

## 房地产税“箭在弦上”但年内落地几无可能

2019年3月11日

克而瑞研究中心

[www.cricchina.com/research/](http://www.cricchina.com/research/)

研究员/杨科伟、柏品慧

近日，两会政府工作报告明确提出稳步推进房地产税立法，全国人大常务委员会委员长栗战书，在十三届全国人大第二次会议上也表示：集中力量落实好党中央确立的重大立法事项，包括审议民法典，制定房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。一时之间房地产税成为市场热议的话题，2019年房地产税立法是否真正落地？其对房地产市场又有什么影响？

### 房地产税落地是大势所趋，但立法复杂性使其2019年仍难落地

房地产税乃是房地产长效机制的重要组成部分，长期来看房地产税落地执行已是大势所趋，以便落实“房住不炒”的政策主基调。值得一提的是，两会政府工作报告部署2019年减税降费计划，制造业、交通运输业、建筑业等行业税率均有所下调。为了维持财政收支平衡，在上述行业减税的同时，势必要在其他行业加税，房地产税似有出台的必要性。

鉴于房地产税立法牵扯面颇广，存在着程序繁琐、复杂性等典型特征，调研、起草、审议等一系列工作注定需要经历较长的时间周期。当下房地产市场已然步入调整期，房价涨幅趋于平缓，部分城市项目更是率先降价，此阶段出台房地产税的迫切性自然不甚强烈。并且，房地产税法并未列入2019年全国人大立法计划，预计2019年房地产税法落地的可能性不大。

### 房地产税理论上倒逼空置住房流通，但核心一二线人口持续净流入供求仍失衡

不可否认的是，房地产税落地后，有助于逐步引导闲置存量房上市交易，进而增加住房供应，在一定程度上改善供需结构性失衡的局面。尤其是那些闲置存量房过多的城市，短期内供应显著放量，难免会加剧市场供求压力。

不过，未来城市发展方向是以城市群为中心，核心城市带动周边卫星城市协同发展。长期来看，外来人口仍向核心一、二线城市聚集，必将带来不菲的增量购房需求。长期来看，核心城市市场需求依旧坚挺，叠加土地供应长期受限，供求偏紧的市场格局难以扭转，房价犹存一定的上涨压力。

**综上**，房地产税乃是房地产长效机制的重要组成部分，落地执行已是大势所趋。不过，考虑到立法程序的复杂性，2019年房地产税法较难真正落地。尽管房地产税利于增加住房供应，但由于核心一二线城市

人口长期净流入，供求不平衡问题难以实质性解决。在实际征收环节，目前上海、重庆试点房产税两种模式或有一定的借鉴意义，上海对增量房源征税，新购住房应缴纳一定比例的房产税；重庆则对存量房源征税，主要涉及主城九区的高档住房。我们认为未来房地产税征收或将秉持“先易后难、稳步推进”的策略。正基于此，对房地产税立法不该风声鹤唳，做为一项基本制度性、系统性的长效措施，其对市场和行业的影响必将是长期的。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居企业集团·克而瑞研究中心提供”。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。

### >>>关于克而瑞研究中心

易居企业集团的专业研发部门，组建十余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，已经连续第 8 年发布中国房地产企业销售排行榜，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。