

教师专业实践总结

财贸学院

会计专业 陈海雯

实践时间：2021年1月16日——2021年2月20日





主要内容

一

实践单位基本情况

二

在实践单位从事工作情况

三

在实践单位的实践收获

四

对本专业建设课程教学方面的启发

一、实践单位基本情况

- **单位名称：**建信住房服务有限责任公司
- **地点：**北京西城区丰铭国际大厦
- **业务范围：**住房租赁经营；物业管理；机动车公共停车场管理服务；技术开发、技术咨询、技术服务；软件开发；数据处理；设计、制作、代理、发布广告；室内装饰工程设计；互联网信息服务；工程设计；资产评估等。



二、在实践单位从事工作情况

1、2021.1.16--2021.1.30 收集住房租赁相关政策



■ 图片

| 文章来源：中国住房租赁 (ID: CIREA-ZFZL)

为便于广大住房租赁企业及其从业人员,以及房地产估价机构、房地产经纪机构和有关单位及个人了解与住房租赁密切相关的法律、法规及政策, **中国住房租赁 (ID: CIREA-ZFZL)** 对住房租赁相关文件进行了梳理。

为便于您查阅政府相关文件原文, ICCRA进行了相关文件原文链接的汇编整理, 请至文章末尾扫描二维码查阅。

法 律

1. 中华人民共和国民法典 (节录) (2020年5月28日)
2. 中华人民共和国城市房地产管理法 (节录) (2019年8月26日修正)

司法解释

1. 最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释 (2020年12月23日修正)

法规性文件

1. 中共中央 国务院关于完善促进消费体制机制 进一步激发居民消费潜力的若干意见 (节录) (中发〔2018〕 32号)
2. 国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见 (节录) (国发〔2016〕 8号)
3. 国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见 (国办发〔2016〕 39号)
4. 国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见 (节录) (国办发〔2015〕 85号)
5. 国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知 (节录) (国发〔2010〕 10号)
6. 国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知 (节录) (国发〔2003〕 18号)

国务院部门规章

1. 商品房屋租赁管理办法 (2010年12月1日 住房和城乡建设部令第6号)
2. 租赁房屋治安管理规定 (1995年3月6日 公安部令第24号)
3. 关于加快发展保障性租赁住房的意见 (2021年7月2日 国办发〔2021〕 22号)

国务院部门文件

1. 住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见 (建房规〔2021〕 2号)
2. 中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会 中国证券监督管理委员会 国家外汇管理局关于金融支持海南全面深化改革开放的意见 (节录) (银发〔2021〕 84号)
3. 住房和城乡建设部关于加强房屋网签备案信息共享 提升公共服务水平的通知 (节录) (建房〔2020〕 61号)
4. 住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见 (节录) (建房规〔2020〕 4号)
5. 2020年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示 (2020年7月24日)
6. 住房和城乡建设部 国家发展改革委 公安部 市场监管总局 银保监会 国家网信办关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见 (建房规〔2019〕 10号)
7. 住房城乡建设部等部门关于印发《进一步优化供给推动消费平稳增长 促进形成强大国内市场的实施方案 (2019年) 》的通知 (节录) (发改综合〔2019〕 181号)
8. 2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示 (2019年7月18日)



国家税务总局贵州省税务局

Guizhou Provincial Tax Service, State Taxation Administration



搜索

本站热词： 税务登记 便民服务 税收优惠 小微企业

首页

信息公开

新闻动态

政策文件

纳税服务

互动交流

首页 » 信息公开 » 通知公告

住房和城乡建设部等部门关于加强房屋网签备案信息共享提升公共服务水平的通知

来源：国家税务总局 2020年08月25日 14:30:00 打印本页 关闭本页

建房〔2020〕61号

各省、自治区、直辖市住房和城乡建设主管部门、高级人民法院、公安厅（局），新疆生产建设兵团住房和城乡建设局、公安局，新疆维吾尔自治区高级人民法院生产建设兵团分院，中国人民银行各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处，各银保监局，各政策性银行、大型银行、股份制银行，外资银行：

为深化“放管服”改革，全面贯彻《优化营商环境条例》，落实经国务院同意印发的《住房城乡部关于进一步规范和加强房屋网签备案工作的指导意见》（建房〔2018〕128号）要求，进一步加强房屋网签备案信息共享，提升公共服务水平，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项

一、加快推进系统对接信息共享

市、县住房和城乡建设部门要按照《住房和城乡建设部关于提升房屋网签备案服务效能的意见》（建房规〔2020〕4号）、《住房印发全国房屋网签备案业务数据标准的通知》（建办房〔2020〕14号）要求，统一规范房屋网签备案业务流程，夯实房屋信息基础数据，完善备案信息系统。住房和城乡建设、金融、公积金、税务、公安、法院等部门和单位及银行业金融机构等，要积极推进房屋网签备案系统对接，通过网络专线、国家数据共享交换平台、全国一体化在线政务服务平台、延伸房屋网签备案系统操作端口等方式共享房屋网签备案办理抵押贷款、纳税申报、住房公积金提取或者贷款、反洗钱、居住证和流动人口管理、司法案件执行等业务提供便民服务。对能通过案数据的，不再要求当事人提交纸质房屋买卖、抵押、租赁合同。



住房租赁相关政策

中国证监会 住房城乡建设部关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知

证监发[2018]30号

中国证监会各派出机构，各省、自治区、直辖市住房城乡建设厅（建委、房地局），新疆生产建设兵团建设局，上海证券交易所、深圳证券交易所，中国证券业协会（报价系统），中国证券投资基金业协会，中国房地产估价师与房地产经纪人学会：

为贯彻落实党的十九大精神和2017年中央经济工作会议提出的关于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度要求，按照《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）和《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》（建房〔2017〕153号），加快培育和发展住房租赁市场特别是长期租赁，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，鼓励发行住房租赁资产证券化产品，现就有关事项通知如下：

一、总体要求

（一）重要意义。住房租赁资产证券化，有助于盘活住房租赁存量资产、加快资金回收、提高资金使用效率，引导社会资金参与住房租赁市场建设；有利于降低住房租赁企业的杠杆率，服务行业供给侧结构性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；可丰富资本市场产品供给，提供中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化的投资需求。

（二）基本原则。坚持市场化、法治化原则，充分发挥资本市场服务实体经济和国家战略的积极作用；明确优先和重点支持的领域；加强监管协作，推动业务规范发展；积极履行监管职责，切实保护投资者合法权益，合力防范风险。

二、住房租赁资产证券化业务的开展条件及其优先和重点支持领域

（三）发行住房租赁资产证券化产品应当符合下列条件：一是物业已建成并权属清晰，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定办理住房租赁登记备案相关手续；二是物业正常运营，且产生持续、稳定的现金流；三是发起人（原始权益人）公司治理完善，具有持续经营能力及较强运营管理能力，最近2年无重大违法违规行为。

（四）优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域、利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目及国家鼓励发展的其他租赁住房项目开展资产证券化。

2、对比上市公司情况，分析公司经营策略

贝壳平台示意图

平台业务	二手房	新房	金融	家装	数据
平台参与者	服务商（经纪人）		房屋租售双方		
平台基础设施	特制数字解解决方案（楼盘宝典、Saas、VR看房等）				
	ACN经纪人合作系统				
	社区触角（线下门店）				

贝壳（链家）门店数量及经纪人数量

年度	2018年	2019年	2019H1	2020H1
平台（含链家）				
平台门店数量	15809	37514	24000	42247
平台经纪人数量	163574	357680	277000	456047
链家				
链家门店数量	7673	7922	7500	7700
链家经纪人数量	102674	124880	135000	134000

2019年交易总额(GTV)
2.1万亿 元

2019年交易总量
220万 单

覆盖城市⁽¹⁾
103 个

连接房产经纪人⁽¹⁾
45.6万 名

连接经纪品牌⁽¹⁾
265 个

移动端MAU⁽²⁾
3900万

连接线下门店⁽¹⁾
4.2万 家

房地产评估

本项目知识结构

- ◆ 任务一 房地产评估概述
- ◆ 任务二 房地产价格及其影响因素
- ◆ 任务三 收益法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务四 市场法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务五 成本法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务六 假设开发法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务七 基准地价修正法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务八 路线价法在房地产评估中的应用
- ◆ 任务九 在建工程评估

3、房屋评估方法 比较分析，形成教 学课件

三、土地评估的成本法操作步骤

- ◆ (一) 计算开发土地取得费用
- ◆ 1. 国家征用集体土地而支付给农村集体经济组织的费用。
- ◆ 包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费及安置补助费等。



三、土地评估的成本法操作步骤

- ◆ 关于征地费用各项标准，《中华人民共和国土地管理法》有明确规定：
- ◆ 征用耕地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前三年平均产值的 6—10 倍；征用耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。
- ◆ 被征用土地上的附着物和青苗的补偿标准，由省、自治区、直辖市规定。

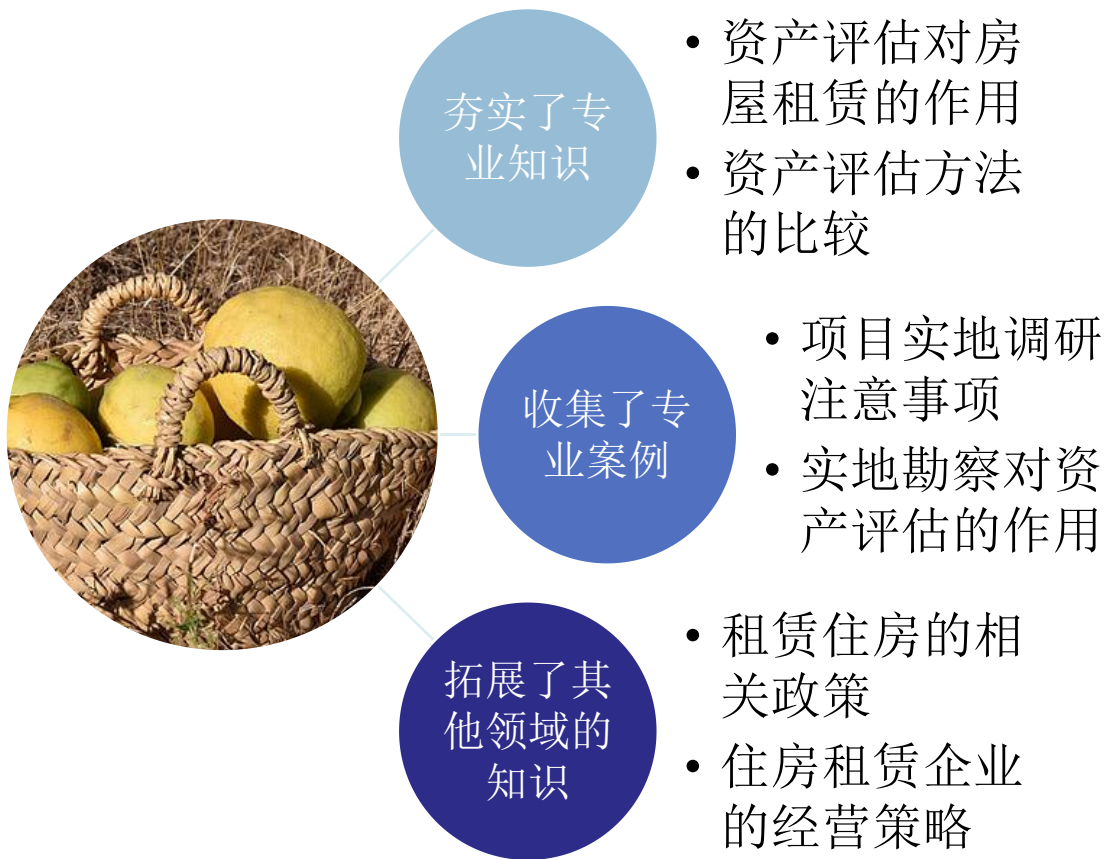
《中华人民共和国土地管理法》





4、实地考察相关
项目，为形成教
学案例提供素材

三、在实践单位的实践收获



四、对本专业建设课程教学方面的启发



- ◆ 让房屋普惠政策推广和被认知
- ◆ 住房租赁公司在普惠政策下的经营策略必须深入研究
- ◆ 住房租赁类型的不同意义

- ◆ 选择正确的资产评估方法能帮助租赁市场正向发展
- ◆ 实地考察夯实房地产评估结论的准确性



敬请批评指正

