

专题报告

周末房地产税出重磅新闻，全国人大常委会授

方正经营
服务为本
创新发展

- 研究员：郁泓佳
- 期货从业证书号：F3046389
- 投资咨询证书号：Z0013526
- 邮箱：yhj@swfutures.com

全国人大授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作

2021年10月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过以下决议：

为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

一、试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行。

二、国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。国务院及其有关部门、试点地区人民政府应当构建科学可行的征收管理模式和程序。

三、国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区，报全国人民代表大会常务委员会备案。

本决定授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。试点过程中，国务院应当及时总结试点经验，在授权期限届满的六个月以前，向全国人民代表大会常务委员会报告试点情况，需要继续授权的，可以提出相关意见，由全国人民代表大会常务委员会决定。条件成熟时，及时制定法律。

本决定自公布之日起施行，试点实施启动时间由国务院确定。

与此同时，财政部、税务总局有关负责人表示，财政部、税务总局将依照全国人大常委会的授权，起草房地产税试点办法（草案），按程序做好试点各项准备工作。

房地产税的再次被定调

在此次国务院被授权在部分地区开展房地产税改革试点工作之前，针对房产税政策方面就给出了一些信号。具体如下表：

时间	政策
2015年6月	全国人大常委会将房地产税列入立法规划以来，房地产税多次出现在中央相关会议及文件中。
2018年-2019年	连续两年政府工作报告中均提到稳步推进房地产税立法。
2021年3月	我国“十四五”规划正式发布，在房地产相关内容中提到要“推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权”
2021年4月	财政部税政司司长王建凡表示，积极稳妥推进房地产税立法和改革。
2021年5月11日	政部等4部门主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见，预示着房地产税到了实质推进的阶段。
2021年8月	财政部开始推进房地产税立法改革
2021年10月15日	第20期《求是》杂志发表了国家领导人的重要文章《扎实推动共同富裕》，表示要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。

上海和重庆的房地产税试点政策

2011年1月，上海和重庆开始对个人住房征收房产税。上海市向本市居民家庭新购的第二套及以上住房征收房产税，第一套房和过去买房的存量房源不征

收，人均住房 60 平方米以下的也免征；税率为 0.6%，且可按 70% 价格征收。非本市居民家庭在本市新购的住房也需要征税。重庆市针对新购独栋商品住宅和高档住房征税，普通住宅不征税。2021 年重庆新购高档住房是指成交建筑面积价格达到 22106 元/平方米及以上的住房。在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购第二套普通住房要征税。在存量房方面，上海一律不征，重庆存量独栋商品住宅要征收。

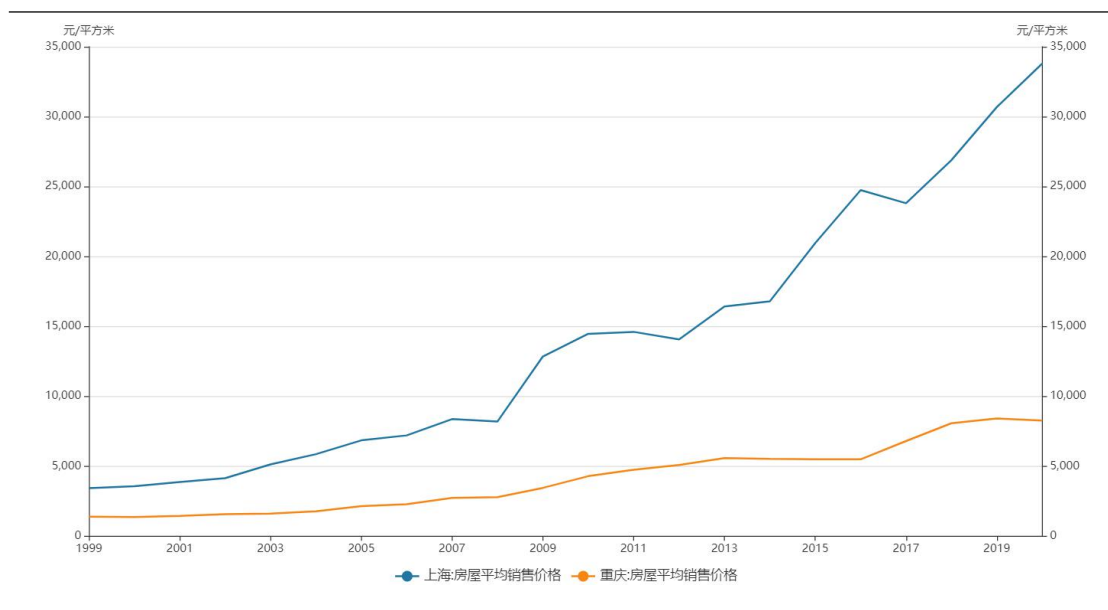
上海和重庆房产税政策明细

方案	上海	重庆
试点范围	上海全市	主城九区
征收对象	本市居民家庭新购二套及以上住房 非本市居民家庭新购商品住房，但高新人才和住满三年的放宽至第二套及以上	存量独栋商品住宅 新购独栋商品住宅 新购高档住房 三无人员新购第二套普通住房
纳税人	应税住房产权所有人	应税住房产权所有人
计税依据	交易价格 70%	交易价格
计税标准	市统计局公布的上年度新建商品住房均价	国土房管部公布的上两年新建商品住房均价
税率	0.4%-0.6% 单价超过上年度全市均价 2 倍：0.6% 单价低于上年度全市均价 2 倍：0.4%	0.5%-1.2% 独栋、高档住房建筑面积均价为上两年主城均价 3 倍以下的、三无人员新购第二套普通住房（2017 年修订为首套及以上）：0.5% 3 倍至 4 倍：1% 4 倍及以上：1.2%
税收优惠	人均住房不超过 60 平米：新购住房免税； 本市具有无住房成年子女共同居住的：计入免征住房面积	试点前独栋商品住宅：免征面积 180 平米 新购独栋商品住宅、高档住宅：免征面积 100 平米
纳税期限	12 月 31 日前	每年 10 月 1 日至 31 日
征税目的	抑制投资投机需求	抑制高档住房消费
税收用途	用于公共租赁房的建设和维护	用于保障性住房建设等方面的支出

数据来源（沪渝房产税试点文件，恒大研究院）

总体上来说，重庆模式以高端豪宅为重点征收对象，较为符合重庆市“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的房地产调控理念，对高档住宅成交形成有效制约。而上海模式以多套房为主要征收对象，对炒房行为起到了一定抑制的作用。当然，上海和重庆房产税覆盖范围较小，税率不高，影响有限，对于两者这样的一线城市并不能有效遏制房价快速上涨的势头。

两地房屋平均售价趋势变化



数据来源（Wind，西南期货研究所）

关于部分房地产税的政策预期和必要性

中国过去的三十年的经济繁荣发展和土地财政有密不可分的联系。城市承诺房产购买者土地附近会有医院、学校、火车站和商圈等基础设施和良好的就业机会，普通人拿出积蓄贷款买房，政府拿着卖地的财政收入，兑现承诺建更多的学校等基础设施，让城市变得更繁华，吸引更多的企业和人才，然后继续通过土地财政重复以上过程。普通人买房后能够享受城市的发展红利，政府不断将钱投入建设，以一个高速发展的循环来加速城市的发展。过去 30 年当中，城市越来越繁华，设施越来越便利，生活越来越好，我国的城镇化比例从 90 年代的 25% 达到了 63%。现在土地财政已经渐渐走到了尽头，城市不可能永远扩张，发达国家的城镇化比例也就在 70% 左右，一旦我国的城镇化进入下一阶段，也就是城市人口不再增加，只会从落后的城市流向繁华的城市，没有新的市民来买土地了，政府土地财政收入下降，大规模建设的动力和必要性都会下降，中国的房地产市场也会转变到存量运营的阶段，地方政府的收入来源就会从土地财政变为房产税，这也是发达国家经历过的过程。

房地产税细则预期

通过上述分析，出台房地产税是大势所趋，试点实施启动时间由国务院确定，想来应该不会太远，预计房地产税将主要针对房价上涨过快的区域试点推广，比如北京、上海、深圳、杭州等。相较于之前的试点，本次征税范围较上一次可能会进一步扩大到一些省份，税率或有所提升，但是从“共同富裕”的角度考虑，不会给居民造成太大的经济负担，同时又能稳定房价贯彻“房住不炒”的政策。而三四线城市房地产市场本身就热度不高，所以成为试点城市的可能性有限，并且从人口流失、经济发展角度考虑，就算试行税率也不会太高。与此同时，由于经济现阶段面临的下行压力，房地产税短期全面开征的可能性有限，等到经济新一轮复苏，各项指标增速快速提升，经济重新进入上行周期时，全面开征房地产税的可行性就会增大。另外关于本次的房地产税，可能直接对试点地区不会首套房来征收，避免夫妻离婚来避税，也和三胎政策保持一致性。总的来说，这次的房地产税预计比上次税率更高，范围更广。

房地产税推行之后的影响

一旦开始征收房地产税，投机性行为的减少，房价上涨过快的情况会得到抑制；同时在一段时间内也将压低房地产销售，进而影响房地产企业的回款及新建项目的资金情况。短期来看，卖方压力或进一步增大，这会导致一定范围内的房价震荡，对于和房地产相关的产业，对于部分大宗商品例如黑色系会有一些的冲击，房地产周期走弱对建材需求大概率将呈递减趋势。中长期来看房价温和上涨

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28224

