



房地产行业快评报告：坚持构建 房地产健康发展长效机制 房地产税试点渐行渐近



行 Ta 业 ble 核_S 心 um 观 m 点 ary:]

目前房地产行业基本面仍处于向下阶段，房地产税的加快推出短期对基本面以及市场情绪均会有一定冲击，但是从中长期的角度来看，房地产行业的基本面核心仍取决于人口、供求关系等，建议关注房地产政策边际变化。

投资要点：

核心内容：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关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定：（1）征税范围：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；（2）政策制定主体：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；（3）期限：

授权的试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。

房地产税试点加快推出的原因：（1）征收房产税可以调节财富悬殊差距，有利于调节收入分配促进共同富裕；（2）存量房时代下，房产税是地方财政的补充措施之一；（3）严格落实房住不炒，构建房地产健康发展长

效机制的应有之意。

房地产税试点核心要素猜想：(1) 征税范围：对比 2011 年上海针对新购房与重庆针对高端房征收房产税试点，预计此次的试点城市数量将进一步扩容，征税范围或将扩大到存量房范围，考虑操作的复杂程度，预计试点将以核心城市为主，预计试点城市数量不超过两位数；(2) 征税基数：预计初步仍以交易价格进行评估为主，先行试点城市或采纳评估价格作为征税基础，同时设置人均免征面积等税收优惠。综合考虑目前主要的两种市场计税依据，即交易价格和评估价格，如以评估价格为纳税基础对房产持有者进行征税影响较大，基于我国政策以“稳”为核心的角度考虑，预计此次试点仍以交易价格进行评估为主，先行试点城市或采纳评估价格作为征税基数，同时设置人均免征面积等税收优惠；(3) 税率：预计由国务院制定税率范围，按照“因城施策”的原则城市间施行差异化税率；

主要影响：(1) 目前房地产行业基本面仍处于向下阶段，房地产税的加快推出短期对市场会有一些冲击，但是从中长期的角度来看，房地产行业的基本面核心取决于人口、供求关系等；(2) 打击了近期按揭端放松带

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_28240

