

<<找旺铺>>

图书基本信息

书名：<<找旺铺>>

13位ISBN编号：9787111204336

10位ISBN编号：7111204336

出版时间：2007-1

出版时间：机械工业出版社

作者：吕波

页数：226

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<找旺铺>>

内容概要

作者在剖析国内近40个实际商业地产咨询案例的基础上,系统总结行业内的经验和教训,提出了“步步为商定位模式”,并写成《找旺铺:商业地产的定位与实操》一书,希望通过在理论和实操上这两个层面的探索,能对商业地产开发商、广大投资者、普通商业经营者和品牌商家、政府、学者、投资机构和咨询机构等相关专业人员提供专业性的支持和帮助,以减少甚至杜绝商业地产因为定位错误带来的失败。

近年来,国内商业地产备受关注,一边是投资的神话,一边是失败的血泪。造成冰火两重天的现状与前期的定位息息相关。

作者以研究、咨询近40个商业地产项目为背景,以国际模式大扫描、国内案例大透视为视角,提出了“步步为商”的定位操作模式,对商业地产在定位过程中涉及的宏观政策和产业政策、国内商业地产模式的困惑和风险、国外商业地产模式的经验与得失、差距对比分析、专业化定位的方法和实操案例进行了系统剖析。

作者对于SHOPPINGMALL、商业街、社区商业和地下商业如何进行专业化的定位与实操,以及如何处理定位与招商的关系。

都做了深入的阐述。

本书适合商业地产的开发商、投资者、普通商业经营者和品牌商家、政府、学者、投资机构和咨询机构等相关人员阅读。

作者简介

吕波，商业地产投资规划咨询专家。
近年来咨询服务过200余家企业，在商业地产领域，咨询服务过的城市或企业包括桂林市现代物流发展战略与物流园区规划、中国最大的房地产公司之一珠江地产、中国最大的室内主题公园天一贸、中国最大的珠宝贸易扬州珠宝城、中国最大的国企之一中国石油地产、中国最大的民营企业之一西安海星地产以及国美鹏润地产等，是国内最早对中国商业地产定位的理论和实操模式进行系统研究的专家之一。

书籍目录

前 言第一章 国外商业地产政策的经验及启示第一节 国外商业地产宏观调整政策的经验及启示
第二节 国外商业地产融资政策的经验及启示第三节 国外商业网点建设的经验及启示第四节 国外
土地政策的经验及启示第二章 海外商业地产模式的分析与借鉴第一节 海外商业地产模式概述第二
节 海外品牌定位的实操模式第三节 中外商业地产的业态比较第三章 商业地产的风险和困惑第一
节 商业地产发展阶段的划分第二节 商业地产定位与操作风险第三节 商业地产定位与操作困惑第
四章 步步为商定位模式第一节 商业地产项目战略分析(S)第二节 商业地产目标市场分析(T)第三
节 商业地产案例分析(E)第四节 商业地产定位分析(P)第五章 商业地产定位总体分析第一节 商
业地产定位的常见问题第二节 定位的宏观分析第三节 定位的中观分析第四节 定位的微观分析第
五节 后期定位调整第六节 新商圈中新项目的定位第七节 定位实操第六章 购物中心定位第一节
国内购物中心定位的常见问题第二节 海外购物中心定位的启示第三节 购物中心的定位分析第四
节 购物中心的独特性定位第五节 购物中心的调整和扩建第六节 购物中心定位与实操案例第七章
商业街定位第一节 国内商业街定位的常见问题第二节 国外商业街定位启示第三节 商业街定位
第四节 商定街定位实操第八章 社区商业定位第一节 国内社区商业定位的常见问题第二节 国外
社区商业定位的启示第三节 社区商业定位第四节 社区商业定位实操第九章 地下商业定位第一节
地下商业的定位和操作问题第二节 地下商业定位和操作案例第三节 地下商业定位的操作思路第
十章 定位与招商第一节 招商定位的常见问题第二节 统一招商原则第三节 统一招商框架第四节
主力店招商第五节 招商实操参考文献后记

章节摘录

六、税收调控政策的启示 国外常用的方法是，如果进行利率调节的效果不明显，那么就会考虑使用税收调控的手段。

一般是在市场低迷时，国家就少征税甚至不征税；而一旦市场过热，各项税收就会开始征收。

比如营业税不再优惠、个人所得税开始征收。

如果还不见效，还有土地增值税在后面接应。

国外的经验表明：一个结构完备、运行良好的房地产市场，离不开一个能同市场经济相吻合的、完善而高效的房地产税收制度。

它的有效运行，不仅可以增加财政收入，为城市建设积累资金，而且可以调整土地等资源的配置，通过对房地产市场的干预，调节城市经济运行及收入分配。

但我国现行的房地产税收制度尚存在诸多不合理因素，不能发挥税收应有的功能，在一定程度上阻碍了房地产市场的进一步发展。

因此，有必要借鉴国外房地产税制的成功经验，健全完善我国房地产税制，从而促进我国房地产市场的健康发展。

总结世界各国在税收体系上的特点，尽管各国具体税制存有一定差异，但从宏观角度看，世界各国特别是发达国家的房地产税制一般有几个显著的基本特征：房地产税收在政府组织的税收收入中占有较重要的地位，已成为地方政府财政收入的重要来源之一。

如美国，房地产税一般要占到地方财政收入的50%~80%。

大多数国家趋向于按房地产的评估值征收房地产税，使其具有随着经济增长而增长的弹性特征。

各国都比较重视对房地产保有的征税，而房地产权属转让的税收则相对较少，这样的税种结构有利于鼓励不动产的流动，实现房地产要素的优化配置。

各国房地产税收政策大多坚持“宽税基、少税种、低税率”的基本原则。

宽税基，即除对公共、宗教、慈善等机构的不动产实行免税外，其余的不动产所有者或占有者均为纳税主体；少税种，即房地产的税种较少，多数国家开征不动产税；低税率，即主体税种的税率一般都较低，总体税收负担水平也偏低。

参照国外的成功经验和通行做法，我国现行房地产税制仍存在一些亟待改进的方面。

这主要表现在：现行涉及房地产业的税种结构松散繁杂，各种税之间主辅作用不清，调节单一，同时存在税种重叠设置和税负上重复课征的问题。

如现行房地产税制，既有对内资企业和个人征收的城市税，又有对涉外企业和外籍个人征收的城市房地产税，这两个税种的征税对象均为房产，明显属于重复设置。

契税是对房屋产权发生转移时就双方当事人所订立的契约征收的一种税；印花税是就经济活动中书立的凭证所征收的一种税，就征税范围来看，存在重复征税问题。

征税范围的相对狭窄，抑制了房地产税收作用的发挥。

长期以来，我国房地产税收范围都有限，如其中的房产税和城镇土地使用税，仅限于对城市、县城、建制镇和工矿区所在企业征税，不仅产生位于城镇的企业和位于城镇范围之外的企业之间的税负不公问题，而且随着城乡经济发展，城乡界线难以划分与界定，在实际操作上造成困难。

我国税收体系还存在费大于税、费挤税等现象。

按照税收执行情况估算，1998年来自房地产的税收总额约450亿元左右，而来自房地产的各项收入则大约在1200亿元~1500亿元之间，费大税小的问题十分突出。

根据福州的材料，在房地产开发中各种收费高达50多项。

福州在清理以后还有二十多个收费项目，收费占整个成本的60%。

再比如税负的环节分布不合理，我国对房地产特别是对土地的保有税负过低，几乎占城镇土地总量98%的土地由企业无偿取得，并仍近似无偿地持有着，而进入市场流通的土地(使用权)却要承担较高的税负，其结果不仅抑制了土地的合理流通和正常的市场交易，助长了土地的隐性流动，并直接阻碍了大量划拨存量土地步入市场的过程等。

为了加强税收政策对房地产的调控，国家在2005年出台了《关于加强房地产税收管理的通知》。

我国应当积极与国际税制接轨，设计出合理、严密的房地产税制来控制房地产投机行为。目前，房地产开发企业的税收主要有九种，而涉及到消费者转让房地产的主要税种有五种，一旦房地产过热，国家就会通过税收的手段进行调控：政府通过征收空地税、土地保有税，提高囤积土地成本，限制以投机为目的的土地交易，激励土地持有者合理利用土地；加强土地增值税的征收，限制以转手套利为目的的土地交易；从调整、规范国家与企业之间的关系出发，逐步统一内外资企业所得税，降低企业所得税率，取消对房地产企业征税就低不就高的办法，实行统一、确定的税率，这样在实际操作过程中企业纳税义务更明晰，税负更确定，使依法纳税真正有法可依；实行中央与地方分税制，建立地方税体系，把征收土地财产税的税权划归地方政府，并规定地方政府不得以任何名义向房地产企业征收各种基金、费和提留等。

此外，还要深化税费改革，扩大房地产税收收入规模；统一规范税制，科学设计房地产税收结构；适当调整征税范围，进一步扩大税基；建立健全房地产计税价格的评估制度，加强房地产税收的征收管理等。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>