

## 房产税征收影响几何

### 房地产税试点改革点评

#### 事件点评

**事件：**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，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

本次《决定》进一步明确了房地产税试点的征收对象、试点期限、目标原则等。

**征收范围：**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。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。**试点期限：**期限为五年，条件成熟时，及时制定法律。**征收目标：**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。

这个节点出房地产税可以视为是对总量政策的一种对冲，控制市场预期。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，主要看各地方案的征收力度。

就房地产税本身来说，

**1.于行业，引导合理利用土地资源，促进长期平稳发展：**税收是国民经济的调节工具，不是打压某一行业的工具，短期确实会影响市场情绪和心理预期，行业依靠自身的运行规律，长期平稳健康发展。

**2.于社会，利于“推动共同富裕”：**房产为居民主要资产，房地产税改革立法有助于发挥其调节个人收入及缩减贫富差距的功能，实现“共同富裕”；

**3.于地方，影响力根据地方政府实施细则：**房地产税是地方税，地方自主裁量权很大，比如中国香港基于物业租金计税，对市场影响很小，美国每个州以及州内各县市征收房产税的标准都不同，税率分布在1%-3%不等，并且每年都会根据地方政府的预算需求而改变，不同地区每年征收房产税的频率也不一样。因此实际影响还需看地方具体细则；

**4.于企业，良币驱逐劣币：**该试点可能会影响预售制度，降低企业周转速度，倒逼开发商进一步降低杠杆，原有的商业模式受到冲击，优胜劣汰下对于优秀的企业反而是机会。

上海、重庆早在2011年就开展了房产税试点，已施行逾10年。

**上海房产税征收方案：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，不征存量住房。

**计税依据：**交易价格打七折，税基为交易价格70%。**税率0.4%-0.6%。**当新购住房单价超过上年度全市均价2倍时，税率为0.6%；当新购住房单价低于上年度全市均价2倍时，税率为0.4%。**房产税减免政策：**新购住房人均套内面积60平方米以内免征；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。**征税用途：**保障性住房建设等方面的支出。

#### 风险提示

提示一：调控政策收紧超预期

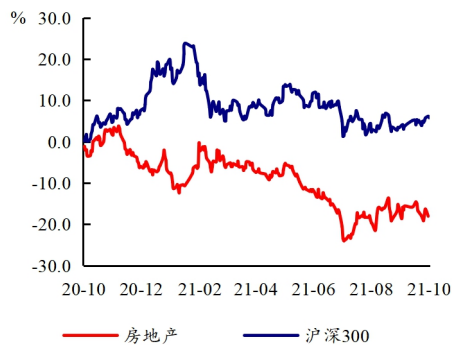
提示二：大幅收紧购房杠杆资金，加剧信用风险

#### 评级

#### 报告作者

作者姓名	易斌
资格证书	S1710521020002
电子邮箱	yib@easec.com.cn
联系人	汤亦舟
电子邮箱	tangyz532@easec.com.cn

#### 股价走势



#### 相关研究

《8月地产销售降温，碧桂园服务收购富力物业》2021.09.22  
 《地产销售继续降温，竣工持续修复》2021.09.16  
 《碧波荡漾千尺潭，乘舟侧畔万重山》2021.09.15  
 《基础物管行稳致远，增值服务百花齐放》2021.09.15  
 《天津、济南二批集中供地收官，苏州整治规范房地产市场秩序》2021.09.14

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，东亚前海证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及东亚前海证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 分析师介绍

**易斌**，首席策略分析师。上海财经大学经济学院经济学博士，2021年加入东亚前海证券研究所策略团队，6年策略研究经验。作为核心成员获得2017年新财富宏观团队第三名，水晶球第四名；2018年最具价值金牛策略团队第二名；2020年新财富策略团队第五名，水晶球第四名。主要从事A股市场策略和大类资产配置相关研究。

## 投资评级说明

### 东亚前海证券行业评级体系：推荐、中性、回避

推荐：未来6—12个月，预计该行业指数表现强于同期市场基准指数。

中性：未来6—12个月，预计该行业指数表现基本与同期市场基准指数持平。

回避：未来6—12个月，预计该行业指数表现弱于同期市场基准指数。

市场基准指数为沪深300指数。

### 东亚前海证券公司评级体系：强烈推荐、推荐、中性、回避

强烈推荐：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数涨幅在20%以上。该评级由分析师给出。

推荐：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数涨幅介于5%—20%。该评级由分析师给出。

中性：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数变动幅度介于-5%—5%。该评级由分析师给出。

回避：未来6—12个月，预计该公司股价相对同期市场基准指数跌幅在5%以上。该评级由分析师给出。

市场基准指数为沪深300指数。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 免責聲明

東亞前海證券有限責任公司經中國證券監督委員會批復，已具備證券投資諮詢業務資格。

本報告由東亞前海證券有限責任公司（以下簡稱東亞前海證券）向其機構或個人客戶（以下簡稱客戶）提供，無意針對或意圖違反任何地區、國家、城市或其它法律管轄區域內的法律法規。

東亞前海證券無需因接收人收到本報告而視其為客戶。本報告是發送給東亞前海證券客戶的，屬於機密材料，只有東亞前海證券客戶才能參考或使用，如接收人並非東亞前海證券客戶，請及時退回並刪除。

本報告所載的全部內容只供客戶做參考之用，並不構成對客戶的投資建議，並非作為買賣、認購證券或其它金融工具的邀請或保證。東亞前海證券根據公開資料或信息客觀、公正地撰寫本報告，但不保證該公開資料或信息內容的準確性或完整性。客戶請勿將本報告視為投資決策的唯一依據而取代個人的獨立判斷。

東亞前海證券不需要採取任何行動以確保本報告涉及的內容適合於客戶。東亞前海證券建議客戶如有任何疑問應當諮詢證券投資顧問並獨自進行投資判斷。本報告並不構成投資、法律、會計或稅務建議或擔保任何內容適合客戶，本報告不構成給予客戶個人諮詢建議。

本報告所載內容反映的是東亞前海證券在發表本報告當日的判斷，東亞前海證券可能發出其它與本報告所載內容不一致或有不同結論的報告，但東亞前海證券沒有義務和責任去及時更新本報告涉及的內容並通知客戶。東亞前海證券不對因客戶使用本報告而導致的損失負任何責任。

本報告可能附帶其它網站的地址或超級鏈接，對於可能涉及的東亞前海證券網站以外的地址或超級鏈接，東亞前海證券不对其內容負責。本報告提供這些地址或超級鏈接的目的純粹是為了客戶使用方便，鏈接網站的內容不構成本報告的任何部分，客戶需自行承擔瀏覽這些網站的費用或風險。

東亞前海證券在法律允許的情況下可參與、投資或持有本報告涉及的證券或進行證券交易，或向本報告涉及的公司提供或爭取提供包括投資銀行業務在內的服務或業務支持。東亞前海證券可能與本報告涉及的公司之間存在業務關係，並無需事先或在獲得業務關係後通知客戶。

除非另有說明，所有本報告的版權屬於東亞前海證券。未經東亞前海證券事先書面授權，任何機構或個人不得以任何形式更改、複製、傳播本報告中的任何材料，或以任何侵犯本公司版權的其他方式使用。所有在本報告中使用的商標、服務標識及標記，除非另有說明，均為東亞前海證券的商標、服務標識及標記。

東亞前海證券版權所有並保留一切權利。

## 機構銷售通訊錄

地區	聯繫人	聯繫電話	郵箱
北京地區	林澤娜	15622207263	linzn716@easec.com.cn
上海地區	朱虹	15201727233	zhuh731@easec.com.cn
廣深地區	劉海華	13710051355	liuhh717@easec.com.cn

## 聯繫我們

### 東亞前海證券有限責任公司 研究所

北京地區：北京市東城區朝陽門北大街8號富華大廈A座二層

郵編：100086

上海地區：上海市浦東新區世紀大道1788號陸家嘴金控廣場1號27樓

郵編：200120

廣深地區：深圳市福田区中心四路1號嘉里建設廣場第一座第23層

郵編：518046

公司網址：<http://www.easec.com.cn/>