

## 房地产税的出台，对中国房地产市场影响几何？

陈铁东 董事 | 研究部 | 华东区

沈巍 副董事 | 研究部 | 华东区

房地产税的推出，可以说是中国房地产税制改革的一项重大举措，是确保房地产市场平稳健康发展的长效机制之一。降低房地产开发、建设、交易等环节的流转税，增加房地产持有环节的房产税，是中央此次房地产税制改革的核心方向。从开发建设角度来看，未来或将适当地降低开发建设及交易环节中的一些间接税费，比如土增税、行政事业性收费等，从而有利于平衡开发商和投资者的相关税负压力。从业主的角度来看，计税基础调整为物业评估值后，或将增加业主的税负压力，尤其是那些房价高速增长的城市，对于抑制投资性需求，稳定房地产市场具有积极的作用。

### 背景信息

12月中央经济工作会议的召开定调了2018年全国经济工作的主要方向，其中关于房地产市场，明确了要加快住房制度改革和长效机制的建设，而作为长效机制建设之一的房地产税制改革已提上议事日程。

2017年12月20日财政部部长肖捷在人民日报发表题为《加快建立现代财政制度（认真学习宣传贯彻党的十九大精神）》文章，明确提出：

- 要按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。
- 对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

根据“立法先行”的原则，房地产税的正式出台必须有立法基础作为保障，该项税收立法工作预计将于2018年列入立法计划，但具体出台时间暂无明确的时间表。考虑到中国房地产市场发展的不均衡性，各个区域和城市可能会给予“充分授权”，具体开征税率或将依据每个地方的不同由地方政府自由裁量。最后，房地产税的落地会很可能先从

经济发展较快的一、二线城市开始征收，“分步推进”逐步向三四线城市延伸。

### 房产税与房地产税的区别

目前税制下，对于房地产持有环节所征收的是房产税，即以房屋原值一次扣除10%-30%后的余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。应税物业类型主要是经营性物业，住宅物业除上海、重庆两个房产税试点城市外（主要针对超过一定价格及人均居住面积的中高端住宅进行征收），其余都是暂免征收房产税。

而即将开征的房地产税的征收对象将是房地合一的概念，即除了房屋之外还包括土地，其计税基础为物业市场评估价值。

#### 不同用途物业房产税计税依据：

物业类型	计征方式	适用税率
自用物业	从价计征	房产原值一次扣除10%-30%的余值的1.2%
出租物业	从租计征	房屋租金收入的12%

数据来源：《中华人民共和国房产税暂行条例》

\*10%-30%的扣除比例具体幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定

### 房地产税的开征对房地产市场的影响

从业主的角度来看，未来随着房地产税的开征，住宅物业也将全部纳入征收范畴。与按房产账面原值的计征方式相比，税基调整为物业评估值后，若税率不作太大调整，税负压力会随着物业的增值而明显增长，尤其是在那些房价高速增长的城市，对于那些持有多个住宅物业的投资客来说，将受到一定影响。迫于高企的持有成本压力，投资客或将减少手中持有的物业套数，有利于增加住房销售市场的供应量，平衡供需矛盾，从而对房价的快速增长起到一定的抑制作用，有利于房地产市场的稳定发展。

从开发建设角度来看，未来或将适当地降低开发建设及交易环节中的一些间接税费，例如土增税、行政事业性收费等，从而有利于平衡开发商和投资者的相关税负压力。

从政府决策部门的角度来看，由于房地产税征收对象包含了房屋和土地的统一体，若继续采用土地出让金制度，会存在重复征收的问题，所以未来随着房地产税的出台，相关税制改革将也同步推进。

从行业发展的角度来看，房地产税的开征有利于优化资源配置，能有效盘活闲置存量物业，从而有利于整个行业的健康发展。另外，由于未来房地产税的计税基础是以评估值来计征，所以会给房地产估价行业带来众多的业务发展机会。

## 国外房（地）产税对标案例

国家（地区）	税种	征税目标物业	计税基础	适用税率	计税方式
美国	房地产税	住宅、农场、商业等几乎所有不动产	物业评估价值（市场价值乘以调整率）	固定税率：0%-4%（各地方不同）	物业评估价值 * 税率
英国	市政税	住宅	物业价值	根据物业价值所处的等级段来征收税费（各地区不同）	物业价值被分为八个等级，每个等级缴纳等额税费
新加坡	房产税	住宅、商业、工业等几乎所有不动产	物业年价值（年租金收入）	住宅：自住 0%-16%；非自住 10%-20% 非住宅：10%	物业年价值 * 税率
香港	房产税	所有物业（包括私宅和公屋）	可征税价值（年租金收入）	2017-2018年度税率为 5%	可征税价值 * 税率

数据来源：高力国际

从国外对标案例来看，房（地）产税的征收范围除英国外（仅住宅），都涵盖了几乎所有的物业类型，计税方式可分为从价和从租计征两种方式。为了平衡社会不同阶层的利益及税负压力，很多国家或地区都施行了累进制税率，并对出租物业和空置物业实施了差异化的税率标准。例如英国的市政税，房屋价值越高，所承担的税额也越高，并在一些地方对空置两年以上的房屋加收 50% 的市政税。

此外，对于一些特殊群体或组织，不少国家或地区也会给予一定的税费减免。例如在美国，退伍军人和非盈利组织可享受房地产税的减免，另外，为了吸引优质企业或产业落户，一些地方政府也会给予一定的税收减免优惠。

国外的这些实操案例，对于中国房地产税的开征具有积极的指导意义。给予地方政府一定的自由裁量权，有保有压，平衡不同区域发展的不均衡性，应该是我们决策层需要考虑的方向。

### For more information:

**Tammy Tang**  
Managing Director  
Executive Director | Industrial Services | China  
+86 28 8658 6288  
Tammy.Tang@colliers.com

**Andrew Haskins**  
Executive Director  
Research | Asia  
+852 2822 0511  
Andrew.Haskins@colliers.com

**Timothy Chen**  
Director  
Research | East China  
+86 21 6141 3550  
Timothy.Chen@colliers.com