

## 房地产相关税收情况分析

近期，房地产市场利好政策频频发布，放宽住房公积金政策、降准降息、降首付及调整营业税等政策组合拳的出台，助力稳定住房消费。一是1月29日，住建部、财政部、央行发布通知，提高住房公积金个人住房贷款发放率。3月18日，中央国家机关住房资金管理中心发布通知，加大对职工购买首套房的贷款支持力度。二是2月5日、2月28日，央行发布通知，分别下调金融机构人民币存款准备金率、金融机构人民币贷款和存款基准利率。三是3月30日，央行、住建部、银监会发布通知，降低二套房首付比例和公积金购买首套房首付比例。四是3月30日，财政部、税务总局发布通知，将房地产营业税免征年限由五年调至二年。为此，我们对新的政策环境下，一季度房地产相关税收情况进行了专题分析。

### （一）一季度房地产税收具体特点

1. 一季度房地产税收与上年同期相比下降，大部分房地产税种收入分月同比下降，环比增速先降后升。

一方面，1—3月房地产税收同比继续下降，实现收入4679.0亿元，占税收总收入的15.3%，同比下降7.3%。分税种来看，大部分房地产税种收入分月同比下降。另一方面，房地产税种收入环比增速呈现先降后升的特点，1月、2月、3月房地产税收环比增速分别-9.9%、-43.4%和68.6%。

主要原因：同比来看，全国商品房销售面积和销售额均下降，销售面积降幅为2009年以来最大降幅。环比来看，2月受春节因素影响，全国二手房成交量环比下降36.2%，3月针对楼市的多项利好政策密集出台，楼市成交回暖明显。3月，全国二手房成交量环比上升40%，

中国指数研究院所监测的40个主要城市中，仅有温州的住宅成交量环比下降。

2. 一季度房地产交易环节税收同比下降，保有环节税收同比上升，特别是3月份两者增幅差异愈发明显。

一季度，房地产交易环节税收同比下降11.1%，保有环节税收同比上升3.2%，同比增幅相差14.3个百分点。其中，3月份房地产交易环节税收同比下降18.3%，保有环节税收同比下降2.6%，同比增幅相差15.7个百分点，比2月份两者同比增幅差高出13.1个百分点。

主要原因：一方面，随着楼市利好政策相继落地，房地产企业反应迅速，拿地热情有所回升，土地市场有所回暖，各类用地成交面积同比下降幅度由2月份的50%左右收窄至0.5%，使得3月份耕地占用税、城镇土地使用税同比下降幅度分别由2月份的33.9%、6.4%收窄至6.9%、5.8%。3月份耕地占用税、城镇土地使用税环比增幅更是达到337.5%、174.9%。另一方面，新政之下楼市观望者居多，较房地产企业而言，购房者对

楼市政策的反应速度较慢、敏感性较小，使得3月份房地产营业税、契税同比下降幅度分别由2月份的10%、14.3%扩大至10.5%、28.7%。

### （二）二季度房地产税收收入预测

1. 随着宽松化政策改善房地产运行环境，房地产市场逐渐回暖，房地产税收降幅会逐渐收窄。特别是随着购房者观望情绪减弱，成交量回升，房地产交易环节和保有环节增幅差异会逐渐缩小。

2. 目前，整体政策环境宽松度已接近2009年水平，降息、降准、下调首付比例等多重政策将使房地产行业稳步复苏，但难以再现爆发式增长，相应影响房地产税收增速不会过快。由2007年至今商品房销售额分月同比增速可以看出，房地产市场对于政策反应敏感性逐渐减小，再加之我国城镇人均住房建筑面积的逐渐提高、城镇化速度放缓，未来房地产税收上升幅度有限。□

（财政部税政司税源调查分析处供稿）

责任编辑 张蕊

一季度房地产税收分月同比增速

