

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490510120021

联系人： 乐加栋 (8621)68751692 lejd@cjsc.com.cn

该来的终来了

报告要点

■ 房产税目标已定调，影响历史可鉴

从上海、重庆两地出台的房产税细则来看，总体上是稍低于市场之前的预期。我们认为房产税的出台应该从更长远的角度来考虑，而不是基于短期调控房价的目的，其更重要的意义在于增长政府未来的税源以加强保障性住房的建设，在于调节收入与财富的分配上。另一方面是有助于引导居民合理住房消费，促进节约集约用地。我国人多地少，需要对居民住房消费进行正确引导。在保障居民基本住房需求的前提下，对个人住房征收房产税，通过增加住房持有成本，可以引导购房者理性地选择居住面积适当的住房，从而促进土地的节约集约利用。功效种种，都不是为调整住房价格而来，而遗憾的房地产市场短期矛盾就是简单的价格问题。

■ 调控组合拳引出建立多层次市场调控思路

众所周知，从去年开始的重庆市的“高端市场有遏制、中端市场有市场、低端市场有保障”多层次住房体系，已得到市场广泛关注。本次，房产税试点落户重庆以及国八条出台，同样也意味该种调控思路开始占主流地位。虽然该思路仍有比较多完善的方面，但仍不失为短期见效的一种方法。该调控思路不符合很多投资者希望房屋价格暴跌的愿望，但其对资本市场的意义却非同凡响，如未来几年全国调控天平向此倾斜，必将带来明显的系统性机遇。有限税率及适税人群的房产税从海外历史也证明效果有限。

■ 政策关注随风而去，通胀是重点

房产税试点出台是近一年来，真正意义上的靴子落地。去年资本市场中我们最早提出房产税这种调控方式，市场直至昨日仍有反对呼声；而去年12月我们又最早提出了政策已不是股票关注重心，通胀预期将是核心问题。我们相信春节过后，该观点将进一步得到市场认同。通胀预期明朗前，我们认为反弹仍可持续，地产股自12月以来相对收益依旧存在，建议市场仍可关注。

第一，房产税目标已定调，影响历史可鉴

从上海、重庆两地出台的房产税细则来看，总体上是稍低于市场之前的预期。我们认为房产税的出台应该从更长远的角度来考虑，而不是基于短期调控房价的目的，其更重要的意义在于增长政府未来的税源以加强保障性住房的建设，在于调节收入与财富的分配上。另一方面是有助于引导居民合理住房消费，促进节约集约用地。我国人多地少，需要对居民住房消费进行正确引导。在保障居民基本住房需求的前提下，对个人住房征收房产税，通过增加住房持有成本，可以引导购房者理性地选择居住面积适当的住房，从而促进土地的节约集约利用。

功效种种，都不是为调整住房价格而来，而遗憾的房地产市场短期矛盾就是简单的价格问题。

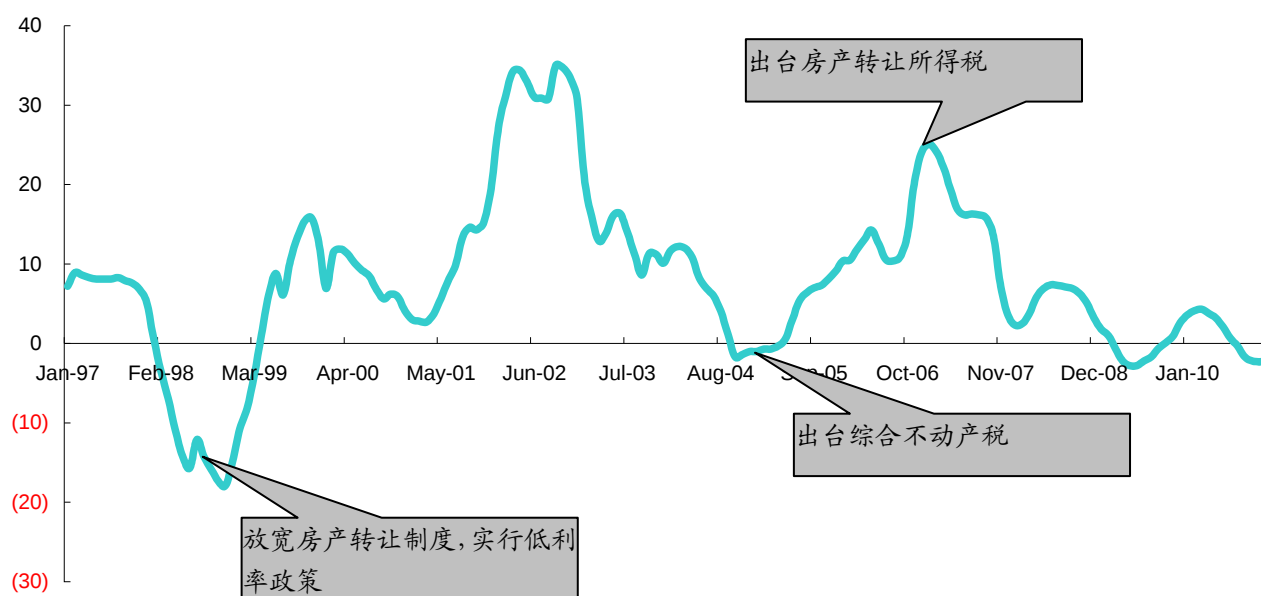
表 1：房产税试点出台的历程

时间	部门	内容
2009-12-14	国务院	国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，会议认为，为保持房地产市场的平稳健康发展，会议要求，按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则，继续综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控。
2010-4-14	国务院	坚决遏制住房价格过快上涨。各城市政府要切实负起维护房地产市场健康发展的责任。加强住房保障工作，增加住房建设用地有效供应。实行更加严格的差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。
2010-4-19	重庆	重庆“特别房产消费税”方案已获批，国家将在一些城市试点开征个人住房消费税。此次“特别房产消费税”将针对大户型、非自住高档住宅和多套住宅，但具体税率如何仍在敲定中。
2010-4-30	北京	同一购房家庭只能新购买一套商品住房；金融机构和税务部门可以根据本市房屋权属交易系统中个人住房记录，实施差别化的信贷和税收政策。暂停对购买第三套及以上住房，以及不能提供 1 年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民发放贷款。
2010-5-17	浙江	浙江省政府发布《坚决遏制部分城市房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（浙政发〔2010〕23 号），明确通过相关税收、银行放贷、土地出让金缴纳政策遏制炒房和投机性购房。各地特别是住房供应紧张、房价较高、涨幅较大的城市，可制定临时性限购多套住房的政策；各地可在国家规定的 1—3% 个人所得税征收率范围内，临时性适当提高征收标准。
2010-5-24	发改委	发改委对发展改革委产业研究所有关研究人员的“三年之内免谈房产税”作出澄清，“三年之内免谈房产税”的讲话不代表发展改革委的立场。
2010-5-31	国务院	同意发改委《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》，其内容包括出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革。
2010 年 5 月	上海	有关上海市开征房产税的传闻愈演愈烈，据称，可能以一定人均面积为起征点，超出部分才按比例征税，需按年支付相当于房产值 0.8% 的房产税。目前方案已经呈报国务院等待批复。
2010 年 9 月	各部委	加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。
2010 年 10 月	上海	按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求，本市将积极做好房产税改革试点的各项准备工作。
2011 年 1 月	重庆	重庆市市长在政府工作报告中提出，“十二五”期间，重庆将加强财税调节，开征高档商品房房产税。
2011 年 1 月	上海	上海市市长韩正 18 日在上海两会上表示，上海房产税将对超过一定人均面积的新购住房按一定比例征收，进一步抑制房地产投资和投机。
2011 年 1 月	重庆	公布房产税实施细则并于 1 月 28 日起实施。
2011 年 1 月	上海	公布房产税实施细则并于 1 月 28 日起实施。

资料来源：长江证券研究部整理

有限税率及适税人群的房产税从海外历史也证明效果有限。由于韩国在 97 金融危机之后为了刺激经济放宽了房产转让制度，并实行低利率政策，这对促进房地产市场发展起到了积极的作用。在 2001 年后首尔的房价快速的上涨，韩国政府于 2005 年出台了综合不动产税也没能有效的抑制住房价上涨的势头，在出台更为严厉的房产转让所得税后才有效抑制住房价。

图 1：首尔公寓价格同比指数



资料来源: wind, 长江证券研究部

第二，调控组合拳引出建立多层次市场调控思路

众所周知，从去年开始的重庆市的“高端市场有遏制、中端市场有市场、低端市场有保障”多层次住房体系，已得到市场广泛关注。本次，房产税试点落户重庆以及国八条出台，同样也意味该调控思路开始占主流地位。虽然该思路仍有比较多完善的方面，但仍不失为短期见效的一种方法。

该调控思路不符合很多投资者希望房屋价格暴跌的愿望，但其对资本市场的意义却非同凡响，如未来几年全国调控天平向此倾斜，必将带来明显的系统性机遇。

第三，政策关注随风而去，通胀是重点

房产税试点出台是近一年来，真正意义上的靴子落地。去年资本市场中我们最早提出房产税这种调控方式，市场直至昨日仍有反对呼声；而去年 12 月我们又最早提出了政策已不是股票关注重心，通胀预期将是核心问题。我们相信春节过后，该观点将进一步得到市场认同。

通胀预期明朗前，我们认为反弹仍可持续，地产股自 12 月以来相对收益依旧存在，建议市场仍可关注。

附录 1: 市政府关于印发《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；对有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市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，由市地税局负责制定。

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本市政府统一领导下，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。

附录 2：重庆市人民政府令第 247 号

市人民政府同意《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》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》，现予公布，自 2011 年 1 月 28 日起施行。

市 长

:二〇一一年一月二十八日

附录 3：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

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部分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。

附录 4: 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、人力社保、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。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话	E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 68752398	13564079561 wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间 中性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间 减持： 相对大盘涨幅小于-5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：Z24935000。

本报告的作者是基于独立、客观、公正和审慎的原则制作本研究报告。本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不包含作者对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。