近年来调控房地产价格的最主要的手段。但由于利率政策的时滞性和房地产需求刚性的影响，利率调控政策的效应还有待进一步观察。本文结合近两年我国银行的利率调整，探讨了银行利率的调整对我国房地产市场的价格、开发商和购房消费者的影响以及运用利率政策调控房地产市场时产生的问题。

一、我国房地产市场现状

（一）房地产开发完成情况

2024年上半年，全国房地产开发投资19747亿元，同比增长38.1%，其中，商品住宅投资13692亿元，同比增长34.4%，占房地产开发投资的比重为69.3%。6月当月，房地产开发完成投资5830亿元，比上月增加1845亿元，增长46.3%

2024年，全国房地产开发投资61740亿元，比上年增长27.9%，增速比上年回落5.3个百分点，比1-11月回落2个百分点。其中，住宅投资44308亿元，增长30.2%，增速比1-11月回落2.6个百分点，占房地产开发投资的比重为71.8%。

2024年1-8月份，我国房地产开发投资43688亿元，同比名义增长15.6%，增速比1-7月份提高0.2个百分点。其中，住宅投资29990亿元，增长10.6%，增速回落0.1个百分点，占房地产开发投资的比重为68.6%。

（二）商品房销售情况

2024年上半年，全国商品房销售面积3.94亿平方米，比去年同期增长15.4%，增幅比1-5月回落7.1个百分点。其中，商品住宅销售面积增长12.7%，办公楼增长53.2%，商业营业用房增长41.6%。上半年，商品房销售额1.98万亿元，同比增长25.4%，增幅比1-5月回落13.0个百分点。其中，商品住宅销售额增长20.3%，办公楼和商业营业用房分别增长91.5%和57.1

2024年，全国商品房销售面积10.99亿平方米，比上年增长4.9%，增速比上年回落5.7个百分点，比1-11月回落3.6个百分点；其中，住宅销售面积增长3.9%，办公楼销售面积增长6.2%，商业营业用房销售面积增长12.6%。商品房销售额59119亿元，增长12.1%，增速比上年回落6.8个百分点，比1-11月回落3.9个百分点；其中，住宅销售额增长10.2%，办公楼销售额增长16.1%，商业营业用房销售额增长23.7%。

2024年1-8月，全国商品房销售面积5.74亿平方米，比去年同期减少4%，减少幅度与1-7月相比放缓了2.5%。8月份，当月商品房销售面积0.88亿平方米，环比增长2%，同比增长13%。当前市场仍处于积极恢复阶段。商品房累计销售额达到3.4万亿元，较去年同期增长2.2%。商品房8月当月销售额5311亿元，环比减少1%，同比增长20%。

（三）房地产开发企业资金来源情况

2024年上半年，房地产开发企业本年资金来源33719亿元，同比增长45.6%。其中，国内贷款6573亿元，增长34.5%；利用外资250亿元，增长2.8%;企业自筹资金12410亿元，增长50.9%；其他资金14487亿元，增长47.9%。在其他资金中，定金及预收款8064亿元，增长40.1%；个人按揭贷款4538亿元，增长60.4%。

2024年，房地产开发企业本年资金来源83246亿元，比上年增长14.1%，增速比上年回

落12.1个百分点，比1-11月回落4.9个百分点。其中，国内贷款12564亿元，与2024年持平；利用外资814亿元，增长2.9%；自筹资金34093亿元，增长28.0%；其他资金35775亿元，增长8.6%。在其他资金中，定金及预收款21610亿元，增长12.1%；个人按揭贷款8360亿元，下降12.2%。

2024年1-7月份，房地产开发企业本年资金来源50832亿元，同比增长6.2%。其中，国内贷款8723亿元，增长8.8%；利用外资228亿元，下降54.3%；自筹资金21284亿元，增长10.3%；定金及预收款12750亿元，上升5.5%；个人按揭贷款5094亿元，上升4.6%。

二、近两年我国银行利率变动情况

2024年12月25日，一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。

2024年10月19日，一年期存贷款基准利率上调0.25个百分点。

自2024年4月6日起，金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。

从2024年5月18日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。此次上调存款准备金率后，大型银行存款准备金率高达21%，创历史新高点。中小金融机构的存款准备金率也将高达17.5%。

2024年6月20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。此次存款准备金率调整后准备金率高达21.5%，再创历史新高。

2024年12月5日起，央行下调存准率0.5个百分点。

2024年2月24日起央行决定下调存款准备金率0.5个百分点。2024央行首次“降准”，将一次性释放约4000亿元资金。中国大型金融机构的存准率将由21%回落至20.5%，中小型金融机构的存准率则降至17%。此为2024首次下调存准率，也是自2024年6月存准率大型机构升至21.5%和中小型机构18%的历史高位后，央行第二次下调存准率。

三、银行利率变动对我国房地产市场的影响

（一）银行利率变动与房地产业的关系

银行利率降低，信贷金额增大，货币供应量增长。当货币供应增长超过房地产商品对货币需要限度之初，作为货币需求者的房地产开发商、房地产商品消费者和投机者，并没有急于将多余的资金用于投资或消费；但当货币供应量继续增加，持币者就会增加对房地产商品的投资或消费。在消费心理等因数的影响下，这一过程可能导致抢购房地产的行为，推动货币转化为房地产实物商品的替换过程。随着房地产需求持续上涨，在短期内房地产供给刚性的影响下，房地产价格不断上涨，交易量不断增加。由于价格的不断上升导致现有价格严重脱离其实有价值，加快房地产经济进入严重的通货膨胀阶段。相反，如果货币供应增长低于房地产商品流通对货币的需求限度，就会出现有效需求不足现象，结果导致房地产商品积压，空置现象严重。

（二）银行利率变动对房地产价格的影响

一般理论认为，银行利率与房地产价格呈反比例关系，利率升高时房地产价格降低，利率降低时，房地产价格上涨。其原因：一是当利率升高时，储蓄、购买债券的收益增加，相对的房地产投资收益缺乏吸引力，投入的资金量大大减少，导致房地产价格缺少支撑力，结果必然价格下跌；二是由于利率升高，投资者运用的资金利息成本加大，而在物价没有上涨的情况下，资金的利息成本又不能通过合理的方式转嫁到房地产价格上，房地产投资的收益大大降低，这时的房地产投资就不能说是理想的投资方式。而当利率降低到一定程度，各方面对资金的需求量加大，经济开始振兴，投入房地产的资金也越来越多，从而推动房地产价格上涨。提高存款准备金率和上调金融机构人民币存贷款基准利率，目的是减少银行贷款增长的趋势，控制投资增长过快和经济发展过热。这必然将影响到银行的信贷规模，抑制银

行贷款增长的势头。所以，首先波及的将是资金密集型、需要从银行获取大量贷款的房地产业。现在看来，从2024年开始频繁采取的加息措施并没有成功抑制房价上涨的势头。不过，由于购房贷款期限短则十年，长则二三十年，所以，未来利率的继续调整，可能导致的“从量变到质变”的影响，即防止房价过快增长。

（三）银行利率变动对开发商的影响

目前，房地产开发商上市直接融资的还是少数，多数开发商还是主要依靠商业银行贷款实现间接融资，因此利率的变动导致开发商的财务成本增大，对其资金成本和利润影响比较大。财务成本增加，还可能增加开发商资金周转的困难，在招牌挂市场化出让经营性土地的趋势下，加息使得资金链出现问题的概率进一步增加。此外，还有可能迫使开发商加快项目开发周转期，有可能会减少盈利空间，降低价格，以规避项目建设、增加土地储备的风险。加息意味着开发商的融资成本加大，贷款负担加重，以开发商年贷款100亿为例，在贷款利率上调0.27个百分点以后，开发商一年增加还款2700万。对于央行加息对目前房产市场的影响，大致分为两种意见，一种认为，加息使得房地产市场开发成本加大，房价会随之上扬；另一种认为，由于大部分房产开发商房产在建项目都存在贷款行为，央行加息使得开发成本加大，部分资金链紧张的开发商可能会由于资金压力，可能会采取降价的方式及早出售自己手中的楼盘。对于开发商，利率提高将加大开发商的成本，会加速地产行业的兼并、组合，中小开发商将更难生存。

（四）银行利率变动对购房消费者的影响

加息给中国百姓带来最直接的好处就是存款利息的增加。但对购房消费者来说，加息会增加成本。一方面，对已购房者来说，加息增加了他们每月支付的购房成本，挤占他们的日常消费；另一方面，对潜在的购房者来说，购房成本的增长，又会减弱他们进入市场的欲望。特别是由于我国信贷消费刚开始，购房者从没有体验过利息波动对个人消费的影响，如果利息的波动，尤其是利息上升幅度较大时，消费者购房支出陡然上升，会导致潜在消费者对购房欲望的减弱甚至停滞，从而导致房地产业的萧条，使整个经济增长放缓。目前，房价并非卖方决定，开发商不会贸然将其转嫁给消费者，房价短期不会因此有明显上涨；从消费者角度来看，虽然加息增加了购房成本，消费者可能放缓其购房步伐，但此次加息幅度有限，对其影响甚微，心理影响大于实际影响。由于目前市场上许多银行推出贷款优惠政策，因此短期来讲，加息对市场需求影响不大，对房价的影响也不会很大。利率上升，由于消费者的购买欲望会降低，资金也存在着从房地产市场流向银行的趋势。因此，整个房地产市场将形成一方面开发商开发成本增加，另一方面市场需求降低的状况，从而达到挤压房地产泡沫的目的。

四、在运用利率政策调控房地产市场时产生的问题

（一）利率政策存在滞后性，调控的效应有待进一步考察。从经济学的角度来看，以利率调整等货币政策实施宏观调控房地产市场，必然存在一定的政策效应滞后期。造成这种现象的主要原因利率政策本身存在时滞性。利率变动通过中介变量货币供应量作用于房地产市场时，利率工具的时滞效应既体现在工具变量与中介变量之间，也体现在中介变量与最终目标变量之间。同时作为房地产管理机关的建设部和国土资源部与作为货币政策调控机关的中央银行，在数据信息的收集和处理过程中，尚未建立数据信息共享机制，利用各自的渠道收集的数据信息误差较大，央行难以及时获得房地产市场运行状况及其变动趋势的精确数据，从而可能出现调控滞后的问题。

（二）由于我国房地产需求旺盛，小幅利率变动对房地产需求的影响不大，从而也影响了利率政策的时效性。利率政策的效果还有待时间检验。贷款利率的调整同时作用于房地产市场供求双方，通过影响供求双方来影响房地产价格。中国人存在“人者有其居”的观念，到达一

定的年龄,就需要考虑拥有自己的房子,从而使购房需求呈现刚性，对于小幅利率政策调整反应不敏感。因此在之前加息面前，需求变动不大而供给减少，房地产价格上升也就不足为奇。但是如果加息成为一种常态，不仅会加大普通购房者的借贷成本，更是会进一步推动房地产价格走高，一旦房价涨幅超过了居民的收入增长幅度和支付能力，需求会急速下降。

（三）开发商可以通过抬高房价来转嫁利息成本，特别是大型房地产企业,他们起着价格领袖的作用，将增加的融资成本转嫁到了房地产价格上，从而导致房地产价格的继续上涨。从而在一定程度上抵消了利率政策的效果。这是由于在土地交易价格的调控上,人民银行基本上无能为力，不是央行的货币政策所能决定的，在而我国房地产成本的构成中,土地成本占了商品房价格的很大一部分,所以开发商将土地成本转嫁到购房者身上，对此，货币政策在影响房地产市场的走向方面有一定的局限性。

五、总结

从上文可以看出，通过利率调整房地产投资的规模和投资增长速度及投资风险，对于保持房地产业与国民经济的协调发展是十分必要的。但对房地产投资较高的回报率和具有一定的垄断性而言，利率调整不足以降低房地产投资，反而使消费者的房贷成本大幅增加，对房地产消费起一定的抑制作用。因此如果采用利率政策来对房地产需求进行调控，必须做到因时制宜和灵活应用，才能正确发挥利率政策对房地产市场需求的作用，政府对房地产市场的规制是一个系统工程，仅仅依靠利率调整还是不够的，还需要税收、信贷等方面的综合配套政策支持。因此在对房地产价格进行调控的时候，除了运用相关的货币政策工具，还必须辅之其它有效的政策手段，比如信贷政策、住房制度、土地政策等。这就要求政府在宏观调控时要慎用货币政策,并完善相关的机制。

对整个经济的影响起到复苏、保持经济平稳增长的作用；调低存款准备金率对银行的信贷规模扩张有正面作用，对市场特别是对银行股会有一个好的作用。

**第二篇：市场商品价格变动调查报告**

市场商品价格变动调查报告

市场商品价格变动调查报告

2024年以来，我县居民消费价格总水平呈上升趋势，其中粮油、肉、蛋以及房地产价格普遍上涨，根据8月4日市场调查，今年以来部分与居民生活关系密切的重要商品价格变动情况如下：

1、粮食价格涨势趋稳。自从3月份小麦、玉米价格出现上涨后，一直趋于平稳。1月份小麦的收购价格为元/500克，零售价格为元/500克，5月22日收购价格为元/500克，零售价格为元/500克，零售价格涨幅为%；玉米1月份的收购价格为元/500克，零售价格为元/500克，5月22日收购价格为元/500克，零售价格为元/500克，零售价涨幅%。

据业内人士分析，到新粮上市时，小麦价格存在下降趋势，而玉米价格则趋升。

2、食用油价格呈上涨趋势。4月份，食用油价格开始上涨，一级桶装鲁花牌花生油由1月份的元/桶上涨到5月22日的元/桶，涨幅%，散装花生油由1月份的元/500克上涨到元/500克，涨幅%。

花生油价格上涨的主要原因是花生的收购价格上涨。

3、牛、羊、猪肉价格出现不同程度上涨。牛肉1月份价格为元/500克，5月22日价格为元/500克，涨幅%；羊肉1月份价格为元/500克，5月22日价格为元/500克，涨幅%；猪肉中肋和后座价格分别由1月份的元/500克和元/500克上涨到5月22日的元/500克和元/500克，涨幅分别为%和%。

猪肉价格上涨的原因一是受去年疫情的影响，生猪存栏较去年有所下降；二是饲料价格上涨，饲养成本增加；三

是生猪收购价格上涨，截止调查时，生猪收购价格为元/500克，根据上述原因，业内人士分析，猪肉价格还有进一步上涨的趋势。

4、鸡蛋价格呈上涨趋势。鸡蛋价格1-5月份持续上涨，1月份价格为元/500克，春节期间价格为元/500克，5月22日价格为元/500克，与1月份相比涨幅%。

据有关人士分析，鸡蛋价格上涨一是受近年禽流感疫情影响，养鸡风险增大，影响养殖户养鸡的积极性，蛋鸡存栏明显下降；二是饲料价格上涨，养殖成本增加。据目前情况分析，鸡蛋价格有进一步上涨趋势。

5、房地产价格上张依然较快。今年1月份我县房产均价为1450元/m2左右，5月22日均价为1750元/m2左右。

据业内人士分析，我县房地产价格持续上涨，主要是因为我县地处保南近郊，邻近保定市区，交通便利，受市区价格拉动较大；其次，全国房地产价格

上涨的大气候对我县房地产价格也有一定的影响，因此，今年以来房地产价格依然上涨较快。

**第三篇：房地产税费制度对房地产价格变动的影响**

第1章 绪论

1.1 选题背景及研究意义

1.1.1 选题背景

近年来,尤其是2024年以来,中国的房地产市场牵动着全社会的神经。

我国部分地区如北京,上海房价飞涨,房地产业发展,大到影响市场交易能否顺利进行,国土资源能否得到充分利用,小到影响城市居民能否安居乐业。在这种持续高温的态势下,加强对房地产市场的监督管理,规范市场交易行为,以实现资源有效配置成为国家宏观调控的重点,为遏制畸高房价的,给过热的房地产市场降温,税收的杠杆调控作用不容忽视。科学的房地产税收改革比其他控制土地,提高利息,加强房地产转让税等控制房产热的措施都要有力有效。因此,完善我国房地产税制发挥其对于经济的宏观调控功能已是时之所需,势在必行。

1.1.2 研究意义

它是中央政府进行宏观调控的重要领域,它是地方政府重要的财政收入来源,它与中国的金融市场、相关制造业、劳动力市场等有着紧密的联系,它关系到中国普通百姓的居住和生活,它是经济学家争论最多的问题之一,它也是社会上利益矛盾集中的领域之一。总之,它深入地影响着中国经济的效率与公平,影响着中国经济的健康发展。税收可通过制度和政策两种方式对房地产市场产生重要影响,故是政府进行房地产市场调控的重要手段之一。但对于如何更好地改革当前的税收制度和改进税收政策,以更好地发挥税收的调控作用,却存在着较多的争论和分歧,是值得认真、深入和系统研究的重要问题。

1.2 我国房地产市场发展现状

(1)经济增长迅速刺激中国房地产市场的消费需求改革开放以来，中国经济长期保持着两位数的高速增长，成为全球经济发展最为迅速的国家，在发展中国家中处于领先地位。经济快速增长，使得我国人民生活水平和社会购买力水平不断提高，社会对房地产的需求不断上升，原有的楼市供求矛盾加剧，最终给我国带来了更大的房地产市场消费需求。

(2)房地产业是经济发展的重要领域经过长期的发展，我国房地产行业逐渐走向 1

经济发展的前台，体现出产业化发展趋势。2024-2024年连续三年的经济发展过程中，房地产吸引了众多行业领域的资本进入，这也是2024-2024年我国房地产市场价格不断攀升的重要资金缘由。

(3)房地产业是扩内需、保增长的重要支撑。首先，房地产是我国转变经济增长方式过渡时期的重要产业。我国在外需不足的前提下，提出转变经济增长方式，扩大内需，以应对金融危机的影响。在这一过程中，房地产行业对我国经济发展的支撑作用不断显现出来。其次，房地产是我国面对金融危机压力、刺激就业等方面不可忽视的行业。这主要是由房地产作为我国产业机构的中间产业链条所决定的。总之，由于我国内需产业发展相对落后，竞争力不足，在外部经济环境复杂多变情况下，房地产是我国扩大内需、保增长，应对金融危机对我国经济影响的重要产业，也是我国当前转变经济增长方式，促进产业结构升级等重大决策实施过程中的重要支撑产业。

(4)规范房地产行业的发展是一项重要的民生工作根据不完全统计，中国当年的普通居民，几乎有50%以上的收入属于个人的住房消费。住房消费是我国居民消费的重要组成部分，不仅牵动着居民的收入水平，而且与我国银行业发展有着重要的关联性，也是我国居民财产性收入的主要构成部分。

我国房地产行业已经成为国民经济发展中的支柱产业。由于房地产行业本身又是一个高风险的行业，通过产业链条，对整个国民经济的运行产生重大影响。因此，在我国房地产市场发展迅猛的同时，我们也应该注意到我国房地产业存在的问题，并积极主动的去应对，税收政策应该发挥积极的作用。

1.3 国外利用税收手段调控房地产市场

国外利用税收手段调控房地产市场的基本做法。

(1)以高额税率对房地产行业进行征税,有效抑制房地产市场的投机行为房地产市场价格持续攀升,与城市一般居民的需求在结构和支付能力上存在着双重矛盾。这种异常现象,主要是房地产投机性需求造成的。各国在利用重税抑制投机行为的做法主要有种:一是利用高额地皮税的征收有效抑制了房地产行业内的投机行为。如在法国;二是采用逐步升级的办法,用重税打击投机。如韩国;三是对房地产保有环节征收高税。

(2)对低收入购房者给予税收方面的优惠或补贴。房地产市场价格的持续升温,导致越来越多的低收入者购买住房时力不从心。为了有效的缓和房地产市场的供求矛盾,平衡供求关系,许多国家都对低收入购房者给予了税收方面的优惠或出台了各种补贴方案:一是对低收入者和老年人购房和租房的税收优惠政策。二是实施廉租房制度,运用各级税收对廉租房进行补贴。三是利用税收收入推行福

利住房,满足低收入阶层的住房需求。

(3)充分运用税收杠杆促进住宅业的发展。虽然各国政府施行的具体措施不同,但均对从事开发廉价住房、福利房、或是集体筹资建房等有利于调控房价的商业行为予以了税收方面的支持。一是对利用抵押贷款购买、建造和大修自己房屋的业主,在征收个人所得税时减免抵押贷款的利息支出。二是对拥有自己住房的业主,还可减免地方税、财产税等。三是对出租房屋的业主实行税收豁免政策。四是豁免出售自用住房(又称主住宅)收益的个人所得税。

(4)设计差别性税收政策体系,即对房地产所有权转让环节区分有偿和无偿,并考虑实际占有权属时间长短征税。这在一定程度上实现二者在税收政策上的差别对待,保护合理的理性需求,增加投机性需求的交易成本。

1.4 研究内容

第一部分，阐述了我国房地产税制的概况，分析了我国房地产税费收入情况，分析了我国房地产税制存在的问题以及解决方案。

第二部分，分析我国房地产税费政策对房地产价格的影响。

第三部分，从我国承包商索赔存在的问题及措施，阐述我国承包商索赔现状。第四部分，说明了要运用税收工具调控房地产市场。

第2章

我国房地产税制分析

2.1 我国现行房地产税制概况

我国目前涉及房地产的税种非常多，直接的税种包括房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税、契税、营业税等；间接相关的税种有印花税、城市维护建设税、企业所得税和个人所得税等；相关费用有教育费附加等。涉及到房地产保有环节的税种主要是房产税和土地使用税。

2.1.1 土地增值税

土地增值税的计税依据是纳税人转让房地产的收入减去税法规定扣除项目后的余额。规定扣除项目包括取得土地使用权时所支付的金额、土地开发成本及费用、新建房及配套设施的成本和费用（或旧房和建筑物的评估价格）、与转让房地产相关的税金、财政部规定的其他扣除项目。纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目20%的，以及因国家建设需要依法征用、收回的房地产可以免

征土地增值税。此外，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为廉租房、经济适用房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

2.1.2 企业所得税

企业所得税是根据最新企业所得税法规定，房地产企业在计算企业所得税允许扣除的成本项目可分为：土地实际成本，包括土地征用及迁移补偿费、七通一平费（包括道路、供水、供电、通讯、排污、排洪、供气和场地平整等方面的费用）、管理费用；住宅和其他商品房开发实际成本，包括土地开发费、建筑安装工程费、设备工程费、配套工程费、管理费用。但是作为土地增值税加计20%的扣除项目不得在计算企业所得税中列支扣除。

2.1.3 营业税

营业税政策中涉及房地产行业的税收政策主要是两个行业：一是建筑业；二是转让不动产，因此房地产涉及的营业税税率主要是3%和5%两档。它是对在中国境内转让土地使用权或销售房地产的单位和个人，就其营业额按税率计征的一种税赋。营业税税法中规定，土地所有者出让土地使用权以及土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的行为，不征营业税。以房地产投资入股，参与接受投资方利润分配，共同承担投资风险行为，不征营业税，但转让该项股权例外。同时，对自建自用的房地产免征营业税。2024年3月1日起出租自有住房，不再区分用途，一律按照3%的税率征收营业税。

2.1.4 房产税

房产税主要由产权所有人缴纳，产权属于全民所有，由经营管理单位缴纳；产权属于集体和个人所有的，由集体单位和个人缴纳；产权出典的，由承典人缴纳；产权所有者、承典人不在房产所在地或产权未确定以及承典纠纷未解决的，应由房产代管人或使用人缴纳。根据纳税人不同的经营方式采取两种方式计税：一是纳税人经营自用的房产，以房产余值计税，即从价计征；二是将自有房产出租经营，以房产租金收入为计税依据，即从租计征，税率为12%。

2.1.5 城镇土地使用税

该税是国家按使用土地的等级和数量，对城镇（城市、县城、建制镇、工矿区）范围内的土地使用单位和个人征收的一种税赋。计税依据是纳税人实际占用的土地面积，由土地所在地的税务机关按照规定的税额计征，实行定额税率，按年计算，分期缴纳。

2.1.6 契税

契税指由于土地使用权出让、转让，房屋买卖、赠予、交换等发生房地产权属转移时向产权承受人征收的一种税。

计税依据依不同的房地产权属转移方式而不同：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；土地实用权赠予、房屋赠予，由征税机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；土地使用权交换和房屋交换，为所交换的土地使用权和房屋的价格差额。如成交价格或交换价格差额明显低于市场价格，并无正当理由，由征税机关参照市场价格核定，实行3%-5%比例税率。同时规定国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，城镇职工按规定第一次购买的公房以及财政部门规定的其他项目，免征契税。

2.1.7 印花税

印花税是对中国境内经济活动中或经济交往中书立的或领受的房地产凭证以及在境外书立、受我国法律保护、在我国境内适用的应税房地产凭证的单位和个人征收的一种税。计税依据是书立、领受的房地产凭证所承载的资金量或实物量

针对不同的凭证情况实行两种税率：一是比例税率，适用于房地产产权转移书据、房屋租赁合同、房地产买卖合同；二是定额税率，适用于房地产权利证书以及合同金额无法确定的凭证，为每件5元。

2.2 我国房地产税费收入情况分析

2.2.1 房地产税收

(1)保有环节

我国保有环节的房地产税收主要有房产税、城镇土地使用税。我国自房地产税开征以来，经历了收入规模偏小、增长缓慢和收入增长明显加快的两个阶段。以城镇土地使用税为例，1994年之前，由于土地计税面积变化不大，全国城镇土地使用税收入长期停留在30亿元左右的规模；1994年实行分税制后，各地纷纷改按幅度税率的上限征收，1994年至2024年，该税收入逐渐增长但增长速度依然较慢，年均增幅在10％左右，低于该阶段税收总收入的年增幅15％；随着房地产业行业的快速发展，自2024开始，该税收收入快速增长，尤其是2024年、2024年，该税收入连续两年大幅攀升；2024年，全国城镇土地使用税为816.90亿元，增长幅度达到112％。但总体来看，房地产税收收入的增长步伐慢于税收 5

收入总额的增长，房地产税收收入占税收收入的比重平均为2%左右；占地方财政收入的比重平均为4%左右，比重不高。

(2)流转环节

我国流转环节的房地产税收主要有营业税、契税、土地增值税、耕地占用税等。我国房地产流转环节的各项税收呈现逐年增加的态势，占总税收收入和地方财政收入的比重不大；受政府对房地产行业宏观调控政策的影响，2024部分相关税种税收收入占总税收收入和地方财政收入的比重略有下降。

2.2.2 房地产类收费

我国目前涉及房地产的收费门类繁多且有地区差异，包括土地登记费、土地复垦费、土地闲置费、耕地开垦费、房屋工程质量监督费等等，可谓五花八门，数目繁多。由于相当数量的收费由财政部门之外的市政规划，工商管理等部门征收，数据难以取得和统计。

从1998年开始，我国城镇居民住房制度改革全面推进，货币化分配取代了实行40余年的住房福利分配制度，住房分配、供应、市场、金融、物业管理、中介、行政管理和调控等七个体系的改革全面启动。1998年至2024年是我国房地产发展的第一个重要阶段。在这一阶段，政府将住宅作为居民新的消费热点，把房地产作为经济增长的支柱产业，并采取了优惠房贷、减免税、放宽商业住房信贷规模控制、实行预售房制度等一系列措施鼓励购房，刺激住房消费。居民住房需求得到了充分释放，房地产业快速发展。1992年至2024年，全国土地出让收入收入累计1万多亿元，其中2024至2024年就高达9100多亿元。自2024年下半年起，我国部分地区出现了房地产投资过热、房价上涨过高的现象。2024年，全国土地出让收入达到5894亿元；2024年达到5505.15亿元，2024年为7677.89亿元，2024为1.3万亿元。在国家信贷、税收、利率、土地收益分配管理等领域调控房地产政策的作用下，2024年，土地出让收入规模略有下降，为9600亿元。2024年全国土地出让收入突破1.5万亿元。在我国房地产投资快速发展、房地产价格高速上涨的几年间，我国土地出让收入占地方本级收入的比重超过三分之一甚至二分之一；在房价飙升的2024年，该比重比超过50％，即便是在受全球金融危机影响房地产市场滑坡的2024年，该比重也高达30％。土地出让收入对地方政府收入的贡献的确很大。

2.3 我国房地产税制存在的主要问题

从我国现行税制来看，主要存在内外税制不统一，重复征税，税基窄，税负不公，规模小，计税依据不合理，配套制度不完备等问题有待解决。

2.3.1 税种多，重复征税严重

我国房地产税收体系涉及到流转税、所得税、财产税、特定目的税等多个相关税种，例如，对土地课税有城镇土地使用税和耕地占用税。这些税种在形式上虽相互独立，但实质上却有内在联系，甚至造成对同一税基的重复征税。例如对房屋租金收入，不仅要征收营业税，还要征收房产税，等等。税种过多，既不符合简化税制的原则，还会导致纳税人的地下交易行为增多，偷逃税行为普遍，造成税款流失和税负不公。

2.3.2 税基窄，税款流失较多

我国房地产税征税范围一般针对的是经营活动中所涉及到的房地产行为，而对于个人的生活用房等则排除在征管范围之外，相应地缩小了房地产税基范围。随着农村经济的不断发展以及小城镇建设步伐的加快，农村已出现大量营业、出租用房，而现行房产税只对我国城市、县城、建制镇和工矿区的房产征收，对农村的房产不征收，造成农村房地产税的流失。

2.3.3 重交易轻保有，税负不公

我国房地产在开发流通阶段设置了营业税、土地增值税、耕地占用税、契税、企业所得税、个人所得税等税种，另外还要缴纳各种收费，这些税费一般占房产价格的30-40%。而在房地产保有期间设计的税种只有房产税和城镇土地使用税，税负低，且免税范围大，通常情况下只对一部分企事业单位征收，私人拥有住房一般无须缴税。这种典型的交易重保有轻的税制模式造成了严重的税负不公平。一方面，房地产开发流通环节的税费过于集中势必将提高新建商品房的价格，从而带动市场价格上扬。例如，在开发前期阶段，土地受让方为了获得土地不仅交纳了土地出让金，开发完毕前每年还要承担土地使用税(费)，再缴纳契税，仅仅为了取得土地使用权就要承担如此之重的税费是不合理的。这种高价格在偏离建安成本、超出居民可承受房价的范围太远时，就会造成商品房的积压和空置，制约房地产市场正常的开发与再生产进程。另一方面，房地产保有环节税费种类相对少，税负较轻，阻碍了土地有偿使用市场的建立与健全。对土地的保有税负过低，使得大多数由使用者无偿取得的土地仍然近似无偿地被持有。与此形成鲜明

对比的是，进入市场流通的土地却要因其流转和交易而承受过高的税负。这不仅抑制了土地使用权的正常交易，助长了隐性流动的蔓延，还直接阻碍了划拨存量土地步入市场的进程，使得土地的要素作用无法得到发挥，土地闲置与浪费并存的现象日趋严重。

2.3.4 规模小，不能满足地方财政需要

由于房地产税课征对象较难隐藏，税源比较稳定、容易控制和管理，因此在很多国家的地方税收入中占有较重要的地位。如美国，其房产税收入占地方税收入的40—50%。而我国，房地产税开征以来收入规模一直偏小。虽然近年来随着房地产行业的蓬勃发展，房地产税收入有了明显增加，但房地产税收入占税收收入的比重仍然不高。

2.3.5 费大税小，扭曲了税费关系

目前，涉及房地产的收费五花八门，收费总额难以统计。但费大税小是不争之实。高收费一方面加重了纳税人的负担，另一方面也大大削弱了税收的调节作用。同时，各种收费由于未纳入预算管理，其使用得不到有效的监督，浪费、挪用甚至贪污的现象比较严重。

2.3.6 计税依据不合理，背离房地产税的本质特性

我国现行主要房地产税收的计税依据分别为房产余值、租金收入或实际占用的土地面积，这些计税依据不能正确地反映房地产的现有价值、土地的级差收益和土地、房产的时间价值，不能随着经济的发展、房地产的增值而相应增加税收收入，也就不能很好地发挥其调节收入的作用。

2.3.7 配套制度不完备，制约房地产税的发展

我国现有土地使用制度是“批租制”，根据土地不同用途，批租期限从40年至70年不等，而其中部分税费，用地者须一次性支付。实际上是将后 40年至70年的土地收益一次性收取，是本届政府在花后届政府的钱，靠“寅吃卯粮”搞建设，其后果必然是导致对土地的滥用。“批租制”的弊端就在于每届政府都无法实现货币共享，而土地储备是有限的，随着土地使用权的不断出让，政府在这方面获取的财政收入也在不断锐减，长此以往，最终将会出现没有土地使用权出让的尴尬局面。

另外，我国财产评估制度、财产登记制度不健全。加上房产、土地、户籍等有关管理部门与税务机关的协作配合不够，影响了税收征管的力度，造成房地产

税收入的流失。

2.4 采取措施完善我国房地产税制

2.4.1 重新调整各环节的税负水平

(1)降低取得及流转环节税负水平

针对房地产开发费用负担过重的问题，需要对一些开征合理但分布不合理的项目进行调整，即能达到调整税负分布的目的。比如改革土地供应管理制度，将现在的土地出让金改为土地年租制，一年一收。还有要对收费项目严格清理，取消不合理收费项目等等。另外，对二手房交易过程中税种较多，税率较高的情况，应理顺流转环节税收设计，鼓励小户型、低总价的普通住房流通，有利于盘活住房存量市场。

(2)设置房地产保有税类

基于“宽税基、低税率、少税种”这样税制改革趋势，把流转环节的税种合并、取消，重新设计房地产保有环节的税种，目前，对房地产保有环节开征物业税已达成共识，关键是要设计好恰当的税率，免征额，征收范围等等，还要选择好合适的时机，同时，比较严密的征管制度，先进的征管手段也是保证物业税顺利开征的必要条件。在讨论对房地产开征物业税的同时，还应着手不动产遗产和赠与税的问题的研究。国际经验显示，遗产税与赠与税是完善房地产税的一个重要保障，可以有效地防止纳税人利用赠与和继承等手段偷逃物业税。而且对因继承或受赠而获得房地产的纳税人进行课税，也是对财产进行调节，防止社会贫富两极分化的客观需要。

2.4.2统一内外房地产税制

照市场原则对内外资企业实行统一的税收政策和给予一致的国民待遇。一是择机恢复对“三资”企业征收城建税、教育费附加、耕地占用税;二是改革和兼并外资企业的房产税和土地使用税；三是调整和统一内外企业的税收负担。

2.4.3加强税收征管工作，建立健全税收征管保障体系

(1)加强税收征管，理顺税收执法体系，强化执法的严肃性和权威性 首先，要健全征管机构，加强征管力量，进一步完善符合我国国情的房地产评估和纳税申报制度 ；

其次，税收部门要与工商部门、金融部门加强配合与联系，协同做好对纳

税人的管理工作。国税、地税、财政部门间要互通纳税人的信息，同时应建立税务机关与土地，房产等部门的协调机制，共同做好税收征管工作。

再次，强化税务职能，从法规上授予税务部门直接参与对房地产交易活动进行检查的权力。

(2)加强对房地产全过程的税收征管工作

一方面，在土地协议出让和招标拍卖阶段，税务机关不仅应做好土地出让手续完成后按合同成交价格收取契税、耕地占用税和印花税等工作，而且应安排专门的稽查人员参与监控土地协议出让和招标拍卖的整个过程，严格监督土地出让环节，减少这一环节寻租的可能性。税务机关还有必要设立专门部门，协助政府相关部门开展经济适用房的审批工作，严格调查经济适用房的落实情况，一旦发现开发商未按规定执行，就由税务机关追缴其免税款项，并对房地产开发企业进行严厉惩罚；

另一方面，认真做好房产税的税收优惠评估工作，提高登记和评估工作的透明度，避免骗税性寻租行为。同时，要提高税务人员的职业素质和工作能力，提高税务稽查水平。

(3)建立健全税收保障体系

首先，强化房地产产权登记制度，要在清查土地，明确土地位置，权属及面积的基础上，建立台账，加强管理，改变分块管理的状况，尽快实行房屋和土地产权证书合一制度，并建立实名登记制度，理清管理关系，避免房地产私下交易，增强房地产税收课征的严肃性和有效性 ；

其次，建立房地产评估机构，健全房地产价格评估制度 一方面要加强对房地产价格评估理论和方法的研究，逐步形成一套符合我国国情的房地产估价理论、方法体系，为房地产税收计征提供科学的依据；另一方面要在税务部门内部建立房地产税收评估机构，加大房地产税收征管的力度。

最后，理顺城市土地和房屋管理体制，改变目前多头管理的状况，建立精简、高效、权威、统一的房地产管理体制，为房地产税收的课征创造良好的环境。

第3章 房地产税费政策对房地产价格的影响

税收是在市场经济条件下国家参与国民经济分配的主要形式，在国家获得行政资金的同时，税收对于经济活动中的各微观主体的决策也会产生一定的影响，正因为如此，在一定条件下，税收也成为国家主动进行宏观经济调控的重要手段之一。近几年来，我们国家房地产价格增速明显过快，税收政策也成为调整房地 10

产市场的重要手段之一，此处我们试图通过理论和现实分析，厘清房地产税费变动对房地产价格的影响。

3.1 流转环节的税费变动对房地产价格的影响

在经济学中，税收对价格的影响主要是通过税收对市场供求的影响和税收转嫁来实现的。根据供求规律，当一种商品价格上升时，供给量增加，反之亦然；当一种商品价格下降时，需求量增加。一般而言，对房地产购买者征税，会导致需求的减少，对房地产供给者征税，会导致供给减少。因此，征税将导致形成新的均衡价格和均衡数量。在对房地产市场征税时，通常会发生税收转嫁，即纳税人通过种种途径将税收负担转移给他人。税收转嫁取决于市场结构以及供给和需求的价格弹性。如果需求相对于供给缺乏弹性，则税收主要是向前转嫁给购买者；而如果供给相对于需求缺乏弹性，则税收要向后转嫁给供给者。

在我国现行税制体系中，对房地产在流转环节的税种有：营业税、个人所得税、企业所得税、城市维护建设税、土地增值税、耕地占用税、契税和印花税。这些税收政策的变动势必对房地产价格变动产生一定的影响。

从征收对象上来看，由于流转环节的房地产税费有的是对供给者征收，有的是对购买者征收，不同的征收对象，导致对房地产价格的影响也不同。从期限上来看，房地产税费对短期和长期的房地产价格的影响也是不一样的。

3.1.1 短期内税费变动对房地产价格的影响

当政府对供给者征税时，在短期内，同等价格下供给者所愿意提供的房屋数量是减少的，在短期内，政府对房地产供给者征税会使得房地产的价格升高。

此外，在对供给者征税，通常会发生税收转嫁，影响了房地产价格的变动。流转环节的税收变动对房地产价格的影响，主要取决于税收转嫁和税负最终的负担者。经过税收转嫁，房产税收的负担最终可以出现三种情况：一是买者与卖者按一定比例分摊；二是全部由卖者负担；三是全部由买者负担。究竟由谁承担或谁承担多少税收取决于很多因素，这些因素包括房地产的供给者和购买者在市场上的垄断程度、房地产的供给与需求状况和政府的政策目标等等。而当政府同时对购买者和供给者同时征税时，房地产的价格变化则比较复杂。通过前面的分析，当政府对购买者征税时，同等价格下消费者的需求量会减少，当政府对供给者征税时，在短期内，同等价格下供给者所愿意提供的房屋数量是减少的，此时房屋的成交量下降，而新的价格水平则不定，其具体大小由政府对双方的征收力度等因素决定。

3.1.2 长期内税费变动对房地产价格的影响

在长期内，作为供给者决定性生产要素的土地数量是一定的，因此长期供给曲线是一条垂线，但房产不同于其它商品，其可以作为一种固定资产来长期持有，在价格低于一定水平时，供给者宁愿自己持有也不愿意对外出售，此时如果政府对购买者征税的话，同等价格下消费者所愿意购买的数量是减少的，即：政府对购买者征税，不会引起价格的变化。

若政府对供给者征税，从长期来看，供给者为了保持一定的利润，必然会想办法把这部分税额转嫁到购买者身上，这样，购买者购买同等数量的房屋所需要的付出的价格必然会提高，即：政府对供给者征税，会引起价格的上涨。

从以上的分析可以看出，在短期内，对购买者征税会带动房地产价格的下降，对供给者征税则会使得房地产价格上升，当同时对购买者和供给者征税时，房地产价格的升降则取决于两者的征收力度。从长期来看，对购买者征税对房地产价格并无影响，而对供给者征税则只能带来房地产价格的上涨。

3.2 房地产税费政策变动对房地产价格变动的影响

针对房地产市场供求状况，我国为调节房地产市场正常运转，适时调整了房地产税费政策。从2024年来，我国房地产税费政策变动情况如下：

2024年，主要调整了两项政策：一是调整住房租赁市场税收政策（为方便分析，可简称“政策1”，以下相同）。为了配合国家住房制度改革，支持住房租赁市场的健康发展，财政部、国家税务总局对房屋出租的税费进行减免。从2024年1月1日起，对政府定价出租的住房，暂免征收房产税、营业税，对个人按市场价格出租的居民住房，减征营业税（由5％降为3％），房产税（由12％降为4％），个人所得税（由20％降为10％），使个人出租房屋总体税收负担由原来的17.5％～30％降低为7.3％～14.57％。二是消化空置商品房有关税费政策（政策2）。2024年4月19日，财政部、国家税务总局下发了《关于对消化空置商品房有关税费政策的通知》，对于1998年6月30日以前建成尚未售出的商品住房，至2024年12月31日之前免征营业税、契税；对于1998年6月30日以前建成的商业用房、写字楼，在2024年1月1日至2024年12月31日期间销售的，免征营业税、契税；同时对于开发企业在1998年6月30日以前建成的商业用房、写字楼、住房（不含别墅、度假村等高消费性的空置商品房），不予免征各种行政事业性收费。

2024年，规定物业服务收费从2024年10月1日起明码标价（政策3）。2024年，出台了关于加强房地产税收管理的一些规定，要求各地本地区享

受优惠政策的普通住房标准，普通住房的平均交易价格，每半年公布一次（政策4）。2024年6月1日以后，个人将购买超过2年（含2年）的符合当地普通住房标准的住房对外销售，应向地方税务部门申请办理免征营业税手续。个人购买的非普通住房超过2年（含2年）对外销售的，在向地方税务部门申请按售房收入减去购买房屋价款后的差额缴纳营业税时，需提供购买房屋时取得的税务部门监制的发票作为差额征税的扣除凭证。2024年6月1日后，个人将购买不足2年的住房对外销售的，应全额征收营业税。

2024年，调整的政策主要有：一是2024年5月31日下发《关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知》（国税发74号文件）（政策5），对“国六条”中二手房营业税新政策的具体执行问题予以明确。要求各级地方税务部门要严格执行调整后的个人住房营业税税收政策。2024 年6月1日后，个人将购买不足5年的住房对外销售全额征收营业税。个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售，应持有关材料向地方税务部门申请办理免征营业税的手续。二是2024年7月26日下发了《关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（政策6），规定从8月1日起，各地税局将在全国范围内统一强制性征收二手房转让个人所得税。三是2024年9月14日，下发了《关于加强房地产交易个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》（国税发[2024] 144号）（政策7），加强无偿赠与行为、受赠房屋销售、赠与行为后续管理的税收征管。

2024年，调整的政策主要有：一是10月10日发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部39号令)（政策8），未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。二是8月7日国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（政策9），规定廉租住房和经济适用住房建设、棚户区改造、旧住宅区整治一律免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金；社会各界向政府捐赠廉租住房房源的，执行公益性捐赠税收扣除的有关政策。三是11月30日，建设部、财政部、国家税务总局等七部门联合发布了《经济适用住房管理办法》（政策10），规定经济适用住房建设项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，经济适用住房的建设和供应要严格执行国家规定的各项税费优惠政策。

2024年，调整的政策主要有：一是2024年1月7日，国务院下发《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2024〕3号）（政策11），严格执行闲置土地处置政策，即土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费；对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价。二是1月23日，下发 13

了《关于进一步加强土地税收管理工作的通知》（政策12），全面清查土地税收缴纳情况；严格落实“先税后征的政策”；没有财税部门的完税凭证，土地部门不得办理土地登记。三是2月26日下发了《耕地占用税暂行条例实施细则》(财政部令第49号)（政策13）。四是10月22日财政部、国家税务总局发布《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2024〕137号）（政策14），规定11月1日对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

2024年，调整的政策主要有：一是12月9日将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，遏制炒房现象（政策15）。二是12月23日下发了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（政策16），除了年限变化外，值得关注的有两点：第一，普通住宅交易受到税收优惠；第二，通知规定：“为维护正常的财税秩序，各地要严格清理与房地产有关的越权减免税，对清理出来的问题，要立即予以纠正。”

2024年，调整的政策主要有：一是4月2日财政部下发通知规定，对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策（政策17）。二是5月25日下发《关于加强土地增值税征管工作的通知》(政策18)，对于预征率大幅上调，核定征收率原则上不得低于5%。三是5月4日下发《关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（政策19），对于城市和国有工矿棚户区改造安置住房的有关税收政策做了调整。四是5月19日、5月31日分别下发了《关于土地增值税清算有关问题的通知》（政策20）和《关于进一步加强高收入者个人所得税征收管理的通知》（政策21），对土地增值税、涉及房地产的个人所得税做了进一步明确规定。五是9月29日财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（政策22），规定自2024年10月1日起，对符合规定的个人购买首套普通住房契税将减半征收，对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

从政策调节的目的来看，国家出台的这些政策有的主要影响供给，如政策8、9、11、12、13、18、19、20等；有的主要影响需求，如政策6、7、14、15、16、22；还有的对二者皆有影响，如政策1、2、5等。对于不同的房地产市场，这些政策的作用的性质也是不同的，如影响新建住宅需求的政策，可能成为影响二手住宅供给的政策。

从目前政策实施效果来看，尽管我国实施了一系列的房地产税费政策，但仍 14

未有效遏制我国部分城市房价过快上涨的趋势。造成这种情况的主要原因在于房地产市场供求关系和市场需求的结构情况。

政府通过房地产税费的变动，来影响房地产市场的供求关系，并最终影响房地产的价格。因此，分析房地产税费变动对房地产价格变动的影响，首先要考虑房地产市场的总体供求状况。通过前面分析可知，在房地产市场的供不应求的情况下，房地产税费的变动与房价变动呈现正向关系，亦即房地产销售者会通过税负转嫁，将增加的税收转嫁给购买者，无疑增加了房地产的价格或是提高了购房者的隐性负担（即不包括在价格内，但仍由购买者负担）。例如：我国大中城市和东部经济发达地区出现的房价过高和上涨过快的问题主要是由需求过旺和供需失衡造成的，这时政府通过增加税费来遏制房价的上升，有可能出现事与愿违的结果，导致了房价的进一步攀升。相反，如果房地产市场处于供过于求的情况下，政府通过税费政策的变动可以对房地产的需求和供给进行一定的调节，进而影响到房价的变化。

房地产税费的变动，对于房地产价格的影响，还取决于市场需求的结构情况。目前支持房价走高的有三种需求力量：一是自住保障性需求，二是投资性需求，三是投机性需求。其中，前两者为真实需求，影响房价的长期走势，而后者则是虚拟需求，对房价产生短期需求。因此，需要对这三个因素导致的需求加以分解。这是有效的调节房价的前提。这三种需求混合在一起，使我国的房地产市场呈现总量不足和结构缺陷两个主要问题。为此，需要实行差异化调节措施，即：抑制投资、投机性需求，支持自住保障性需求。对于基本的自住保障性需求，政府必须尽量减免各种税费，甚至由政府投入一部分资金来解决；而对于投资性需求和投资性需求，政府要积极引导，必要时通过税收政策等来抑制这种需求，这样不但可以调控房地产市场，还可以增加财政收入。

第4章

运用税收工具有效调控房地产市场

第一，土地增值税是调节开发商利润比较有效的政策工具。建议继续加大对土地增值税按实征收的力度。对居民非经营性自住房产按评估价征收房产税要经过充分试点总结经验后，再考虑是否要进一步扩大征收面。德国曾经对居民非经营性自住房产按评估价征收房产税，但1997年停征了。

第二，流转税、城建税、印花税、契税等间接税是抑制房地产投机需求比较有效的政策工具。

第三，尊重价值规律，合理引导房地产市场的供求。价格会围绕价值上下波动，从长期看，政府可以综合运用行政手段包括税收手段调控房地产市场，防止房地产市场大起大落，但同时也要注重利用市场机制，如增加供给、抑制投机需求、提高居入收入在国民收入中的分配比例等，来提高国民居住条件。

第5章

结论

房地产税费包括交易环节的税费和保有环节的税费，两者对房地产价格的影响渠道和结果存在较大差异。从交易环节来看，不同的征收对象，导致对房地产价格的影响也不同。在短期内，对购买者征税会带动房地产价格的下降，对供给者征税则会使得房地产价格上升，当同时对购买者和供给者征税时，房地产价格的升降则取决于两者的征收力度。从长期来看，对购买者征税对房地产价格并无影响，而对供给者征税则只能带来房地产价格的上涨。从保有环节来看，税费变动与房地产价格变动呈现负相关关系，即如果保有环节的税负增加会在一定程度上抑制房价的过快上涨，尤其是在存在房地产投机的情况下，保有环节的税负增加有利于抑制投机。

由于各种税费对房地产价格的影响是不同的，因此，用税费调节房地产价格，需要实行差异化调节措施，灵活选择和合理运用有关税费手段。如果对有关税费的效果不加区分，忽视房地产市场的总体供求状况和市场需求的结构情况，一味盲目的增税或减税，就无法达到预期的调节目标。从我国目前情况来看，需要抑制投资、投机性需求，支持自住保障性需求。对于基本的自住保障性需求，政府必须尽量减免各种税费，甚至由政府投入一部分资金来解决；而对于投资性需求和投机性需求，政府要积极引导，必要时通过增加购买者或持有者的税收负担等税收政策等来抑制这种需求，进而对房地产市场有效调控。

**第四篇：银行利率调整对人们生活的影响**

银行利率调整对人们生活的影响

万通董事长冯仑在接受记者采访时，曾说过：“中高档楼盘的价格会更加稳定，而低档次楼盘价格可能会下跌。这是怎么回事呢？

原来去年，世界经济动荡，面对通胀风险、流动性风险、资产价格泡沫积累的风险和推进利率市场化的迫切性，央行在银行利率的调整上做出调整，这是宏观调控中经常使用的最基本的工具。虽然，这几次比较温和的调整，对人们的生产、生活并不会有太大的影响，但如果能正确利用利率变化，能以固定的资金和时间的情况下创造利益最大化。

对于银行利率的调整，人们对储蓄和贷款方式种类和数额也有所调整和改变。以下是对2024年第五次银行利率调整的图表分析：

定期存款利率比较4.543.532.521.510.50三个月半　年一　年时间二　年三　年五　年利率贷款利率分析76543210六个月一　年一至三年三至五年五年以上

去年，在经济危机的影响下，市场开始有些萧条，银行利率不断下调，对于存款者来说，也就意味着早储蓄比晚储蓄来的更实惠，那么对于已经存有定期的人来说呢，他们会怎么做？一部分人认为顺其自然，差别不大，而有些人则将原来短时间定期储蓄转为活期取出，并迅速改为长时间的定期储蓄，那么现在就一去年第5次利率调整前后做比较来看一下到底那种更实惠？

活期存款利率：0.36% 存款均以10万计算 设利息税为20%（下同）①三个月转为两年（即将到期 下同）： 三个月 调整前1.98% 调整后 1.71%

两年

调整前 3.06% 调整后 2.79%

不做调整可得利息：

100000\*1.98%\*0.25\*0.8=396（元）

（100000+396）\*2.79%\*2\*0.8=4481.677（元）

做调整后可得利息： 100000\*0.36%\*0.25\*0.8=72（元）

（100000+72）\*3.06%\*2\*0.8=4899.525（元）

②半年期转为两年：

半年 调整前 2.25% 调整后

1.98%

不做调整可得利息： 100000\*2.25%\*0.5\*0.8==1008（元）

（100000+1008）\*2.79%\*2\*0.8=4508.997（元）

做调整后可得利息： 100000\*0.36\*0.5\*0.8 =144（元）

（100000+144）\*3.06%\*2\*0.8=4903.050（元）

③一年转三年：

一年 调整前

2.52% 调整后

2.25%

三年 调整前

3.6%

调整后

3.33%

不做调整可得利息： 100000\*2.25%\*1\*0.8=1800（元）

（100000+1800）\*3.33%\*3\*0.8=8135.856（元）

做调整后可得利息： 100000\*0.36%\*1\*0.8=288（元）

（100000+288）\*3.6%\*3\*0.8=8664.8832（元）④两年转五年：

五年 调整前

3.87% 调整后 3.6%

不做调整可得利息： 100000\*3.06%\*2\*0.8=4896（元）

（100000+4896）\*3.6%\*5\*0.8=15105.024（元）

做调整后可得利息： 100000\*0.36%\*2\*0.8=576（元）

（100000+576）\*3.87%\*5\*0.8=15569.165（元）

由此观之，做出上述存款方式的调整的确可以增加利息，原先定期储蓄时间越短，改变后定期储蓄时间越长，变化幅度越大，利息增长也越明显。但定期储蓄时间越长，存在的风险也就越大，因为在现在的经济状况银行利率调整也会波动起伏大，正如央行在3月17日宣布，现阶段作为基准利率参考的一年期存款利率和贷款利率各上调27基点，其他短期利率相应上调。央行的政策变化符合市场预期。针对经济目前运行中出现的问题，我们一直认为，货币政策有必要直面通胀风险、流动性风险、资产价格泡沫积累的风险和推进利率市场化的迫切性。

利率调整不仅对居民个人收入有影响，而且对国家、社会而言还有更加广泛的意义。有权威专家指出：

首先，利率的调整直面通胀风险。去年12月由于粮价的上涨，CPI增长2.8%。1月份增长2.2%，2月份数据显示CPI增长2.7%。加上煤电价格调整的压力和潜在油价上涨的压力，通胀显然存在上涨压力，而且有继续上涨的可能。为了保持经济“低通胀”运行的稳定环境，利率提升有利于提前调整通胀上升的预期，防范通胀水平的继续攀升。

其次，直面流动性风险。近年来，全球过剩流动性的输入和外贸顺差，使流动性过剩的问题一直困扰中国经济的正常运行，造成了包括过度投资、银行新增贷款快速增长、货币政策的独立性受到牵制，等等问题在内的许多不平衡不协调的矛盾。利率的调整，有助于配合存款准备金的调整和央行票据的发行，进一步收回流动性的同时，改善流动性过剩推动投资反弹带来经济不稳定运行和减少银行新增坏账积累的风险。第三，直面以资产价格泡沫积累为特征的风险。上世纪90年代以来，世界上发生的经济危机呈现资产价格泡沫破灭引发危机的特征。日本和东南亚的经济危机都明显以资产价格泡沫破灭为导火线。中国正处于资产价格泡沫形成的国际大环境的包围之中，资产价格泡沫风险积累的特征已经非常显著，我们不能回避这一全球化趋势推动的全球金融体系的新的风险。

在当前这样的国际国内的金融特点和趋势下，我们不应该低估利率对资产价格泡沫的防范作用。事实上，传统的针对通货膨胀的货币政策，调整利率是通过基准利率的调整发出信号，让所有市场的参与主体根据信号调整信贷和投资，进而达到调整通货膨胀。在这个过程中，利率通过成本功能首先影响资金价格,进而影响投资收益,最后通过调整整体投资规模影响宏观经济的通胀水平。事实上，货币政策以通胀为目标，调整资金价格是最关键的一个环节。资金价格的变化，改变投资的成本，改变投资行为，改变投资规模，在稳定宏观经济形势的同时，也进行了合理的市场化的资源配置。一般来说资产价格泡沫的形成，资金成本低是重要因素之一。当通胀的风险变得比较不显著，而资产价格泡沫的风险不断凸显，利率作为资金成本，调整资金价格这一环节的功能可能突显出来。货币政策以通胀为目标是为了防止经济的大起大落，防止经济周期变化带来的经济风险。当资产价格泡沫成为经济大起大落的主要危机因素时，利率对遏制资产价格泡沫的作用可能被强化。央行这次利率调整，实际上是在资产价格泡沫开始积累和形成的风险孕育初期，从资金价格的角度，给予了必要的政策管理和警示，对于防范泡沫积累、破灭带来的经济危机是非常及时和必要的。

人们也比较关心利率的调整会鼓励更多的资本流入，特别是热钱的流入，进一步影响资产价格的不理性膨胀。事实上，自从人民币汇率机制改革以来，为防止投机性资本乘虚而入，利率的调整一直非常慎重，刻意保持与美元之间3%的利差，以增加资本流入的机会成本。但是在当前被强化的人民币稳步升值的确定的预期下，像当年日元不断升值一样，产生了资本流入无汇率风险的环境，促使资本无后顾之忧地流入。日元被迫升值，日本政府保持低利率政策的失误也正是对低利率带来低资本收益能够阻止资本流入存在不切实际的效应影响，完全忽略了资产价格泡沫带来的短期巨大利益对贪婪的逐利资本的流入的吸引，错失了调整的时机，给泡沫经济危机留下了形成的空间和机会。因此，我们也因予以警惕。

第四，推进利率市场化的进程。我们的利率制度安排层面的市场化程度是非常高的，除了存款利率上限和贷款利率下限，其他利率水平基本都可以由金融机构自行调节。所谓需要推进的利率市场化进程，是银行自身根据基准利率调节的能力。央行动用利率工具，有利于引导银行的利率调整的主动性，加大银行对利率的敏感性，推进利率市场化在操作层面的进展。银行业的全面开放，也使央行在货币政策的工具使用上更强调市场化。

至于贷款基准利率提升与存款利率同样的幅度，从提高资金成本的角度是有道理的。但是，按照利率体系的安排，贷款利率的上限是完全放开的。换句话说，贷款上限的调整，可以让银行自行调整，这是培养银行自主利率定价能力的最关键的地方。央行把贷款利率一并上调，代替银行定价，除了保护银行的利差收入，其实不利于银行盈利模式的改变，不利于推进利率的市场化。不过至少对银行的利差收入不会造成影响。银行走向利率市场化需要一个过程，希望下次利率调整的时候，能够把贷款利率的调整留给银行决定。

因为是今年第一次利率调整，而且仅仅27个基点的变化。我们认为，这次利率调整对于各方面包括证券市场，还是信号的作用大于实质性的影响。但这次的信号传递了远比过去复杂的信息。而且要达到利率政策的目标，绝不是一次小幅调整就能够完成的。市场要全面关注市场各方面的风险变化，不排除央行审时度势，再调利率的可能性。（部分是网上搜索到的资料）

这些利率调整是一把双刃剑，我们要合理规划资金，趋利避害。

**第五篇：房地产市场调查报告**

房地产市场调查报告

第一节 佛山市房地产市场概况

一、市场交易

二、土地供应

三、潜在市场需求状况

四、楼价走势

五、新建商品住宅和存量住宅成交状况

六、写字楼、商铺市场

七、区域市场表现

第二节 佛山市土地市场情况

一、2024年全年政府出让土地成交明细表

二、2024年1市土地供应情况

三、2024年全年招拍挂方式政府出让土地成交情况 第三节 写字楼市场

一、供应情况

二、销售和投资市场情况

三、租赁市场情况

四、租金、价格和空置率

五、2024年市场展望 第四节 住宅市场

一、别墅租赁市场

二、公寓别墅市场

三、住宅市场

四、住宅价格情况

五、投资分析

六、供应量分析 七、二手住宅市场

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找