



CICC
中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED

行业动态
证券研究报告

2011 年 1 月 28 日

房地产

研究部

白宏炜*

分析员, SAC 执业证书编号
S0080200010016
baihw@cicc.com.cn

宁静鞭

分析员, SAC 执业证书编号
S0080210080001
ningjb@cicc.com.cn

对上海、重庆房产税试点的评论

行业近况:

上海、重庆两市今日同时印发房产税试点暂行办法,并定于 28 日起执行。

评论:

方案上来看,主要针对高端住房且新老划断,上海侧重新增需求,重庆兼顾存量别墅,但税率都不高且两市都规定了较为宽松的免征面积,其中对非本地家庭购房的征税条件较为严格:

- 上海方案: 1) 征税对象: 本市居民家庭新购第二套及以上,非本市居民新购住房; 2) 计税依据: 暂按应税住房交易价格 70%; 3) 税率: 价格低于本市上年新建商品住房平均售价 2 倍的为 0.4%,其他按 0.6%; 4) 免税面积: 本市居民家庭人均 60 平方米。
- 重庆方案: 1) 征税对象: ① 存量独栋住宅, ② 新购高档住房(指比主城区新建商品住房成交均价高两倍的住房), ③ 非本市居民新购的第二套及以上住房; 2) 计税依据: 暂以交易价格,未来向评估价值过渡; 3) 税率: 以上两年主城区新房均价为基准, 3 倍以下的 0.5%, 3~4 倍的 1%, 4 倍以上的 1.2%; 4) 免税面积: 一个家庭可对一套应税住房扣除免税面积, 存量独栋住宅为 180 平方米, 新购高档住房为 100 平方米。
- 房产税将主要用于保障性住房建设。

影响程度上,两市房产税税负低于市场预期,对市场的实际影响较小:

- 上海实际税率低 0.28%~0.42%: 低于均价 2 倍的税率为 0.28%,高于 2 倍的实际税率为 0.42%,同时规定了人均 60 平方米的免征面积,实际影响较小。以一个三口之家,现有住房 120 平米,新购 160 平米住房简单计算,应税面积仅为 100 平米,假设交易价格低于 2010 年上海城区成交均价 22240 元/平方米 2 倍(即 44480 元/平米)为 30000 元/平米,实际年应缴税款仅为 8000 元,不到总价的 0.1%。
- 重庆只针对 10% 的高端住宅: 重庆计税依据和税率较上海略高,但也规定了相对宽松的免征面积。如若新购高档住房 120 平米,价格为 1.2 万元/平米(超过 2 倍上两年均价的 9941 元/平米,低于 3 倍均价的 1.5 万元/平米),仅需要缴税 1200 元(20 平米*0.5%*1.2 万元/平米),而 400 平米,均价 1.2 万元/平米的存量别墅,年缴税也仅为 1.32 万元,分别不到总房款的 0.1%和 0.3%。

总结来说,此次房产税上海针对新增需求,存量不征,而重庆针对高端住房,总体来说税率比预期低,对市场的实际影响较小,但由于我国首次出现房产税,对市场的震慑作用较大。结合刚出台的“国八条”,我们认为市场将短期出现量的萎缩,随着供给的释放,未来房价将呈调整态势。

估值与建议:

房产税试点的出台意味着干扰市场一年多的房产税传闻已经告一段落,未来一两年是房产税效果的观察期,全国推广可能性不大;市场将出现相对较长的政策平稳期,地产板块已经反映了较严厉的调控政策以及房价下跌 20% 的预期,我们认为房产税的出台将意味着靴子落地,随着房价得到抑制,我们认为地产板块将震荡上行,建议投资者积极介入,我们维持增持两个市场龙头地产公司的建议。

* 报告贡献人: 张宇 (zhangyu3@cicc.com.cn)

图表 1: 各国住房交易和持有税率比较

国家	总交易成本				总持有成本		持有成本基数	备注
	买方交易成本	卖方交易成本	总交易成本 (交易价格)	资本利得税	住宅	土地		
中国	3.81%~17.3%	1.05%~2.95%	4.86%~19.35%	0%~20%	无	无	预测为物业价值	城镇土地使用权税对住宅免征。
日本	11.05%~14.45%	0	11.05%~14.45%	5%~40%	0%~1.7%	0.33%~0.67%	物业成本价值	
韩国	20.57%~22.42%	0	20.57%~22.42%	9%~70%	0.15%~6%	0.2%~4.5%	物业价值（与实际市场价值可能有偏差）	其中住宅中的别墅征收4%。综合房地产持有税对高端住宅的最高税率为2%
香港	1.75%~6.75%	0.5%~1.05%	2.25%~7.8%	0%	5% [0.15%]	3%[0.09%]	物业租金价值[假设租金房价比为3%，以物业价值为基数的持有成本]	地租曾经免征
新加坡	2.3%~4.3%	2.15%	4.45%~6.45%	0~20%	4% 或10%[0.14%或0.35%]		物业租金价值[假设租金房价比为3.5%，以物业价值为基数的持有成本]	4%是自住房可以享有的折扣税率
印度	6.24%~14.49%	1.24%~2.49%	7.48%~16.99%	0%~30%	0.45%或1.45%		物业价值（孟买计划于2010年4月推行）	1%是对净财富超过1,500,000卢布(31,374美金)时征收的额外的财富税
澳大利亚	1.76%~20.28%	2.0%~11.87%	3.76%~30.16%	0%~45%	0%~3.7%		物业市场价值	对自用地和住宅不征税
英国	0.54%~5.15%	2.35%~4.11%	2.89%~9.26%	0%~18%	1.0%~3.2%		物业市场价值（参考年份：英格兰1993，苏格兰2001，威尔士2003）	税额随物业价值增加而增加，税率随物业价值减少而增加。
法国 (巴黎)	8.67%~13.37%	2.39%~5.98%	11.06%~19.35%	25%~28.1%	11.2%~20% [0.22%~0.4%]	9.23%[0.18%]	物业租金价值（1980年价值经通货膨胀调整）[假设租金房价比为4%，且物业市场价值比1980年翻一番，以物业价值为基数的持有成本]	法国土地税其实包括了土地和住宅两部分。其住宅税部分相当于居住税。
加拿大	1.0%~3.0%	3.68%~8.42%	4.68%~11.42%	0%~50%	0.85%~2.29%		物业价值	
美国	1.05%~2.20%	6.51%~9%	7.56%~11.20%	15%	0.3%~2.9%		物业价值（年度价值增长有上限）	

资料来源：Global Property，中金公司研究部

图表 2: 重庆征收细则

重庆征收细则				备注
征收对象	独栋商品住宅	新购高档房	无户籍、无工作、无企业人员新购的第二套及以上普通住房	高档住房指建筑面积交易单价超过主城区上两年建面成交平均价格2倍以上住房
应纳税额计算	应税建面*交易单价*税率			
	单价为主城区上两年建面成交均价3倍以下	0.50%		
征收税率	3倍~4倍	1%	统一0.5%	
	4倍以上	1.20%		
免税面积	180平米	100平米		多套住房按时间顺序扣除
纳税方式	按年计征，过户时一并收取当年税费			

资料来源：重庆市政府网站，中金公司研究部

图表 3: 上海征收细则

上海征收细则		备注
征收对象	本市家庭新购第二套及以上住房 非本市居民在沪新购住房	
应纳税额计算	应税建面*交易单价*70%*税率	
征收税率	暂定 0.6%，对于交易价格低于上年新家商品住房平均销售价格 2 倍的，税率暂减为 0.4%	征收仅对于新购住房，并不涉及存量房，即如若原有住房超过 60 平米，则仅对新购住房面积全额征收房产税；如果原有住房面积低于人均 60 平米，新购+原有面积超过人均 60 平米，仅对超额部分增收，但征收面积不高于新购住房面积
免税面积	人均不超过 60 平米 无	
纳税方式	按年计征，缴清税费方可过户	
其他重要减免	新购住房后一年内出售原有唯一住房的可以予以退还房产税； 未成年子女成年后购买首次新购住房，且属于成年子女家庭唯一住房的暂免征； 持有居住证满三年且在本市生活的购房人，新购住房属于唯一住房时，暂免征。	

资料来源：上海市政府网站，中金公司研究部

图表 4: 可比公司估值

公司名称	代码	当前评级	当前股价	目标价	上涨	总市值	每股收益				P/E(x)			P/B (x)			每股NAV		溢/折价	资产负债率	总储备																				
			(元)	(元)	空间	(十亿元)	09A	10E	11E	09-11E	09A	10E	11E	09A	10E	11E	10E	11E	10E	11E	(%)	(百万平米)																			
			2011-1-27			2011-1-27																																			
A股																																									
侧重开发:																																									
万科A	000002	推荐	8.3	n.a.	n.a.	91.4	0.48	0.65	0.79	27%	17.1	12.7	10.5	2.4	2.1	1.8	10.5	11.5	-21%	-28%	67%	57.6																			
金地集团	600383	推荐	7.0	n.a.	n.a.	31.2	0.40	0.50	0.60	23%	17.6	13.9	11.6	2.1	1.9	1.6	7.7	8.3	-9%	-15%	70%	15.9																			
招商地产	000024	推荐	16.1	n.a.	n.a.	26.4	0.96	1.17	1.34	18%	16.8	13.7	12.0	1.7	1.5	1.3	25.3	26.2	-36%	-39%	62%	10.4																			
金融街	000402	推荐	6.4	n.a.	n.a.	19.5	0.45	0.52	0.61	16%	14.3	12.5	10.6	1.3	1.1	1.0	12.4	13.4	-48%	-52%	62%	9.3																			
首开股份	600376	推荐	16.6	n.a.	n.a.	19.1	0.81	1.11	1.28	26%	20.5	14.9	13.0	2.0	1.8	1.6	23.1	24.0	-28%	-31%	71%	9.4																			
滨江集团	002244	推荐	10.7	n.a.	n.a.	14.5	0.48	0.73	1.02	46%	22.6	14.7	10.5	3.5	2.8	2.2	14.0	15.0	-24%	-28%	78%	3.7																			
保利地产	600048	推荐	13.2	n.a.	n.a.	60.6	0.77	1.02	1.26	28%	17.2	13.0	10.5	2.4	2.0	1.7	17.7	18.0	-25%	-27%	70%	44.0																			
冠城大通	600067	审慎推荐	8.9	n.a.	n.a.	6.5	0.39	0.91	1.19	76%	23.0	9.7	7.4	3.2	2.3	1.8	14.8	15.4	-40%	-43%	81%	2.2																			
华发股份	600325	审慎推荐	10.0	n.a.	n.a.	8.1	0.83	0.95	1.02	11%	12.0	10.5	9.8	1.6	1.4	1.3	18.7	20.0	-47%	-50%	68%	7.1																			
北京城建	600266	审慎推荐	11.8	n.a.	n.a.	10.5	0.96	1.12	1.00	2%	12.4	10.5	11.8	2.1	1.7	1.4	18.8	19.8	-37%	-40%	67%	3.8																			
荣盛发展	002146	审慎推荐	12.1	n.a.	n.a.	17.4	0.43	0.65	0.87	43%	28.5	18.8	14.0	4.5	3.6	2.9	7.3	9.3	65%	30%	72%	15.7																			
栖霞建设	600533	审慎推荐	4.9	n.a.	n.a.	5.1	0.21	0.32	0.39	36%	23.0	15.2	12.5	1.9	1.7	1.5	6.2	6.7	-21%	-27%	65%	2.4																			
广宇集团	002133	审慎推荐	6.2	n.a.	n.a.	3.1	0.33	0.39	0.60	34%	18.5	16.0	10.3	1.7	1.6	1.4	8.4	9.3	-27%	-34%	73%	1.5																			
中华企业	600675	中性	6.5	n.a.	n.a.	9.3	0.45	0.38	0.45	-1%	14.5	17.2	14.7	2.5	2.0	1.8	9.5	10.4	-31%	-37%	70%	2.3																			
阳光股份	000608	中性	7.1	n.a.	n.a.	5.3	0.36	0.71	0.66	37%	20.0	10.0	10.7	3.5	2.6	2.2	9.5	10.5	-25%	-32%	70%	2.4																			
亿城股份	000616	中性	4.8	n.a.	n.a.	4.7	0.42	0.46	0.51	9%	11.3	10.3	9.5	1.6	1.4	1.2	5.1	5.7	-6%	-16%	61%	2.2																			
大龙地产	600159	中性	5.0	n.a.	n.a.	4.1	0.41	0.20	0.30	-14%	12.1	25.2	16.2	2.6	2.4	2.1	5.2	5.4	-5%	-9%	48%	1.4																			
平均值							25%				17.7	14.0	11.5	2.4	2.0	1.7			-22%	-28%	68%																				
中间值							26%				17.2	13.7	10.7	2.1	1.9	1.6			-25%	-31%	70%																				
开发和持有:																																									
浦东金桥	600639	推荐	8.9	n.a.	n.a.	6.7	0.43	0.47	0.53	11%	20.8	19.1	16.8	2.2	2.0	1.8	13.5	15.0	-34%	-41%	50%	1.7																			
陆家嘴	600663	中性	16.6	n.a.	n.a.	27.7	0.61	0.67	0.71	8%	27.4	24.9	23.5	3.3	2.9	2.6	18.7	19.4	-11%	-15%	42%	3.6																			
中国国贸	600007	中性	9.6	n.a.	n.a.	9.6	0.29	0.17	0.37	14%	33.3	57.4	25.6	2.2	2.1	2.0	11.5	12.2	-17%	-21%	51%	0.5																			
平均值							11%				27.2	33.8	22.0	2.6	2.3	2.1			-21%	-25%	48%																				
中间值							11%				27.4	24.9	23.5	2.2	2.1	2.0			-17%	-21%	50%																				
B股			(HK\$)	(HK\$)		(HK\$ bn)	(HK\$)	(HK\$)	(HK\$)								(HK\$)	(HK\$)																							
万科B	200002	推荐	9.7	14.0	44%	106.2	0.55	0.76	0.96	32%	17.7	12.8	10.1	2.5	2.1	1.7	12.3	14.0	-21%	-31%	67%	57.6																			
招商局B	200024	推荐	14.4	22.4	55%	30.7	1.09	1.36	1.63	22%	13.3	10.6	8.8	1.3	1.2	1.0	29.5	32.0	-51%	-55%	62%	10.4																			
金桥B	900911	推荐	6.7	12.8	90%	7.7	0.48	0.54	0.64	15%	13.9	12.4	10.4	1.5	1.3	1.1	15.7	18.3	-57%	-63%	50%	1.7																			
陆家B	900932	推荐	11.7	19.0	62%	32.2	0.69	0.78	0.86	12%	17.0	15.1	13.6	2.0	1.8	1.5	21.7	23.7	-46%	-51%	42%	3.6																			
平均值							20%				15.5	12.7	10.8	1.8	1.6	1.3			-44%	-50%	55%																				
中间值							19%				15.4	12.6	10.3	1.8	1.5	1.3			-49%	-53%	56%																				
H股			(HK\$)	(HK\$)		(HK\$ bn)	(HK\$)	(HK\$)	(HK\$)								(HK\$)	(HK\$)																							
中国海外	688	推荐	14.7	18.6	26%	120.5	0.79	1.01	1.19	23%	18.6	14.6	12.4	2.9	2.4	2.1	17.0	18.5	-13%	-20%	63%	33.9																			
华润置地	1109	推荐	14.0	18.6	33%	75.2	0.50	0.73	0.93	37%	28.1	19.1	15.0	1.9	1.6	1.4	18.4	20.7	-24%	-33%	60%	24.0																			
首创置业	2868	推荐	2.7	4.1	52%	5.4	0.30	0.42	0.60	41%	8.8	6.4	4.4	1.0	0.9	0.8	6.0	6.2	-55%	-57%	70%	9.3																			
雅居乐	3383	推荐	11.4	13.7	20%	39.6	0.61	0.93	1.12	36%	18.7	12.2	10.2	2.5	2.0	1.7	18.5	20.0	-38%	-43%	66%	32.1																			
龙湖地产	960	推荐	11.2	13.6	22%	57.5	0.33	0.53	0.75	50%	33.3	21.2	14.9	4.2	3.4	2.7	10.6	11.8	5%	-6%	69%	25.5																			
宝龙地产	1238	推荐	2.7	3.1	14%	11.0	0.34	0.30	0.36	3%	7.9	9.0	7.5	1.2	1.0	0.8	3.8	4.7	-30%	-42%	43%	7.0																			
远洋地产	3377	推荐	5.1	6.2	23%	28.5	0.21	0.38	0.52	57%	23.9	13.3	9.7	1.1	1.0	0.9	9.4	9.5	-46%	-47%	62%	21.5																			
绿城中国	3900	审慎推荐	9.0	11.1	24%	14.7	0.54	0.74	1.24	51%	16.4	12.0	7.2	1.3	1.2	1.0	19.8	20.5	-55%	-56%	84%	31.6																			
深控股	604	审慎推荐	2.7	3.4	25%	9.7	0.22	0.25	0.26	9%	12.2	10.9	10.4	0.8	0.8	0.7	5.8	6.2	-53%	-56%	57%	22.5																			
恒盛地产	845	审慎推荐	2.4	3.8	59%	18.8	0.21	0.27	0.36	30%	11.4	9.0	6.7	1.5	1.2	1.0	5.0	5.9	-52%	-59%	55%	16.3																			
碧桂园	2007	审慎推荐	2.9	3.7	27%	48.9	0.14	0.19	0.24	29%	20.7	15.3	12.4	2.0	1.8	1.6	4.2	4.6	-30%	-37%	66%	40.1																			
方兴地产	817	中性	2.2	2.8	27%	20.5	0.11	0.14	0.11	-1%	19.6	15.9	20.1	1.2	1.2	1.1	3.6	3.7	-38%	-40%	55%	2.5																			
SOHO中国	410	中性	6.2	6.6	8%	32.0	0.37	0.67	0.56	24%	16.8	9.2	11.0	1.6	1.4	1.2	6.9	7.4	-11%	-16%	54%	1.9																			
富力地产	2777	中性	11.6	12.3	6%	37.4	0.79	1.09	1.25	26%	14.8	10.6	9.3	1.9	1.6	1.4	17.5	18.9	-34%	-38%	74%	32.4																			
世茂地产	813	中性	11.7	13.7	17%	41.4	0.77	0.95	1.09	19%	15.1	12.3	10.7	1.6	1.4	1.2	19.4	21.1	-40%	-45%	62%	36.3																			
瑞安地产	272	中性	3.8	4.7	23%	19.7	0.50	0.27	0.29	-24%	7.6	13.9	13.2	0.8	0.7	0.6	7.7	8.5	-51%	-55%	47%	14.4																			
平均值							25%				17.1	12.8	10.9	1.7	1.5	1.3			-35%	-41%	62%																				
中间值							28%				16.6	12.3	10.6	1.5	1.3	1.2			-38%	-43%	62%																				

资料来源: 彭博, 中金公司研究部

附录 1：重庆征收房产税试点暂行办法（全文）

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 黄奇帆

二〇一一年一月二十八日

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。

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的税款，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。

附录 2：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

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。

法律声明

一般声明

本报告由中国国际金融有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但中国国际金融有限公司及其关联机构（以下统称“中金公司”）对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供投资者参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，中金公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，中金公司可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

中金公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。中金公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。中金公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告亦可由受香港证券和期货委员会监管的中国国际金融香港证券有限公司于香港提供。

本报告亦可由受新加坡金融管理局监管的中国国际金融（新加坡）有限公司（“中金新加坡”）仅向符合新加坡《证券期货法》及《财务顾问法》定义下的认可投资者及/机构投资者提供。提供本报告于此类投资者，有关财务顾问将无需根据新加坡之《财务顾问法》第 36 条就任何利益及/或其代表就任何证券利益进行披露。有关本报告之任何查询，在新加坡获得本报告的人员可向中金新加坡提出。

本报告亦可由受英国金融服务监管局监管的中国国际金融（英国）有限公司（“中金英国”）仅向中金英国分类为专业投资者及/或合格对手方的客户提供，本报告并未提供或者打算提供给任何他人使用。

中金公司亦可依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告。

特别声明

在法律许可的情况下，中金公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到中金公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

研究报告评级分布可从 <http://www.cicc.com.cn/CICC/chinese/operation/page4-4.htm> 获悉。

评级标准：分析员估测 12 个月之内绝对收益 20%以上为“推荐”、10%~20%为“审慎推荐”、-10%~10%为“中性”、-20%~-10%为“减持”、-20%以下为“回避”。

本报告的版权仅为中金公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

北京

中国国际金融有限公司
北京市建国门外大街1号
国贸写字楼2座28层
邮编: 100004
电话: (86-10) 6505-1166
传真: (86-10) 6505-1156

Singapore

China International Capital
Corporation (Singapore) Pte.
Limited
#39-04, 6 Battery Road
Singapore 049909
Tel: (65) 6572-1999
Fax: (65) 6327-1278

上海

中国国际金融有限公司上海分公司
上海浦东新区陆家嘴环路1233号
汇亚大厦32层
邮编: 200120
电话: (86-21) 5879-6226
传真: (86-21) 5888-8976

United Kingdom

China International Capital
Corporation (UK) Limited
Level 25, 125 Old Broad Street
London EC2N 1AR, United Kingdom
Tel: (44-20) 7367-5718
Fax: (44-20) 7367-5719

香港

中国国际金融(香港)有限公司
香港中环港景街1号
国际金融中心第一期29楼
电话: (852) 2872-2000
传真: (852) 2872-2100

北京建国门外大街证券营业部

北京市朝阳区建外大街甲6号
SK大厦1层
邮编: 100022
电话: (86-10) 8567-9238
传真: (86-10) 8567-9235

杭州教工路证券营业部

杭州市教工路18号
世贸丽晶城欧美中心1层
邮编: 310012
电话: (86-571) 8849-8000
传真: (86-571) 8735-7743

成都滨江东路证券营业部

成都市锦江区滨江东路9号
香格里拉办公楼1层、16层
邮编: 610021
电话: (86-28) 8612-8188
传真: (86-28) 8444-7010

武汉解放大道证券营业部

武汉市硚口区解放大道634号
新世界中心写字楼4层
邮编: 430032
电话: (86-27) 8334-3099
传真: (86-27) 8359-0535

上海淮海中路证券营业部

上海市淮海中路398号
邮编: 200020
电话: (86-21) 6386-1195
传真: (86-21) 6386-1180

南京中山北路证券营业部

南京市中山北路1号
绿地广场2层
邮编: 210008
电话: (86-25) 8316-8988
传真: (86-25) 8316-8397

厦门莲岳路证券营业部

厦门市思明区莲岳路1号
磐基中心商务楼4层
邮编: 361012
电话: (86-592) 515-7000
传真: (86-592) 511-5527

重庆洪湖西路证券营业部

重庆市北部新区洪湖西路9号
欧瑞蓝爵商务中心10层及
欧瑞蓝爵公馆1层
邮编: 401120
电话: (86-23) 6307-7088
传真: (86-23) 6739-6636

深圳福华一路证券营业部

深圳市福田区福华一路6号
免税商务大厦裙楼107、201
邮编: 518048
电话: (86-755) 8832-2388
传真: (86-755) 8254-8243

广州天河路证券营业部

广州市天河区天河路208号
粤海天河城大厦40层
邮编: 510620
电话: (86-20) 8396-3968
传真: (86-20) 8516-8198

青岛香港中路证券营业部

青岛市市南区香港中路9号
香格里拉写字楼中心11层
邮编: 266071
电话: (86-532) 6670-6789
传真: (86-532) 6887-7018



中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED