

ဗဟို သမ္မိ ဂ်ဒီဇီယူ ဝါသုဇ် ကာသု ဂ်ဒီဇီယူ ဂ်ဒီဇီယူ ဂ်ဒီဇီယူ ဂ်ဒီဇီယူ ဂ်ဒီဇီယူ သမ္မိ

景洪市人民政府办公室文件

景政办发〔2019〕108号

景洪市人民政府办公室关于印发景洪市存量房 交易价格评估系统更新工作实施方案的

通 知

各乡镇人民政府，街道办事处，各农场、度假区、园区管委会，
市委和市级国家各部委办局，各人民团体，中央、省、州驻景各
有关单位：

经市人民政府研究同意，现将《景洪市存量房交易价格评估

系统更新工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻落实。

景洪市人民政府办公室

2019年6月19日

（此件公开发布）

景洪市存量房交易价格评估系统更新 工作实施方案

为切实做好景洪市存量房交易价格评估系统数据更新工作，根据《中华人民共和国税收征收管理法》《国家税务总局关于进一步加强存量房交易税收征管工作的通知》（税总发〔2013〕129号）《国家税务总局关于印发〈房地产交易税收服务和管理指引〉的通知》（税总发〔2017〕4号）等文件要求，特制定本方案。

一、指导思想

为深入贯彻落实党中央、国务院深化“放管服”改革决策部署，更大激发市场活力和社会创造力，切实提高税收服务经济高质量发展水平，以推进景洪市房地产税收一体化管理，堵塞税收流失漏洞，促进存量房交易税收公平、公正、公开，进一步减轻纳税人负担，减少纳税争议，降低税收执法风险为目标，提高纳税人税法遵从度和满意度，降低征纳成本，增强税收治理能力，夯实国家治理现代化基础。在2012年原存量房交易价格评估系统成功上线运行的基础上，结合景洪市存量房交易以及税收征收管理现状，做好存量房交易价格评估系统数据更新工作。

二、工作原则

（一）合法性原则

存量房交易价格评估系统数据更新工作应按国家法律、法规的规定进行；所依据的数据和资料必须合法有效；方法必须符合

国家的有关规定。

（二）公平性原则

工作标准、工作时点要一致，数据更新后的系统评估价格要客观公正。

（三）效率性原则

将存量房交易价格评估方法和现代化技术手段相结合，使更新后的评估数据具有标准化、批量化和科学化的特点，简便、快捷地进行存量房交易价格评估。

（四）适用性原则

存量房交易价格评估系统更新工作应从景洪市存量房交易的现状和特点出发，建立符合景洪市存量房交易价格评估的系统数据、标准、范围和征管手段。

三、工作内容和目标

（一）工作内容

1. 按照目前存量房交易市场价格，更新 2012 年上线运行的存量房交易价格评估系统中各评税分区标准房模型的评估价格。

2. 根据景洪市城区城镇规划以及其他所有乡镇商品房开发现状，扩大存量房交易价格评估系统评税分区，并建立相对应的评税分区标准房评估模型。

3. 将景洪市范围内所有可交易的存量房，含住宅、商业类房地产（个人自建房、商铺、临街商住楼、营业用房、经济适用房、搬迁安置房等）、有产权的车库车位等全部纳入评税系统，并按

照评税分区建立相应的标准房评估模型。

4. 完成标准房评估模型的评估系统导入,做好存量房价格的评估测试运用。

(二) 工作目标

通过完善全市的存量房交易评估系统,对全市范围内房地产市场中的存量房交易进行计算机软件评估,将房地产估价技术应用于存量房交易税收征管实际工作中,实现“以计算机软件评估替代人工评估、替代市场指导价”的存量房交易计税价格核定征管工作模式,解决房地产交易过程中纳税人瞒报、低报价格及税务机关核定标准不统一、公信力缺乏的问题,回避计税价格核定工作中的人为因素,堵塞税收征管漏洞,提高景洪市房地产交易税收征管水平。同时,通过完善存量房交易计税价格的争议处理机制,减少纳税争议,降低税收执法风险,营造一个公平、诚信的纳税环境,最终实现景洪市存量房交易税收的稳定增长。

四、工作方法和步骤

通过应用评税技术采用市场比较法核定存量房交易计税价格,并按政府购买程序聘请具有房地产评估资质的第三方房地产评估机构建立完善系统评税分区和存量房交易标准房数据模型,最终通过相关职能部门论证后由景洪市税务局向社会公告执行。

具体工作分为以下三个阶段实施:

(一) 完成采购(2019年5月24日前)

景洪市税务局依据相关采购程序完成存量房交易价格评估

系统数据更新维护项目购买服务的采购工作，确定存量房交易价格评估系统数据更新维护项目服务商（具有房地产评估资质的第三方房地产评估机构），并签订合同及保密协议。

（二）数据准备（完成时限：2019年5月24日至2019年5月30日）

各领导小组成员单位按本方案明确的职责向景洪市税务局和第三方房地产评估机构提供各项准备数据；同时根据数据工作需要及时提供其他相关数据资料。

（三）工作实施（2019年6月1日至2019年6月20日）

第一步：标准房价格信息采集。（2019年6月10日前）

第三方房地产评估机构绘制全州建设小区分布图，收集整理近两年来存量房交易价格评估实例，采集税收征管系统内2016年1月以后的契税征税信息以及住建部门2016年以来的商品房网上合同备案信息开展房地产市场价格调查。根据调查结果对房地产分布进行合理的评税分区。按照调查采集及分区情况，生成存量房交易标准价格。

第二步：可比实例库及系统标准房模型建立。（2019年6月15日前）

将房产交易标准价格录入软件，生成房地产交易可比实例数据库，并建立分类型的标准房评估模型。

第三步：完成标准房评估模型的评估系统导入，做好存量房价格的评估测试运用、使用培训及指导。（2019年6月20日前）

（三）成果论证（2019年6月30日前）

景洪市税务局组织领导小组各成员单位（自然资源局、住建局、发改局等相关职能部门），组成临时专家论证团队对存量房交易价格评估系统更新成果进行反复论证、修正相关系数。

（四）公告实施（2019年6月30日前）

在报请景洪市人民政府，并商议景洪市财政局后，由景洪市税务局向社会公告，数据更新后系统于2019年7月1日正式运行。

五、组织保障

（一）成立工作协调领导小组

为切实做好存量房交易价格评估系统数据更新工作，确保各相关部门间的协调配合，由景洪市人民政府牵头成立存量房交易价格评估系统更新工作协调领导小组：

组 长： 岩罕班 市人民政府副市长

副组长： 李琼丽 市财政局局长、金融办主任

张劲松 市税务局局长

成 员： 徐 忠 市发展和改革委员会局长

杨 杰 市自然资源局副局长

王开平 市住房和城乡建设局局长

彭跃仁 市税务局副局长

工作协调领导小组办公室设在国家税务总局景洪市税务局，由景洪市税务局税政部门负责人担任办公室主任。

领导小组成员单位职责：

1. 市财政局：做好评估系统更新项目政府指导、审批工作，同时按经费审批程序，负责各级存量房交易价格评估系统更新工作所需经费保障，在评估系统公告实施启用后 30 天内按照合同约定的付费标准将评估系统更新的费用支付给景洪市税务局，参与评估系统更新成果的反复论证、修正相关系数等工作。

2. 市自然资源局：负责提供分类的基准地价图、基准地价成果表、宗地地价修正系数表、宗地地价影响因素指标说明表及税务部门所需的其他资料，参与评估系统更新成果的反复论证、修正相关系数等工作。

3. 市住房和城乡建设局：负责提供景洪市各小区分布地图、分类房产建安造价标准、建设工程费用、房产经济耐用年限和残值率、各类房产间接费用比率、房产交易影响房产价值因素修订系数、各小区或楼房登记名称、建筑结构、建成年代信息、景洪市辖区内可交易商品房的网上合同备案信息及税务部门所需的其他资料，近年验收的小区容积率数据，参与评估系统更新成果的反复论证、修正相关系数等工作。

4. 市发展和改革委员会：根据当地不同地段位置，市场价格情况认定片区平均单价，设立调整系数，并定期对计税价格进行调整及税务部门所需的其他资料等，同时需协助税务机关进行价格争议的处理，参与评估系统更新成果的反复论证、修正相关系数等工作。

5. 市税务局:负责制定存量房交易价格评估系统更新工作实施方案并组织实施;制定存量房评估工作制度和存量房交易计税价格争议处理办法,保证存量房评估工作持续稳定运行;负责按照各级财政和税务系统购买服务相关规定,发布招标公告,招标采购第三方房地产评估机构并签订合同及保密协议;督促第三方房地产评估机构按进度和合同要求完成服务;组织评估系统更新成果的反复论证、修正相关系数等工作;在公告实施后,及时做好实施公告及费用支付等。

各部门要在景洪市人民政府的统一领导下,分工协作,密切配合,确保景洪市存量房交易价格评估系统数据更新工作的顺利实施。

(二) 成立具体工作实施小组

组 长: 彭跃仁 市税务局副局长
副组长: 王 岑 市税务局税政二股股长
马素文 市税务局税政一股股长
韩海波 市税务局征收管理股负责人
邓庆辉 市税务局纳税服务股股长
付学洪 市税务局财务管理股股长
罗 杰 市税务局法制股股长
杨思维 市税务局信息中心主任
余春军 市税务局办公室主任
黄隆徽 市税务局风险管理股股长

周 骥 市税务局风险管理股副股长

成 员：领导小组成员单位联络员。

主要职责：负责制定工作实施方案、明确工作内容、工作步骤、进度安排、做好政策及技术指导、人员设备配置、招标及服务购买、督促第三方中介按时间进度完成工作、部门协调、系统测试、公告实施、费用支付等，组织存量房交易价格评估系统数据更新工作实施。

六、工作要求

（一）加强领导，协调配合

各成员单位要高度重视，加强领导，密切配合，为存量房交易价格评估系统更新工作做好服务，健全部门间获取数据工作机制。

（二）突出重点，统筹兼顾

存量房交易评估系统应用是一项全局性、系统性的工作，景洪市税务局要按照州级的统一安排部署开展工作，根据不同阶段、不同层级确定工作重点，协调推进，在实施过程中有问题及时反映上报，并按照要求高质高效完成存量房交易标房信息采集、审核、录入等工作。

（三）有序推进，责任追究

存量房交易价格评估系统更新工作，是推进房地产税收管理一体化的一项重要工作，本方案涉及的单位和个人对此项工作一定要引起高度重视，要严格按照工作方案、工作步骤开展工作，

所有工作时间节点只许提前不许推后。对工作开展不利，造成严重后果的，将追究相关单位和个人的责任。

抄送：市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委办公室，市人民法
院，市人民检察院。

景洪市人民政府办公室

2019年6月19日印发

(共印2份)