

证券研究报告

房地产



王晓冬
021-38565953
wxd@xyzq.com.cn

推荐 (维持)

虞淼
021-38565969
yumiao@xyzq.com.cn

张忆东
S0190207040090

房产税靴子落地，征税条件低于预期

2011 年 1 月 28 日

投资要点

事件:

2011 年 1 月 27 日，上海和重庆出台房产税方案，将于 2011 年 1 月 28 日开征房产税，两地房产税方案主要条款如下:

	上海版房产税	重庆版房产税
试点范围	本市行政区域	主城九区（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）
征收对象	(1) 本市居民家庭新购第二套及以上的住房 (2) 非本市居民家庭在本市新购的住房 新购住房界定：以合同网上备案为准	首批纳入对象为： (1) 独栋商品住宅 (2) 新购的高档住房。高档住房是指房价达到近两年主城九区新建商品住房成交均价 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 新购住房界定：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
纳税人	住房产权所有人	住房产权所有人
计税依据	(1) 参照应税住房的市场价格确定的评估值，试点初期，暂以交易价格作为计税依据。 (2) 暂按应税住房市场交易价格的 70%计算缴纳。	房产交易价，条件成熟时，以房产评估值作为计税依据。
适用税率	(1) 暂定税率为 0.6% (2) 应税住房每平方米交易价格低于上一年均价 2 倍的，税率暂减为 0.4%	(1) 别墅和高档公寓房价在当地房价 3 倍以下的收 0.5%，3-4 倍收 1%，4 倍以上收 1.2%； (2) 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%

免收减免条件	(1) 合并计算的全部住房面积人均不超过 60 平方米的, 暂免征收; 人均超过 60 平方米的, 对超出部分的面积征收房产税。 (2) 新购一套后, 一年内出售家庭原有唯一住房的, 已征收的新购住房房产税予以退还; (3) 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; (4) 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, 新购住房属于家庭唯一住房的, 暂免征收房产税; (5) 持有居住证满 3 年并在本市工作生活的购房人, 新购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, 已征收的房产税可予退还。	免税面积: (1) 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; (2) 办法施行前拥有的独栋商品住宅, 免税面积为 180 平方米; (3) 新购的独栋商品住宅、高档住房, 免税面积为 100 平方米; (4) 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。 税收减免: (1) 对农民在宅基地上建造的自有住房, 暂免征收房产税; (2) 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, 并退还已缴税费。 (3) 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。
收入用途	用于保障性住房建设等方面的支出	全部用于公共租赁房的建设和维护

点评:

房产税出台时点符合预期。去年 12 月就有消息称今年 1 季度房产税将开始试点, 今年 1 月 9 日重庆原则上通过房产税, 而在 1 月 22 日、23 日新华社连续两天发表关于房产税的评论, 市场对于房产税的出台已经有了充分的预期, 此次房产税出台的时点符合市场的预期。

上海房产税征收条件低于市场预期。此前对于上海房产税方案的传闻是税率在 0.8% 左右, 对新购住房征税。从税率来看, 方案中的税率规定为 0.6% 和 0.4%, 且按照交易价格的 70% 计算纳税, 低于预期。从征收范围来看, 本地居民新购住房从第二套开始计算征收, 另外方案中提出了一些减免条款, 照顾了刚性需求、改善型需求、引进的人才以及在上海长期工作的非户籍居民, 征收范围也低于预期。

上海房产税不影响刚性需求和改善型需求, 对投资需求有一定影响, 对整体市场影响有限。从房产税的征收范围来看, 减免条件基本保证了刚性需求和改善型需求并不在征收范围之内。房产税除了调节税收结构的主要功能之外, 也起到抑制部分新增投资需求的作用, 但是由于每年的最高持有成本为 0.42%, 持有成本并不高, 房产税对于预期层面的影响更大。同时我们了解到, 2010 年全年上海纯投资型购房需求的比例已经较低, 近期在刚性需求和改善性需求的支撑下销售依然旺盛, 投资性需求的持续观望对于市场整体影响有限。

重庆房产税征收条件同样低于预期。对于重庆房产税此前的传闻是对高端住宅征税, 税率在 1% 左右。从税率来看, 此次房产税方案实行按价格差异化税率, 综合税率低于 1%。从征收范围来看, 方案中对别墅存量增量一并征收, 而高档公寓是对增量征收, 而且均有一定的免税面积, 虽然增加了对非本地居民购买两套以上的投资性购房的房产税征收, 征收范围仍然并不宽泛。

重庆房产税影响高端住宅市场。重庆房产税对于别墅市场的影响较大, 对于高端住宅市场需求也有一定的抑制作用。但是高端住宅房产税开征, 可能会使部分需求流向中低端市场, 反而增加中低端市场的需求。另外, 由于“新国八条”中已经规定了限购政策, 短期房产税对于外地多套投资需求抑制的边际效应并不明显, 房产税是对这一类需求的长期化的抑制措施。

房产税的主要目的是调节税收结构, 调节收入分配, 试点作用大于实际效果。房产税出台的目的在于调节地方政府的税收结构, 减小对土地财政的依赖性。此次上海和重庆出台两个版本, 征收范围既包括了存量房、增量房, 同时还涵盖了高价房、别墅、和按面积计算征收, 各个类型的征收方式都有所涉及, 试点的作用明显。

销量仍需持续关注。在“新国八条”和房产税两项地产调控措施出台后，对于预期和实际需求的影响有一定的叠加效应，但是我们认为出现 2010 年那样长期大幅缩量的概率并不大，政策出台后几周的销量值得持续关注。

依然维持行业的“推荐”评级。正如我们在一月初判断的那样，房产税难有超预期的方案。短期内，压制房地产板块估值的不利因素已经基本得以释放，而房地产股的估值依然在历史低位，我们继续看好房地产板块的估值修复行情。在 2010 年全年房价稳定的背景下，推荐高周转、主要针对中低端市场的地产公司如万科、保利、首开股份和中南建设。

附 1：上海市房产税方案

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。

附 2: 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

二〇一一年一月二十七日

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。

重庆市人民政府办公厅

2011年1月27日印发

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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准, 投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%
推 荐: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间
中 性: 相对大盘涨幅在-5% ~ 5%之间
回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

机构客户部联系方式

上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 21 层
邮编: 200135
传真: 021-38565955

北京市西城区武定侯街 2 号泰康国际大厦 6 层
邮编: 100140
传真: 010-66290200

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com 信息披露栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

重要声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

兴业证券系列报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们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，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。

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限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，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/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。