

中国香港地区对我国房产税试点扩大借鉴意义有限

——房产税系列报告三

报告导读/核心观点

中国香港地区房产税的典型特征是“存量征收，固定税率，租金为基”。主要目的是财政创收而非房地产市场调控。从征收目的上来看，中国香港体系对当前阶段我国进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限。

□ 中国香港体系对我国进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限

中国香港房地产税体系在保有环节有三大税种，分别是物业税、差饷税以及土地年租，三大税种具有的典型特征是“存量征收，固定税率，租金为基”。整体来看，香港地区房产税的主要目的是财政创收而非房地产市场调控。从征收目的上来看，中国香港体系对我国进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限。

□ 中国香港房产税调控房价上涨和释放二手房存量供给的能力较弱

香港地区房产税调控房价上涨和释放二手房存量供给的能力较弱。从征收条款来看：一是同一税种对多房和少房群体均征收相同税率，从边际成本上看难以倒逼多房人群释放存量二手房供给。二是税种基本不设免征额或免征额较低，对于部分刚需住房并未实行税收优惠。三是香港地区的房产税均以租金而非房屋价值作为计税依据，对应到房屋整体价值的折算税率较低。综上，香港地区的房产税体系对抑制房价上涨并无调控效果，即便偶有调控目的，也是在房产低迷或经济衰退时期通过税收豁免发挥正向的调节作用。

□ 中国香港房产税的主要目的是为特区政府补充收入

香港地区房产税的主要目的是财政创收而非房地产市场调控，主要源于香港对个人收入征收的所得税率较低（个人所得税率最高档仅17%，是全球范围内收入税负较小的区域），需要在财产税领域予以抵补。因此从征收目的上来看，中国香港体系对我国当前阶段进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限。但从长期来看，逐步增加对个人的财产性增税可能也是我国未来税制的发展方向。

2019年香港地区房产税在特区政府财政收入中占比达到7.8%，1989年至今多个年份占比曾经超过10%，最高曾触及12.8%的高位，平均值为7.6%。三大税种中，由于物业税仅仅针对出租的物业征收，税收规模较小，而差饷是房地产持有环节中规模最大、历史最悠久、覆盖面最广的税种，可以为特区政府带来稳定可靠的收入，用作公共服务开支；土地年租同样占据较高比重。

风险提示：房产税征收力度超预期；房产税试点范围超预期

分析师：李超

执业证书编号：S1230520030002

邮箱：lichao1@stocke.com.cn

联系人：林成炜

执业证书编号：S1230120080050

邮箱：linchengwei@stocke.com.cn

分析师：张浩

执业证书编号：S1230521050001

邮箱：zhanghao1@stocke.com.cn

相关报告

报告撰写人：李超

正文目录

1. 香港地区房产税的典型特征是“存量征收，固定税率，租金为基”	3
2. 香港地区房产税的主要目的是财政创收而非房地产市场调控	4
风险提示	5

图表目录

图 1：房地产市场低迷时，差饷宽减上限调高	5
图 2：经济下行时期，差饷宽减上限也相应调高	5
图 3：香港地区 2019 年财政收入分项，持有环节的房地产税占比较小	5
表 1：香港地区房产税制制度	3

1. 香港地区房产税的典型特征是“存量征收，固定税率，租金为基”

香港地区房地产税体系在保有环节有三大税种，分别是物业税、差饷税以及土地年租。

物业税主要针对用于出租经营并产生租金收入的房产，该税种自1940年开始征收。从征收对象看，物业税的纳税人主要是拥有应税物业的个人业主（企业如将租金收入纳入利得税时，可免缴物业税，即利得税和物业税只征一次）；从征收范围看，税基为持有物业的实际租金收入（减去不能追回的租金等标准免税额），不设免征额；从征收力度看，香港地区的物业税税率每纳税年度调整一次，但从2008年9月至今一直按15%的固定税率按年征收，不设阶梯税率。

差饷税针对所有房产征收（仅少量类型可享受豁免，如宗教用途或特区政府拥有的物业等），该税种自1845年开始征收。差饷税与物业税的区别在于：后者仅在出租的情况下需要纳税，而前者无论出租、自用或是空置都需要征税。从征收对象看，差饷税的纳税人是所有租赁、持有或物业使用者。对于出租屋而言一般由承租人缴纳；对于自住房和空置房则由业主本人缴纳。从征收力度看，差饷税的计税依据为物业单位预期年租金额的5%，不设免征额，年租金的评估工作由香港差饷物业估值署负责并按年进行更新。香港特区政府对于差饷税会给予免征额，但额度较为有限，以2021年4月至2022年3月为例，住宅在2021年二、第三季度的宽减额上限是1500元。2021年四季度和2022年一季度宽减额下降至1000元；对于商业住宅2021年二、第三季度的宽减额上限是5000元，随后两个季度下降至2000元。我们举例说明差饷税与物业税的区别：物业税主要针对出租物业的业主，差饷税主要针对物业的使用人。如果A将名下物业出租给B，则A缴纳物业税、B缴纳差饷税。如果A名下有物业并且自住或空置，则A仅需缴纳差饷税。

土地年租是特区政府根据土地契约向业主征收的款项，不论土地被空置或被占用，均须纳税，自1997年正式确立。土地年租由地租和地税构成，主要源于历史原因形成的两种土地契约形式。一是地税，对应土地批租制度，相当于“对土地一次性签订多年使用契约”，税基是土地契约展期时的预估租金（不做每年更新），税率为3%。主要面向九龙以南和港岛区并在1985年5月27日之前获批土地契约的物业征收，征收单位是地税总署。二是地租，对应土地年租制度，相当于“每年都签订土地契约”，税基同样是土地预估租金但每年更新，税率为3%。主要面向地税征收范围以外的区域，二者共同形成对香港地区所有土地的全覆盖，征收单位是香港差饷物业估值署。

表 1：香港地区房产税制

课税种类	纳税人	税基	税率	
保有环节	差饷税	物业租赁者、持有者或使用者	预期年租金	5%
	物业税	物业出租者	租金收入	15%
	地税	土地或建筑物所有者 (位於九龙界限街以南和港岛区, 并在1985年	土地续期时的预期租金收入	3%

		5月27日之前获批土地 契约的物业)		
	地租	土地或建筑物所有者 (九龙以北、新界及离 岛区的物业; 1985年5 月27日或以后获批土地 契约的物业(不论低 点); 或1985年5月27 日以后不可续期契约的 物业(不论低点)	预期年租金	2%
交 易 环 节 税 种	从价印花 税	住宅物业买卖协议的买 卖各方(买卖双方共同 缴纳)		不超过15%
	额外印花 税	买家购房三年内转让 (买卖双方协商缴纳)	住宅物业价值	10%-20%
	买家印花 税	非香港地区永久居民或 公司购房(买家支付)		15%

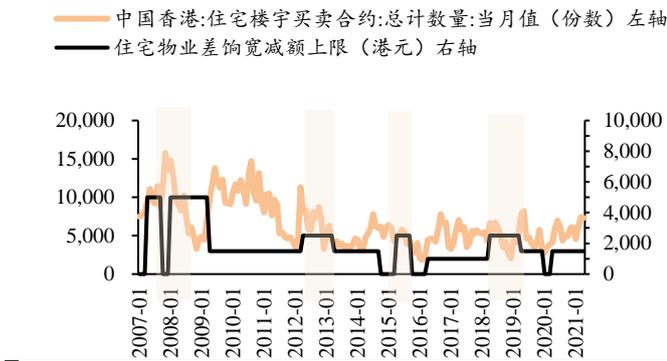
资料来源: 香港特区政府官网, 浙商证券研究所

2. 香港地区房产税的主要目的是财政创收而非房地产市场调控

整体来看, 香港地区房产税的主要目的是财政创收而非房地产市场调控, 主要源于香港对个人收入征收的所得税率较低(个人所得税率最高档仅17%, 是全球范围内收入税负较小的区域), 需要在财产税领域予以抵补。因此从征收目的上来看, 中国香港体系对我国当前阶段进一步拓宽房产税试点的借鉴意义有限。但从长期来看, 逐步增加对个人的财产性增税可能也是我国未来税制的发展方向。

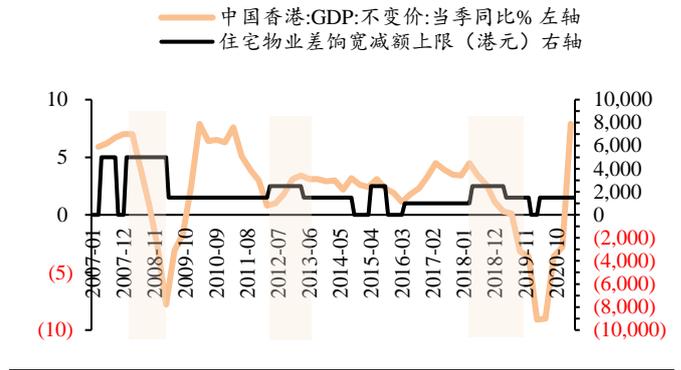
香港地区房产税调控房价上涨和释放二手房存量供给的能力较弱。从征收条款来看: 一是同一税种对多房和少房群体均征收相同税率, 从边际成本上看难以倒逼多房人群释放存量二手房供给。二是税种基本不设免征额或免征额较低, 对于部分刚需住房并未实行税收优惠。三是香港地区的房产税均以租金而非房屋价值作为计税依据, 对应到房屋整体价值的折算税率较低。综上, 香港地区的房产税体系对抑制房价上涨并无调控效果, 即便偶有调控目的, 也是在房产低迷或经济衰退时期通过税收豁免发挥正向的调节作用。典型案例如差饷税, 住宅的差饷税免征上限通常在每季度1500-2500港元之间, 在2008年次贷危机期间差饷免征上限上调至5000港元。

图 1：房地产市场低迷时，差饷宽减上限调高



资料来源：Wind, 浙商证券研究所

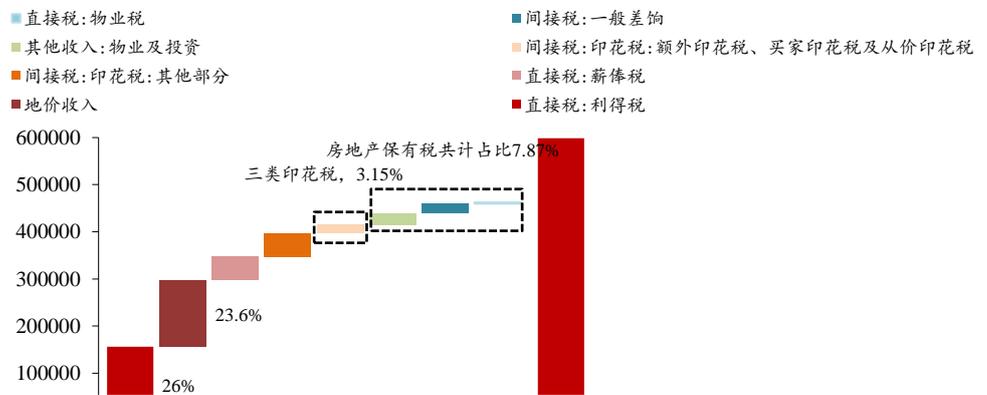
图 2：经济下行时期，差饷宽减上限也相应调高



资料来源：Wind, 浙商证券研究所

香港地区的房产税是特区政府收入的重要补充。2019 年香港地区房产税在特区政府财政收入中占比达到 7.8%，1989 年至今多个年份占比曾经超过 10%，最高曾触及 12.8% 的高位，平均值为 7.6%。三大税种中，由于物业税仅仅针对出租的物业征收，税收规模较小，而差饷是房地产持有环节中规模最大、历史最悠久、覆盖面最广的税种，可以为特区政府带来稳定可靠的收入，用作公共服务开支；土地年租同样占据较高比重。2019 年持有环节的房地产税在香港地区财政收入中的比重合计 7.87%，其中，差饷税占比 3.5%，物业税占比仅为 0.5%，土地年租（在财政收入中体现为物业及投资项）占比为 3.9%。

图 3：香港地区 2019 年财政收入分项，持有环节的房地产税占比较小



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_28291



云报告
<https://www.yunbaogao.cn>

云报告
<https://www.yunbaogao.cn>