

强于大市

住房交易税收新政解读

住房交易税收政策调整，体现政府让利意愿及稳定房地产市场的决心

事件

■ 2024年11月13日，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。

核心观点

■ 本次涉及到三类税收的调整，其中，对契税的税率以及土地增值税预征率下限进行了调整，增值税与土地增值税未涉及税率或计税标准的变化。我们认为，契税的下调体现了政府让利于购房人的明确态度。契税和增值税的调整主要是针对购房者，土地增值税的调整主要是针对开发商。房地产相关税种贯穿在地产的各个环节，主要包括房产税、城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税、契税、增值税、城市维护建设税、印花税、企业所得税、个人所得税共10个税种。其中有五类为直接税种，也均为地方财政税种，分别为：房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税和耕地占用税。2023年这五类税收收入为1.85万亿元，其中，契税占比31.9%，土地增值税占比28.6%。这五类税收收入占地方财政收入的比重从2007年的11.7%提升至2020年的19.7%，2021年以来有所下降，2023年降至15.8%。2023年契税收入为5910亿元，土地增值税收入为5294亿元，占地方财政收入的比重分别为5.0%、4.5%。

■ 契税：将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平提高到140平，并明确一线城市可以与其他地区统一适用二套住房契税优惠。本次调整有利于刚需改善需求的释放，受益群体占比较高，尤其是对于一线城市二套的利好幅度更大，较有针对性，能直接降低购房成本。契税从住房交易中的买方收取，新房、二手房均适用。新政调整之前，全国范围内唯一首套住房，不超过90平的住房契税税率为1%，超过90平的为1.5%；对于二套住房，非一线城市不超过90平的税率为1%，超过90平的为2%，一线城市不分面积均收取3%的契税。新政调整后，在全国范围内，无论首套还是二套，只要面积不超过140平的，统一按1%的税率缴纳契税，超过140平首套税率为1.5%，超过140平二套税率为2%。此次新政调整，对于非一线城市来说，90平以内、超过140平的住房没有影响；90-140平的首套税率下降0.5个百分点；90-140平的二套税率下降1个百分点。对于一线城市来说，90平以内、超过140平的首套没有影响，90-140平的首套税率下降0.5个百分点；超过140平的二套税率下降1个百分点，140平以内的二套税率下降2个百分点。不过，有较多城市的现行政策已根据当地政策享受相关减免和优惠。新政自2024年12月1日起执行，12月1日前，涉及契税尚未申报缴纳的，符合公告规定的可按公告执行。此次第一阶段的契税调整，主要是聚焦面积段的调整，对于刚需改善（90-140平）住房的需求释放起到了一定激励作用，对于140平以上的大户型产品暂未做调整，这也考虑了当前市场成交结构的情况。根据克而瑞，2024年1-9月全国成交的商品住宅中，90-140平米面积段的占比最高，达到了63.2%，90平以上面积段成交占比17.1%，140平以上面积段成交占比19.7%。其中，一、二、三四线城市90-140平米面积段的成交占比分别为56.3%、60.7%、66.6%。但是较2023年同期相比，全国90-140平米面积段的成交占比下降了3.3个百分点，而更高和更低面积段产品的比重均高于去年同期。本次政策的调整所受益的群体占比较高。更为重要的是体现了政府在财税政策上的让利意愿以及稳住房地产市场的决心。同时也保留了后续进一步调整的可能。我们认为，后续若政策效果不及预期，也可能做进一步的调整。

■ 增值税：若一线城市普通住宅与非普通住宅标准取消，将与全国其他地区统一，仅按照年限区分。此次调整有助于刺激市场流动性，鼓励置换需求的释放。住房交易增值税主要针对二手房市场的卖方征收。新政调整前，根据2016年《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，非一线城市中个人购房不足2年对外销售的，全额缴纳；购买2年以上（含2年）的，免征增值税。一线城市中个人购房不足2年对外销售的，全额缴纳；购买2年以上（含2年）的非普通住宅，差额缴纳；购买2年以上（含2年）的普通住宅，免征增值税。新政调整后，若一线城市普通住宅与非普通住宅标准取消，将与全国其他地区统一，仅按照年限区分。政策自2024年12月1日起执行，12月1日前，涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合公告规定的可按公告执行。此次增值税的调整有助于刺激市场流动性，鼓励置换需求的释放。根据我们此前的报告《住房“以旧换新”——一个被低估的方向》中的测算，全国范围内，换房客中52%会选择置换新房。因此增值税的调整可能在刺激二手房流动性的同时，也会推动卖旧买新的成交量提升，间接对新房成交产生利好。

■ 土地增值税：主要是降低土增税预征率的下限，以缓解房企现金流压力；未涉及税率或计税标准的变化，仅针对后续可能取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，维持原有的普通住宅优惠政策。为保障土地增值税收入及时均衡入库，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》有关规定，税务部门对纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入，按一定比例预征土地增值税，待项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。2010年，为更好的发挥土地增值税预征的调节作用，税务总局制发了《关于加强土地增值税征管工作的通知》，规定了预征率下限，东部地区为2%，中部和东北地区为1.5%，西部地区为1%。新政调整后，各地区统一降低0.5个百分点，东部地区降至1.5%，中部和东北地区降至1.0%，西部地区降至0.5%；各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。预征率的下调有助于直接缓解房企的现金流压力。

投资建议

■ 受益于9月底接连会议上的积极表态和地产支持政策不断落地，10月市场成交已经明显转好。我们认为，此次政策释放了积极信号，最重要的利好在于体现了中央和地方政府在财政上的让利意愿，这也更能代表长期方向，提振市场信心。从地产板块的投资机会角度，11月的国内地产行情将主要依据于国内本身的基本面数据的修复，目前看我们预计即将公布的统计局数据（反映10月数据）相对乐观，叠加当前政策传导和年底各开发商冲刺业绩，我们认为需重视Q4地产板块的投资机会。

■ 现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团、新城控股。2) 后续政策发力针对性较强的、核心城市布局为主的标的：绿城中国、城建发展、招商蛇口、华润置地、保利发展、滨江集团、华发股份。

风险提示

■ 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策：看好地产板块行情延续！》(2024/09/30)

《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》(2024/09/27)

《政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，地产拐点已至》(2024/09/26)

《住房“以旧换新”——一个被低估的方向》(2024/08/08)

《房地产行业2024年中期策略——下半年地产空间在哪？》(2024/07/30)

《这轮地产政策能刺激多少需求？》(2024/05/21)

《为什么是3000亿？》(2024/05/21)

《这次地产不一样？》(2024/05/13)

《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格
房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

附录：

图表 1. 2024 年 11 月 13 日房地产税收新政前后对比

	原政策				新政策 (2024年12月1日起)			
	住房类型	地区	住房面积	契税税率	住房类型	地区	住房面积	契税税率
契税	唯一首套	全国	≤90平	1%	唯一首套	全国	≤140平	1%
			>90平	1.5%			>140平	1.5%
	二套	非一线城市	≤90平	1%	二套	全国	≤140平	1%
			>90平	2%			>140平	2%
		一线城市	不分面积	3%				
	三套及以上	全国	不分面积	3%	三套及以上	全国	不分面积	3%
<p>新政调整：将现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平提高到140平。1) 非一线城市：对于90平以内、超过140平的住房没有影响。90-140平的首套契税税率下降0.5个百分点，90-140平的二套契税税率下降1个百分点。2) 一线城市：对于90平以内、超过140平的首套没有影响。超过140平的二套契税税率下降1个百分点，140平以内的二套契税税率下降2个百分点。</p> <p>备注：1) 有较多城市的现行政策已根据当地政策享受相关减免和优惠。2) 自2024年12月1日起执行。2024年12月1日前，涉及契税尚未申报缴纳的，符合公告规定的可按公告执行。</p> <p>计算公式：契税 = (核定价格 - 增值额) * 契税税率</p>								
	原政策				新政策 (2024年12月1日起)			
	地区	住房类型	年限	增值税	地区	年限	增值税	
增值税	非一线城市	-	≥2年	免征	非一线城市	≥2年	免征	
			<2年	全额征收		<2年	全额征收	
	一线城市	普宅	≥2年	免征	一线城市 (若取消普宅与非普宅标准后)	≥2年	免征	
			<2年	全额征收		<2年	全额征收	
		非普宅	≥2年	差额征收				
			<2年	全额征收				
<p>新政调整：若一线城市普宅与非普宅标准取消，将与全国其他地区统一，仅按照年限区分。</p> <p>备注：自2024年12月1日起执行。2024年12月1日前，涉及的增值税尚未申报缴纳的，符合公告规定的可按公告执行。</p> <p>计算公式： 1) 全额征收：增值税 = 房屋成交价 ÷ 1.05 × 5% 2) 差额征收：增值税 = (房屋成交价 - 房屋购买价) ÷ 1.05 × 5%</p>								
	原政策		新政策 (2024年12月1日起)					
	地区	调整前	地区	调整后				
土地增值税预征率 下限	东部地区	2%	东部地区	1.5%				
	中部地区	1.5%	中部地区	1%				
	东北地区	1.5%	东北地区	1%				
	西部地区	1%	西部地区	0.5%				
<p>新政调整：各地区统一降低0.5个百分点；各地可以结合本地区情况对实际执行的预征率进行调整。</p> <p>为保障土地增值税收入及时均衡入库，按照《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》有关规定，税务部门对纳税人在项目竣工结算前转让房地产取得的收入，按一定比例预征土地增值税，待项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补。</p> <p>《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》中规定，土地增值税预征计征依据为：预征土地增值税 = 土地增值税预征的计征依据 × 预征率 = (预收款 - 应预缴增值税款) × 预征率。</p>								
	原政策		新政策 (2024年12月1日起)					
	计税标准	土地增值税						
土地增值税	增值额 ≤ 扣除项目金额的50% (其中：增值额 ≤ 扣除项目金额的20%的普通标准住宅)	增值额 × 30% (免征)	对于取消普宅和非普宅标准的城市， 增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅仍继续实施免征土地增值税优惠政策。					
	扣除项目金额的50% < 增值额 ≤ 扣除项目金额的100%	增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%						
	扣除项目金额的100% < 增值额 ≤ 扣除项目金额的200%	增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%						
	增值额 > 扣除项目金额的200%	增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%						
<p>新政调整：本条政策无税率或计税标准的变化，仅针对后续将取消普宅和非普宅标准的城市作维持原有优惠政策。</p> <p>计算公式：增值额 = 房地产转让收入 - 扣除项目金额。</p> <p>扣除项目包括：取得土地使用权所支付的金额、开发土地的成本、费用、新建房及配套设施的成本、费用，或者旧房及建筑物的评估价格、与转让房地产有关的税金、财政部规定的其他扣除项目。</p> <p>土地增值税实行四级超率累进税率，具体税率根据增值额与扣除项目金额的比例而定。</p> <p>简化后的应纳税额的计算：应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数。</p>								

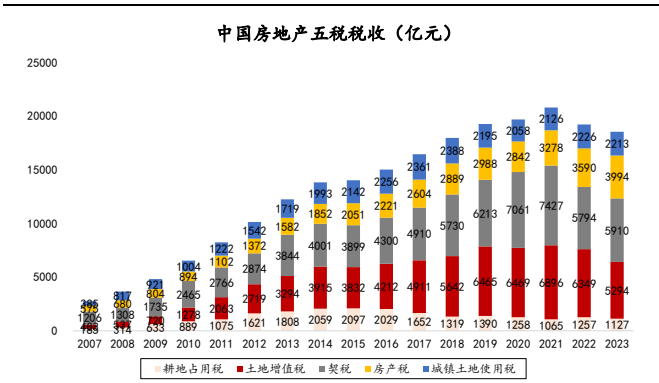
资料来源：财政部，中银证券

图表 2. 房地产相关税种占地方财政收入的比重从 2007 年的 11.7% 提升至 2020 年的 19.7%，2021 年以来有所下降，2023 年降至 15.8%

年份	开发环节	交易环节		保有环节		与房地产直接相关的五个税种合计 (亿元)	地方财政收入 (亿元)	五个税种合计占财政收入比
	耕地占用税 (亿元)	土地增值税 (亿元)	契税 (亿元)	房产税 (亿元)	城镇土地使用税 (亿元)			
2007	185	403	1206	575	385	2755	23573	11.7%
2008	314	537	1308	680	817	3657	28650	12.8%
2009	633	720	1735	804	921	4812	32603	14.8%
2010	889	1278	2465	894	1004	6530	40613	16.1%
2011	1075	2063	2766	1102	1222	8228	52547	15.7%
2012	1621	2719	2874	1372	1542	10128	61078	16.6%
2013	1808	3294	3844	1582	1719	12246	69011	17.7%
2014	2059	3915	4001	1852	1993	13819	75877	18.2%
2015	2097	3832	3899	2051	2142	14021	83002	16.9%
2016	2029	4212	4300	2221	2256	15018	87239	17.2%
2017	1652	4911	4910	2604	2361	16438	91469	18.0%
2018	1319	5642	5730	2889	2388	17967	97903	18.4%
2019	1390	6465	6213	2988	2195	19252	101081	19.0%
2020	1258	6469	7061	2842	2058	19687	100143	19.7%
2021	1065	6896	7427	3278	2126	20793	111077	18.7%
2022	1257	6349	5794	3590	2226	19216	108819	17.7%
2023	1127	5294	5910	3994	2213	18538	117219	15.8%

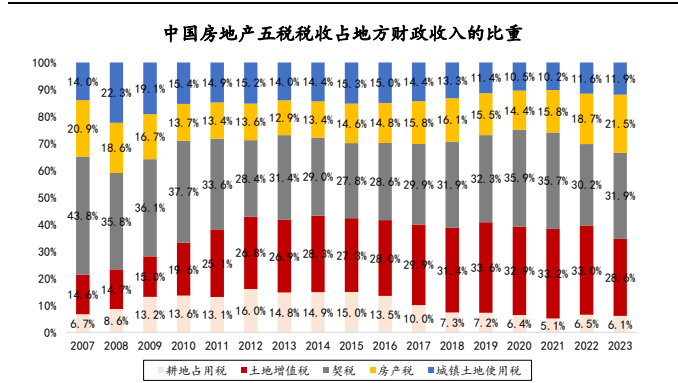
资料来源：财政部，中银证券

图表 3. 2023 年房地产相关税种税收收入 1.85 万亿元



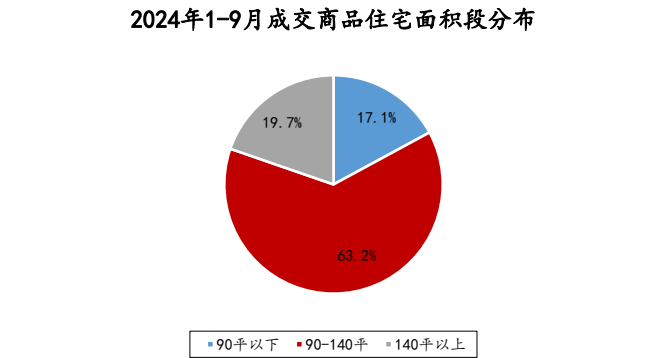
资料来源：财政部，中银证券

图表 4. 2023 年房地产相关税种中，契税占比 31.9%，土地增值税占比 28.6%



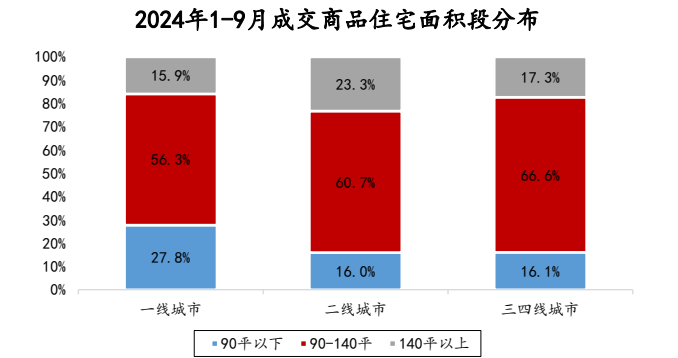
资料来源：财政部，中银证券

图表 5. 2024 年 1-9 月全国成交的商品住宅中，90-140 平方米面积的占比为 63.2%，140 平以上住房成交占比 19.7%，90 平以下住房成交占比 17.1%



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 6. 分城市能级来看，2024 年 1-9 月成交的商品住宅中，一、二、三四线城市 90-140 平方米面积的成交占比分别为 56.3%、60.7%、66.6%



资料来源：克而瑞，中银证券

风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371