

高高举起，轻轻落下

——上海重庆房产税点评

事件

最近召开的国务院常务会议同意在部分城市进行对个人住房征收房产税改革试点，具体征收办法由试点省(自治区、直辖市)人民政府从实际出发制定。1月28日，上海与重庆市政府宣布，今日起开征房产税。

评述

1、征税对象符合预期。上海方面，本市居民家庭新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房、非本市居民家庭在本市新购的住房，人均超过60平方米的，对超出部分面积征收，仅对增量房屋增收。重庆方面，独栋商品住宅、新购高档住房(比主城区新房均价高两倍房子)、在重庆无户籍、无工作，从第二套开始收，主要针对高档房与炒房团。

2、税率低于国际水平，基本符合预期。上海方面，税率暂定为0.6%，若交易价格低于上年度新房平均售价2倍(含2倍)，税率暂减为0.4%。重庆方面，房价达到当地均价2-3倍0.5%，3-4倍1%，4倍以上1.2%。较窄的范围与较低的税率可减轻社会阻力，便于该税种顺利落地推广，我们预计房产税的税基、税率将日渐深化，逐渐成为地税的主体税种。

3、计税依据有过渡期，技术上具有可操作性。上海方面，按评估值，评估值按规定周期重估，试点初期，按市场交易价格。房产税暂按交易价格70%计算。重庆方面，目前房产交易价，三年、五年以后可能其他评估方法。

4、征收管理上，目前较宽松，日后将逐步修正。上海方面，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。重庆方面，通过公告、信函、甚至上门告知纳税义务，应该纳税的税额。

5、上海、重庆房产税推出时间超出我们的预期，但征税范围、税率基本符合预期。政策面而言，除了地方细化政策，货币紧缩，可预见的时间内政策基本出清，利好地产股。基本面而言，限购，禁购，将导致交易量下滑，持续时间还有待观察，但企业业绩预期下滑，对地产股利空。对于市场判断，我们认为，地产股可能会就此出现反弹，但反弹的高度与时间取决于交易量、房价这两个基本变量。个股推荐上，我们看好金地集团、保利地产、滨江集团、首开股份、中南建设、中天城投、荣盛发展等公司在反弹初期的卓越表现。

房地产

维持

标配

分析师：桂长元

投资咨询执业证书编号：

S0630208020059

联系信息：

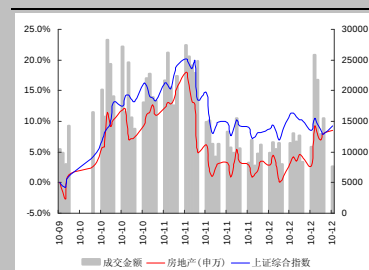
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析：2011年1月27日

行业表现



相关报告：

- 1.《把握低利率时代行业投资机会——2009年房地产行业投资策略报告》2008/12/13
- 2.《通胀预期之下成交或将延续高速增长——2009年下半年房地产行业投资策略报告》2009/6/22
- 3.《一半是海水，一半是火焰——房地产行业2010年投资策略》2009/12/8
- 4.《风雨过后总是晴——房地产行业2010年下半年投资策略》2010/7/9
- 5.《调控市道也有投资机会》2010/12/27
- 6.《第三波调控出台，地产股进一步承压——新国八条政策点评》2011/1/27

上海、重庆房产税对比

	上海	重庆
征税对象	本市居民家庭新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房、非本市居民家庭在本市新购的住房	独栋商品住宅；新购高档住房（比主城区新房均价高两倍房子）；在重庆无户籍、无工作，首套房不收，从第二套开始收，即使是普通房子也要征收
计税依据	按市场价格确定的评估值，评估值按规定周期重估。试点初期，以应税住房的市场交易价格。房产税暂按交易价格70%计算	目前房产交易价，三年、五年以后可能其他评估方法
适用税率	暂定为0.6%。若交易价格低于上年度新建商品住房平均销售价格2倍(含2倍)，税率暂减为0.4%	房价达到当地均价2-3倍0.5%，3-4倍1%，4倍以上1.2%
征税条件	人均超过60平方米的，对超出部分面积征收	如无存量商品住宅，可抵扣。存量独栋商品住宅可以抵扣180平方米，高档住房可以抵扣100平方米。以户计算
征收管理	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	通过公告、信函、甚至上门告知纳税义务，应该纳税的税额

资料来源：网络媒体

附一：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。

重庆市长黄奇帆 27 日晚间宣布，1 月 28 日起，重庆 9 个主城区正式启动对部分个人住房征收房产税改革试点工作。

黄奇帆表示，按照国务院第 136 次会议决定，重庆是个人住房征收房产税改革试点地区之一，本次重庆征税方案主要有 5 条。

一、税收征收对象。对独栋商品住宅，不管存量还是增量都收税；另外个人新购高档住房要征房产税。高档住房是指比主城新建商品住房建筑面积成交均价高两倍房子。从现在开始，新购高档房要征税。三是如果个人在重庆没有户籍、没有工作，在重庆购买房，首套房不会收税，多套房从第二套开始收税，即使是普通房子也要征收。

二、征税税率。不管独栋商品住宅还是高档住房，3 倍以下收 0.5%，3—4 倍收 1%，4 倍以上收 1.2%。

三、计税依据。目前以房产交易价为征税基数，三年、五年以后可能其他评估方法。

四、如无存量商品住宅，买首套独栋商品住宅和高档住房都有抵扣。存量独栋商品住宅可以抵扣 180 平方米，高档住房可以抵扣 100 平方米。以户计算，一户一个人抵扣 100 平方米，三口之家一户也是抵扣 100 平方米。

五、征收范围是重庆主城 9 个区。

作者简介

桂长元：经济学硕士，房地产行业 4 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学，2007 年 12 月起就职于东海证券研究所，从事房地产行业研究。

重点跟踪公司：万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

评级定义

市场指数评级	看多——未来 6 个月内上证综指上升幅度达到或超过 20% 看平——未来 6 个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间 看空——未来 6 个月内上证综指下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配——未来 6 个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过 10% 标配——未来 6 个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 低配——未来 6 个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入——未来 6 个月内股价相对强于上证指数达到或超过 15% 增持——未来 6 个月内股价相对强于上证指数在 5%—15%之间 中性——未来 6 个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间 减持——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数 5%—15%之间 卖出——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数达到或超过 15%

风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券有限责任公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

资格说明

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

联系方式

北京 东海证券研究所	上海 东海证券研究所
中国 北京 100089	中国 上海 200122
西三环北路 87 号国际财经中心 D 座 15F	世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11F
电话：(8610) 66216231	电话：(8621) 50586660
传真：(8610) 59707100	传真：(8621) 50819897