

內地房地產稅最快明年落地

起草工作或已完成 今年有望提交審議

今年全國兩會發布的《政府工作報告》（以下簡稱報告）中明確提出「穩步推進房地產稅立法」，但財政部在上周三公布的2019年立法工作安排中，並未列出「房地產稅」一項。此舉引發外界廣泛熱議，猜測相關立法進程是否放緩。惟分析指出，房地產稅立法起草工作或已完成，最快將於明年落地。

中國經濟

大公報記者倪巍晨上海報道

今年報告關於房地產稅立法的表述由2019年的「穩妥推進」改爲「穩步推進」，釋放出加速立法的信號。蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍認爲，上述變化預示着決策層的分歧已初步解決，房地產稅開徵只欠東風。他解釋稱，全國不動產登記信息平台去年已實現聯網，這爲房地產稅開徵提供了可操作平台。此外，今年落地的個稅專項抵扣政策包括「首套房貸利息」，進一步歸集了全國家庭住房信息，爲房地產稅徵收創造條件。

「2011年滬渝就開始試點房地產稅，房地產稅在立法層面並無難度，推進較慢更多與技術性因素有關。」上海中原地產市場分析師盧文曦也指出，要在全國實行房地產稅，稅基、稅率、徵收對象的界定等都是「技術活」，「這些都需要科學考量依據，其前提就是全國的不動產登記聯網」。

全國人大牽頭起草

不同於其他稅法均由財政部等部委組織起草，房地產稅將成爲第一部由全國人大常委會預算工委牽頭、財政部參與起草的稅法。關於此次財政部工作安排中未涉及房地產稅，黃志龍指出，房地產稅的立法工作意義重大，目前已轉交全國人大處理的概率較大，甚至起草工作或已完成。「房地產稅法有望今年提交審議，但走完全部立法程序最快也要到明年。」

記者留意到，全國人大財政經濟委員會副主任委員烏日圖在兩會

期間透露，房地產稅法由全國人大常委會預算工委和財政部組織起草，目前相關部門正抓緊完善法律草案、重要問題的論證等工作，待條件成熟時提請全國人大常委會初次審議。

談及立法程序，新城控股高級副總裁歐陽捷坦言，全國人大立法大致要經歷立項、調研、起草、制定、審議、發布、制定發布實施細則、修改、廢止等環節。目前來看，房地產稅推出需解決衆多技術性問題，包括各類產權住房如何覆蓋、稅基的確定、評估體系和徵管成本等。

黃志龍強調，去年全國人大明確要制定、修改和審議的17部立法任務中，最終進入審議環節或審議通過的有14部，佔比82%，該比例在2017和2016年分別爲95%和68.2%。全國人大明確今年會「制定房地產稅法」的立法安排，按歷史經驗，年內房地產稅立法進入最終審議環節的概率逾六成，「房地產稅法屬一般法律，僅需由不定期召開的全國人大常委會審議即可」。

擇時發布減少擾動

房地產稅立法節奏方面，仲量聯行中國區研究部總監姚耀指出，在經濟下行壓力加大背景下，今年房地產稅立法落地的可能性較微。歐陽捷對此表示贊同，宏觀經濟承壓背景下，房地產市場的穩定至關重要，決策層一定非常慎重。

政府工作報告起草組成員、國務院研究室副主任郭璋此前曾表示

，房地產稅立法現在已經列入人大立法規劃，推進過程中要做大量研究，包括對一些地方房地產稅試點進行認真分析和總結，這方面有大量的、非常艱巨的任務要去做。

盧文曦提醒，對樓市長效機制的建設和完善，以及穩定市場預期而言，房地產稅有積極作用，但從今年報告表述看，決策層更講求「穩」，預計即便完成立法並審議通過，決策層也會選擇合適時機推動房地產稅落地，盡量減少其對市場的擾動。

滬渝房地產稅試點情況一覽

徵收範圍	上海（行政區域內）	重慶（9個主城區）
徵收對象	本市居民新購，且屬於家庭二套及以上住房，包括新購二手房和新建商品房；非本地居民在本市新購住房	獨棟商品住宅無論存量或增量均徵收，新購高檔住房也要徵收；若個人無重慶戶籍、無工作，但在重慶購房，首套不徵收，從第二套房開始徵收，普通住房也徵收
計稅依據	參照應稅住房市場價格確定評估值，並按規定周期進行重估；房地產稅暫按應稅住房市場交易價格的70%計算繳納	以房產交易價爲徵稅基數
適用稅率	應稅住房每平方米市場交易價格低於去年新建商品房平均銷售價格兩倍（含兩倍），稅率爲0.4%，其餘爲0.6%	無論獨棟或高檔住房，建築面積交易單價在上兩年主城九區新建商品住房成交建築面積均價三倍以下的，稅率0.5%，三至四倍稅率1%，四倍以上稅率1.2%
免徵政策	每個人擁有60平方米免稅面積	普通住房免徵，別墅、高檔住宅不滿百平方米無需繳納

大公報記者倪巍晨製表

境外房（地）產稅徵收情況

地區	稅種	徵稅對象	計稅基礎	適用稅率	計稅方式
中國香港	房產稅	所有物業（包括私宅、公屋）	可徵稅價值（年租金收入）	2017至2018年度稅率爲5%	可徵稅價值×稅率
美國	房地產稅	住宅、農場、商業等幾乎所有不動產	物業評估價值（市場價值×調整率）	固定稅率：0%至4%（各地方不同）	物業評估價值×稅率
英國	市政稅	住宅	物業價值	按物業價值所處等級段徵收（各地區不同）	物業價值分爲八個等級，每個等級繳納等額稅費
新加坡	房產稅	住宅、商業、工業等幾乎所有不動產	物業年價值（年租金收入）	住宅：自住0%至16%，非自住10%至20%；非住宅：10%	物業年價值×稅率

資料來源：高力國際 大公報記者倪巍晨製表

民眾稅負壓力有限

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：據不完全统计，目前全球有逾140個國家或地區課徵包括房產稅等在內的各種形式財產稅，但徵收形式、對象、稅率等設計各不相同。市場人士相信，內地房地產稅對普通民衆的影響相對有限，即便未來全面開徵，亦不會明顯增加民衆的稅負。



▲專家認爲，房地產稅法有望今年提交審議，但走完全部立法程序最快也要到明年

蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍指出，房地產稅對那些在全國範圍持有大量房產的投資者有較大影響，鑒於中央有關「房住不炒」的政策取向並未改變，房地產稅出台前此類群體須未雨綢繆，對資產配置結構提前調整。對普通家庭而言，即便房地產稅全面鋪開，也會有一定的免徵政策，或納稅後的退稅安排，「房地產稅不會明顯增加普通民衆的稅負」。

上海中原地產市場分析師盧文曦對上述觀點表示贊同，「房地產稅對普通民衆的影響不大，但會擠壓樓市投機客的利潤空間」。他補充說，房地產稅落地後，未來住宅價值或被重新梳理，遠郊的「老破小」或難出手，而偏中心城區的高品質住宅將獲增值機遇。

高力國際的研報指出，隨着內地房地產稅的開徵，住宅物業將全部納入徵收範疇。與按房產帳面原值計徵方式相比，稅基若調整爲物業評估值，且稅率不作太大調整，稅負壓力將隨物業的增值而明顯增長，特別對那些在房價高速增長城市持有多套住宅的投資客而言，將受一定影響。迫於高企的持有成本，投資客或減持物業套數。從房地產行業發展角度看，房地產稅的開徵將優化資源配置，有效盤活閒置存量物業。

內房龍頭估值看漲三成

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：近期內房股漲勢喜人，年內板塊漲幅超30%，平均估值也僅約11倍。有券商認爲，當前市況下，政策的改善、寬鬆的信用，將對房地產行業估值起到提升作用，預計龍頭房企估值仍有30%提升空間。

東莞證券分析師何敏儀認爲，在「穩經濟」背景下，地方政府未來出台樓市微調政策的預期較高。鑒於房地產稅將延續「立法先行、充分授權、分步實施」原則，短期房地產稅出台的 probability 不大，市場無需悲觀。她認爲，本月末及下月，是2018年和2019年首季度業績報的集中發布期，由於房地產行業整體留存可結算量充裕，業績確定性和保障度高，預計運營狀況良好、基本面靚麗的龍頭房企，其年報業績和分紅率將令投資者滿意。

華創證券分析師袁豪認爲，長期看，房地產行業供給側改革將繼續推進，但在今年逆周期調節背景下，政策改善和信用寬鬆將推動房地產行業估值的提升，其中，信用利差收窄將賦予二線房企更高的估值彈性。

投資策略方面，東莞證券建議，關注估值便宜、業績理想的一二線龍頭房企，包括招商蛇口、保利地產、萬科A、華夏幸福、金地集團、榮盛發展、華發股份等。

華創證券的研報維持對房地產行業的「推薦」評級，並明確「看多龍頭和藍籌房企」。報告建議，投資者關注金地集團、萬科、招商蛇口、融創中國、保利地產等一、二線龍頭，以及新城控股、中南建設、陽光城、首開股份、榮盛發展、華夏幸福、藍光發展等二線藍籌。

末淨資產的20%以上，以及濫用會計政策或者會計估計以及因惡意隱瞞或舞弊行爲，導致重大會計差錯更正的，應視爲發行人在會計基礎工作規範及相關內控方面不符合發行條件。

股份鎖定方面，控股股東和實際控制人持有的股份上市後鎖定三年；申報前六個月內進行增資擴股的，新增股份的持有人應當承諾：新增股份自發行人完成增資擴股工商變更登記手續之日起鎖定三年。在申報前六個月內從控股股東或實際控制人處受讓的股份，應比照控股股東或實際控制人所持股份進行鎖定。控股股東和實際控制人的親屬所持股份應比照該股東本人進行鎖定。



▲房地產稅似乎成了彌補、替代地方不斷減少的土地財政的唯一方式

完善地方財政稅源

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：今年的《政府工作報告》（以下簡稱報告）將「房地產稅法立法」納入深化財稅金融體制改革章節。新城控股高級副總裁歐陽捷指出，從報告中的表述看，房地產稅立法工作是中國財稅體制改革的組成部分，其本質是健全地方稅體系。

歐陽捷續稱，不少城市的土地財政日漸減少，房地產稅似乎成了彌補、替代地方不斷減少的土地財政的唯一方式，但稅改的政策目的絕非如此，「地方政府財稅不應隨事權的隨意擴大而成爲無底洞」。

「土地財政」是指一些地方政府依靠出讓土地使用權的收入，來維持地方財政支出，爲地方財政收入的一種，屬於基金預算收入。作爲地方政府的「第二財政」土地財政令地方政府聚集了大量可支配的財力，並帶動了區域內投資的增長，但近年來地方政府過分依賴土地出讓收入，由此引發的利淡影響也越來越大。

數據顯示，去年末全國住房市場待開發土地面積4.56億平方米，再錄近十年來新高。蘇寧金研院宏觀經濟研究中心主任黃志龍指出，土地庫存的激增已在近半年來土地交投市場上有所體現。去年全國100個大中城市土地成交面積在多數月份均大幅負增長，今年前兩個月，全國土地成交總價3973億元（人民幣，下同），僅爲去年全年3.33萬億元總額的12%。「低迷的土地市場將增大地方政府的財政壓力，開拓新的地方財政收入來源已迫在眉睫」。

據統計，去年全國土地出讓金收入共6.5萬億元，同期地方一般公共預算收入約9.8萬億元。這表明，去年地方賣地收入已相當於地方本級財政的三分之二。

上海中原地產市場分析師盧文曦相信，部分地方政府對土地財政有較高依賴度，當前市況下，若將房地產稅作爲地方稅種，地方政府的響應度料會高漲。他直言，對地方政府而言，房地產稅屬於「細水長流的稅種」，這部分稅收資金來源，可部分對沖地方土地減值縮水的部分。

申報科創板 企業須清理對賭協議

【大公報訊】上海證券交易所昨就科創板股票發行上市審核問題，發布第二輪答覆，並自發布之日起實施。上交所指出，PE（私募股權）、VC（風險投資）等機構若在投資時存在約定估值調整機制情形，原則上要求發行人在申報前清理對賭協議，但同時滿足以下要求的對賭協議可以不清理：一是發行人不作爲對賭協議當事人；二是對賭協議不存在可能導致公司控制權變化的約定；三是對賭協議不與市值掛鉤；四是對賭協議不存在嚴重影響發行人持續經營能力或者其他嚴重影響投資者權益的情形。

在確定公司控制權歸屬時，應當本着事實求是的原則，尊重企業的實際情況，以發行人自身的認定爲

主，由發行人股東予以確認。發行人股權較爲分散但存在單一股東控制比例達到30%的情形的，若無相反的證據，原則上應該該股東認定爲控股股東或實際控制人。

大股東持股須鎖定三年

首發材料申報後，如發行人同一會計年度內因會計基礎薄弱、內控不完善、必要的原始資料無法取得、審計疏漏等原因，除特殊會計判斷事項外，導致會計差錯更正累積淨利潤影響數，達到當年淨利潤的20%以上（如爲中期報表差錯更正，則以上一年度淨利潤爲比較基準），或淨資產影響數達到當年（期）