



分析师：陶川

执业证号：S0100524060005

邮箱：taochuan@mszq.com

事件：央视新闻 11 月 13 日消息，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。

今天住房税收新政的公布兑现了年内财政接力地产的期待，我们认为有两点信号值得关注：一是从上周五的部长“预告”到今年的落实仅过去了 5 天，财政依旧重视地产，尤其是与居民购房成本、需求息息相关的房地产税收；二是从内容上来看，征税面积标准的上调、普宅标准的取消均指向一线城市——这可能是本轮地产调控的最主要抓手。

房地产涉及的税费种类多、规模大，本次新政的细节可能不那么直观，**我们尝试从四个问题出发，理清本轮地产税费调整的政策脉络与影响。**

Q：购房涉及哪些税费？

居民购房仅涉及部分税种，其税负因交易性质和所在城市而异。购买新房时居民需缴纳的税费主要为契税，而二手房交易在契税的基础上，买卖双方通常还需分担增值税、个人所得税，部分城市还需要缴纳房产税（如上海）。对于同一市场价值的房产，二手交易涉及的税费可能在新购房税费的两倍以上。

一线城市以往税率更高，免征条件更严格，也是这次政策调整重点。一是新政前北上广深非首套购房的契税为 3%，高于全国标准的 2%；二是涉及非普通住宅时，持有一定期限以上的住宅交易增值税、个人所得税无法像其他城市一样享受减免。这次新政将契税征收区分标准从 90 平米上调至 140 平米，且取消普通住宅标准，因此一线城市的二套房契税、住房交易增值税、个人所得税税率均降至全国统一标准。

企业在开发地产、购买土地进行商业活动时主要需缴纳土地增值税、房产税、城镇土地使用税以及耕地占用税四种。以上税费虽然无关居民交易，但也可被视为住房价值成本中的一部分。这次新政取消普通住宅标准也部分降低了一线城市房企的拿地成本。

Q：历次房地产税收政策如何调整？

自 1998 年以来，三次重要的地产政策宽松中，税收调整从未缺席，且在节奏上往往扮演“压轴”的角色，政策内容上，契税和增值税（营业税）是历次调整的重点，具体来看：

第一轮（1998-2003）：为扭转低通胀，刺激国内需求，央行连续降息并放宽房贷金融条件。1999 年住房税收政策大幅调整：个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税，并在持有一年后销售时免征营业税。政策鼓励下住房消费迅速升温，2003 年国务院发文明确“房地产已经成为国民经济的支柱产业”。

第二轮（2008）：次贷危机发酵，国内经济增长承压，房地产再次成为稳经济的

相关研究

1. 美国时政点评：特朗普：胜选一周的“非常”信号-2024/11/12
2. 2024 年 10 月金融数据点评：10 月金融数据的三处亮点-2024/11/12
3. 财政动态观察系列（四）：年内财政还有哪些后手棋？-2024/11/11
4. 2024 年 10 月通胀数据点评：等待政策效应传导至价格端-2024/11/09
5. 财政动态观察系列（三）：从化债新政看财政空间-2024/11/08

抓手，央行连续降息，住房税收政策松绑紧随其后：2008年10月，居民首次购买90平米以下普通住房的契税税率下调至1%。仅一月后，国常会提出十条扩内需的“4万亿”计划。

第三轮 (2015-2016): 地产降温拖累经济，2015年楼市加码放松，棚改货币化安置落地，2016年2月购房税收减免扩大范围：90平米以上首套房、二套房契税税率分别减至1.5%、2%，且住房对外销售的营业税改为增值税（从性质上减少了税费），免征年限也由5年缩短至2年。

Q：本轮房地产税收调整的政策脉络？

我们可从近期地方政策与部委表态中见微知著：**一是购房契税**，部分二线城市已将购房契税优惠作为地方放松一揽子政策中的“必选项”，由于地方政府自行调整税率可能受限，契税优惠主要以现金、消费券补贴返利为主；

二是取消普宅标准限定，从今年7月三中全会《决定》中首次提出“允许有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准”，到9月末北京、上海先后响应“适时、及时取消”，再到10月财政部部长助理表态的“抓紧研究”，不难看出政策落地的紧迫性。

新政落地为何较快？财政部可自行调整并公告。11月8日人大发布会上财政部部长表示相关税收政策“已按程序报批”，参考2023年8月的证券印花税调整，财政部可直接发文落实政策。

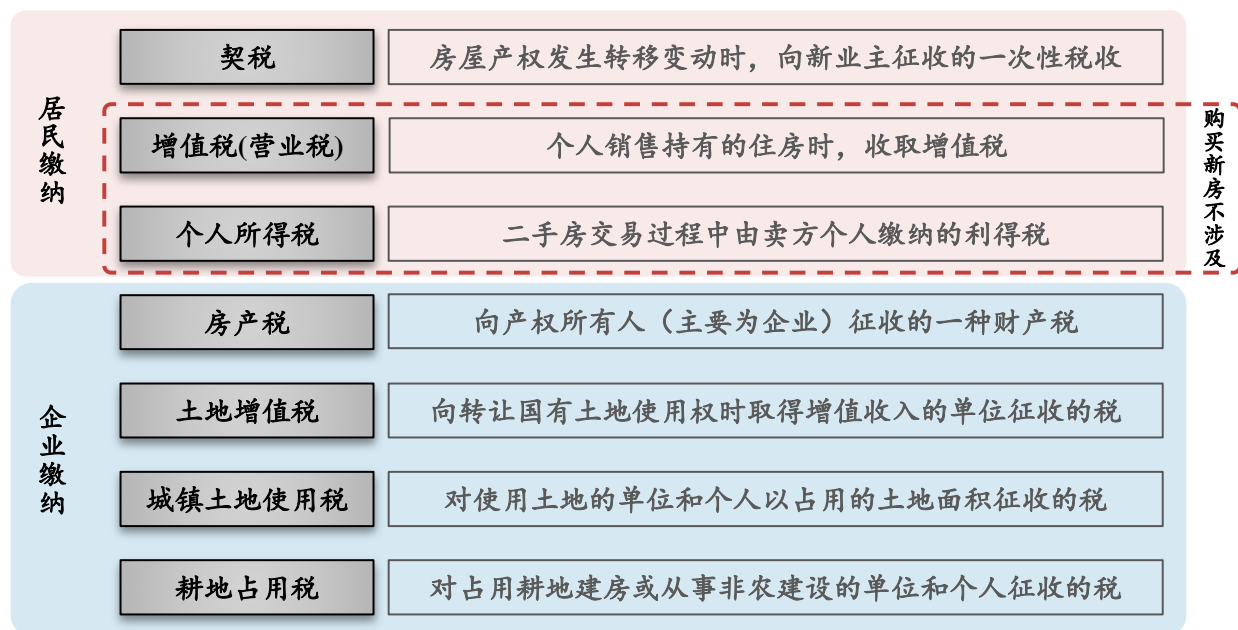
Q：税费优化：多大空间？有何影响？

契税优惠涉及的年规模或可达千亿级。整体来看，2023年公共财政中契税收入5910亿元，为土地和房地产相关税收中占比最多的分项，其中契税税率较高的四个一线城市2023年契税总收入817亿元。

减税可为居民实实在在节省购房成本，特别是对于一线城市的改善型需求。据我们统计，取消普宅标准后，则一线城市持有2年以上、5年以上住房可分别免征增值税、个人所得税，以上海为例，一套1000万价值的二手房交易可能减免约70万元税费，接近购房所有税费及成本的3/4，同时相当于2023年上海居民人均消费支出的13倍。

➤ **风险提示：**未来政策不及预期；国内经济形势变化超预期；政策统计不完全，测算可能存在偏误。

图1：房地产及土地相关的税费的主要项目



资料来源：财政部，民生证券研究院

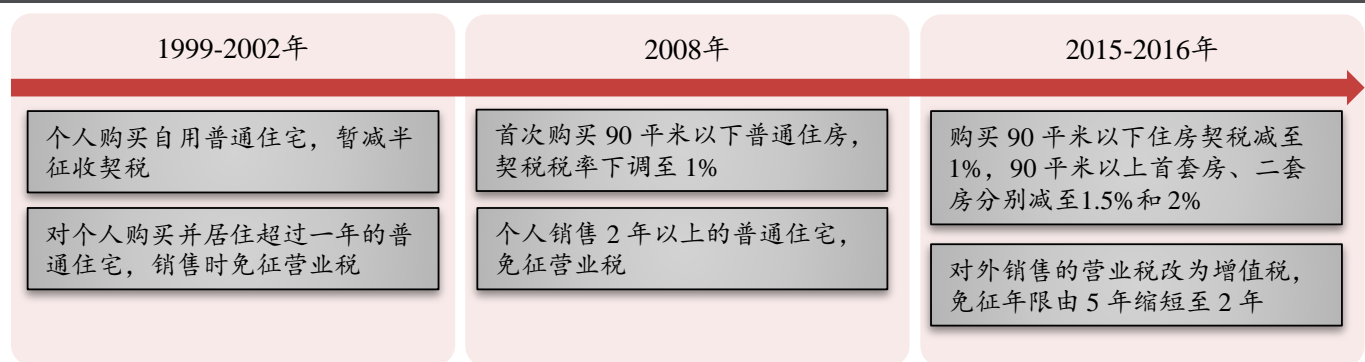
图2：新政一线城市居民住房交易主要税种的税率

住房交易税种	条件		税率
契税	首套	小于140平米	1.0%
		大于140平米	1.5%
	第二套	小于140平米	1.0%
		大于140平米	2.0%
增值税 (取消普宅标准)	不满2年		5.3%
	满2年		免征
个人所得税 (取消普宅标准)	满5年且为唯一住宅		免征
	其他情况		2.0%

资料来源：财政部，安居客，民生证券研究院

注：以上情况以上海为例

图3：历次购房税费的调整



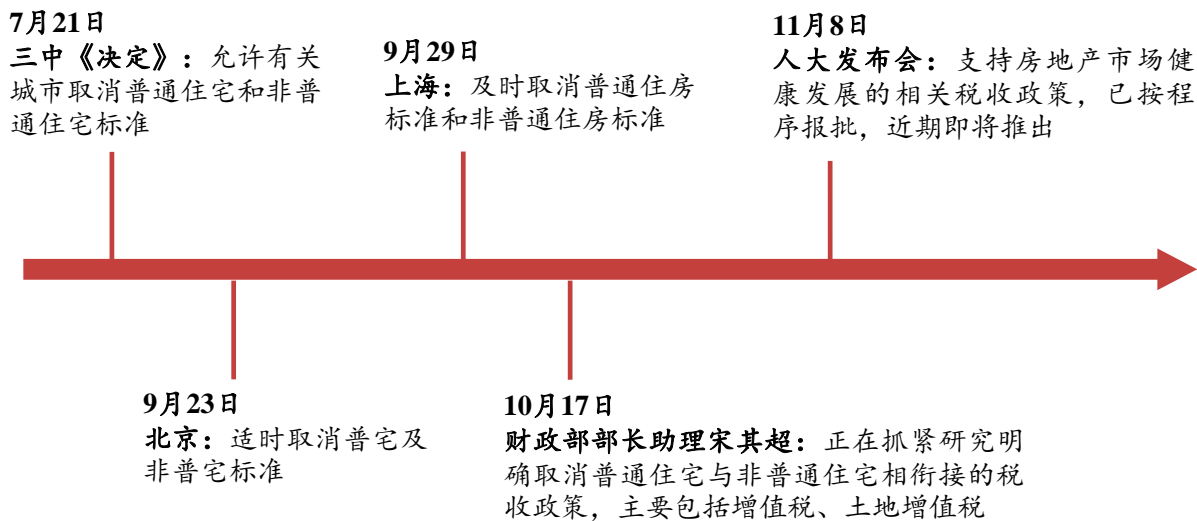
资料来源：中国政府网、民生证券研究院

图4：近期各地出台的契税补贴政策

二线城市	出台日期	政策内容
郑州	2024/5/1	延续购买新房契税补贴政策至年底，补贴标准为契税总额的30%
苏州	2024/6/3	实施换购住房个税退税优惠；对购买新建商品住房的给予50%契税补贴，对“卖旧买新”的实施分层次购房契税补贴
贵阳	2024/7/18	按照实际缴纳契税的50%发放消费券补贴
武汉	2024/10/1	在武汉市购买新建商品住房，按契税实缴额度给予全额补助优惠，认定为家庭第二套住房的，按契税实缴额度给予50%补助优惠
杭州	2024/10/12	购买临平区140平方米及以下的新建商品住房，可以享受契税的30%补贴，140平方米以上的房屋补贴20%
南宁	2024/10/26	出售自有住房换购90平方米以下新房的，全额补贴契税

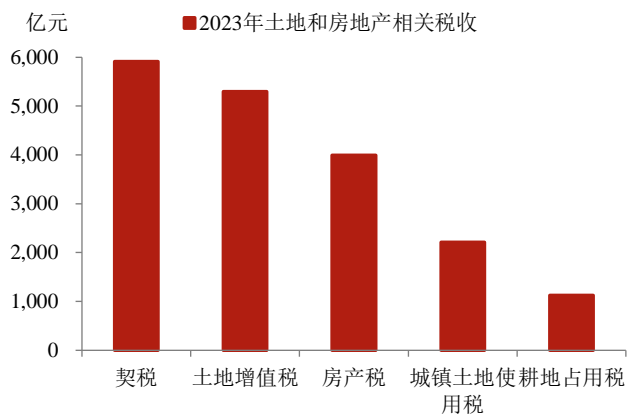
资料来源：各地方政府网站，民生证券研究院

图5：取消普宅标准的政策脉络



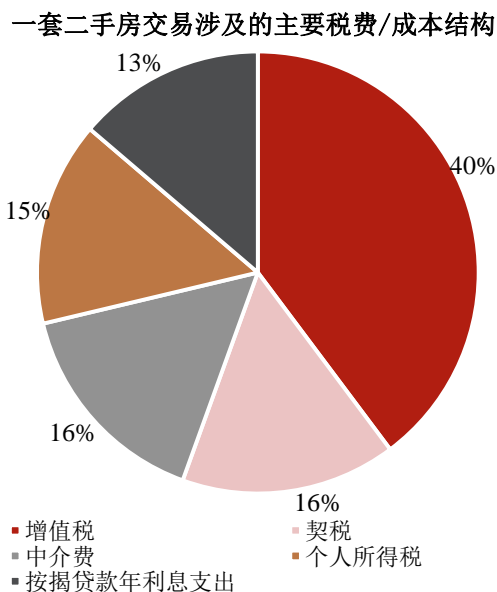
资料来源：新华社，各地方政府网站，民生证券研究院

图6：契税占土地和地产相关税收的比重最大



资料来源：wind，民生证券研究院

图7：二手房交易涉及的主要税费/成本结构



资料来源：上海市政府网站，招商银行，链家，民生证券研究院注；以上数据情景测算，并非实际情况。情景中考虑一套价值1000万元的二手房交易，达到各项税费的最高税率标准，按揭贷款利率为3.15%，期限20年，中介费为2%。

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、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到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026