

房地产税试点意味着加税么？

分析师：陈兴

执业证书编号：S0740521020001

邮箱：chenxing@r.qizq.com.cn

相关报告

- 1 宏观专题 20210322: 政府杠杆率从何处降？
- 2 宏观专题 20210329: 补库存要靠哪些行业？
- 3 宏观专题 20210405: 修路能否致富？——拜登计划的现实与影响
- 4 宏观专题 20210426: 全球疫情反弹，经济迎来拐点？
- 5 宏观专题 20210509: 假期服务恢复，因何被低估？
- 6 宏观专题 20210524: “未富先老”还是“未富先降”？——从经济发展视角看我国人口变化
- 7 宏观专题 20210531: 成本压力来袭，哪些行业堪忧？
- 8 宏观专题 20210620: 消费下半场，中国将接棒？
- 9 宏观专题 20210705: 猪价要见底了么？
- 10 宏观专题 20210724: Delta 变异毒株有多可怕？
- 11 宏观专题 20210816: 地产调控会不会放松？
- 12 宏观专题 20210907: 民企为何赚不到钱？——从利润分化看政策取向
- 13 宏观专题 20211012: “电荒”现象的误区、成因与影响——能源系列研究之一

投资要点

- **专题思考：房地产税意味着加税么？**
- 近期全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，引发各界广泛关注，从宏观意义上来说，房地产税试点推进是否必然意味着税收负担的增加？需要特别注意的是，“房地产税”和“房产税”虽仅一字之差，但两者之间差异显著，要避免混为一谈。本次授权明确是“**房地产税**”的试点改革，不宜简单理解成房产税征收范围的扩大。
- 从现有房地产相关税收征收情况来看，房地产流转环节对于收入贡献较大，而保有环节税收占比相对不高。由于房地产相关税收多数属于地方税种，因而其在地方本级财政收入中的比重尚可，近年来已经接近于20%，众所周知，除了房地产相关税种之外，归属于政府性基金中的土地出让金收入，也是和房地产直接相关，并且作为广义财政收入的来源之一。结合房地产税和土地出让金来看，两者占地方财力的比重接近一半。同其它国家相比，我国房地产税占财政收入的比重看似并不算高，但我国税制结构以间接税为主，房地产税的占比能和部分发达经济体相当，已经意味着负担不轻。因此，本轮试点可能涉及到房地产相关财政收入的统筹调整，厘清各自之间的关系，不一定导致总体负担的增加。
- 虽然地方广义财政收入对地产的依赖程度较高，但从支出上来看，土地和房产相关的支出也同样占据较大比重。而从土地出让金的使用情况来看，基本上是“取之于地，用之于地”，接近80%的土地出让金收入，事实上是用于征地拆迁补偿等成本性支出。当前背景下，我们认为，通过房地产税来拓展税收来源的诉求并不迫切，对试点工作中可能引发的财政负担变化应当引起重视。
- **一周扫描：**
- **疫情：欧盟新增确诊快速上升，多国放开非必要旅游。**最新一周，全球新冠肺炎新增确诊上升4.3%，新增死亡上升5.2%。泰国出现首起德尔塔变异体AY1病例。美国FDA批准莫德纳和强生疫苗用于加强剂注射。多数发达国家疫苗覆盖率上升速度放缓。
- **海外：三季度美国GDP增速下滑，欧央行维持三大利率不变。**美国对百万富翁征收3%的“附加税”。欧洲央行决定维持三大利率不变。美国三季度GDP增幅大幅放缓，为疫情复苏期间最缓慢增幅。欧元区10月CPI同比升4.1%，创2008年7月以来新高。
- **物价：农产品批发价格持续上涨，国际油价本月回升。**本周农业部农产品批发价格200指数环比上升。本月国际油价回升，国内钢价下行、动力煤价格大跌。
- **流动性：资金利率走势分化，美元指数上升。**DR001周度均值环比下降12.9bp，DR007周度均值环比上升14.5bp。美元指数均值略有上升。
- **大类资产表现：欧美股市上涨，债券收益率下行。**本周欧美股市上涨，创业板指也有所上涨。而上周表现强劲的港股出现回调。国内权益方面，电气设备领涨。国内商品期货方面，多数下跌。本周10年期国债收益率周度均值下行2.6bp，10年期国开债收益率周度均值下行1.2bp。
- **风险提示：政策变动，经济恢复不及预期。**

内容目录

1. 专题思考：房地产税试点意味着加税么？ - 4 -
2. 疫情：欧盟新增确诊快速上升，多国放开非必要旅游..... - 7 -
3. 海外：三季度美国 GDP 增速下滑，欧央行维持三大利率不变 - 9 -
4. 物价：农产品批发价格持续上涨，国际油价本月回升 - 10 -
5. 流动性：资金利率走势分化，美元指数上升 - 12 -
6. 大类资产表现：欧美股市上涨，债券收益率下行..... - 14 -

图表目录

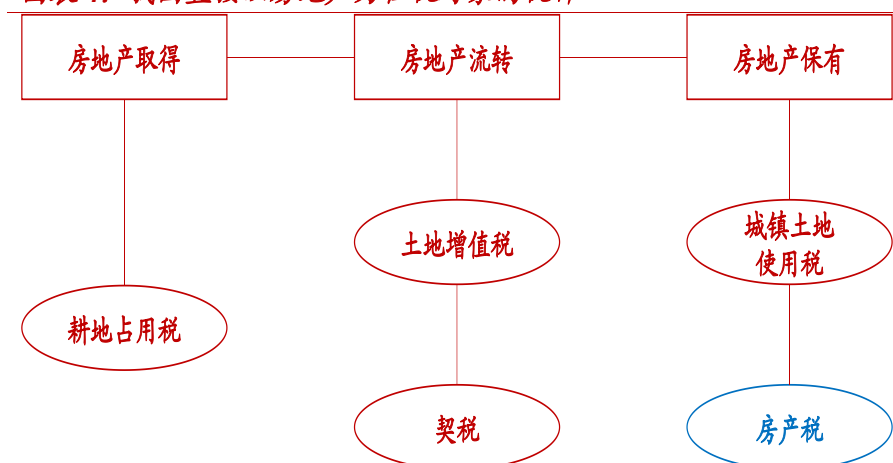
图表 1: 我国直接以房地产为征税对象的税种.....	- 4 -
图表 2: 房地产相关税收收入的分布情况.....	- 5 -
图表 3: 房地产相关税收占财政收入比重 (%).....	- 5 -
图表 4: 土地出让金和房地产税占地方财力比重 (%).....	- 6 -
图表 5: 各经济体房地产税占地方财政收入比重 (%).....	- 6 -
图表 6: 用土地出让金安排的支出占政府性基金支出比重 (%).....	- 7 -
图表 7: 全国土地出让金使用情况 (%).....	- 7 -
图表 8: 各经济体每日新增病例数量 (七日移动平均, 万例).....	- 8 -
图表 9: 各国每日疫苗接种量 (七日移动平均, 万剂).....	- 8 -
图表 10: 各经济体疫苗覆盖率 (%).....	- 9 -
图表 11: 美国实际 GDP 环比、同比增长率 (%).....	- 10 -
图表 12: 欧元区 CPI 同比增长率 (%).....	- 10 -
图表 13: 农产品批发价格 200 指数.....	- 11 -
图表 14: 食用农产品价格指数.....	- 11 -
图表 15: 牛羊肉、蔬菜、水果和鸡蛋价格 (元/公斤).....	- 11 -
图表 16: 布伦特和 WTI 原油价格 (美元/桶).....	- 12 -
图表 17: 螺纹钢价格 (元/吨).....	- 12 -
图表 18: 动力煤价格 (元/吨).....	- 12 -
图表 19: R001 和 DR001 利率 (%).....	- 13 -
图表 20: R007 和 DR007 利率 (%).....	- 13 -
图表 21: 央行公开市场操作 (亿元).....	- 13 -
图表 22: CNH、CNY 即期和 NDF 远期汇率.....	- 14 -
图表 23: 美元指数.....	- 14 -
图表 24: 全球主要股指表现 (%).....	- 14 -
图表 25: 申万行业表现 (%).....	- 15 -
图表 26: 国外主要商品期货表现 (%).....	- 15 -
图表 27: 国内主要商品期货表现 (%).....	- 16 -
图表 28: 10Y 国债和国开债收益率 (%).....	- 16 -
图表 29: 10Y-1Y 国债和国开债期限利差 (%).....	- 16 -

1. 专题思考：房地产税试点意味着加税么？

近期全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，引发各界广泛关注。虽然国务院的房地产税试点具体办法还未正式对外公布，但对房地产税试点可能涉及到的征收范围、计税方式和经济影响已有不少猜测与解读。而从宏观意义上来说，房地产税试点推进是否必然意味着税收负担的增加？本文对此进行展开分析。

房地产税授权试点，综合改革非仅扩围。需要特别注意的是，“房地产税”和“房产税”虽仅一字之差，但两者之间差异显著，要避免混为一谈。房产税是在住房保有环节，以房屋为征税对象，向产权所有人征收的财产税。早在 2011 年，上海和重庆两市就已对房产税进行试点开征，如今已持续十年之久。而本次授权明确是“房地产税”的试点改革，其含义相对更广，不仅涉及到房地产的保有，还包括取得和流转环节的耕地占用税、土地增值税等其它直接以房地产为征税对象的税种。因此，本次授权试点是针对房地产相关税收的综合改革，不宜简单理解成房产税征收范围的扩大。

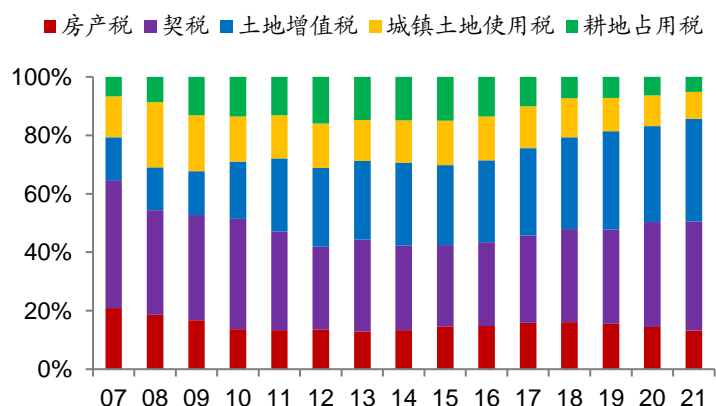
图表 1：我国直接以房地产为征税对象的税种



来源：WIND，中泰证券研究所

流转环节贡献较大，保有环节占比不高。从现有房地产相关税收征收情况来看，房地产流转环节对于收入贡献较大，而保有环节税收占比相对不高。土地增值税和契税两项占房地产相关税收的比重约在七成左右，而城镇土地使用税和房产税在房地产相关税收收入中占比不足三成，少于流转环节税收占比的一半。

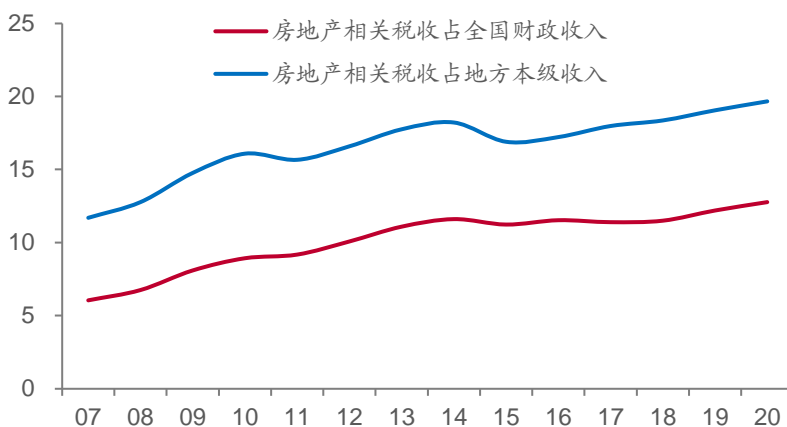
图表 2: 房地产相关税收收入的分布情况



来源: WIND, 中泰证券研究所

多属地方税种, 约占收入两成。由于房地产相关税收多数属于地方税种, 因而其在地方本级财政收入中的比重尚可, 近年来已经接近于 20%, 但如果结合全国财政收入情况来看, 房地产相关税收的占比只有 13%左右, 算不上是财政收入的主要来源。

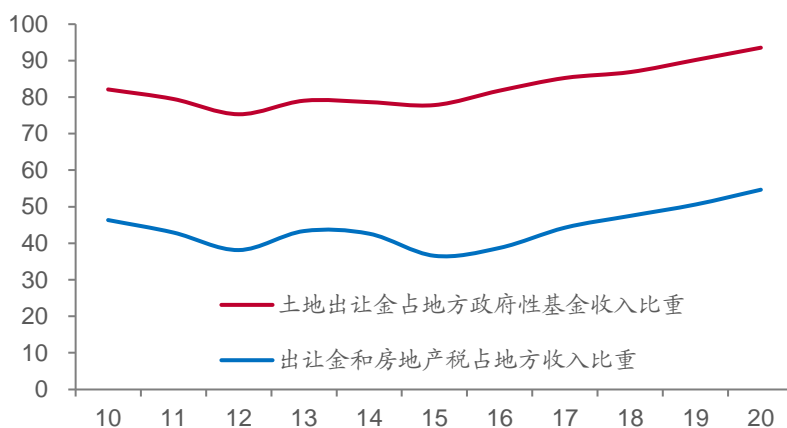
图表 3: 房地产相关税收占财政收入比重 (%)



来源: WIND, 中泰证券研究所

土地出让比重偏高, 地产贡献半数财力。众所周知, 除了房地产相关税种之外, 归属于政府性基金中的土地出让金收入, 也是和房地产直接相关, 并且作为广义财政收入的来源之一。“土地财政”的背景之下, 近年来土地出让金收入占地方政府性基金收入比重要超过 90%, 而如果结合房地产税和土地出让金来看, 两者占地方财力的比重接近一半。

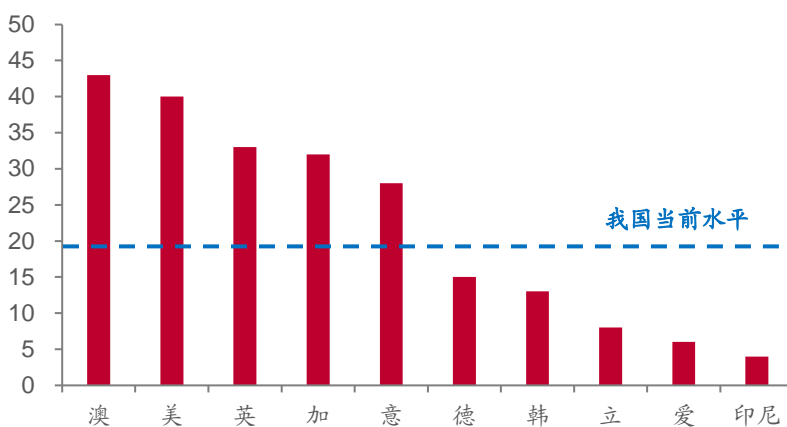
图表 4: 土地出让金和房地产税占地方财力比重 (%)



来源: WIND, 中泰证券研究所

税收占比看似不高, 税制结构存在差异。同其它国家相比, 我国房地产税占财政收入的比重看似并不算高, 像澳大利亚、美国和英国等发达经济体, 房地产税占地方财政收入比重要超过 30%, 而我国这一比例只有 20%左右, 仅略高于德国和韩国的水平。但即便暂不考虑土地出让收入对于财政的贡献, 我国税制结构和发达经济体存在显著不同, 税收主要是以增值税为代表的间接税为主要来源, 而房产税和收入税的比重偏低。从这个角度来看, 房地产税的占比能和部分发达经济体相当, 已经意味着负担不轻。因此, 本轮试点可能涉及到房地产相关财政收入的统筹调整, 厘清各自之间的关系, 不一定导致总体负担的增加。

图表 5: 各经济体房地产税占地方财政收入比重 (%)



来源: WIND, 中泰证券研究所

支出占比同样较高。虽然地方广义财政收入对地产的依赖程度较高, 但从支出上来看, 土地和房产相关的支出也同样占据较大比重。新冠疫情爆发前的几年, 用土地出让金安排的政府性基金支出占全国政府性基金支出的比重高达八成。疫情后由于政府债券尤其是抗疫特别国债筹集收入较多, 土地出让金安排的支出比重降到了 60%左右。

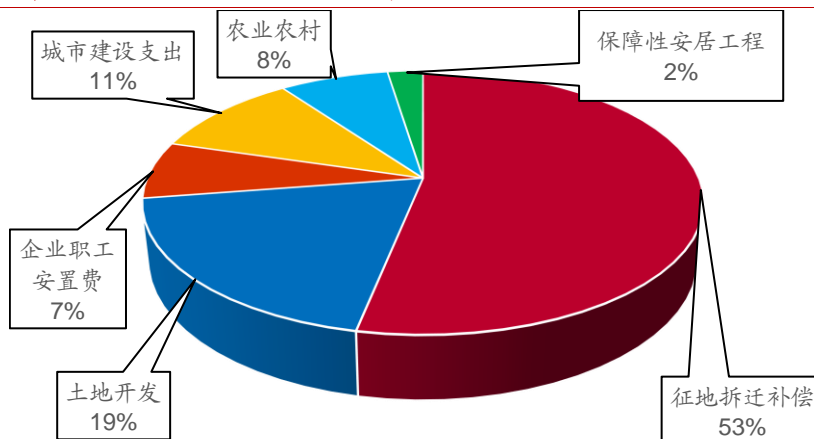
图表 6: 用土地出让金安排的支出占政府性基金支出比重 (%)



来源: WIND, 中泰证券研究所

取之于地，用之于地。而从土地出让金的使用情况上来看，也基本上是“取之于地，用之于地”。接近 80%的土地出让金收入，事实上是用于成本性支出，如征地拆迁补偿、补助被征地农民和土地出让前期开发等，而只有 20%左右是非成本性支出，包括城市建设、农业农村、保障性安居工程等。

图表 7: 全国土地出让金使用情况 (%)



来源: WIND, 中泰证券研究所

因此，地方财政收入之所以依赖于“土地财政”，是大规模的房地产开发和城市建设背景下的现实需要。当前我国住房总量短缺问题已经有很程度的缓解，在城镇化进程放缓、基础设施建设成就显著的背景下，对于建设资金的需求也有所下降。我们认为，通过房地产税来拓展税收来源的诉求并不迫切，对试点工作中可能引发的财政负担变化应当引起重视。

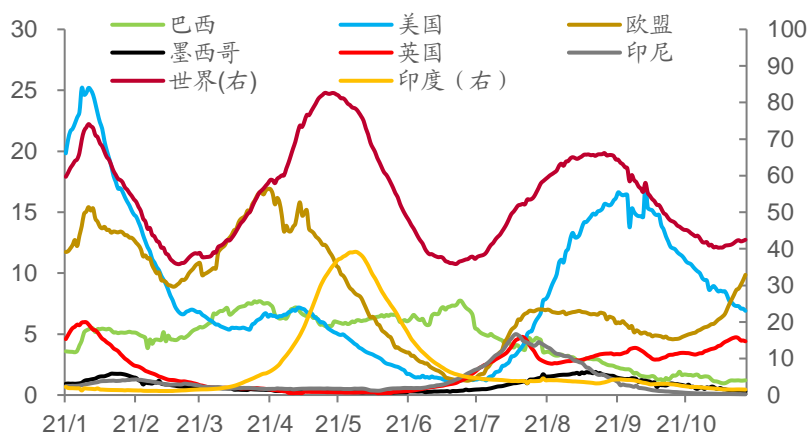
2. 疫情: 欧盟新增确诊快速上升，多国放开非必要旅行

欧盟新增确诊快速上升。最新一周，全球新冠肺炎新增确诊与死亡病例录得约 302 万与 5.1 万，相较于前一周，新增确诊上升 4.6%，新增死亡上升 7.8%。数据显示，美国（8.7 万）、英国（4.3 万）、俄罗斯（4 万）是单日新增确诊病例数最多的三个国家。美国单日新增确诊病例仍保持下行趋

势，新增确诊病例 7 日均值下降 10%。泰国出现首起德尔塔变异体 AY1 病例，另有 18 起“阿尔法+”病例。本周国内出现新一轮疫情，涉及省级行政区共 14 个，已经确诊超过 260 例，内蒙古额济纳旗是本轮疫情中确诊病例数最多的地区，已确诊超过 90 例。

多国逐渐开放非必要性旅游。泰国政府决定将已接种新冠疫苗旅客入境免隔离的国家名单从原有的 10 个国家增加至 46 个，将从 11 月 1 日起，允许已完成接种的国际游客入境免隔离。越南富国岛因冠病疫情被关闭将近两年后，当局准备在 11 月 20 日向已接种新冠疫苗的外国游客重新开放。印度尼西亚总统佐科宣布将逐步开放境内冠病疫苗接种率超过七成的地区。

图表 8: 各经济体每日新增病例数量 (七日移动平均, 万例)



来源: Our World in Data, 中泰证券研究所

新加坡等国推进疫苗接种计划。新加坡抗疫跨部门小组宣布，中国科兴新冠疫苗被列入新加坡全国疫苗接种计划。工作小组表示，科兴疫苗已在“新加坡卫生科学局的大流行病特别采用程序下”获得批准，目前适用于年满 18 岁的成年人，政府还将考虑为部分 12 至 17 岁的居民接种科兴疫苗。美国食品药品监督管理局 (FDA) 批准莫德纳和强生疫苗用于加强剂注射，同时允许美国人在注射加强剂时可以“混合搭配”，且专家组一致同意 5 至 11 岁儿童接种辉瑞新冠疫苗。本周印度、巴西等国新增疫苗接种量上升趋势明显。

图表 9: 各国每日疫苗接种量 (七日移动平均, 万剂)



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_28542



云报告
https://www.yunbaogao.cn

云报告
https://www.yunbaogao.cn