

政策悉数落地,底部确认,预期即将反弹



东方证券
ORIENT SECURITIES

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国/A 股

报告发布日期

2011 年 01 月 28 日 星期五

杨国华

房地产行业高级分析师

8601-66210585

yangguohua@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860210030001

事件:

1 月 27 日上海与重庆均出台房产税征收办法。

我们的观点:

➤ **两地房产税征收对象及税率基本符合预期。**市场之前预期上海仅对新购房征税,重庆仅对高端房征税,从两地出台的房产税征收办法来看,征收对象基本符合预期。上海针对新购房,具体指本市居民家庭新购且属于第二套及以上和非本市居民家庭新购。重庆针对新购及存量独栋房和新购高档房,具体指个人拥有独栋商品住宅(应该是通常所说的独栋别墅)、新购高档房(高档住房是指单价达到上两年主城九区新建商品住房成交均价 2 倍及以上的住房)、在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房(事实上,这部分购房人群已基本不存在,因为按照 1 月 26 日出台的国八条的限购要求,非本地居民最多能购买一套房)。

两地税率均比较温和。上海规定按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳,税率为 0.6%,相当于实际税率为 0.42%,若房屋成交价低于本市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍(含 2 倍)的,税率暂减为 0.4%,相当于实际税率为 0.28%。重庆规定,独栋商品住宅和高档住房单价在上两年主城九区新建商品住房成交均价 3 倍以下的住房,税率为 0.5%;3 倍(含 3 倍)至 4 倍的,税率为 1%;4 倍(含 4 倍)以上的税率为 1.2%。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套及以上的普通住房,税率为 0.5%。同时两地均提出免税政策,上海提出:新购且属于第二套人均免税面积 60 平方米,新购唯一一套在满足一定条件下免征。重庆提出:独栋商品住宅,免税面积为 180 平方米;新购的独栋商品住宅、高档住房,免税面积为 100 平方米。

➤ **房产税本身增加的实质购房成本有限,出台的象征意义更大。**以上海一套单价 25000 元/平米,总价 250 万元住宅为例,由于单价未超过 2010 年新房价均价(上海新建商品住宅均价约为 2-2.5 万/平米)的 2 倍,故税率 0.4%,考虑 70% 的应纳税额,假设不满足免征条件,则年度应缴房产税额为 $250 \times 70\% \times 0.4\% = 7000$ 元,对购房人增加的成本有限。以重庆一套单价 12000 元/平米(2010 年重庆商品房成交均价约为 6000 元/平米),总价 240 万元的高档住宅为例,税率为 0.5%,扣除免税面积 100 平米,应缴纳房产税额为 $12000 \times (200 - 100) \times 0.5\% = 6000$ 元,相当于住房总价的 0.25%,对于高档住宅的实际成本的增加也很有限。所以,房产税的出台,更多意味着房地产税收制度的完善,以及政府对理性、合理购房消费行为的导向。

➤ **国八条与房产税前后出台,可有效防止房产税对其他城市的负面影响。**理论上,上海、重庆对新购房征收房产税的政策可能会产生其他城市抢购房的负面作用,但 1 月 26 日出台的国八条将大大规避这种情况出现的风险,毕竟二套房首付比例的提高、限购令的强化以及范围的大面积扩展,已经大幅增加了几乎所有一二线城市的购房门槛。房产税的“抢房”效应恐怕仅是理论上的可能,其他主要城市房价受此冲击的概率较小。

➤ **随着国八条政策的再次强化,以及房产税等多种政策效果的累积,预计,未来房地产市场将朝着政策预期效果演变,即实现平稳发展。**

➤ **政策已悉数落地,地产股底部确认,即将反弹。**随着房地产符合预期的推出,新一轮楼市调控政策已悉数落地,11 年楼市调控政策就此清晰,地产股面临的短期政策压力已经释放,由于地产股估值水平已处历史低位,我们认为,地产股的底部已经确认,中期将呈现底部不断抬高的上升趋势。建议买入全国龙头股保利、万科、金地,区域龙头股首开股份、苏宁环球、中南建设;区域成长股华业地产等。

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格。

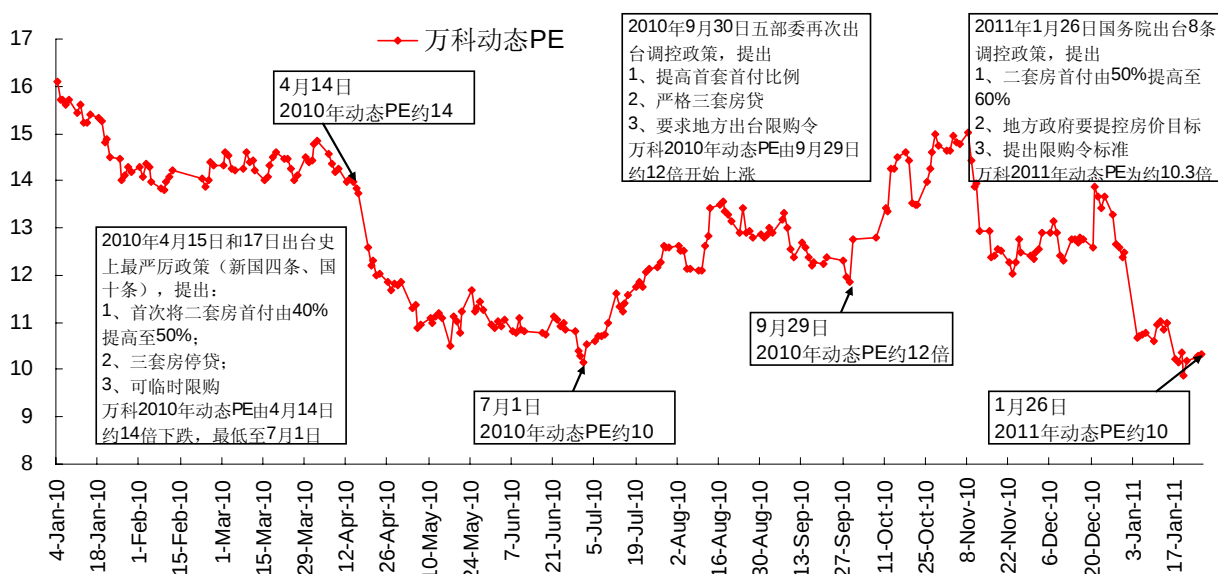
东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此,投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突,不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明,见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分,或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

➤ **风险：**政策不断加码，其终极目的也是希望房地产市场平稳健康的发展，但政策的不断强化有紧缩过头的风险，应防止超调带来的房价大幅下跌。

图：2010年至2011年万科日度动态PE

以万科为例，2010年4月15日和17日出台的史无前例的调控政策导致公司股价大幅下跌，2010年动态PE由14倍下挫，并在10倍水平止跌。而目前股价对应2011年动态PE已再次处于约10倍的水平，从历史估值角度看，底部已经确认。



资料来源：东方证券研究所

注：动态PE=市值/预计净利润，其中预计2010年净利润为72.3亿元，假设2011年净利润增长25%（按照万科目前预收账款情况，11年业绩锁定性在100%以上）

附件

上海市人民政府关于印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知

沪府发〔2011〕3号

上海市人民政府关于印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》的通知

各区、县人民政府，市政府各委、办、局：

根据国务院第136次常务会议有关精神，市政府决定，自2011年1月28日起，本市开展对部分个人住房征收房产税试点。现将《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》印发给你们，请认真按照执行。

实施房产税改革是党的十七届五中全会作出的一项重要部署，是“十二五”时期我国税制改革的一项重要内容。各区县、各部门要高度重视，细致工作，密切配合，确保本市对部分个人住房征收房产税的试点顺利进行。

二〇一一年一月二十七日

上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法

为进一步完善房产税制度，合理调节居民收入分配，正确引导住房消费，有效配置房地产资源，根据国务院第136次常务会议有关精神，市政府决定开展对部分个人住房征收房产税试点。现结合本市实际，制定本暂行办法。

一、试点范围

试点范围为本市行政区域。

二、征收对象

征收对象是指本暂行办法施行之日起本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房，下同）和非本市居民家庭在本市新购的住房（以下统称“应税住房”）。

除上述征收对象以外的其他个人住房，按国家制定的有关个人住房房产税规定执行。

新购住房的购房时间，以购房合同网上备案的日期为准。

居民家庭住房套数根据居民家庭（包括夫妻双方及其未成年子女，下同）在本市拥有的住房情况确定。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。

产权所有人为未成年人的，由其法定监护人代为纳税。

四、计税依据

计税依据为参照应税住房的房地产市场价格确定的评估值，评估值按规定周期进行重估。试点初期，暂以应税住房的市场交易价格作为计税依据。

房产税暂按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。

五、适用税率

适用税率暂定为0.6%。

应税住房每平方米市场交易价格低于本市上年度新建商品住房平均销售价格2倍（含2倍）的，税率暂减为0.4%。

上述本市上年度新建商品住房平均销售价格，由市统计局每年公布。

六、税收减免

（一）本市居民家庭在本市新购且属于该居民家庭第二套及以上住房的，合并计算的家庭全部住房面积（指住房建筑面积，下同）人均不超过60平方米（即免税住房面积，含60平方米）的，其新购的住房暂免征收房产税；人均超过60平方米的，对属新购住房超出部分的面积，按本暂行办法规定计算征收房产税。

合并计算的家庭全部住房面积为居民家庭新购住房面积和其它住房面积的总和。

本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的，经核定可计入该居民家庭计算免税住房面积；对其他特殊情形的居民家庭，免税住房面积计算办法另行制定。

（二）本市居民家庭在新购一套住房后的一年内出售该居民家庭原有唯一住房的，其新购住房已按本暂行办法规定计算征收的房产税，可予退还。

（三）本市居民家庭中的子女成年后，因婚姻等需要而首次新购住房、且该住房属于成年子女家庭唯一住房的，暂免征收房产税。

（四）符合国家和本市有关规定引进的高层次人才、重点产业紧缺急需人才，持有本市居住证并在本市工作生活的，其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收房产税。

（五）持有本市居住证满3年并在本市工作生活的购房人，其在本市新购住房、且该住房属于家庭唯一住房的，暂免征收房产税；持有本市居住证但不满3年的购房人，其上述住房先按本暂行办法规定计算征收房产税，待持有本市居住证满3年并在本市工作生活的，其上述住房已征收的房产税，可予退还。

（六）其他需要减税或免税的住房，由市政府决定。

七、收入用途

对房产税试点征收的收入，用于保障性住房建设等方面的支出。

八、征收管理

（一）房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

（二）房产税税款自纳税人取得应税住房产权的次月起计算，按年计征，不足一年的按月计算应纳税房产税税额。

（三）凡新购住房的，购房人在办理房地产登记前，应按地方税务机关的要求，主动提供家庭成员情况和由房屋状况信息中心出具的其在本市拥有住房相关信息的查询结果。地方税务机关根据需要，会同有关部门对新购住房是否应缴纳房产税予以审核认定，并将认定结果书面告知购房人。应税住房发生权属转移的，原产权人应缴清房产税税款。

交易当事人须凭地方税务机关出具的认定结果文书，向登记机构办理房地产登记；不能提供的，登记机构不予办理房地产登记。

（四）纳税人应按规定如实申报纳税并提供相关信息，对所提供的信息资料承担法律责任。

纳税人未按规定期限申报纳税的，由地方税务机关向其追缴税款、滞纳金，并按规定处以罚款。

（五）应税住房房产税的征收管理除本暂行办法规定外，按《中华人民共和国税收征收管理法》等有关规定执行。具体征收管理办法，由地税局负责制定。

九、部门职责

（一）建立工作机制

市政府成立由市财政、地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门组成的房产税试点工作机构，建立健全工作机制，推进房产税试点工作。

（二）协同征收管理

市住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要积极配合地方税务机关建立应税住房房产税征收控管机制，根据本市对部分个人住房征收房产税试点的需要，提供相关信息，共同做好应税住房的认定工作。

（三）实现信息共享

市地税、住房保障房屋管理、建设交通、规划国土资源、财政、公安、民政、人力资源社会保障、统计等部门要共同建立全市统一的房地产信息管理平台，实现个人住房信息数据库信息共享。

十、评估机制

房产税税基评估工作在市政府统一领导下，由市地税、财政、住房保障房屋管理、规划国土资源等部门共同组织实施。

十一、其他事项

本暂行办法未涉及的其他事项，按国家和本市的有关规定执行。

本市开展对部分个人住房征收房产税试点中的具体规定，由市财政局、市地税局、市住房保障房屋管理局等部门制订，并报市政府同意后公布执行。

本暂行办法自 2011 年 1 月 28 日起施行。

重庆市人民政府关于进行对个人住房征收房产税改革试点的暂行办法

为调节收入分配，引导个人合理住房消费，根据国务院第136次常务会议有关精神，重庆市人民政府决定在部分区域进行对个人住房征收房产税改革试点。现结合我市实际情况，制定本暂行办法。

一、试点区域

试点区域为渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区（以下简称主城九区）。

二、征收对象

（一）试点采取分步实施的方式。首批纳入征收对象的住房为：

1. 个人拥有的独栋商品住宅。
2. 个人新购的高档住房。高档住房是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍（含2倍）以上的住房。
3. 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第二套）以上的普通住房。

新购住房是指《暂行办法》施行之日起购买的住房（包括新建商品住房和存量住房）。新建商品住房购买时间以签订购房合同并提交房屋所在地房地产交易与权属登记中心的时间为准，存量住房购买时间以办理房屋权属转移、变更登记手续时间为准。

（二）未列入征税范围的个人高档住房、多套普通住房，将适时纳入征税范围。

三、纳税人

纳税人为应税住房产权所有人。产权人为未成年人的，由其法定监护人纳税。产权出典的，由承典人纳税。产权所有人、监护人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由代管人或使用人纳税。

应税住房产权共有的，共有人应主动约定纳税人，未约定的，由税务机关指定纳税人。

四、计税依据

应税住房的计税价值为房产交易价。条件成熟时，以房产评估值作为计税依据。

独栋商品住宅和高档住房一经纳入应税范围，如无新的规定，无论是否出现产权变动均属纳税对象，其计税交易价和适用的税率均不再变动。

属于本办法规定的应税住房用于出租的，按本办法的规定征收房产税，不再按租金收入征收房产税。

五、税率

（一）独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房，税率为0.5%；3倍（含3倍）至4倍的，税率为1%；4倍（含4倍）以上的税率为1.2%。

（二）在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套（含第二套）以上的普通住房，税率为0.5%。

六、应纳税额的计算

（一）个人住房房产税应纳税额的计算。

应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×税率

应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积。

（二）免税面积的计算。

扣除免税面积以家庭为单位，一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。

纳税人在本办法施行前拥有的独栋商品住宅，免税面积为 180 平方米；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为 100 平方米。纳税人家庭拥有多套新购应税住房的，按时间顺序对先购的应税住房计算扣除免税面积。

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房均不扣除免税面积。

七、税收减免与缓缴税款

（一）对农民在宅基地上建造的自有住房，暂免征收房产税。

（二）在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人拥有的普通应税住房，如纳税人在重庆市具备有户籍、有企业、有工作任一条件的，从当年起免征税，如已缴纳税款的，退还当年已缴税款。

（三）因自然灾害等不可抗力因素，纳税人纳税确有困难的，可向地方税务机关申请减免税和缓缴税款。

八、征收管理

（一）个人住房房产税的纳税义务发生时间为取得住房的次月。税款按年计征，不足一年的按月计算应纳税额。

（二）个人住房房产税由应税住房所在地的地方税务机关负责征收。

（三）纳税人应按规定如实申报纳税并提供相关信息。

（四）个人住房房产税的征收管理依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定执行。

九、收入使用

个人住房房产税收入全部用于公共租赁房的建设和维护。

十、配套措施

（一）上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价按照政府职能部门发布的年度均价计算确定。

（二）有关部门要配合征收机关应用房地产评估技术建立存量住房交易价格比对系统，对各类存量个人住房进行评估，并作为计税参考值。对存量住房交易价明显偏低且无正当理由的，按计税参考值计税。

（三）财政、税务、国土房管、户籍、工商、民政、人力社保等主管部门要共同搭建房地产信息平台，抓紧建设个人住房信息系统。

（四）各相关管理部门要积极配合税务部门建立个人住房房产税征收控管机制。对个人转让应税住房不能提供完税凭证的，不予办理产权过户等相关手续。

（五）纳税人在规定期限内不缴或少缴应纳税款的，由地方税务机关责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，地方税务机关可以书面通知纳税人开户银行或者其他金融机构从其存款中扣缴税款、滞纳金及罚款。

（六）欠税公告后仍不缴纳的，纳税人欠缴个人住房房产税情况纳入个人征信系统管理。

十一、本办法由重庆市人民政府解释。

十二、本办法从 2011 年 1 月 28 日起施行。

重庆市个人住房房产税征收管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为加强和规范个人住房房产税的征管，保证税款及时足额入库，依据《重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》（以下称《暂行办法》），结合本市实际情况，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称个人住房房产税是以《暂行办法》确定的住房为征税对象，向产权所有人征收的一种财产税。

第二章 试点区域

第三条 个人住房房产税在主城九区行政区域范围征收，即渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区，含北部新区、高新技术开发区、经济技术开发区。

第三章 征收对象

第四条 个人住房房产税的征收对象为个人拥有的独栋商品住宅，个人新购的高档住房，在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含）以上的普通住房。未列入征税范围的个人高档住房、多套普通住房，将适时纳入征税范围。

独栋商品住宅是指房地产商品房开发项目中在国有土地上依法修建的独立、单栋且与相邻房屋无共墙、无连接的成套住宅。

高档住房是指建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价2倍（含）以上的住房。

新购住房是指《暂行办法》施行之日起购买的住房，包括新建商品住房和存量住房。新建商品住房购买时间以签订购房合同并提交房屋所在地房地产交易与权属登记中心的时间为准，存量住房购买时间以办理房屋权属转移、变更登记手续时间为准。

第四章 纳税人

第五条 个人住房房产税的纳税人为应税住房产权所有人。产权人为未成年人的，由其法定监护人纳税；产权出典的，由承典人纳税；产权所有人、监护人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由代管人或使用人纳税。

应税住房产权共有的，共有人应主动约定纳税人，未约定的，由税务机关指定纳税人。

第五章 计税依据

第六条 应税住房的计税价值为房产交易价，待条件成熟时按房产评估值征税。

凡纳入征收对象的应税住房用于出租的，按《暂行办法》规定征收缴纳房产税，不再以租金收入计征房产税。

第七条 独栋商品住宅和高档住房一经纳入应税范围，如无新的规定，无论产权是否转移、变更均属征税对象，其计税交易价和适用的税率均不再变动。

第六章 税率

第八条 独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价3倍以下的住房，税率为0.5%；3倍（含）至4倍的，税率为1%；4倍（含）以上的税率为1.2%。

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套（含）以上的普通住房，税率为0.5%。

第七章 应纳税额的计算

第九条 个人住房房产税应纳税额的计算，公式：应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×税率

应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积。

第十条 免税面积的计算。纳税人在《暂行办法》施行前拥有的独栋商品住宅，免税面积为180平方米；新购的独栋商品住宅、高档住房，免税面积为100平方米。

免税面积以家庭为单位进行扣除，一个家庭只能对一套应税住房扣除免税面积。

纳税人家庭拥有多套应税住房的，按时间顺序对先购的一套应税住房计算扣除免税面积；其中：纳税人家庭拥有多套《暂行办法》施行前的独栋商品住宅，允许纳税人选择一套应税住房计算扣除免税面积。

在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人的应税住房均不扣除免税面积。

第八章 税收减免与缓缴税款

第十一条 纳税人因有特殊困难，不能按期缴纳税款的，由纳税人申请并经税务机关批准，可以延期缴纳当年税款，但是最长不得超过三个月。

第十二条 在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人拥有的普通应税住房，如纳税人在重庆市具备有户籍、有企业、有工作任一条件的，从当年起免征税，如已缴纳税款的，退还当年已缴税款。

第十三条 因不可抗力因素造成应税房产毁损的，由纳税人申请并经税务机关审批，当年可酌情减征或免征个人住房房产税。

第九章 征收管理

第十四条 个人住房房产税的纳税义务时间为房产权属登记日期的次月起。税款按年计征，不足一年的按月计算应纳税额。

第十五条 个人住房房产税纳税期限为每年的 10 月 1—31 日。

应税住房转让的，在办理产权过户手续时一并征收当年个人住房房产税。

第十六条 个人住房房产税的纳税地点为住房所在地。纳税人有多处应税房产，且又不在同一地方的，应按住房的坐落地点，分别向住房所在地税务机关申报缴纳个人住房房产税。

第十七条 国土房管部门应在《暂行办法》施行之日起 3 个月内将存量独栋商品住宅的基础信息传递给当地税务机关。基础信息包括：房屋所有权人、所有权人身份证件号码、产权共有情况、联系电话，房屋坐落、建筑面积、房地产项目（楼盘）名称、楼栋号，合同交易价格、房产权属登记日期等。

国土房管部门实时将新购独栋商品住宅、高档住房和身份证件号码非本市的个人新购住房的合同签订时间、房产权属登记日期、身份证件号码非本市的个人在重庆拥有住房情况等基础信息传递给当地税务机关。

第十八条 税务机关应及时建立“一户式”个人住房房产税征收档案。

第十九条 税务机关通过纳税人提供的户口簿，确定应税住房的家庭人员。家庭人员以纳税人共同户籍记载的人员为准。

第二十条 税务机关按照征收范围内纳税人及家庭人员拥有住房情况，确定扣除免税面积。

第二十一条 税务机关依据身份证件号码非本市的个人提供的重庆市户籍，或者营业执照，或者机关、团体、企业、事业等单位出具的工作证明，确定其是否为纳税人。

第二十二条 税务机关于每年 8 月 31 日前将应税住房的坐落地址、计税依据、应纳税额、申报期限等通过直接送达、邮寄、公告等方式通知纳税人。

第二十三条 纳税人应在规定的申报期限内主动向应税住房所在地税务机关，报送纳税申报表，提供减免税要件和其他纳税资料，如实办理纳税申报。

纳税人可以直接到税务机关办理纳税申报，也可以按照规定采取邮寄、数据电文或者其他方式办理纳税申报和报送事项。

第二十四条 税务机关将纳税人申报情况与征收档案信息比对，核实纳税人实际应纳税额，进行税款征收，并向纳税人开具完税凭证。

第二十五条 税务机关根据有利于税收源泉控管和方便纳税的原则，可以依法委托有关单位代征个人住房房产税，并发给委托代征证书。

受托代征单位以税务机关的名义依法征收税款，纳税人不得拒绝；纳税人拒绝的，受托代征单位应当及时报告税务机关。

第二十六条 纳税人未按照规定期限缴纳税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。

第二十七条 纳税人不进行纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款。

第二十八条 纳税人在规定期限内不缴或者少缴应纳税款，由税务机关责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，税务机关可以书面通知纳税人开户银行或者其他金融机构从其存款中扣缴税款、滞纳金及罚款。

第二十九条 欠缴个人住房房产税的纳税人需要出境的，应当在出境前向税务机关结清应纳税款、滞纳金或者提供担保。未结清税款、滞纳金，又不提供担保的，税务机关可以通知出境管理机关阻止其出境。

第三十条 税务机关可以依法在办税场所或者通过网络、报刊、电视、广播等新闻媒体对欠税的纳税人进行定期公告，公告后仍不缴纳的，纳税人欠缴个人住房房产税情况纳入个人征信系统管理。

第三十一条 税务机关根据征管工作需要，可以对纳税人的申报纳税情况进行检查，纳税人必须接受税务机关依法进行的税务检查，如实反映情况，提供有关资料，不得拒绝、隐瞒。

第三十二条 税务机关可以依法查阅、调取应税住房所有人与纳税相关的资料、凭证，有关单位和个人有义务如实提供。

第三十三条 税务机关有义务为纳税人的纳税情况、应税房产情况及其他个人隐私信息保密，除税收违法行为信息外，不得对外泄露纳税人的相关信息。

第十章 配套措施

第三十四条 上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价以国土房管部门公布为准。

第三十五条 税务机关将纳税人欠税信息传递给国土房管部门，由国土房管部门对欠税的住房予以交易限制。交易限制待纳税人缴清欠税后解除。

第三十六条 各相关管理部门要积极配合税务机关建立个人住房房产税征收控管机制。对纳税人转让应税住房不能提供完税凭证的，不予办理产权过户等相关手续。

第三十七条 税务机关应加强与财政、国土房管、户籍、工商、民政、人社、建设等管理部门的协作配合，及时获取第三方的涉税信息资料，推进个人住房房产税征收管理工作。

第三十八条 全市各级政府部门应当利用网络、电视、广播、报刊、短信等方式，宣传个人住房房产税，普及纳税知识，无偿为纳税人提供纳税咨询服务。

第十一章 附 则

第三十九条 本实施细则未尽事宜，依照《中华人民共和国税收征收管理法》及其相关法律规定执行。

第四十条 本实施细则从 2011 年 1 月 28 日起执行。

附图：相关上市公司近期资金流向





资金流向

(截止2011-1-27)



资金流向

(截止2011-1-27)





注： 超级资金(>50 万股或 100 万元)：体现了超大户或者机构当日的净买卖方向；
 散户资金(<1 万股或 5 万元)：体现了散户当日的净买卖方向；
 当日净量：红柱为净买入，绿柱为净卖出，数值为当日净量占流通盘的百分比；
 60 日累计：当日净量的 60 日累计值；
 10 日均值：60 日累计线的 10 日平滑。

资料来源：益盟，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn