

研究所

证券分析师：夏磊 S0350521090004
010-88576950 xial@gzhq.com.cn

房地产税征收会有什么影响？

——首批房产税试点效果回顾

最近一年走势



2021年10月15日，习总书记在《扎实推动共同富裕》中指出，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。10月23日，第十三届全国人大授权国务院在部分地区开展房产税改革试点。

当前市场对房地产税如惊弓之鸟，然而上海、重庆早在2011年就开展了房产税试点，已施行10年。在试点城市扩大之际，本文回顾了首批房产税试点效果，以资借鉴。征收房地产税，短期内对市场情绪和心理预期有明显冲击，但长期看对房价影响不大，主要看方案的征收力度，沪渝2011-2020年商品房均价复合增长率分别为9.9%和6.4%。

■ 上海和重庆房产税征收方案

1、上海针对新购住房

征税范围是上海全市行政区域内，本市居民家庭新购第二套及以上的住房和非本市居民家庭新购住房。仅针对新增购房，不征存量。

税基为交易价格70%。

税率 0.4%-0.6%。当单价超过上年度全市均价2倍时，税率为0.6%；当单价低于上年度全市均价2倍时，税率为0.4%。

减免政策：新购住房人均60平米免征；本市居民家庭中有无住房的成年子女共同居住的，可计入免税住房面积；高新人才新购住房且唯一，免征；持本市居住证满3年的购房人，其名下唯一住房免征，不满3年先缴税，待满3年后可退还。

税收用于保障性住房建设等方面的支出。

2、重庆针对高端住房

征税范围为主城九区行政区域内的独栋商品住宅、个人新购高档住房及三无人员新购住房。

税基为房产交易价。

税率为0.5%-1.2%。交易单价为上两年主城九区均价3倍以下的住

相关报告

- 《房地产税要推出了吗？*夏磊》——2021-10-17
- 《实现共同富裕的房地产路径*夏磊》——2021-10-10
- 《房企债务周期形成及演化*夏磊》——2021-09-23

房，为 0.5%；3-4 倍为 1%；4 倍及以上为 1.2%。三无人员新购住房为 0.5%。

减免政策：试点前独栋住宅，免征面积 180 平米；新购独栋、高档住宅，免征面积 100 平米；三无人员在重庆市具备有户籍、有企业、有工作任一条件，从当年起免征，如已缴纳则退还。

税收用于公共租赁房的建设和维护。

■ 沪渝试点意在调控房价

沪渝房产税对地方税收贡献不大。从征收规模看，2011 年房产税试点当年，重庆房产税登记应税住房仅 8791 套，总建面 215.1 万平方米，征收总额约 1 亿元，约占重庆市财政税收收入的 0.1%；上海房产税登记住房 7000 多套，认定为应税住房 1017 套，征收总额不超过 1000 万元，规模较小。即使算上经营性用房，沪渝 2020 年房产税总额分别仅占地方税收的 3.4%、5.0%，并未带来可观的税收收入。

试点本意是抑制房价过快上涨。试点方案出台背景是房地产短周期牛市，房价迅速上涨，2010 年 4 月国务院推出“新国十条”，开始在全国主要省会及计划单列市实施限购，而房产税也被当做抑制不合理房地产需求和房价过快上涨的工具进行试点。但调控目标有所不同，上海主要是抑制投资型需求，重庆是抑制高档住房消费。

■ 沪渝试点方案对房价影响不明显

从沪渝市场运行结果看，房产税对房价影响不大。短期看，2011-2012 年上海和重庆商品房均价涨幅放缓，其中上海 2012 年出现负增长。实际上这并非主要受到房产税试点的影响，而是政府宏观政策调控的结果。对比 2011-2012 年部分重点城市，相同时期内，各城市新建商品住宅价格指数步调一致，上海和重庆并未出现独立走势。长期看，房价并未受影响，2011-2020 年上海重庆的商品房均价复合增长率分别为 9.9%和 6.4%。

■ 房地产税短期有冲击，长期走势看供求

短期内，房地产税冲击心理预期，冲击程度取决于征收力度。房地产税征收之际，居民对于征税可能带来的影响不明确，观望情绪加重。上海及重庆试点房产税的前 3 个月，两市住宅成交量分别下降 46%和 26%，比同类城市降幅高 10 至 20 个百分点。但因沪渝试点方案征税范围窄、税率偏低、免征面积大，征收力度小，一旦居民意识到房价上涨带来的收益远高于缴税成本，房地产税的冲击快速减弱，市场走向重回正常轨道。

长期看，房地产税仅为一个调节因素，对市场的影响主要取决于供求关系。住房需求包括自住需求和投资型需求，征收房地产税更多

的是影响投资型需求。对于供不应求的市场，自住和投资住房需求均旺盛，房价上涨的预期充足，房地产税相对于房价上涨带来的收益来说忽略不计，其调节作用不明显。对于供过于求的市场，房价持续上涨的动力不足，加征房地产税将额外加重房产持有成本，将使得投资型房产持有人加快出售，加剧市场波动，将在较长时间内压制市场。

- **风险提示** 部分城市房地产税试点方案力度超预期等。

内容目录

1、上海和重庆房产税试点方案	6
1.1、上海仅针对新增购房，不征存量	7
1.2、重庆只对高端住房征收	7
2、沪渝试点意在调控房价	8
3、沪渝试点对房价影响不明显	9
4、房产税短期有冲击，长期看供求	10
4.1、短期内，房产税冲击心理预期，冲击程度取决于征收力度	10
4.2、长期看，房产税仅为一个调节因素，对市场的影响主要取决于供求关系	11
5、风险提示	12

图表目录

图 1: 上海试点房产税及占税收收入比重.....	8
图 2: 重庆试点房产税及占税收收入比重.....	8
图 3: 全国商品房销售均价变化情况.....	9
图 4: 沪渝房产税试点后房价长期上行.....	9
图 5: 沪渝试点后房价涨幅短期放缓, 长期仍上行.....	9
图 6: 部分城市新建商品房价格指数 (2015 年=100).....	10
图 7: 沪渝房产税试点后, 两市成交量有所下降.....	10
图 8: 1991 年日本出台土地调控政策加速地价下跌.....	11
图 9: 1970 年以来德国房价涨幅年均仅 1.8%, 47 年只上涨 2.3 倍.....	12
表 1: 上海和重庆两地房产税试点办法.....	6
表 2: 沪渝房产税和土地出让收入对地方财政的贡献度对比.....	8

2021年10月15日，习总书记在《扎实推动共同富裕》中指出，要积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作。10月23日，第十三届全国人大授权国务院在部分地区开展房产税改革试点。

当前市场对房地产税如惊弓之鸟，然而上海、重庆早在2011年就开展了房产税试点，已施行10年。在试点城市扩大之际，本文回顾了首批房产税试点效果，以资借鉴。征收房地产税，短期内对市场情绪和心理预期有明显冲击，但长期看对房价影响不大，主要看方案的征收力度，沪渝2011-2020年商品房均价复合增长率分别为9.9%和6.4%。

1、上海和重庆房产税试点方案

上海和重庆早在2011年就已经开始推行个人住房房产税的征收试点。2011年1月27日，上海市人民政府印发《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》，重庆市人民政府公布《重庆市关于开展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》（2017年1月13日再次修订），沪渝开展对部分个人住房征收房产税改革试点。

表 1：上海和重庆两地房产税试点办法

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住房	个人拥有的独栋商品住宅 新购高档住房 三无人员新购首套及以上普通住房
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
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% (均价指“市统计局公布的上年度新建商品住房均价”)	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、三无人员新购首套及以上普通住房：0.5% 3 倍至 4 倍：1% 4 倍及以上：1.2% (均价以国土房管部门公布为准)
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； 持本市居住证的高新人才，名下唯一住房免征； 持本市居住证满 3 年的购房人，其名下唯一住房免征，不满 3 年先缴税，待满 3 年后可退还。	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	用于保障性住房建设等方面的支出	全部用于公共租赁住房的建设和维护

资料来源：沪渝房地产税试点文件，国海证券研究所

备注：重庆将三无人员（在重庆市同时无户籍、无企业、无工作）购置房屋征收范围从 2011 年的二套及二套以上缩小为 2017 年的首套及首套以上。

1.1、上海仅针对新增购房，不征存量

试点范围为上海市所有行政区域，主要针对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）和非本市居民家庭在本市新购的住房。

税基按应税住房市场交易价格的70%计算缴纳。

税率暂定为0.6%，应税住房每平方米市场交易价格低于市统计局公布的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%。

税收优惠政策主要有：（1）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建筑面积人均不超过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，按规定计算征收房产税。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。（2）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。（3）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。（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，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。（5）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。

税收用途是保障性住房建设等方面的支出。

1.2、重庆只对高端住房征收

征税范围为主城九区，即渝中区、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。主要针对：（1）个人拥有的独栋商品住宅；（2）个人新购的高档住房，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首套及以上的普通住房。

税基为房产交易价。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。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。

税率位于0.5%-1.2%。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%。在重庆市同

时无户籍、无企业、无工作的个人新购首套及以上的普通住房，税率为 0.5%。

税收优惠政策主要有：（1）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。

（2）对农民在宅基地上建造的自有住房，暂免征收房产税。（3）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。（4）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。

税收用途是全部用于公共租赁房的建设和维护。

2、沪渝试点意在调控房价

沪渝房产税对地方税收贡献不大。从征收规模看，2011 年房产税试点当年，重庆房产税登记应税住房仅 8791 套，总建面 215.1 万平方米，征收总额约 1 亿元，约占重庆市财政税收收入的 0.1%；上海房产税登记住房 7000 多套，认定为应税住房 1017 套，征收总额不超过 1000 万元，规模较小。即使算上经营性用房，沪渝 2020 年房产税收入分别仅占地方税收的 3.4%、5.0%，并不可观。

图 1：上海试点房产税及占税收收入比重

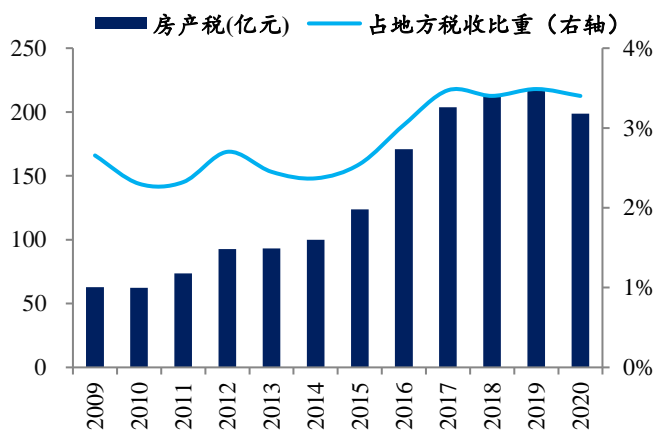
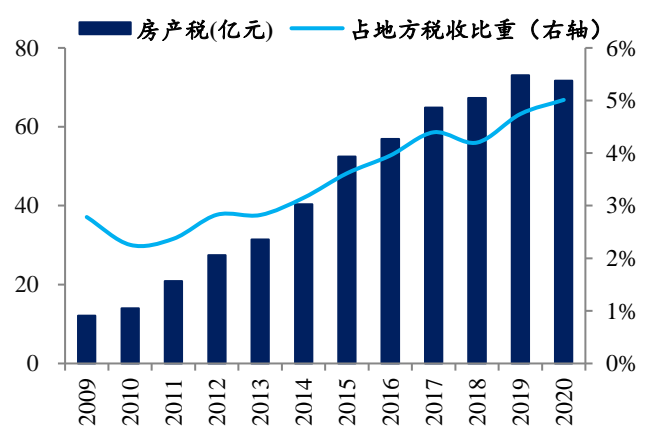


图 2：重庆试点房产税及占税收收入比重



资料来源：国家统计局，国海证券研究所

资料来源：国家统计局，国海证券研究所

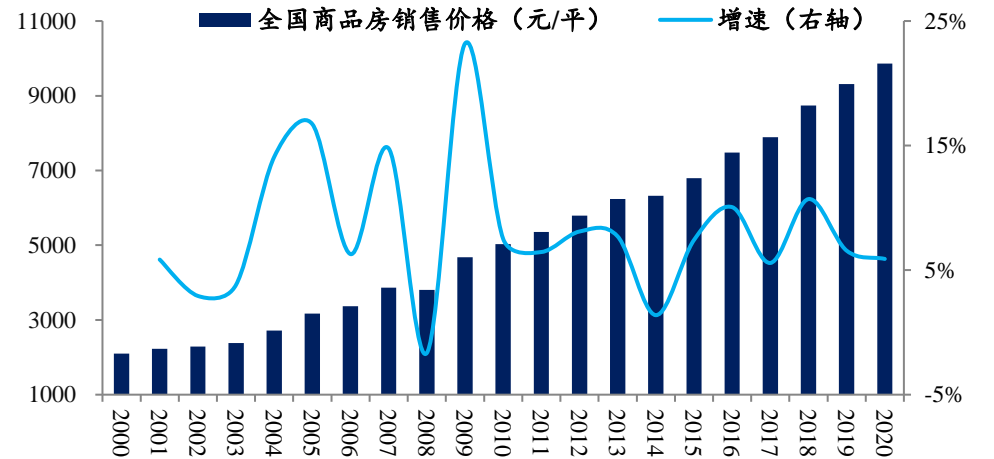
表 2：沪渝房产税和土地出让收入对地方财政的贡献度对比

项目	上海		重庆	
	2020	2009-2020	2020	2009-2020
房产税(亿元)	198.7	1413.5	71.7	460.9
土地出让收入(亿元)	2983.5	19489.3	2202.0	14952.1
房产税占地方税收比重(%)	3.4%	2.9%	5.0%	3.7%
房产税对地方财政收入的贡献(%)	1.9%	1.9%	3.4%	1.4%
土地出让收入对地方财政收入的贡献(%)	29.2%	26.0%	48.4%	44.9%

资料来源：国家统计局，国海证券研究所

试点本意是抑制房价过快上涨。试点方案出台背景是房地产短周期牛市，房价迅速上涨，2009、2010年全国商品房销售均价增速高达23.2%、7.5%，2010年4月国务院推出“新国十条”，开始在全国主要省会及计划单列市实施限购，而房产税也被当做抑制不合理房地产需求和房价过快上涨的工具进行试点。沪渝响应中央号召，出台房产税试点方案，但调控目标有所不同，上海主要是抑制投资型需求，重庆是抑制高档住房消费。

图 3: 全国商品房销售均价变化情况

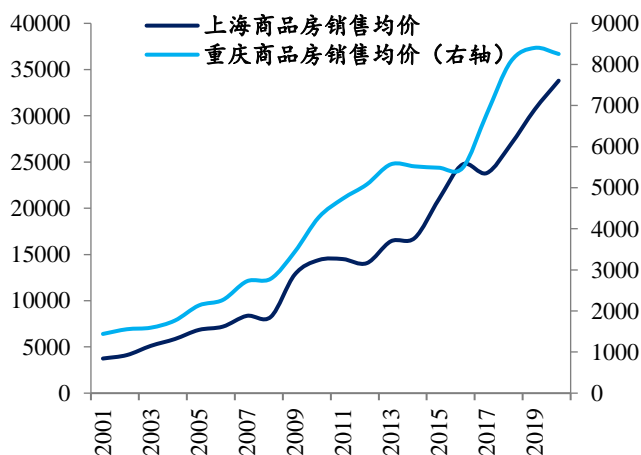


资料来源：国家统计局，国海证券研究所

3、沪渝试点对房价影响不明显

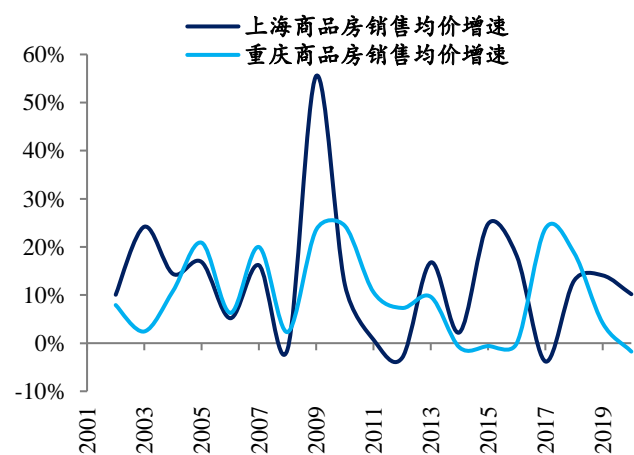
从沪渝市场运行结果看，房产税对房价影响不大。短期看，2011-2012年上海和重庆商品房均价涨幅放缓，其中上海2012年出现-3.0%的负增长。实际上这并非主要受到房产税试点的影响，而是政府宏观政策调控的结果，主要调控措施包括：2011年1月，继续出台“新国八条”；7月，“新国五条”出台，进一步坚定调控决心；同时继续上调存款准备金率和存贷款利率。长期看，房价并未受影响，2011-2020年上海重庆的商品房均价复合增长率分别为9.9%和6.4%。

图 4: 沪渝房产税试点后房价长期上行



资料来源：wind，国海证券研究所

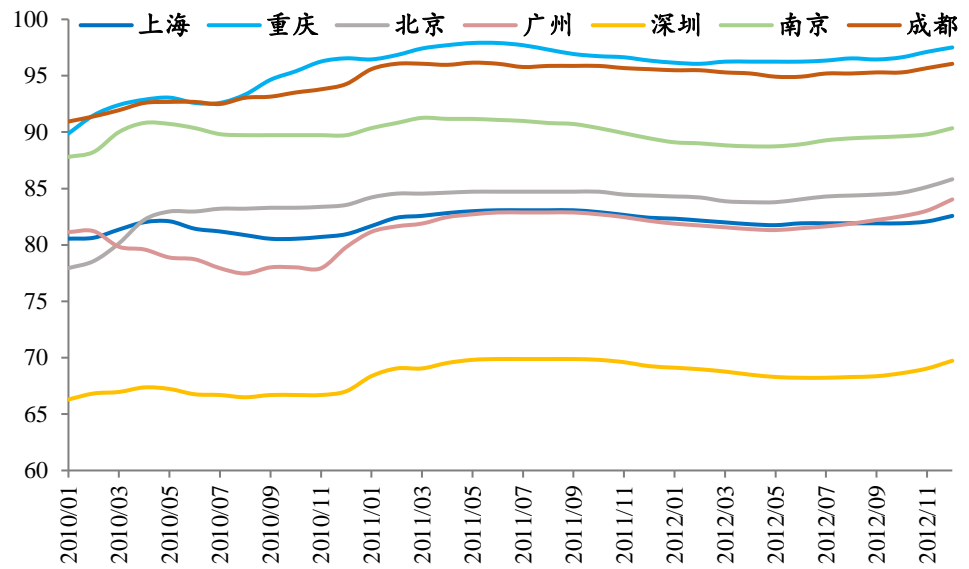
图 5: 沪渝试点后房价涨幅短期放缓，长期仍上行



资料来源：wind，国海证券研究所

沪渝市场运行步调与其他重点城市基本一致，房产税不能决定市场走向。对比2011-2012年部分重点城市，相同时期内，各城市新建商品住宅价格指数步调一致，上海和重庆并未出现独立走势。

图 6: 部分城市新建商品房价格指数 (2015 年=100)



资料来源: Wind, 国海证券研究所

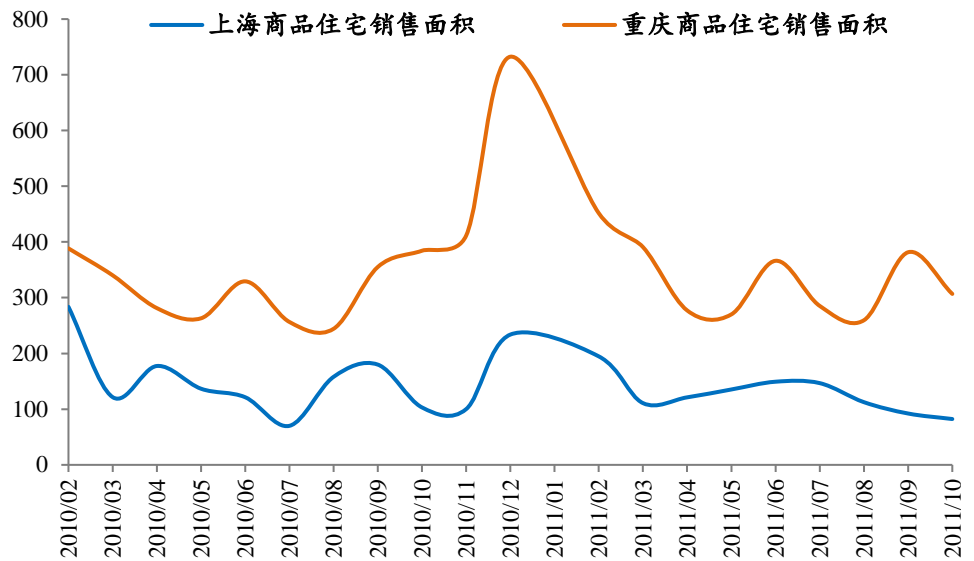
上海和重庆房产税试点对房价影响不大，主要因为试点城市供不应求。一般而言，套户比小于 1，表明一区域住房供给总体不足；套户比等于 1，表明住房总体基本供求平衡；考虑到休闲度假需求、因人口流动带来的人宅分离等情况，套户比一般在 1.1 左右较为合理。上海和重庆 2010 年套户比分别为 0.93、0.98，2018 年的套户比分别为 0.93、1.01，两地房地产市场整体上一一直处于供给不足、供求失衡的状态。随着城镇化进程不断推进，人口向大城市集聚的趋势愈加明显，对于住房需求旺盛的大城市来说，房产税难以起到房价调控作用。

4、 房产税短期有冲击，长期看供求

4.1、 短期内， 房产税冲击心理预期， 冲击程度取决于征收力度

沪渝房产税征收力度小，对市场冲击程度不高。房产税征收之际，居民对于征税可能带来的影响不明确，观望情绪加重。上海及重庆试点房产税的前 3 个月，两市住宅成交量分别下降 46%和 26%，比同类城市降幅高 10 至 20 个百分点。但因沪渝试点方案征税范围窄、税率偏低、免征面积大，征收力度小，一旦居民意识到房价上涨带来的收益远高于缴税成本，房产税的冲击快速减弱，市场走向重回正常轨道。

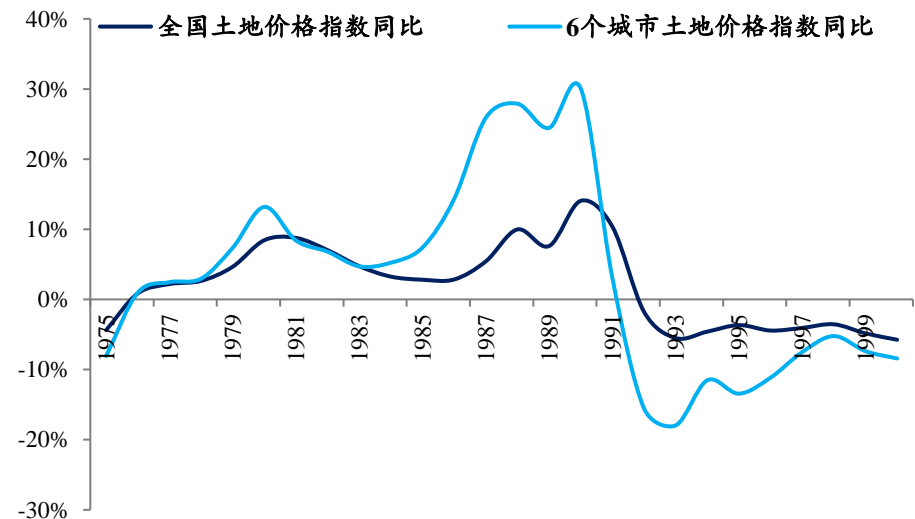
图 7: 沪渝房产税试点后，两市成交量有所下降



资料来源: Wind, 国海证券研究所

而日本在市场下行期征税, 强化政府调控决心和下跌预期, 加速市场下行。1991年房地产市场泡沫化严重, 地价已经见顶开始回落, 但政府依然在1991年1月陆续开征地价税、强化特别土地保有税以及提高土地评估标准, 短期内提高持有成本, 大幅强化了市场悲观情绪、加速市场下跌, 1992年全国土地价格指数下跌1.8%、6大城市房价指数下跌15.5%。

图 8: 1991 年日本出台土地调控政策加速地价下跌



资料来源: 日本不动产研究所, 国海证券研究所

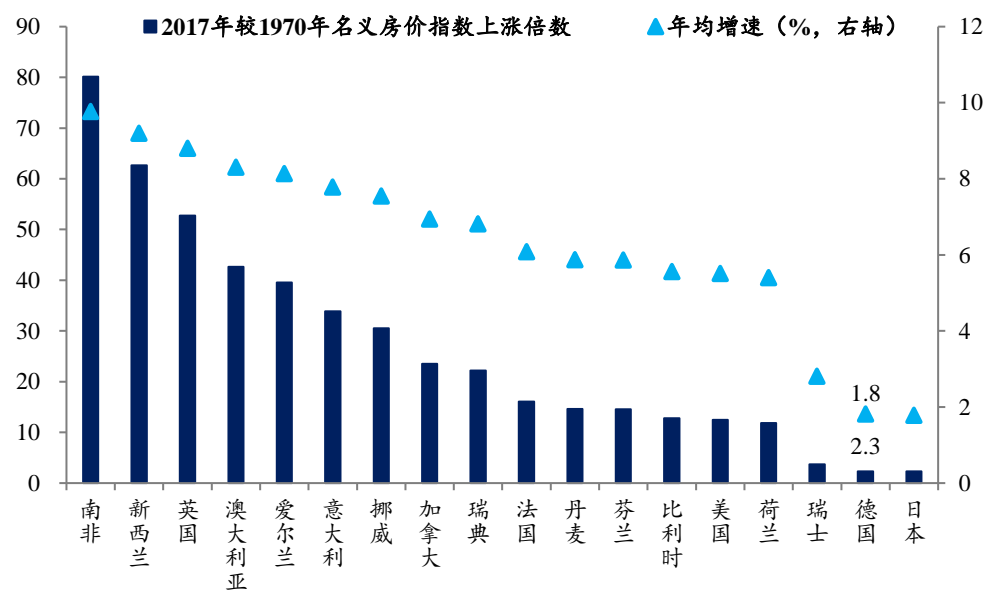
4.2、长期看, 房地产税仅为一个调节因素, 对市场的影响主要取决于供求关系

供求关系是房地产市场走向的决定性因素。住房需求包括自住需求和投资型需求, 征收房地产税更多的是影响投资型需求。对于供不应求的市场, 自住和投资住房

需求均旺盛，房价上涨的预期充足，房地产税相对于房价上涨带来的收益来说忽略不计，其调节作用不明显。对于供过于求的市场，房价持续上涨的动力不足，加征房地产税将额外加重房产持有成本，将使得投资型房产持有人加快出售，加剧市场波动，将在较长时间内压制市场。

以德国为例，房地产市场稳健运行并不靠房地产税来调节。1989年，联邦德国家庭2779万户，住宅总量约2660万套，人均住房0.96套，2016年人均住房1.02套、人均住房面积达到46.5平，供给充分保障居民居住需求。在全球此起彼伏的房地产大泡沫中，德国独善其身，1970-2017年，德国名义房价指数仅上涨2.3倍、年均增速只有1.8%。德国房价稳定的根本原因是货币金融政策稳健，税收只是一个调节因素。

图 9：1970 年以来德国房价涨幅年均仅 1.8%，47 年只上涨 2.3 倍



资料来源：BIS，国海证券研究所

5、风险提示

部分城市房地产税试点方案力度超预期等。

【政策研究小组介绍】

夏磊，中国人民大学硕士，首席政策分析师。

【分析师承诺】

夏磊，本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观的出具本报告。本报告清晰准确的反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收取到任何形式的补偿。

【国海证券投资评级标准】

行业投资评级

推荐：行业基本面向好，行业指数领先沪深 300 指数；
中性：行业基本面稳定，行业指数跟随沪深 300 指数；
回避：行业基本面向淡，行业指数落后沪深 300 指数。

股票投资评级

买入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上；
增持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间；
中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；
卖出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

【免责声明】

本报告的风险等级定级为R3，仅供符合国海证券股份有限公司（简称“本公司”）投资者适当性管理要求的客户（简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户及/或投资者应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于公开资料及合法获得的相关内部外部报告资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证其中的信息已做最新变更，也不保证相关的建议不会发生任何变更。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。报告中的内容和意见仅供参考，在任何情况下，本报告中所表达的意见并不构成对所述证券买卖的出价和征价。本公司及其本公司员工对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等服务。本公司在知晓范围内依法合规地履行披露义务。

【风险提示】

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向本公司或其他专业人士咨询并谨慎决策。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议。

任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

【郑重声明】

本报告版权归国海证券所有。未经本公司的明确书面特别授权或协议约定，除法律规定的情况外，任何人不得对本报告的任何内容进行发布、复制、编辑、改编、转载、播放、展示或以其他方式非法使用本报告的部分或者全部内容，否则均构成对本公司版权的侵害，本公司有权依法追究其法律责任。