

特别评论

2021年10月

房地产税改革试点工作的开展短期对房地产销售将产生一定负面影响，长期需关注区域布局欠佳的房企信用质量

目录

要点	1
主要关注因素	2
结论	4

联络人

作者

企业评级二部

余 璐 010-66428877
lyu@ccxi.com.cn

其他联络人

王雅方 010-66428877
yfwang@ccxi.com.cn

龚天璇 010-66428877
txgong@ccxi.com.cn

要点

- 近期全国人民代表大会常务委员会决定授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，标志着房地产税立法和改革在实践层面有了实质性进展。
- 当前开展房地产税改革试点工作的目的可以概括为以下三个方面：第一，构建房地产长效调控机制，推动房地产市场健康平稳发展；第二，发挥房地产税收入分配调节作用，助力实现社会公平公正、缩小贫富差距；第三，拓宽地方政府税源，缓解地方政府对土地出让收入的依赖。
- 市场普遍预期本轮房地产税改革试点将在年内落地，同时试点城市范围或有限，并大概率对自主性住房需求给予一定免征或少征措施。在此情形下，中诚信国际认为房地产税的推出将抑制投资性购房需求，但对刚需影响有限。在刚需主导的房地产市场环境下，购房需求将更多与区域经济发展及人口规模等因素相关，不同地区房地产市场分化程度加大。
- 受房地产调控政策密集落地及个别房企信用风险事件影响，2021年下半年以来单月商品房销售量同比下滑较为明显。房地产税改革试点工作的开展短期或压制房地产市场需求，加大房企销售压力，部分债务压力大、销售回款不佳房企流动性压力将进一步上升。更长期影响需结合各地房地产税实际征收力度来看。如果房地产税改革试点城市范围及征收力度超出市场预期，还需要进一步关注财务纪律较差、库存压力较大、外部融资受限房企信用风险以及相关企业信用风险对上下游企业的传导。在“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，我们预计房地产税改革试点工作的进度和力度整体将以符合市场预期的稳妥方式推进。由于开征房地产税一大目的是为了引导住房合理消费，在各项房地产调控政策配套作用下，未来房地产市场需求支撑因素将更多取决于区域经济发展及人口规模，房企销售业绩将与区域布局更加密切相关，较多布局在缺乏人口及经济增长支撑区域的房企信用质量值得关注。

主要关注因素

房地产税改革旨在推动房地产市场合理健康发展、发挥收入调节作用促进共同富裕以及进一步拓宽地方政府税源，缓解土地财政依赖

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决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。从决定内容来看，试点地区房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，但不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅；纳税人为土地使用权人、房屋所有权人。试点具体办法将由国务院制定，但具体实施细则由试点地区人民政府制定；同时决定授权的试点期限为五年，启动时间由国务院决定。

近年来，国家相关部门多次在多个场合或文件中表示要“推进房地产税立法和改革”，房地产税改革问题备受市场关注。国务院授权开展房地产税改革试点工作标志着我国房地产税改革在实践层面有了实质性进展。中诚信国际认为，开展房地产税改革目的可以概括为以下三个方面：第一，在“房住不炒”政策基调下，房地产税改革旨在通过对房地产保有环节征税，增加房产持有成本，抑制投资性需求，弱化房地产金融属性，推动房地产市场健康平稳发展。近年来，各城市已通过居民购买端、新房销售端、土地购买端、企业融资端等多维度对房地产市场实施精准化、差异化调控，房地产税改革可视为我国房地产市场调控长效机制的重要组成部分；第二，在“共同富裕”远景目标下，可以发挥房地产税收入分配调节作用，助力实现社会公平公正、缩小贫富差距。统计局数据显示，2020年我国居民收入基尼系数为0.468，高于国际警戒线0.4。房地产作为居民重要资产，征收房地产税有利于加强对高收入的规范和调节，促进共同富裕；第三，在地方财政收支不平衡加剧背景下，开征房地产税有望拓宽地方政府税源，缓解地方政府对土地出让收入的依赖。相比土地出让金方式，房地产税具有受益税特点，作为地方主体税种，可为地方政府筹集稳定而持续的财政收入。总体来看，房地产税改革是进一步完善我国房地产调控长效机制、推动我国财税体制及收入分配体制改革的重要举措。未来若在全国范围内推广征收房地产税，将对我国经济与社会产生深远影响。

房地产税改革或抑制投资性购房需求，但对刚需影响有限，刚需主导下不同区域房地产市场分化程度进一步加大

关于房地产税的讨论由来已久，但房地产税的立法和改革，在实践层面的推进一直有限。2010年9月国务院提出“加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国”，此后仅上海和重庆于2011年1月率先响应改革号召，开始试点对个人住房征收房产税。由于税基窄、税率低、优惠力度大，两市房地产税的征收对市场影响有限。

表 1: 2011 年上海、重庆房地产税试点内容梳理

	上海	重庆
征税范围	本市行政区域	主城九区
征税对象	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和非本市居民家庭在本市新购的住房	个人拥有的独栋商品住宅；个人新购的高档住房；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
计税依据	暂按应税住房市场交易价格的 70% 计算缴纳	房产交易价格
适用税率	适用税率暂定为 0.6% 应税住房每平方米市场交易价格低于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%	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%
税收减免	家庭人均不超过 60 平方米部分免征	存量独栋商品住宅，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

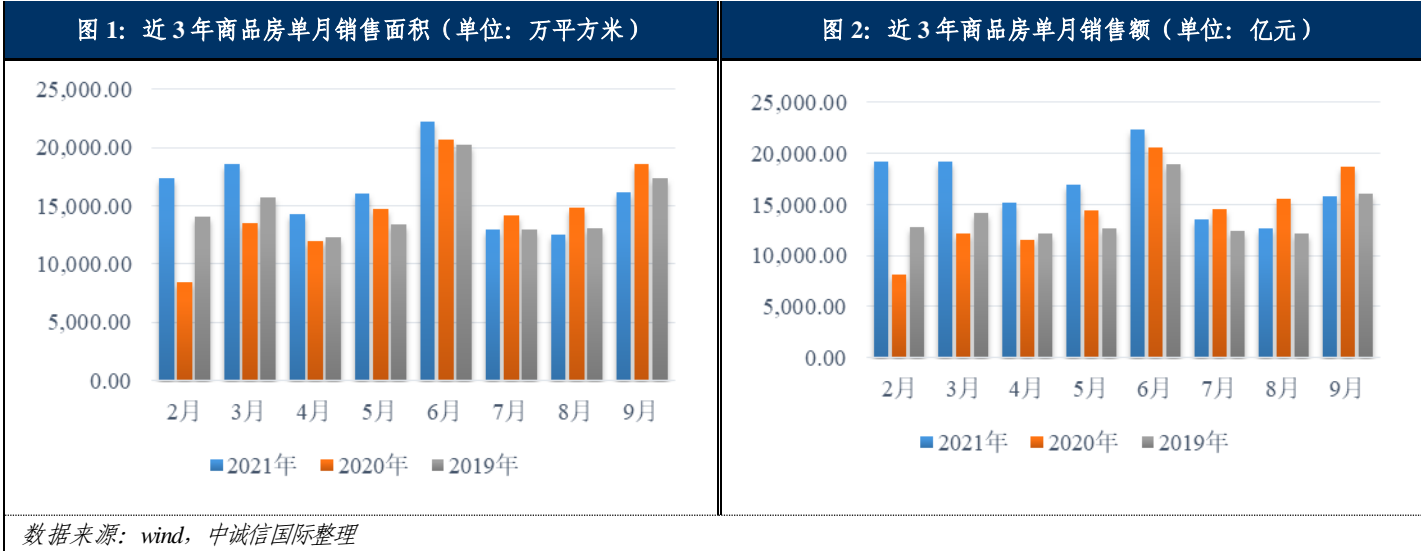
资料来源：上海、重庆相关试点文件，中诚信国际整理

本轮房地产税改革试点城市及具体方案尚未确定，在具体的制度设计上，包括征收范围、免征额、税率水平、税收优惠及征收方式等因素均有待明确。由于具体征收细则由各地方政府制定，房地产税试点改革将“一城一策”，呈现差异化特征。目前市场普遍预期房地产税改革最快于年内落地，首轮试点城市大概率在前期房价上涨较快的部分热点城市。在前期上海、重庆两地试点经验基础上，市场普遍预期本轮房地产税改革试点在征收方式上大概率采用累进税率，对个人或家庭自住性住房需求免征或少征，而随着房地产持有面积或价值增大，税额也会逐步增加，由此在保证居民合理住房需求的同时抑制房地产投资需求。同时基于拓宽税源及调节高收入诉求，本轮房地产税改革试点对于课税对象、税率等相关政策力度或有加大。

在此情形下，中诚信国际认为，房地产税的推出将抑制投资性购房需求，但对刚需影响有限。一方面，政策或对刚性住房需求实施一定优惠政策，另一方面刚性住房需求更多与居民收入水平、住房消费观念有关，对征税带来的成本上升敏感性相对不高。而随着税收成本上升，房地产投资属性减弱，投资性购房需求将受限制。在刚需主导的房地产市场环境下，购房需求将更多与区域经济发展及人口规模等因素相关，不同地区房地产市场分化程度加大，此前土地供应较多、人口增长较慢甚至负增长的弱能级城市库存压力将进一步加大。

房地产税改革试点工作开展短期或压制市场需求，债务压力大、销售回款不佳房企流动性进一步承压，如果房地产税改革试点城市范围及征收力度超出市场预期，还需要进一步关注财务纪律较差、库存压力较大、外部融资受限房企信用风险以及相关企业信用风险对上下游企业的传导；长期来看，在引导住房合理消费政策意图下，未来房地产市场需求支撑因素将更多取决于区域经济发展及人口规模，较多布局在缺乏人口及经济增长支撑区域的房企信用质量值得关注

2020 年以来随着“三道红线”、贷款两集中、22 座重点城市实施供地“两集中”等房地产调控政策密集落地，叠加部分房企发生信用风险事件，房地产市场出现一定调整。从商品房销售数据来看，2021 年上半年房地产市场保持较高热度，1~6 月全国房地产销售额和销售面积分别同比增长 38.9% 和 27.7%。但下半年以来商品房销售降温，7 月至 9 月单月商品房销售额与销售面积均较上年同期有所回落，其中 8 月、9 月单月销售面积还低于 2019 年同期水平。



中诚信国际认为，房地产税改革试点工作的开展短期或压制房地产市场需求，出于谨慎考虑，部分购房需求或将延后至政策细则落地，同时，房地产投资性需求退场，亦将对市场产生扰动，这或进一步加大房地产企业销售压力，部分债务压力大、销售回款不佳的房企流动性压力或进一步提升。更长期影响需结合各地房地产税实际征收力度来看。中诚信国际将持续关注房地产税试点改革方案及各地实施细则。如果房地产税改革试点工作落地过快，试点城市范围及征收力度超出市场预期，可能对刚性购房需求也产生一定负面影响，届时房企销售业绩进一步承压，且随着市场对房地产市场的悲观情绪上升，房地产行业融资也将收紧，行业信用风险可能会进一步上升，并带来风险外溢的可能性。在这种情况下，还需要进一步关注财务纪律较差、库存压力较大、外部融资受限房企信用风险以及相关企业信用风险对上下游企业的传导。由于房地产行业依然在中国经济运行中发挥着重要作用，其风险的爆发可能会导致一系列连锁反应，在当前“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，我们预计房地产税改革试点工作的进度和力度整体将以符合市场预期的稳妥方式推进。总体来看，由于开征房地产税一大目的是为了引导住房合理消费，在各项房地产调控政策配套作用下，未来房地产市场需求支撑因素将更多取决于区域经济发展及人口规模，房企销售业绩将与区域布局更加密切相关，较多布局在缺乏人口及经济增长支撑区域的房地产企业信用质量值得关注。

结论

中诚信国际认为，近期全国人民代表大会常务委员会决定授权国务院在部分地区开展房地产税改

革试点工作，标志着房地产税立法和改革在实践层面迈出实质性一步。当前开展房地产税改革试点工作旨在推动房地产市场健康平稳发展，同时发挥房地产税收入分配调节作用，并进一步拓宽地方政府税源，缓解地方政府对土地出让收入的依赖。由于房地产行业依然在中国经济运行中发挥着重要作用，其风险的爆发可能会导致一系列连锁反应，在“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，中诚信国际预计房地产税改革试点工作的进度和力度整体将以符合市场预期的稳妥方式推进。在此情形下，房地产税的推出将抑制投资性购房需求，但对刚需影响有限。短期随着投资性需求退场及部分刚性住房需求延后，房地产市场需求或受到压制，这将进一步加大地产企业销售压力，部分债务压力大、销售回款不佳的房企流动性压力或进一步上升。更长期来看，由于开征房地产税一大目的是为了引导住房合理消费，在各项房地产调控政策配套作用下，未来房地产市场需求支撑因素将更多取决于区域经济发展及人口规模，较多布局在缺乏人口及经济增长支撑区域的地产企业信用质量值得关注。

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）对本文件享有完全的著作权。本文件包含的所有信息受法律保护。未经中诚信国际事先书面许可，任何人不得对本文件的任何内容进行复制、拷贝、重构、删改、截取、或转售，或为上述目的存储本文件包含的信息。如确实需要使用本文件上的任何信息，应事先获得中诚信国际书面许可，并在使用时注明来源，确切表达原始信息的真实含义。中诚信国际对于任何侵犯本文件著作权的行为，都有权追究法律责任。

本文件上的任何标识、任何用来识别中诚信国际及其业务的图形，都是中诚信国际商标，受到中国商标法的保护。未经中诚信国际事先书面允许，任何人不得对本文件上的任何商标进行修改、复制或者以其他方式使用。中诚信国际对于任何侵犯中诚信国际商标权的行为，都有权追究法律责任。

本文件中包含的信息由中诚信国际从其认为可靠、准确的渠道获得。因为可能存在信息时效性及其他因素影响，上述信息以提供时状态为准。中诚信国际对于该等信息的准确性、及时性、完整性、针对任何商业目的的可行性及合适性不作任何明示或暗示的陈述或担保。在任何情况下，a)中诚信国际不对任何人或任何实体就中诚信国际或其董事、高级管理人员、雇员、代理人获取、收集、编辑、分析、翻译、交流、发表、提交上述信息过程中造成的任何损失或损害承担任何责任，或 b)即使中诚信国际事先被通知前述行为可能会造成该等损失，对于任何由使用或不能使用上述信息引起的直接或间接损失，中诚信国际也不承担任何责任。

本文件所包含信息组成部分中的信用级别、财务报告分析观察，并不能解释为中诚信国际实质性建议任何人据此信用级别及报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为任何人购买、出售或持有相关金融产品的依据。投资者购买、持有、出售任何金融产品时应该对每一金融产品、每一个发行人、保证人、信用支持人的信用状况作出自己的研究和评估。中诚信国际不对任何人使用本文件的信用级别、报告等进行交易而出现的任何损失承担法律责任。

作者

部门

职称

余璐

企业评级二部

总监



中诚信国际信用评级有限责任公司
地址：北京市东城区南竹杆胡同2号
银河 SOHO 5 号楼
邮编：100010
电话：(86010) 66428877
传真：(86010) 66426100
网址：<http://www.ccxi.com.cn>

CHINA CHENGXIN INTERNATIONAL CREDIT RATING CO.,LTD
ADD:Building 5,Galaxy SOHO.
No.2 Nanzhuagan Lane, Chaoyangmennei Avenue,
Doncheng District, Beijing,PRC.100010
TEL: (86010) 66428877
FAX: (86010) 66426100
SITE: <http://www.ccxi.com.cn>