



吴剑雄

执业证书编号: S0730511010007

021-50588666-8033

wujx@ccnew.com

房产税: 短期是靴子落地, 中长期是引狼入市

——沪渝两地房产税政策点评

研究报告-点评报告

同步大市 (维持)

发布日期: 2011 年 1 月 28 日

报告关键要素:

“新国八条”之后沪渝再出房地产税, 短期来看, 房产税出台是靴子落地, 但是长期来看, 房产税是引狼入市。我们维持行业“同步大市”的投资评级。

事件:

上海和重庆同时出台房产税。1月27日, 上海和重庆同时公布了房产税试点方案, 明确了征税对象、计税依据、税率、减免对象等问题, 并于28日开始实施。

点评:

- **沪渝房产税试点方案总体温和, 符合市场预期, 难对楼市有实质性影响。**由于沪渝两地房产税在出台之前已经非常充分地被炒作, 各种版本的房产税预期都存在, 此次真正出台的试点方案大部分内容都在预期之内, 甚至有部分条款低于市场预期, 方案总体温和, 主要体现在以下三个方面: 首先新老划断, 对于存量住房都免征房产税(重庆独栋别墅除外), 第二是应税面积的税率较低, 第三是免征面积大。

上海方案: 1) 征收对象: 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)和非本市居民家庭在本市新购的住房; 2) 计税依据: 应税住房市场交易价格的70%; 3) 税率: 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%, 其他为0.6%; 4) 免征面积: 人均60平方米。

重庆方案: 1) 征收对象: 个人拥有的独栋商品住宅、个人新购的高档住房(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)、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。2) 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; 3) 税率: 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%。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%; 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。

- **沪渝两地房产税的出台意味着短期内靴子落地。**市场最为担心和关注的调控政策“新国八条”和沪渝房产税连续出台, 未来至少3个月将进入政策观察期, 再出台专门针对地产行业的调控政策可能性很小。在连续两天经历疾风骤雨般重大政策调控之后, 行业将进入政策风平浪静期。
- **房产税将由“小绵羊”变成楼市真正的“狼”。**房产税目前只是试点, 其宽松的条例短期内难以对楼市形成实质性影响, 还只是一只让市场放心的温顺的“小绵羊”。但是长远来看, 房产税将会是楼市真正吃人的“狼”。无论从政府官员表态还是国际上房产税的历史来分析, 房产税的目的不是为了打压房价, 其真正的目的和功能是为了地方政府取得稳定的财税收入。当前地方政府高度依赖土地财政, 在楼市和土地市场火爆的行情中, 政府不会牺牲土地财政收入而大力推房产税, 但是众所周知的道理, 地方政府可卖的土地不是无限供应, 房产税将总有一天会成为政府非常主要的税收来源。我们认为, 房产税将会超两个方面演变, 其一, 试点之后开始向全国推广; 其二是税收条例(征税对象、税率、免税方面)将越来越严酷。其对于楼市的抑制作用将越来越大。

- **“新国八条”和房产税的政策叠加效应不可小觑。**从两地房产税的具体细则分析，房产税实质影响十分有限，但我们认为不能因此而过分乐观。1) 政策的叠加效应。包含严厉限购的“新国八条”和房产税在同一时间出台，未来还有可能会出台收缩流动性的宏观紧缩政策，这些政策的叠加效应将不可避免。房地产行业并不是“打不死的九头鸟”，多种政策叠加对于行业的中长期影响还有待观察。2) 房产税降低了房产的投资保值增值价值。房产一直以来都是居民最佳的保值增值资产，但房产税的出台将降低其保值增值价值，居民对于房产的偏好将会发生某种改变。3) 房价预期将因房产税发生某种改变。决定楼市需求的主体是刚性需求，但是在一个牛市的楼市行情中，投资和投机性房产的定价能力比刚性需求的定价能力更强。随着投资投机需求被多种政策打压，投机投资房产的定价能力弱化，将因此改变对房价的预期。
- **投资策略。**房地产板块估值一直接近历史底部，很大部分原因出于对房产税的担忧和恐惧，而沪渝两地的房产税方案没有超出市场预期，悬在地产板块估值头上的达摩之剑也终于在落下，地产板块估值在短期可能会出现利空出尽的反弹。但多种重大调控政策对于楼市基本面的中长期影响将不可避免出现，楼市成交量的下降将会降低行业业绩增速，板块估值中的政策负效应减轻，但是业绩正效应却也会同时减小，地产板块趋势性转好的基础依然不存在。我们维持对行业“同步大市”的投资评级。

附件1:

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。

附件2:

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

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

重要声明

本公司具有证券投资咨询业务资格。

负责撰写此报告的分析师承诺：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。保证报告信息来源合法合规，报告撰写力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响。

免责条款

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告的版权仅为本公司所有。

转载条款

刊载或者转发机构刊载转发本报告不得用于非法行为，必须注明报告的发布人和发布日期，提示使用报告的风险；非全文刊载转发本报告的必须保证报告观点的完整性，不得断章取义，由于部分刊载或者转发引起的法律责任由刊载或者转发机构负责；刊载转发本报告用于特殊用途的应当与公司或者研究所取得联系，双方签订协议。