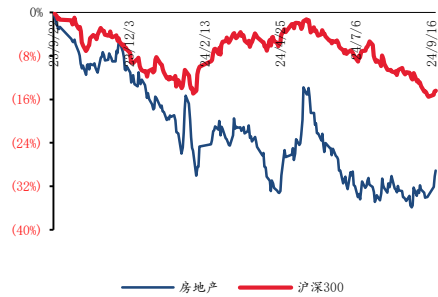


房地产

上海北京两城取消普宅标准，住房交易税费降低

上海、北京取消普通住房标准点评

■ 走势比较



■ 子行业评级

房地产开发和运营	无评级
房地产服务	无评级

相关研究报告

- <<住房“以旧换新”政策积极推进，置换需求陆续释放>>--2024-06-03
- <<发债房企 2023 年年报总结：短期业绩承压，优质龙头未来可期>>--2024-05-15
- <<首张城中村改造房票在广州发放，郑州二手房“以旧换新”正式启动>>--2024-04-23

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

分析师登记编号：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

电话：18217681683

E-MAIL: daizh@tpyzq.com

一般证券业务登记编号：S1190122070013

报告摘要

事件：

2024年11月18日，上海市住建委等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，晚间北京市住房城乡建设委、市财政局、北京市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。明确取消普通住房和非普通住房标准，以及取消标准后相关个人住房交易税收事项，政策自2024年12月1日起施行。

数据要点：

上海首个落地地产税收政策，北京随后跟进。

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》，随后11月18日上海发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，明确自下月起，取消普宅和非普宅标准，且相关个人住房交易税收政策同步调整，为四大一线城市中首个跟进落地地产税收政策的城市。当日晚间，北京市住房城乡建设委等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，跟进落地相关政策。

上海取消个人出售非普宅 2% 的个税，调整为以 1% 的标准核定征税。

上海在《通知》中提及调整个税相关内容。根据此前政策，在住宅转让时，如果持有不满五年，或者满五年但并非家庭唯一生活用房的情况，普宅税率为 1%，非普住宅税率为 2%。上海新政中指出“对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的 1% 核定应纳个人所得税额”。取消非普住宅转让时需缴纳税率 2% 的个税，以后住宅转让过程中，不再考虑是否为普宅，均以转让收入的 1% 核定应纳个人所得税额。个人所得税优惠覆盖范围扩大，可有效降低置业成本，居民改善性置换需求有望提升。此外，其它个税优惠政策并未调整。相较于上海，北京发布通知中未提及相关内容。

图表1：上海二手房个税新政前后变化

现行政策（11月30日止）		新政策（12月1日执行）	
持有年限	计算方式	持有年限	计算方式
满5年且唯一	免征	满5年且唯一	免征
不满5年或不唯一（普通住房）	(税务核定价-增值税)×1%或利润20%	不满5年或不唯一	(税务核定价-增值税)×1%或利润20%
不满5年或不唯一（非普通住房）	(税务核定价-增值税)×2%或利润20%		
法拍房	(税务核定价-增值税)×3%	法拍房	(税务核定价-增值税)×3%

资料来源：链家，太平洋研究院整理

个人出售2年及2年以上住房，免征增值税。

上海、北京两城新政出台前，个人购买非普通住宅满两年以上出售，需要对差额部分征收税率为5%的增值税。而新政中提及从12月1日开始，个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税，不足2年的，按照5%征收率全额缴纳增值税，将降低个人转让住房的交易成本，居民改善性置换需求有望提升，助于稳定市场预期，增加房地产市场交易流动性。

图表2：上海、北京二手房增值税及附加新政前后变化

现行政策（11月30日止）		新政策（12月1日执行）	
持有年限	计算方式	持有年限	计算方式
不满2年	税务核定价÷1.05×5.3%	不满2年	税务核定价÷1.05×5.3%
满2年144m ² 及以下（普通住房）	免征	满2年	免征
满2年144m ² 及以下（非普通住房）	(税务核定价-原值)÷1.05×5.3%		

资料来源：链家，太平洋研究院整理

上海、北京两城个人购房契税优惠与全国政策保持一致。

上海新政提及对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公

告》有关规定执行，意味着上海后续契税优惠政策与全国政策保持一致。北京提及适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。均自12月1日起实施。

图表3：上海、北京契税新政前后变化

政策	类型	≤90平	(90平, 140平]	>140平
新政前	家庭首套	1%	1.5%	1.5%
	家庭二套	3%	3%	3%
	家庭三套	3%	3%	3%
新政后	家庭首套	1%	1%	1.5%
	家庭二套	1%	1%	2%
	家庭三套	3%	3%	3%

资料来源：财政部等，太平洋研究院整理

上海北京两城取消普宅标准，住房交易税费降低。

此次上海房地产税收政策优化，为首个跟进落地房地产税收政策的城市，18日晚间北京发布通知，取消普宅标准政策落地。体现出上海和北京对于维护房地产市场稳定预期的决心，为两城房地产市场进一步回稳向好发展奠定了基础。近期上海和北京房地产市场活跃度较高，此次跟进全国地产税收政策后，有助于进一步维持市场活力。

对于一线城市而言，凡取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，能够明显降低二手房交易过程中的增值税税费，降低交易成本，促进改善性需求。预计后续深圳和广州作为一线城市，税收相关政策也将进一步落地，可继续关注。

风险提示：

- 政策支持力度及效果不及预期；
- 房地产行业修复不及预期风险；
- 房企信用风险超预期；

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上；

中性：预计未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间；

看淡：预计未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数 5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 15%以上；

增持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

北京市西城区北展北街 9 号华远企业号 D 座二单元七层

上海市浦东南路 500 号国开行大厦 10 楼 D 座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心 19 层 1904 号

广州市大道中圣丰广场 988 号 102 室



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。