

**摘要:** 如何保持可持续发展,是房地产业主体——政府和企业无法回避的问题。政府要从制度、税收政策上的创新,优化税收结构;企业在观念、产品方面的创新,是房地产可持续发展的保障。创新是房地产可持续发展的源泉。

**关键词:** 可持续发展 税收结构 集约型增长 供需平衡

中图分类号: F293.3

文献标识码:

A

文章编号: 1004-4914(2002)10-293-02

房地产业是宏观经济发展的重要增长点和支柱产业。目前,房地产业正处于新一轮经济周期的上升阶段。由于我国加入WTO、国民经济发展的推动、居民消费结构的变化及城市化进程的加速和西部大开发战略的实施,使房地产业面临着极好的发展机遇,同时也面临着严峻的挑战。在这种经济背景下,如何保持房地产业可持续发展已经是房地产业的主体——政府和企业无法回避的问题。笔者认为创新是房地产可持续发展的源泉。

房地产业在新时期必须要有新理念、新思路、新政策及新产品,必须要走创新之路。政府在房地产业的创新必须从制度、税收、政策的创新方面着手。在分配体制上要全面停止福利分房,实行货币分房;在供应体制上,要对不同的收入阶层提供不同类型的住房,如高档型、经济型、普通型等;在市场体制的创新上,要大力培育和开放二级市场;在金融体制上,要建立中国新的房产金融系统。而企业产品创新,无论是从质量上还是品种上都要有新突破;更主要的是要在可持续发展观念上创新,树立新观念、新意识、新消费观等。在许多方面政府已经或即将开始大力改革创新,本文重点研讨政府在税收方面还应该如何创新以及企业如何创新观念以保持房地产可持续发展。

#### 一、政府的税收创新,优化税收结构是房地产可持续发展的源泉

在房地产税收体制改革上,必须优化税收结构,才能切实启动住房消费,保持房地产可持续发展。房地产有存量与增量之分,西方发达国家是以对存量房产的占有、收益、流通课税为主,其中包括财产税、增值税、所得税、契税等。而我国房地产税收在存量保有环节的税种少,税负较轻,主要是对增量环节,即对(房地产开发商)购销环节征税,且税负较重,高达开发成本的40%~50%。这比目前国际上对不动产交易行为征税,其税负大都控制在交易总额的20%以下的情况是高出许多的。显然我国这种税制结构是失衡的,它过分注重对增量房产征税而忽视了对存量房产征税。鉴于此笔者提出如下建议:

第一,必须适当减少开发商税收压力。这是因为:不平衡征税使得房地产开发商税收负担过重、成本过高,导致市场的高房价。高房价必然抑制消费需求,不利于房地产的可持续发展,不利于国民经济健康发展。我国现行房屋价格中,土地出让金约占16%,拆迁补偿费约占25%,税收约占9%,三项合计约占房价的50%。此外建安成本仅占房价的35%,贷款利息占房价的8%,利润约占7%;而在西方国家,地价及税费三项合计仅占房价的20%,建安成本占73%,利润占7%。从以上数据对比可以看出,我国市场的高房价并不是因为开发商为了获取高利润所致,而是与房价中税费比重过高直接相关。

第二,有必要开征房地产财产税。我国人口多,随着城市开发的快速发展,人地矛盾将越来越激化,土地的稀缺性也将越来越明显。财产税是一种公平税,多占用者多交税,它可起到调整收入的作用,并通过增加财政收入来增加社会福利。通过税收杠杆作用,加强对房地产的管理,提高房地产使用效率,控制固定资产投资规模和配合国家房产政策的调整,还可以保证政府税收来源的稳定性。

第三,必须严格征收土地增值税。土地增值税是一种抑制投机税,能有效地抑制炒买炒卖土地投机获取暴利的行为;而土地收益主要来源于土地的增值收益,包括自然增值和投资增值。土地的自然增值随着经济发展,将会越来越大。土地资源属于国家所有,国家为整治和开发投入了巨额资金,应当在土地增值收益的分配中取得较大的份额。

第四,对低收入者购房和租房的税收优惠政策。为了使低收入者能够买得起和租得起房子,低收入者按揭购房后,房屋业主的贷款利息

# 创新是房地产可持续发展的源泉

● 黄浩

可在个人所得税税前收入中直接抵扣。这样,虽然政府损失了一定的税收收入,但提高了低收入者的还贷能力,在一定程度上缓解了低收入者的购房困难,促进了房地产业的发展。

第五,对一些高额度、大比例、长周期的税费,应将一次性的收取办法改为分期分段征收。像土地出让金,全国各地做法不一:北京一次交清40%的土地出让金才给销售许可证;厦门土地出让金交完,房屋主体工程完工25%才给销售许可证。70年用途的土地在房屋竣工销售时,土地出让金已全部交清了。占房地产开发成本20%左右的土地出让金这样的交法是不太合理的。若能按住宅70年、办公写字楼50年的时限进行分期分段收取将更科学,从而达到降低房价并调动起居民买房的积极性,实现房地产业的良性循环。

政府根据房地产市场发展要求及时创新优化税收结构,逐步完善房地产税制,科学设置房地产税目和税率,是保证房地产业可持续发展的,促进国民经济健康稳定发展的源泉。

#### 二、企业在观念、产品方面的创新是房地产可持续发展的保障

1. 树立可持续发展观,保持房地产业发展良性循环。房地产业可持续发展的内涵,必须包括环境成本。长期以来,我国执行的是土地资源无价或低价、产品高价的价格策略,压制了资源再生产活动的积极性,刺激了人们对土地的消费需求,乃至资源消费。企业可持续发展意识淡薄,导致在经济建设中出现急功近利和以过度消耗资源换取经济发展的现象。一些地区已经形成先破坏、后建设,先污染、后治理的现实,背上了沉重的生态和环境债务,浪费了许多不可再生资源。因此,只有企业更新观念,树立可持续发展观,才能确实承担起企业的社会责任。从房地产可行性分析、规划设计、建设、营销到管理全过程,综合运用环保和节能新技术,充分利用太阳能、风能等自然能源,减少对不可再生资源的消耗,提高能源利用率,增加住宅产品的技术含量,增加居民生活的舒适度,提高居住环境质量,使房地产开发进入可持续的良性循环发展。

2. 更新消费观念是房地产业从粗放型向集约型增长的关键。住宅建设应优化环境与房型已是不争的事实,目前大绿地、大房型似乎已形成一股攀比风,绿地一个比一个大,3000平方米、5000平方米甚至10000平方米;大厅、大厨、大卫生间,厅50~60平方米有之,卫生间10平方米有之,人均居住建筑面积与用地面积越来越大。住宅小区人均用地有的已超过25平方米。国家规范居住小区的人均用地指标多层为15~19平方米,高层为11~14平方米。片面追求环境、降低容积率,人均居住用地大大超过规范要求。这不是开发商经济上算得过来,消费者有钱买得起的问题,而是关系到国计民生的大问题,关系到我国可持续发展战略能否真正实施的问题。

3. 树立供需平衡新观念,准确预测当地居民的住房需求水平,是保护可持续发展资源的关键。住宅产业发展的区域性较强,其发展速度和规模主要取决于当地相关产业的经济发展、人口数量、政策及居民对于住宅的需求水平。开发商准确预测居民的住房需求,控制当地住宅产业发展的速度和规模,保持供需平衡,杜绝大量的空置房及半拉子工程,是保护不可再生的可持续发展资源的关键。

总之,中国房地产业的创新主体是政府和企业,房地产业目前已处于注重质量和效益的集约型发展阶段,政府为了保持房地产业的可持续发展就要在制度、税收政策上有所创新,优化税收结构;企业要在这

# 实事求是与会计信息的真实性

● 赵力

**摘要:**会计信息的真实性原则,是唯物主义“实事求是”世界观方法论的基本要求。实事求是会计信息真实性的前提。文章阐述了实事求是会计信息真实性的哲学基础,并且提出坚持实事求是会计行为主体的根本要求。

**关键词:**实事求是 会计信息 真实性

**中图分类号:**F231.6

**文献标识码:**A

**文章编号:**1004-4914(2002)10-294-

01

## 一、实事求是会计信息真实性的哲学基础

唯物主义世界观要求主体认识要正确反映客观事物,尊重客观事物本身所固有的规律,主体的实践活动才能达到预期的目标。会计信息的真实性原则,正是唯物主义“实事求是”世界观方法论的基本要求。所谓真实,就是“与实际相符,不假”。会计信息的真实性,是指会计主体为了满足人们决策的需要而提供的会计信息与该会计信息所需表达的经济现象或经济状况的实际相符的一种客观要求。会计信息的真实性与其价值目标是一致的。会计信息的价值性在于它的效用性,即对决策有用。只有真实的会计信息才能引导决策层人们作出正确经济决策。决策有用性是真实性的目的,真实性是实现决策有用性的手段,而“实事求是”是会计信息真实性的前提。在实际的经济生活里,经济决策中并不需要“绝对真实”的会计信息,会计信息的真实程度与它的提供成本是正相关的。经济决策中所需要的是能够勾勒出对象特征的重要信息。那种离开决策有用性来抽象地谈论真实性,为真实而真实的观点不仅是错误的,而且使主观和客观相脱离,违背了“实事求是”的世界观要求。

会计是一个信息系统,它所反映的内容是客观的。真实性标志着会计信息所反映的经济活动与会计主体的客观经济活动是相符的,它包含不依赖于人的意识而存在的客观内容,同虚假有原则的区别。那种因为会计核算中要运用会计人员的职业判断和一些假设,就认为会计信息真实性是一个因人而异的主观范畴的观点是站不住脚的。会计

核算中用到假设、估计和会计人员的职业判断,的确带有一定的主观性,但不能因此否认会计信息的真实性是个客观的范畴。因为,会计核算中的假设、估计以及财务预测、计划和预算,都是建立在客观真实性基础之上的。真实性是会计的生命。

会计作为国际通用的商业语言,是经济科学决策的重要依据。我国已经加入了WTO,许多方面我们正在和国际接轨,其中,会计信息的质量有着举足轻重的地位。会计信息披露关系到企业的预测和决策,为相关利益集团所重视,因此,会计信息的披露必须按照会计准则和会计法加以规范,必须遵循实事求是的真实性原则。

## 二、坚持实事求是是对会计行为主体的根本要求

2001年7月1日起施行的新《会计法》规定了单位负责人为本单位会计行为的责任主体,对会计工作和会计资料的真实性、完整性负责,这是保证会计资料合法、真实、准确和完整的关键,是解决多年来会计信息失真的重要依据。

会计信息造假是会计信息失真的重要表现形式之一,会计信息失真与会计行为主体直接联系,因此,要杜绝造假行为,规范会计行为主体的活动,树立会计行为主体的求实意识,就成为关键。

由于会计信息造假的原因是出于诸多的经济政治因素,因此会计本身是不能完全杜绝造假行为的,必须采取综合治理才能有效。

一方面,要改进利益分配与激励机制,使其更趋于合理化,让造假者无利可图;另一方面,要明确责任,强化内部控制、内部监督和外部监管,使造假者无机可乘,同时,要提高会计人员的业务素质,还要加大惩治力度,从严执法,使造假者因为风险而敛其造假行为。但是,笔者认为,治理会计信息造假的治本之策是加强会计行为主体的世界观的改造。

作为单位负责人,新《会计法》规定了是其本单位会计行为的责任主体,要对本单位的会计工作和会计资料的真实性、完整性负责。为此,单位负责人首先要树立实事求是的世界观,遵从会计信息的客观实在性,要拥有为人民大众的无私情怀,要规范领导行为,要知法、守法,重视会计工作,提高自己的

责任意识,真正负起“第一责任人”的责任。其次不能为了谋取私利或小集体利益或“数据出官”的需要,授意、指使、甚至强令会计人员虚拟经济业务事项、账外设账、篡改会计数据、随意改变会计处理方法、程序等非法手段造假账,导致会计行为偏离会计目标而损害国家利益和社会公众利益,破坏单位内部各职能部门之间、个人之间的利益均衡关系,严重危害社会经济秩序。

作为会计人员,要坚持真实性和正义的职业道德规范。会计人员要如实记录、反映经济业务,及时、准确、完整地提供会计资料。真实性的标准在于会计处理的经济业务必须符合实际。最起码的会计职业信念,就是必须去探求和说明事实的真相。离开了真实性,也就失去了会计存在的基础。会计人员要形成适应现代企业制度的现代会计理念、法律规范意识、职业道德素养以及心理素质,不盲目依附企业领导,唯领导意图是从,不同流合污;会计人员还应具备正义感,对于管理当局为了自身利益、故意操纵利润、甚至违法违规的行为,不能坐视不理,更不能参与牟利,要不畏强权,勇于直言,敢于披露真实信息。2001年5月16日,国务院总理朱镕基为正式挂牌的上海国家会计学院题写了“不做假账”的校训。“不做假账”,对广大会计人员既是一个最基本的要求,即要增强自我约束力,不为利所动;也是一个有力的警示,即要顶得住压力,敢于对授意甚至强迫做假账的行为说“不”。会计人员“不做假账”,虽本该如此,但要做到实属不易。

加强会计行为主体的自律,是保证会计信息真实、避免会计信息失真、杜绝会计信息造假的重要方面。自律通过自我教育、自我批评、自责、自警、自戒,从而选择正常的动机和行为。会计信息的真实性不仅源于制度,还有发源于会计行为主体对会计法律及信仰的神圣情感。只有具备了这种情感和心理学上的认同和信仰,会计信息的真实性才算获得了终极意义上的支撑和依托。而会计行为主体加强世界观的改造,树立求实的思想作风和务实的工作作风,则是会计信息真实性的根本保证。

(作者单位:淮安行政学院 江苏 223001) (责编:小青)

样的环境中生存并发展壮大,惟有树立可持续发展新观念新意识,才能对产品、营销、管理,乃至利润进行创新,这是保持房地产业可持续发展的源泉。

### 参考文献:

1. 陈文梅. 我国房地产税收改革初探. 税务与经济, 2001(3)

2. 美国运用税收杠杆促进住宅业发展的主要措施及我国的改革建议. 南方房地产, 2000(12)

3. 孟宪忠. 论生态市场经济

4. 有地有项目肯定有钱赚吗. 厦门房地产信息

(作者单位:厦门大学计统系 福建 361003)

(责编:贾伟)