# 我国房地产业税负合理性的定量分析

来源：网络 作者：烟雨蒙蒙 更新时间：2024-01-20

*内容 摘要：房地产业的税负 问题 正在引起 社会 各界的广泛关注，许多专家学者从 理论 和实证方面提出了各自的意见。本文在 总结 前人 研究 的基础上，利用改进的税负合理性评价模型对我国房地产业税负合理性进行了一些初步探讨。　　关键词：...*

　　内容 摘要：房地产业的税负 问题 正在引起 社会 各界的广泛关注，许多专家学者从 理论 和实证方面提出了各自的意见。本文在 总结 前人 研究 的基础上，利用改进的税负合理性评价模型对我国房地产业税负合理性进行了一些初步探讨。

　　关键词：房地产业波士顿矩阵法 九盒矩阵法

　　房地产业作为国民 经济 的支柱产业，关联度高，带动力强，在扩大内需和促进消费方面发挥了巨大的作用。近年来，房地产业持续高速 发展 的同时也出现了房价居高不下、普通老百姓买不起房的问题。相应的，房地产业税收问题也成为了社会各界关注的焦点。进入21世纪以来，我国房地产业税收收入取得了连续多年的大幅增长。由于税收一直是房价的重要组成部分，所以有关房地产业税收负担是否合理的问题引起了许多专家学者的广泛关注。

　　房地产业税负问题 文献 回顾

　　我国现行房地产税收负担的研究，根据其研究 方法 的不同，可以分为理论研究和实证研究两类。

　　目前 ，绝大多数学者对我国房地产税收负担的研究都停留在理论研究的阶段，他们认为我国房地产税制存在的问题主要集中在税负不平，竞争不平等;税费并举，重复课征;税种设置不 科学 ;计税依据不合理等方面，对此他们都相应的提出了自己的改革建议。此外，房地产税计税依据改革课题组(202\_)和海南省地方税务局课题组(202\_)从 分析 我国现行房地产税制存在的问题入手，提出了我国进行房地产税计税依据改革应该具备的基础条件和实施方案，对改革过程中机构、政策、数据、技术手段、人才、立法等一些具体问题提出了建议。以上这些研究都侧重于理论分析，并基于此对我国房地产业税制改革提出了一些基本的思路，没有利用数量分析方法建立数学模型进行实证分析。

　　在实证研究方面，我国刚刚进入起步阶段。学者刘立秋，李凯，邹毅(202\_)，他们将战略管理中的波士顿咨询集团矩阵法(BCG矩阵法) 应用 到税负合理性分析中，利用改进后的t-r矩阵对我国房地产业的税负状况进行了定量评价和分析，在此基础上提出了房地产业税费制度改革的对策建议。但由于BCG矩阵法本身存在一定的局限性，它的每个维度只能用单个指标来衡量，因而他们也只使用了增长率这一个指标来衡量税负的合理性。

　　本文在总结前人研究成果的基础上，引入GE矩阵法，弥补BCG矩阵法只能用单个指标衡量一个维度的局限性，对房地产业税负模型进行了一定的改进。

　　房地产税负研究模型简介

　　利用该方法只要对全国或者某一个地区的所有房地产企业进行t-r分析，它们可能会不均匀地分布在某些区域内，这时再利用黑球法则、东北角大吉、月牙玉环、重心移动等五法则进行分析，就可以对全国或者该地区房地产业税负合理状况进行分析。但如前所述，由于BCG矩阵法本身存在一定的局限性，它只能用一个指标来衡量一个维度，所以由其演化而来的t-r矩阵在分析税负合理性时也只使用了增长率这单一指标，但衡量一个企业税负合理与否不只是增长率这一单一指标，它应该包含企业增长率、盈利率等一系列因素。为了克服这一缺陷，本文引入了GE矩阵法(九盒矩阵法)，它与BCG矩阵相比，使用数量更多的指标来衡量两个维度，同时增加了中间等级，这样衡量更全面，有效(图3)。

　　接下来，本文将GE矩阵的思想引入t-r矩阵中，对t-r矩阵进行一些改进，其横轴仍然使用税负率(t)这一单一指标，但纵轴我们使用 影响 房地产企业发展(d)的各个重要因素作为衡量指标建立一个新的矩阵t-d矩阵(图4)。其具体实施步骤为：定义因素。选择与房地产业发展相关的各个重要因素，可采用头脑风暴法。估测各个因素的影响，采用德尔菲法对各个因素的影响力大小进行评分，据此确定各个因素的权重。根据上面确定的权重，结合各个因素的具体数据，得出各个房地产企业发展状况的加权值，并结合其税负率，将其分别填入t-d矩阵中。最后再对其分布状况进行分析，得出结论。

　　房地产业税负合理性案例 分析

　　下文利用上述改进后的t-d模型对我国202\_年房地产业的税负合理性进行分析。

　　本文选取房地产 企业 的纯收入税负率作为横坐标，其中纯收入税负率的 计算 公式为：

　　根据房地产企业的特点，选取房地产开发建设房屋建筑面积增长率、房地产开发投资额增长率、房地产销售额增长率、房地产净利润增长率、房地产从业人数增长率这五个指标来衡量房地产业 发展 状况的情况。

　　通过德尔菲法，我们得出这五个因素的 影响 力大小，按次序为：房地产净利润增长率，房地产销售额增长率，房地产开发投资增长率，房地产开发建设房屋建筑面积增长率，房地产从业人数增长率，并计算得出他们的权重分别为：0.4,0.3,0.15,0.1,0.05。

　　利用202\_年的《 中国 统计年鉴》、《中国房地产统计年鉴》和《中国税收统计年鉴》的数据计算的202\_年中国房地产业各省市自治区的房地产业的纯收入税负率和房地产业发展状况加权平均数，如表1所示。

　　通过对202\_年我国房地产业分地区情况统计数据进行t-d分析，得出图5。

　　由图5中可以看出，我国房地产业202\_年的税负分布图中大多数点都散乱的分布在C、D两个区域，并没有形成月牙环形状，这说明我国房地产业的税负规划并不 科学 ，而且效率也不高，应该制定相应的政策，使得全国各省区的税负点尽量集中于A、B区域，并使其成为月牙环形状。由于C区是不合理区，D区是劣势区，所以应该尽量避免在这两个区中出现黑点。而在图5中，我们可以看到几乎大多数点都出现在这两个区域，这说明全国大多数地区的房地产业的税负状况不合理。对于B区域，该区域是优势区，而在这个区域只发现了一个点，这说明我国房地产业几乎没有明星企业，如果税负状况持续如此，得不到改善，这对于我国房地产业的长期发展来说是非常不利的。

　　参考 文献 ： 2.赵晋琳.当前我国房地产税制中存在的主要 问题 .涉外税务，202\_.4

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！