

房产相关税收大增,地方政府对土地财政依赖短期难变

2014年1月27日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

研究员/房玲

财政部公布,2013年全国公共财政收入12.9万亿元,同比增10.1%。其中的税收收入11.05万亿元,比上年增长9.8%。2013年全国政府性基金收入5.2万亿元,其中土地出让收入4.125万亿元,同比大增44.6%。全国财政两类收入总额18.1万亿元,同比增长17%。

房产相关税收大增,公共财政收入贡献近两成

2013年房地产相关的税收收入达2.39万亿元,占全国公共财政收入的比例达18.5%,金额同比增长24%,与其他税种相比增速明显较高。其中,财产转让所得税、契税和房地产营业税增长最快,增幅均超30%。2013年商品房销售额同比增长26.3%,企业销售业绩普遍大增,在此推动下,房地产营业税和契税分别同比增长33.6%和33.8%。与此同时,受二手房市场交易活跃的影响,财产转让所得税同比大幅增长38%。2013年3月,新国五条出台,二手房交易需要征税20%的规定引发了二手房成交热潮,购房者纷纷抢在细则落地前过户,导致3月二手房成交井喷。而在细则落地后,二手房市场也并未受20%税收等因素的影响而出现成交下滑,刚需的持续释放导致大多数一二线城市供不应求,市场成交持续放量。

表：2013 年房地产相关税收

税种	2012 总额 (亿元)	2013 总额 (亿元)	同比	占公共财政收入 比例
房地产业营业税	4,051	5,411	33.6%	4.2%
建筑业营业税	3,704	4,315	16.5%	3.3%
契税	2,874	3,844	33.8%	3.0%
土地增值税	2,719	3,294	21.1%	2.6%
房企所得税	2,278	2,850	25.1%	2.2%
耕地占用税收入	1,620	1,808	11.6%	1.4%
城镇土地使用税	1,542	1,719	11.5%	1.3%
财产转让所得税	481	664	38.0%	0.5%
合计	19,269	23,905	24.1%	18.5%

数据来源：财政部网站

土地出让金同比增四成，土地财政依赖仍难改变

2013 年土地出让收入 4.125 万亿元，同比大增 44.6%，占全国政府性基金收入的 79%。房地产依然是支柱产业，2013 年土地及房地产相关税收总计 6.5 万亿元，占全国财政两类收入的 36%，同比增加 5 个百分点，主要来源于土地出让收入的增加。近年来，地方政府债务的快速增长，土地出让收入成为政府偿还地方债务的重要收入来源。据统计截至 2012 年底，11 个省级、316 个市级、1396 个县级政府承诺以土地出让收入偿还的债务余额 34865.24 亿元，占省市县三级政府负有偿还责任债务余额的 37%。

从长期来看，土地财政依赖不可持续，存在较大风险。土地资源是有限的，可售土地只会越来越少，寅吃卯粮始终不是长久之计，同时征地成本的增加也会缩减政府的土地收益。目前政府加强房产税立法，房产税的试点推广会对缓解土地财政有一定的作用，但是这是一个漫长的过程，短期内土地财政依赖依然无法改变。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金，信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。