

# 最新房地产项目建议书(实用6篇)

范文为教学中作为模范的文章，也常常用来指写作的模板。常常用于文秘写作的参考，也可以作为演讲材料编写前的参考。范文怎么写才能发挥它最大的作用呢？下面是小编帮大家整理的优质范文，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 房地产项目建议书篇一

第二章 项目单位基本情况

第三章 项目背景及必要性

第四章 市场预测

第五章 建设规模与产品方案

第六章 场址选择

第七章 技术方案、设备方案和工程方案

第八章 主要原材料、燃料供应

第九章 总图运输与公用辅助工程

第十章 节能措施

第十一章 环境影响评价

第十二章 劳动安全卫生与消防

第十三章 组织机构与人力资源配置

第十四章 项目实施进度

## 第十五章 投资估算与资金筹措

## 第十六章 财务评价

## 第十七章 风险分析

## 第十八章 研究结论与建议

## 附图、附表、附件

# 房地产项目建议书篇二

随着我县经济的快速发展，居民生活水平日益提高，教育、住宅、汽车、通信已成为新的消费热点，尤其是住宅消费成为民众首选。我县的房地产业从1998年开始，受住房体制改革的刺激，市场消费得到实质性的启动，目前，商品住房建设进入高潮，县城区涌现了幸福家园，荣裕国际新城等高档次的住宅小区。20\_\_年，我县房地产的主要行业税费(营业税、企业所得税、土地增值税、契税)和土地出让总收入突2亿元，占到全县财政收入1/5，房地产业已成为我县经济快速发展的支柱产业之一。为促进我县房地产市场持续健康快速发展，笔者对全县房地产市场现状、存在的问题等情况进行了调研，形成了一些认识与思考。

### 一、我县房地产市场发展的现状

(一)县城基本概况。永兴县地处湖南省东南部、郴州市北陲，东邻资兴，南连苏仙，西靠桂阳，北接安(安仁)耒(耒阳)，全县辖8镇17乡，土地总面积为1979.4平方公里，占湖南省土地总面积的0.93%，全县人口63.85万，是郴州市人口第二大县，县城区面积约14平方公里，城市化率达到36.75%。根据20\_\_年统计数据表明，我县城区常住人口约12万，城区户籍约3万户，城区现有居住建筑面积约240万平方米。

(二)房地产开发与发展情况。目前，我县三级资质开发企业有10家，具有四级房地产开发企业有1家。近几年我县商品房年平均开发量达17.8万平方米。其中：20\_\_年开发量1.01万平方米，完成投资0.56亿元；20\_\_年开发量达14.7万平方米，完成投资1.17亿元；20\_\_年19.69万平方米，完成投资2.21亿元；20\_\_年开发量35.9万平方米，完成投资4.37亿元。20\_\_年1-6月份房地产开发投资3.43亿元，房屋施工面积25.08万平方米，房屋新开工面积9.87万平方米，全县商品房销售面积6.78万平方米。

(三)商品房销售及价格情况：20\_\_年，我县商品房销售面积1.1万平方米，住宅均价1193元/平方米；20\_\_年，我县商品房销售面积14.4万平方米，住宅均价1269元/平方米；20\_\_年，我县商品房销售面积12.2万平方米，住宅均价1316元/平方米；20\_\_年，我县商品房销售面积15.9万平方米，住宅均价1380元/平方米；20\_\_年，1-6月县城区普通住房均价为1458元/平方米，电梯房均价为2350元/平方米，商业用房均价为4495元/平方米。

1. 需求方面分析：一是进城经商者和外出打工族的安居性需求。随着城镇化的不断推进及农村富余劳动力的转移，不少农民进城先租房，做点小本生意，积累一定资金后，购买小面积居室或二手房，以稳定和改善生活；外出打工人员赚钱后回乡购房，这是欠发达地区大部分外出打工人员的中远期目标。二是居民改善居住条件的升级性需求。三是收入水平的提高使居民住房消费能力逐步提高。四是消费观念与时俱进，对住房的要求也由过去的居家过日子向追求高质量生活转变，住房升级需求强烈。五是储蓄存款利率走低，国债发行量小，股票投资风险大及房地产增值的作用逐步凸现背景下，不少群众将投资投向房地产业。

2. 成本方面分析：目前我县多层住宅成本价在1100-1400元/平方米，高层建筑成本价在1700-1900元/平方米左右。造成房价成本上涨的主要原因：一是土地价格上涨直接导致房地

产价格整体走高。近年来，政府加强土地总量控制，实行统一公开拍卖，土地交易价格节节攀升。二是税费增加推动成本上升。房地产方相关的税费多达10多种，且均有不同程度上涨，增加了成本。三是建材价格及人工费等也在上涨，也增加了商品房建筑成本。钢铁、水泥等建筑材料价格不断上升，直接增加了商品房的建筑成本，是导致房价上涨的一个原因。四是现在的房地产项目都是成片开发，品质不断提高，环境改善了，售后服务、物业管理也跟进了，都相应增加了商品房开发成本，从而拉动住房价格的上涨。

## 二、我县房地产市场存在的主要问题

(一)市场不景气。受国际金融危机和房地产周期性调整的双重影响，居民消费预期下降，消费信心不足，观望情绪浓厚，对高层建筑的电梯维修更换、供水供电等不可预测因素和环境配套档次存在顾虑，加之到县外购房者的外流量增多，导致我县销售进度放缓，销售面积减少，部分楼盘特别是高层建筑销售状况低迷。

(二)总体规划滞后。在开发建设过程中，存在着盲目开发现象。占地混乱，没有统一划分区域，不少所谓的住宅小区建筑规模小，档次低、环境差。用地的规划布局不合理，商业区和生活区混杂，缺乏层次感。

(三)楼盘户型比例不尽合理。目前，我县房产市场上的住房主要以90平米-140平米的户型为主，而小户型的住房为数较少，不能满足中低收入家庭的购房需求。因为大户型的房屋结构其开发成本较小户型来说要低，开发利润空间大，开发商不愿意建造小户型住宅。

(四)资金链紧张。房地产属于典型的资本密集型产业，资金投入量大，建设周期长。而我县房地产开发企业大都是小企业，自有资金少，以期房预售为主，主要依靠滚动发展。在房地产销售旺季，房屋销售顺畅，资金回笼快，扩大投资呈

良性发展趋势;但在销售淡季，特别是受08年金融危机的影响和市场不景气，商品房销售面积和销售额增速明显放缓，资金周转困难，赖以发展的资金链受到了较大的影响。

(五)房地产开发企业实力不强。我县的房地产开发企业从九十年代初期的1家发展到现在的11家，以前大的项目都是外地企业来投资的，目前只有浴荣国际新城、昌兴花园等具有一定规模的住宅小区是县内开发企业开发的。总的来说，县内房地产企业规模小、实力不强，开发产品品位不高。

(五)住房二级市场不够活跃。近年来，我县住房二级市场(二手房交易市场)的交易量较以往有所增加。但我县住房二级市场相对来说还是发展缓慢，对住房一级市场的调节作用不大。主要原因：一是房屋交易信息不畅，交易行为不够规范，相关服务发展滞后;二是对住房二级市场的宣传推广力度不够;三是消费者在购房观念上总想一步到位，二手房并不作为首选目标，对消费者的吸引力有限。

(七)、建筑风格单一。大部分房地产开发企业层次低，技术含量低，开发样式单一，设计千篇一律，缺少特色，造成建设档次与新的城镇发展不协调。在经济利益趋动下，不顾规划设计，在审批土地上多盖楼、少建绿地的情况严重，大部分小区绿地都被小房、车库挤占，绿地面积根本达不到设计要求。小区内配套设施不完善，缺乏统一标准，比较落后。

(八)物业管理滞后。我县现有7家物业管理企业，8个小区实行物业管理,普遍存在着管理不到位、发展滞后的问题。大多物业公司是从开发公司派生出来的，处在“谁开发、谁管理”的阶段，房地产开发商注重开发、销售，忽视物业管理，物业管理市场化运营没有启动，缺乏竞争。各住宅小区的业主自治机制没有建立，关心小区、自觉参与的意识 and 氛围没有形成。

(九)非市场化动作依然存在。“委托代建”、“定向开发”

等变相福利分房的现象、利用单位院内的土地新建联建房内及城乡结合部利用安置用地、集体土地进行“小产权房”开发仍然存在，给我县房地产消费市场造成了一定的冲击。

### 三、加快我县房地产市场发展的建议

针对存在的问题，必须以科学发展观为指导，把发展房地产业作为保障民生和改善民生、推动大力培育和发展房地产业重要举措来抓。围绕实现永兴山水宜居的旅游城市的目标，加强宏观指导，完善发展规划，落实调控措施，确保市场供需大体平衡，城镇居民住房得到有效保障，城市化率及县城品位得到进一步提升。

(一)制定产业发展详规。把房地产业发展纳入县经济社会发展总体规划，作为保障和改善民生、推动经济发展的支柱产业来抓。围绕经济社会发展目标的总体建设布局，制定城区房地产业发展规划，落实建设项目和年度计划，确保房地产业有序推进。健全房地产开发投资机制，引导外来企业和资本投资开发，不断提高房地产业对经济增长的贡献率。结合修编全县总体规划，尽快制定“十二五”住房建设规划，健全和完善住房建设片区详细规划，为打造山水宜居的旅游城市、改善居民住房条件、全面提升县城建设品位提供有效保障。

(二)控制土地开发规模。建议每年年初，向社会公布本年度拟出让土地计划、具体的规划设计条件，做到有计划地出让，并接受社会监督；出让土地量，按每年开发12.5万平方米左右(1280套)建筑面积来控制，按照容积率1.5计算，共120亩土地。同时，房地产开发项目的规模应在4万平方米以上，对不足4万平方米的不予审批，项目控制模式为“组团-小区”式，实行带方案招标出让，开发方式上鼓励在新区，住宅结构上鼓励高层住宅建设，主要是为充分考虑开发商的综合实力，确保小区品位的提升。在此基础上，政府采取有效措施，沿每年基础设施的投资方向合理储备土地，土地的储备量为建

设用地量的10-15%，用于产业用地和调控房地产市场。

(三)控制单位自建住房。为满足职工住房需求，通过市场改善住房条件，建设部、监察部、国土资源部联合下发的建住房[20\_\_]196号《关于制止违规集资合作建房的通知》再次强调，“自本通知下发之日起，一律停止审批党政机关集资合作建房项目。严禁党政机关、公用事业单位利用职权或其影响，以任何名义、任何方式搞集资合作建房，超标准为本单位职工牟取住房利益。”因此，机关单位、公用事业单位住房改造要走法制化、正规化轨道。要树立“要住房，找市场”的观念，杜绝新的住房实物分配和“委托代建”、“定向开发”“联合建房”等变相福利分房的现象。

(四)注重开发梯次结构。一是完善房产开发布局结构。以保障性住房建设为重点，加快廉租房、启动经济适用房建设和普通商品住房建设步伐，适时规划建设一批现代化高层住宅小区，完善服务功能，提升城区住宅档次和现代化水准，努力构建相互促进、互为补充的住房供应体系，满足不同层次住房需求。二是控制住房建设户型结构。控制普通商品房开发套型面积和价格，保持中低价位住房市场适度供应量。三是调整房产开发投资结构。制定房地产开发相关优惠政策，鼓励和引导房地产开发企业扩大投资领域，围绕城市建设和服务业发展需要，主动投资商场、宾馆、酒店等商业用房开发，带动第三产业发展。四是引导、扶植物业管理行业的发展，提高物业管理水平及服务质量。

(五)优化产业发展外部环境。在房地产项目开发建设时，本着“谁受益，谁服务”的原则，供水、供电、供气、广电、邮电、通讯、电信部门必须将水网、电网等各种管网及通讯网络设施统一铺设至项目红线，并预留接口。政府要不断加大投入，着力改善道路、交通等城市基础设施，加强教育、卫生、文化等民生工程建设，创造良好的人文居住环境，以吸引实力更强的房地企业来我县投资。

(六) 产业资金瓶颈。受20\_\_年全球性金融危机及房地产市场不景气的影响，加剧了房地产企业资金的紧张。政府要当好银行与房地产企业之间的“红娘”，建立良好的组织平台、运行平台、管理平台，形成政府、房地产企业和金融机构共同支持房地产业发展的完善的房地产金融体系，促进银企对接，盘活开发商与银行的资金链。

(七) 培育龙头企业。引导县内房地产企业通过重组、兼并、控股等多种方式实行强强联手，拓宽发展思路，优化管理模式，树立品牌意识，打造精品建设，争取做成一批有概念、有主题、有规模的房地产项目，同时要引进一批有实力的开发企业来我县投资，带动和推进我县房地产市场的发展，把我县建设成全市最为适宜居住的县城之一。

(八) 保障低收入家庭住房需求。相关部门要加大廉租房的建设资金的筹集力度和启动公共租赁房、经济适用房建设，增加有效供给，完善廉租房的租住、退出、后期管理和公共服务制度，建立健全以经济适用房和廉租房制度为核心的住房保障体系，解决低收入困难家庭的住房问题。

(九) 积极发展住房二级市场和房屋租赁市场。进一步促进住房二级市场和租赁市场发展，促进住房梯度消费，引导居民的住房消费习惯，形成合理的住房消费需求，以推动我县居民住房消费结构的优化升级，使住房一、二、三级市场进入一个有效互补的良性循环。

(十) 规范房地产市场。一是加强房地产开发建设全程监管，加大整顿和规范房地产市场秩序的力度，坚持整顿与规范相结合，严格按照国家相关文件要求，加大执法力度，全面完成房地产市场秩序的治理整顿工作，规范房地产开发经营审批程序，坚决杜绝或重点查处无资质或无效资质开发经营行为，为培育和规范房地产市场创造良好的外部环境；二是建立市场预警预报体系。建立多部门参与的房地产市场预警预系统建，定期收集房地产市场的各项数据和信息，认真做好

房地产市场统计分析与发展形势预测，为政府宏观调控，稳定住房价格提供强有力的支持，实现各种信息资源的快速传递和共享，实现政府、企业、公众的直接沟通和互动。三是加强住调查，规划期内完成全县住房状况普查。(作者分别系县建设局副局长、房产局局长、县房产局副局长)

## 房地产项目建议书篇三

### 1. 项目建设背景

### 2. 项目概况

(1) 项目名称: \_\_\_\_\_

(2) 建设地点: \_\_\_\_\_

(3) 建设单位: \_\_\_\_\_

(4) 企业性质: \_\_\_\_\_

(5) 经营范围: \_\_\_\_\_

(6) 公司类别: \_\_\_\_\_

(7) 资质等级: \_\_\_\_\_

(8) 企业概况: \_\_\_\_\_

(9) 工程概况: \_\_\_\_\_

(10) 资金来源: \_\_\_\_\_

### 3. 可行性研究报告编制依据

### 4. 可行性研究报告研究范围

## 5. 研究结论及建议

## 6. 主要经济技术指标

项目主要经济技术指标见表1。

表1 项目主要经济技术指标

## 二、住宅市场分析与营销战略

### 1. 当前住宅市场现状

### 2. 商品房市场现状与市场需求

### 3. 商品房的现状及发展

### 4. 当前住宅市场面临的矛盾和问题

### 5. 营销战略

## 三、项目选址及建设条件

### 1. 项目选址

### 2. 建设条件

#### 2.1 位置优越

#### 2.2 交通方便

#### 2.3 建设场区“五通”条件具备

供水：\_\_\_\_\_

供电：\_\_\_\_\_

煤气： \_\_\_\_\_

通讯： \_\_\_\_\_

场地： \_\_\_\_\_

2.4 住宅小区商业及文化教育配套设施齐全

2.5 土地征用情况

#### 四、建设规模及功能

1. 建筑面积的内容

2. 功能设施标准

2.1 建筑使用功能

2.2 设施标准

(1) 住宅装饰及设施标准

(2) 小区配套设施

2.3 住宅户型规划

3. 工程项目一览表

依据初步规划方案，主要工程项目见表2。

表2 主要工程量一览表

#### 五、建设方案

1. 建设场地环境

## 1.1 地形

## 1.2 场地自然条件

(1)地貌： \_\_\_\_\_

(2)水文地质： \_\_\_\_\_

(3)地震裂度： \_\_\_\_\_

(4)地基土工程地质评价：

## 2. 总体规划布局

### 2.1 片区规划

### 2.2 小区整体规划设计原则

### 2.3 总平面布局

### 2.4 交通组织

### 2.5 规划指标

根据项目初步方案及建设规模，规划指标见表3。

表3 项目建筑技术经济指标

## 3. 建筑方案设计

### 3.1 建筑方案总体构思

### 3.2 平面设计

(1)住宅。住宅经济技术指标见表4。

## 表4 项目住宅经济技术指标

(2) 公用建筑。

### 3.3 立面设计

### 4. 结构设计

#### 4.1 基础造型及处理

#### 4.2 上部结构

### 5. 公用设施方案

#### 5.1 供水排水

#### 5.2 供电

(1) 供配电系统。

(2) 照明及电力设备。

#### 5.3 供气

#### 5.4 中央空调

#### 5.5 弱电设计

### 6. 消防

### 7. 环境保护

## 六、项目实施进度安排

本项目计划在左右的时间内建成。建设进度计划如下：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：项目建议书批复。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：  
编制可行性研究报告并报批。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：  
建筑方案设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：综合管网设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：施工图设计。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：报建、领取建设规划许可证。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日：工程开工。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：完成投资的25%，开始预售。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：主体工程断水。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：单体工程验收。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月——\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：分项工程验收。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月：正式入住。

## 七、投资估算与资金筹措

### 1. 投资估算

总投资造价见表5和附表1

表5 项目投资估算

单 位：万元

## 2. 资金筹措

详见附表2

## 八、经济效益分析

### 1. 住宅销售价格

### 2. 销售进度及付款计划

本项目计划在\_\_\_\_\_年内完成销售，各年销售计划见表6。

表6 各类建筑销售计划表(%)

### 3. 税费率

本报告采用的各种税费率见表7。

表7 税费率表(%)

项目盈利能力详见附表3~~附表7。

表8 敏感性分析表

### 5. 清偿能力分析

### 6. 资金平衡分析和资产负债分析

资金平衡分析详见附表3-8，资产负债分析详见附表3-9。

### 7. 敏感性分析

将开发产品投资、售房价可选择、租房价格和预售款回笼进度等因素作为不确定性因素进行敏感性分析，分析结果表明开发产品投资和售房价格两个因素对项目的效益最为敏感。

详见表8及敏感性分析图(略)。

## 8. 临界点分析

详见表9

### 表9 临界点分析表

## 9. 主要经济指标

项目的主要经济指标见表10。

### 表 10 主要经济指标表

## 九、风险分析及对策

### 1. 市场风险分析

### 2. 经营管理风险分析

### 3. 金融财务风险分析

## 房地产项目建议书篇四

### 2项目决策背景及摘要

#### 2.1外部环境

2) 宗地所属地域在该城市的历史、经济、文化、战略发展等方面的地位;

3) 项目渊源, 特殊的政治或文化背景, 如: 危房改造、高新技术区生活住宅配套、文化园、政府重点工程等。

#### 2.2内部因素

3)从项目投资回报率、可持续经营等角度描述立项的意义。

### 3项目概况

#### 3.1宗地位置

#### 3.2宗地现状

四至范围，地势比较，地面现状，现有居民情况，地下情况，土地的完整性，地质情况。

#### 3.3项目周边的社区配套

#### 3.4项目周边环境

#### 3.5大市政配套

#### 3.6规划控制要点

总占地面积、净用地面积、绿化面积、道路面积;住宅建筑面积、公建建筑面积;综合容积率、住宅容积率;建筑密度;控高;绿化率等。

#### 3.7土地价格

#### 3.8土地升值潜力初步评估

#### 3.9立即开发与作为土地储备优缺点分析。

### 4法律及政策性风险分析

土地使用权归属、土地的他项权力、土地的用途、有关项目用地现状的政府文件;立项情况;规划用地用途、有关项目用地规划的政府文件;征地批文、土地使用权出让合同、拆迁安置补偿、有关项目地块的政府文件。

## 5市场分析

产品类型、本案在区域市场内的机会;产品特征、重点个案、成长状况、市场容量、消费者特征;产品定位及建议。

## 6主要经营指标分析

开发建设期间计划分析;购置土地的资金来源计划分析;营销计划分析;成本、费用、税务分析;赢利能力分析。

## 7结论和建议

# 房地产项目建议书篇五

近年来，\_\_地区房地产行业迅猛发展，促进了当地经济发展和税收增长，但是，通过我们检查发现，房地产行业存在需要资金量大，经营周期长，预收预付账款多，经营方式多样等经营特点，由此，也隐藏着一些问题，针对存在的问题，如何进一步加强税务管理，堵塞漏洞，探讨如下：

### 一、存在的问题

(一)企业之间合作建房不按规定申报纳税。目前房地产行业已形成多种开发形式，有一部分房地产开发企业以转让部分房屋的所有权为代价，换取部分土地的使用权，形成所谓的合作建房或名义上的代建房。按照税法规定，合作建房的双方均发生了销售行为，应分别交纳销售房地产和转让无形资产的相关税收，应该申报纳税。但在实际生活中，合作双方常常不申报纳税。瞒报了这部分销售收入，偷逃了税款。

(二)以开发房屋抵顶所欠建筑商款项，不入帐，不做收入。只在企业内部财务报表中体现，致使企业少计了应税收入，少缴纳了企业所得税。以房屋抵顶拆迁户补偿费、银行借款本息、支付工程款、获取土地使用权等不计收入，偷逃企业

所得税。

(三)销售款长期不结转或少结转收入。房地产开发商长期将销售款、预收定金、房屋配套费等挂在“其他应收款”、“其他应付款”等往来帐上，不与帐面的成本、费用配比结算，造成帐面无应税所得或亏损，或者以实际收到款项确定收入实现，偷逃企业所得税。分期收款销售，不按照合同约定的时间确认收入，以未清算、未决算为由拖延缴纳企业所得税。

(四)无正当理由以明显偏低的价格销售开发产品，从而达到少缴营业税和企业所得税的目的。虚开发票减少计税依据，实现“双偷”。房地产开发企业依销售不动产发票开具金额确定售房收入缴纳营业税，土地增值税所得税等税收，购房者以销售不动产发票开具金额缴纳契税后，办理《房屋所有权证》，可见销售不动产发票开具金额是双方缴纳税款的计税依据，故双方协议少开或不开销售不动产发票，实现所谓“双赢”，实则是实现应纳税款的“双偷”。

(五)代收款项偷逃税。将在销售房产时一起收取的管道燃气初装费、有线电视初装费不按价外费用申报缴纳营业税，所得税。将收取的拆迁安置补偿费列“其他应付款”，年末不申报纳税。

(六)“收入实收不转”直接抵减应付工程款，偷逃税款。房地产开发企业因施工方延误工期等原因收取的罚款收入及投资方对应由房地产开发企业转付施工方优良工程及提前竣工奖励收入不通过“营业外收入”科目核算，而直接抵减应付工程款，从而减少会计利润偷逃企业所得税。

(七)与关联方企业之间互转收入和费用。与关联方企业之间，特别是同一地址办公的关联企业之间，由于业务往来频繁，利益关系密切，互转收入和费用存在着很强的可操作性和隐蔽性，导致企业最终多计费用或少计收入，偷逃税款。

(八)多列预提费用。一些企业采用“预提费用”、“待摊费用”帐目调整当期利润。特别是预提“公共配套”费用数额大，在配套工程完工验收之后不及时结转配套工程成本，对多提费用的余额不及时调整、冲减商品房成本，而是长期滚动使用，减少应纳税所得额，甚至有的企业在配套工程完工验收之后仍继续计提或重复计提“预提费用”，借以偷逃税款。

(九)虚列或者虚增成本费用，偷逃企业所得税。具体表现为：  
(1)将完工与未完工的项目混在一起，造成完工项目成本虚增；  
(2)将开发项目之外的道路铺设、小区绿化等工程成本列入开发成本。自用房产开发成本不从“开发产品”转到“固定资产”，而是计入对外销售商品房成本，偷逃企业所得税。  
(3)多列利息支出和经营费用。  
(4)扩大拆迁安置补偿面积，减少可售面积，多结转经营成本。

## 二、加强房地产行业税收管理的对策和建议

(一)摸清与房地产开发项目的相关信息。有针对性的对房地产行业开发项目、开发地段、完工情况、销售情况等进行调查摸底。并对其售楼处进行调查，向售楼处的工作人员了解被调查企业整个楼座的建筑总面积、已售数量、最低售价、预付款比例等内容，推算出企业的销售收入和应预缴的所得税数额。

(二)建立涉税信息传递和协作机制，全面掌握房地产企业的第一手基础信息资料。一是建立与房管、规划、建设、金融等部门信息沟通制度，全面掌握房地产开发企业的立项、开工日期、预计完工日期、建筑面积、销售进度、现金流量和预收房款情况、已交付产权情况等各种信息，力求通过信息交换和分析比对，最大限度地掌握有关涉税信息。二是加强信息分析比对，对差异户进行实地核查，及时发现和解决漏征漏管问题。三是加强信息交换，进一步了解掌握房地产项目开发的经营规律，进而准确审核纳税申报资料，强化控管。

(三)加强银行账户预收款和关联方等信息的监控。争取银行部门的合作，对设立的预售房款账户进行有效监控，掌握销售收入情况，实现源头控管。通过实地调查了解等方式，及时掌握楼盘销售的进度，加强对售楼情况的适时监控，保证销售信息、预收房款真实、准确，确保税款及时、足额入库。到企业关联方进行走访调查，了解关联企业之间的业务往来关系，看其收入、费用的划分是否合理、合法。

(四)加强对亏损、微利和低价出售等疑点。纳税户的重点检查。用房地产抵付各种应付款项(包括以房抵债，以完工房地产抵付借款、银行贷款，抵付回租租金，换取其他单位、个人的非货币资产、抵付各种应付的建筑安装工程款、广告支出和其他支出，抵付职工奖励支出等等)、以低价销售给内部职工等应作为重点检查对象，对不符合查账征收条件的，严格按所得税核定征收办法核定税款征收。

## 房地产项目建议书篇六

### (一) 城市基本概况

卫辉市位于中原腹地，河南省北部、太行山东麓、古黄河北岸，总面积868平方公里，其中平原面积452平方公里，总人口50万，城区常住人口18万，城镇化率居新乡八县（市）之首。卫辉是新乡市“五星环绕”格局下地缘最近的卫星城，新乡市的“后花园”，河南省历史文化名城、省级园林城市、中国财神文化之乡。

### (二) 城市经济发展状况

财政一般公共预算收入3.02亿元，增长19.9%；社会消费品零售总额29亿元，增长19.3%；城镇居民人均可支配收入11000元，增长17%。

## 二、卫辉市房地产市场现状：

## （一）市场供需状况

我市房地产开发起步较晚，于20xx年开始建设，现有水晶城、美景花城、盛世蓝湾等已开发和待开发房产不足十处，开发规模还远远满足不了人们对住房的需求，发展潜力巨大。房地产销售情况十分理想，房价也由的800~1400飙升到现在的1500□20xx□由于一方面开发规模相对较小，另一方面需求旺盛，我市房地产正处于上升发展时期，房产仍有较大的升值空间。

## （二）价格水平

目前，我市房价均价1700元/平方米，其中一楼20xx元/平方米，六楼1300元/平方米，地下室750—850元/平方米，物业费0.3元/平方米，城区商品门面房销售价格3500—4500元/平方米。

## （三）产品特征

## （四）市场发展前景

20xx年—20xx年8月，我市开发房产4200套，已销售3500套。作为发展中的城市，房价与近邻新乡市区相差悬殊，几乎没有下浮的可能性，可以说投资卫辉房地产无风险之忧，楼盘操作空间较大。

## 三、意向购房客户分析：

根据对卫辉市城区已开发和正在开发的居住地块的容积率的研究，发现在容积率1.4-1.6之间的居住小区占到了80%以上，卫辉市民对其也最为认可，其销售量较为可观，对开发商的投资积极性有很大促进。同时通过对卫辉市老城区及新城市民户均面积的调查，除了老城区自家私宅居住面积较大，在160-240m<sup>2</sup>外，其他每户的居住面积在90-140m<sup>2</sup>之间；而在

居民居住意向的调查分析中，85%以上居民愿意居住到环境舒适、配套设施齐全的新建居住小区中，而套型面积在120m<sup>2</sup>左右的户型是最受欢迎，其商品房总价也在60%以上居民能够承担的购房费用范围内。

#### 四、拟推荐地块基本情况：

##### 选址地一

###### （一）地块位置

该地块位于卫辉市产业集聚区现代服务业园区北部。现代服务业园区为省级产业集聚区，规划面积4.52平方公里，以商住、研发、培训、都市工业等现代服务业为主导产业。

###### （二）地块现状

园区用地均调整为建设用地，其中，三块土地完全符合园区规划，已上报河南省、市人民政府批复，手续已办理完毕，随时可挂牌出让使用，居住用地面积约436亩。通过对卫辉城区居住地以及意向客户分析，现代服务产业园区规划居住用地容积率控制在1.5-2.0，绿地率30%以上。

###### （三）项目交通出行状况

西临省道翟阳线，南临新濮公路，东临比干大道，北临太公路，距新乡市区20公里，约15分钟车程，与卫辉城中心距离2公里左右，约3分钟车程，位置极其优越，交通基础设施完善，供电、邮政、电信等配套设施也较为完备。

##### 选址地二

沿玉带河拆迁改造项目。该地块处于古城开发区域，北临玉带河，西临条形街，南临建设路，东临宝塔路，由护城河围

绕，地理位置优越，周边环境优良。东西（北）长982米，南北（西）长426米，东西（南）长870米，南北（东）长410米，总面积约570亩，属于居住商业金融混合用地，涉及人口约8000人。

### 选址地三

汲水镇贺生屯村城中村改造项目。规划用地位于卫辉市城区西南部，北临卫州路，南临牧野路，东起友谊路，西至胜利路。规划总用地490.3亩；规划净用地约371.53亩。贺生屯村现有农用地2990.3亩，建设用地733.7亩，未利用地74.7亩，总面积3798.7亩。村内现有人口2370人，620户。住宅面积121600m<sup>2</sup>，非住宅面积0m<sup>2</sup>。容积率按1.5控制规划。

### 选址地四

纺织路拆迁改造项目。该地块位于卫辉市老城区北部，西至比干大道，东至宝塔路，该路全线共计20xx.5米，向南北方向90米拆迁拓宽，共需拆迁82222.23m<sup>2</sup>，其中纱厂厂区占地36047.87m<sup>2</sup>，可以考虑按30米拓宽，不考虑开发使用，居民占264户，共计46174.36m<sup>2</sup>，除掉30米路面占地外，可以空出路两侧100亩土地供开发。