

上海房產稅細則概要

- 一、徵收對象：本市居民家庭在本市新購且屬於該居民家庭第二套及以上的住房（包括新購的二手存量住房和新建商品住房，下同）和非本市居民家庭在本市新購的住房。
- 二、計稅依據：參照應稅住房的房地產市場價格確定的評估值，評估值按規定周期進行重估。試點初期，暫以應稅住房的市場交易價格作為計稅依據。房產稅暫按應稅住房市場交易價格的70%計算繳納。
- 三、適用稅率：適用稅率暫定為0.6%。應稅住房每平方米市場交易價格低於本市上年度新建商品住房平均銷售價格2倍（含2倍）的，稅率暫減為0.4%。
- 四、稅收減免：（略）

製表：香港文匯報記者 周逸

重慶房產稅細則概要

- 一、徵收對象：個人擁有的獨棟商品住宅；個人新購的高檔住房，高檔住房是指建築面積交易單價達到上兩年主城九區新建商品住房成交建築面積均價2倍（含2倍）以上的住房；在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購的第二套（含第二套）以上的普通住房。未列入徵稅範圍的個人高檔住房、多套普通住房，將適時納入徵稅範圍。
- 二、稅率徵收標準：獨棟商品住宅和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3倍以下的住房，稅率為0.5%；3倍（含3倍）至4倍的，稅率為1%；4倍（含4倍）以上的稅率為1.2%；在重慶市同時無戶籍、無企業、無工作的個人新購第二套（含第二套）以上的普通住房，稅率為0.5%。

三、新購住房範圍：新購住房是指《暫行辦法》施行之日起購買的住房（包括新建商品住房和存量住房）。新建商品住房購買時間以簽訂購房合同並提交房屋所在地房地產交易與權屬登記中心的時間為準，存量住房購買時間以辦理房屋權屬轉移、變更登記手續時間為準。

資料來源：新華社



重慶對高端商品住宅開徵房產稅。圖為重慶市主城俯瞰。

中央拍板房產稅

重慶上海今開徵

渝稅率為0.5%到1.2% 滬適用稅率暫定0.6%

香港文匯報訊（本報記者 張蕊、孟冰、周逸 重慶、上海報導）國務院常務會議同意在部分城市進行對個人住房徵收房產稅改革試點，具體徵收辦法由試點省（自治區、直轄市）人民政府從實際出發制定。重慶和上海27日晚上分別宣布28日起，正式啟動房產稅開徵試點工作。重慶房產稅稅率最低為0.5%，最高為1.2%。而上海房產稅適用稅率暫為0.6%。（細則見另表）



重慶市長黃奇帆表示，重慶開徵房產稅，是為了今後房地產市場更加健全。

香港文匯報記者孟冰 攝



上海今日起開徵房產稅，但專家認為徵稅範圍壓縮到最小程度，幾乎不會對市場造成任何影響。

27日晚，記者從重慶市召開的新聞發佈會上得知，重慶房產稅徵收對象以高檔住房為主，徵收稅率最低為0.5%，最高為1.2%。

渝高檔住房列徵收範圍

重慶市長黃奇帆表示，重慶房產稅的徵收對象分為三種：一是獨棟商品住宅，包括存量與增量在內都收稅；二是個人新購的高檔住房，指比主城新建商品住房建築面積成交均價高兩倍的房子；三是針對重慶沒有戶籍、沒有工作、沒有企業，但是到重慶買房子的人群，從第二套房起，不分普通、高檔，一律徵收房產稅。

黃奇帆稱，重慶房產稅徵收將以房產交易價格為徵稅基數，三、五年以後可能會採用評估值的方法。稅率方面分三個等級，比主城新建商品住房建築面積成交均價高出3倍以下的住房，徵收稅率為0.5%，高出3至4倍收1%，4倍以上收1.2%。黃奇帆還指出，如無存量商品住宅，在重慶買首套獨棟商品住宅和高檔住房可以抵扣。其中存量獨棟商品住宅抵扣基數是戶均180平方米，高檔住房為戶均100平方米。

按照這樣的稅率，重慶今年超過9,941元（人民幣，下同）/平米的房價就進入收稅範圍，1.5萬元/平米就按1%的稅率收稅；2萬元/平米是1.2%。

徵稅所得全投入建公租房

黃奇帆說：「政府徵收的房產稅將全部用於公租房建設。但是大家千萬不要以為我們建公租房需要巨大的資金圓行天下，手裡沒有錢，想老百姓的錢就收房產稅，這是兩碼事。現在我們收房產稅其實象徵性大於實際意義，我估計今年我們也就是能收1.5億左右，這個量不大。」

有關專家向香港文匯報記者表示：「此次重慶房產稅沒有把普通老百姓的住房作為徵收對象，更多考慮的是民生問題，同時對市場也非打擊而是規範

作用，對於全國市場而言更多的是一個示範作用和實驗作用。」

重慶大學教授蒲勇健向香港文匯報記者表示：「重慶是中國『統籌城鄉發展』的直轄市，此次開徵房產稅，並不是為了打壓房地產，而是為了引導房地產開發適合重慶市情的房產項目。」

滬居民購第二套房需繳稅

與此同時，上海市政府27日晚正式公布《上海市開展對部分個人住房徵收房產稅試點的暫行辦法》。據了解，上海居民家庭在本市新購且屬於該居民家庭第二套及以上的住房（包括新購的二手存量住房和新建商品住房）和非上海居民家庭在本市新購的住房，被列為此次房產稅改革試點的徵收對象。

對於房產稅計稅依據方面，為參照應稅住房的房地產市場價格確定的評估值，評估值按規定周期進行重估。試點初期，暫以應稅住房的市場交易價格作為計稅依據。房產稅暫按應稅住房市場交易價格的70%計算繳納。

對於適用稅率方面，上海市的適用稅率暫定為0.6%。應稅住房每平方米市場交易價格低於本市上年度新建商品住房平均銷售價格2倍（含2倍）的，稅率暫減為0.4%。

稅收減免方面，上海市本市居民家庭在本市新購且屬於該居民家庭第二套及以上住房的，合併計算的家庭全部住房面積（指住房建築面積）人均不超過60平方米（即免稅住房面積，含60平方米的，其新購的住房暫免徵收房產稅；人均超過60平方米的，對屬新購住房超出部分的面積，按本暫行辦法規定計算徵收房產稅。

不僅如此，上海還對房產稅試點徵收的收入用途做出明確規定：房產稅試點徵收收入將用於保障性住房建設等方面的支出，以切實解決低收入家庭住房困難等民生問題。

專家解讀 渝緊滬鬆 效果料懸殊

香港文匯報訊（記者 周逸 上海報導）27日晚間，備受外界關注的房產稅細則終於敲定。有業內專家向本報表示，滬渝兩地雖同時公佈房產稅試行辦法，但從內容到效果都相差懸殊。重慶版本的房產稅較為嚴厲，能夠起到一定的抑制房價效果，而上海版本的房產稅則將徵稅範圍壓縮到最小程度，對市場影響相當輕微。

重慶針對高端商品住宅

中國房地產信息集團分析師薛建雄向本報表示，對比兩城的房產稅試行辦法可以發現，重慶版本嚴厲許多，對大戶型、房價高的住宅，無論是存量房亦或是增量房一概徵稅，對開發商及賣房者具有直接的威懾作用。政府強制規定房價紅線，針對高端商品住宅的目的性亦很強，因而對高房價具有一定的抑制效果。反觀上海的房產稅方案，若配合26日公佈的限購令則可發現，其實徵稅範圍非常小。

薛建雄解釋稱，按照26日版本（即新「國八條」）限購令規定，擁有上海戶口的居民已不可再購買第三套房，外地來

上海稅率極低衝擊力小

需要強調的是，與重慶版房產稅相比，業內人士還認為滬版房產稅的稅率極低，不會對市場造成任何衝擊。按照目前辦法，對人均60平米的住宅超出部分才可能被列入徵稅範圍，實際稅率亦僅有0.28%或0.42%。另有坊間業者據此指出，按照目前上海的經濟環境及樓市情況，即使稅率達到3至4%對上海房價的影響也很有限，0.28至0.42%的稅率可稱得上「微乎其微」。由此薛建雄認為，上海房產稅更多只具有象徵意義，從實際執行情況來看，可能一年的房產稅收入將不足1億元人民幣。

「限購令」擬升級 或擴至60個城市



新「國八條」出台後，實施「限購令」的內地城市將大增。圖為杭州一個房地產展銷會。

香港文匯報訊 綜合媒體報導，為遏制房價過快上漲、抑制投資投機性購房需求，中國已有24個城市出「限購令」，對已擁有住房的家庭新購住房套數進行限制。國務院辦公廳26日再度出樓市新政，中國實施「限購令」的城市將進一步擴大。市場人士普遍認為，隨着「限購令」不斷擴大，範圍

很可能從現在的20多個城市，擴大到60個以上。國務院辦公廳26日發布《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。中國政府網27日公布通知全文。通知指出，各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。

根據各地公布的信息統計，截至1月25日，中國出「限購令」的城市已有24個，北京、上海、深圳、廣州、三亞、海口、天津、杭州、蘇州、溫州、南京、福州、廈門、寧波、舟山、大連、蘭州、太原、武漢、昆明、南昌、鄭州、濟南、合肥。

業內人士預期，此次國務院的樓市新政，將使地方政府的「限購令」全面升級，「限購令」範圍進一步擴大，基本上所有的一、二線城市都將限購，部分三、四線城市也將限購。已經出現「限購令」的20多個城市也將重新調整限購口徑，限購將更加嚴格；而實施「限購令」的城市將擴大到60個以上。

條件若成熟 房產稅將全國實施

香港文匯報訊 據財政部網站27日消息，最近召開的國務院常務會議同意在部分城市進行對個人住房徵收房產稅改革試點。財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部有關負責人27日就房產稅改革試點有關問題接受了記者採訪。

上述部委官員表示，試點開始後，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部將總結試點經驗，適時研究提出逐步在全國推開的改革方案。

條件成熟時，在統籌考慮對基本需求居住面積免稅等因素的基礎上，在全國範圍內對個人擁有的住房徵收房產稅。

據介紹，房產稅為地方稅，試點徵收的收入屬地方財政收入。為充分體現調節收入分配的政策目標，改革試點徵收的收入將用於保障性住房特別是廉租房和公共租賃住房建設等，以解決低收入家庭住房困難等民生問題。