



夏磊：房地产税征收会有什么影响？——首批房产税试点效果回顾



文/新浪财经意见领袖专栏作家 夏磊



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

和房价过快上涨的举措进行试点，上海试点在 2011 年 1 月 1 日实施，重庆试点在 2011 年 2 月 1 日实施。

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_28167

