

## 《住房赠与行为纳入限购》研究

### ■ 研究背景

最近几年，利用住房赠与变相规避限购政策的操作有所增多，既削弱了限购政策的效力，也影响了“房住不炒”政策的落实。第一、通过赠与方式，房东变相减少房产数量进而获得首套购房资格，购房者变相绕过限购审查而炒房。第二、在此类操作中，出现了很多不公平性，架空了限购政策，影响了“房住不炒”精神的落实。基于此，研究住房赠与行为、积极给此类政策堵上漏洞，成为当前各地房地产监管部门需要积极做的事，也成为各地稳定房地产市场、促进市场健康发展的重要导向。

当然需要说明的是，本次报告所指的住房赠与行为，实际上是指各类“名义为赠与、实际为炒房”的行为。此类乱象以各种形式，存在于配偶之间的房屋赠与、直系亲属之间的房屋赠与、产权共有人之间的房屋赠与、房东和下家之间的房屋赠与等。而此类交易，往往又有各类中介撮合，严重干扰了市场交易秩序、破坏了交易的公平性。严管住房赠与行为，将增强限购政策的严肃性，真正引导市场参与者合规交易。

### ■ 8城出台住房赠与监管政策

统计显示，当前全国至少有8个重点城市落实了住房赠与纳入限购的政策，包括北京、上海、南京、杭州、宁波、长沙、郑州和佛山。不同城市的规定内容有差异、出台的时间有先后、具体的操作有不同。但有一点是相同的，即都是从严肃限购纪律、维护住房交易市场公平的角度出发的。相关城市政策要点梳理如下表。

表1：各地将住房赠与纳入限购范围的规定



城市	政策规定
北京	东城区等规定，赠与也要按限购政策执行，即名下无房的外地家庭或名下有一套房的京籍家庭，可以办理赠与过户。而如果受赠方是外地人，同样需要提供在京连续五年以上的纳税或社保证明。如不能提供，以及名下有一套房的异地家庭和名下有两套房的京籍家庭，接受赠与后是无法在住建委办理过户手续的。实际操作中，海淀区等全部停止赠与过户手续办理，无论受赠方是否符合购房条件
上海	通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策
南京	房产赠与要按住房限购政策执行，同时要开具购房证明。对于“先赠与1%份额再买卖99%份额”的操作将予以打击
杭州	将杭州市限购范围内住房赠与他人的，赠与人须满3年方可购买限购范围内住房；受赠人家庭须符合杭州市住房限购政策(不含遗赠)
宁波	除配偶或者直系亲属之间、产权共有人之间赠与外，属于限售范围的住房在限售期内不得办理房产赠与交易
长沙	长沙直系亲属之间的赠予，不受限购政策限制，但赠予双方自赠予房产登记之日起4年内不能再次购买住房
郑州	2017年5月3日(含)之后通过赠与方式转让住房，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，赠与人满3年后方可再次购买住房。同时受赠人的受赠房屋要计算到家庭房屋套数中
佛山	限购区域因交易、非直系亲属之间的房屋赠与、个人通过拍卖所得等原因办理的住房转移登记，需按照住房限购政策执行

数据来源：各地房管局网站、易居研究院

## ■ 住房赠与行为存在逃税嫌疑

一些违法违规的住房赠与行为，存在明显的逃税行为和动机，尤其是利好房东或赠与人一方。这里对住房买卖和住房赠与两种行为进行分析，以研究税费差异，进而明确部分住房赠与的危害性。从相关统计表格可以看出，住房赠与行为减少了房东纳税成本，属于典型的逃税现象，同时相关税费成本转移到受赠人或购房者身上。另外，从购房者的角度看，住房买卖所规定的部分优惠规定，在住房赠与中也是不成立的。

表 2：住房买卖和住房赠与的主要税费差异

税费	情形一：住房买卖		情形二：住房赠与	
	房东	购房者	赠与人	受赠人
个人所得税	(现成交价-原购房价-合理费用)*20%。若业主无法提供原购房发票，则按成交价*1%计算。同时，五年以上	-	-	按照“偶然所得”项目征税，税率为20%

的家庭唯一住房免征				
增值税	两年以内住房为成交价*5.65%。两年以上的，若普通住宅则免征，而非普通住宅则为（现成交价-原购房价）*5.65%（注意部分城市有“改二为五”新规）	-	五年以内住房为房屋计税价*5.65%，若超过五年则免征此类税费	-
契税	-	家庭唯一住房且面积为90平方米以下的征收1%；家庭唯一住房且超过90平方米的则征收1.5%，其他情况征收3%	-	按3%税率征收
土地增值税	暂免征	-	-	-
印花税	暂免征	暂免征	按万分之五税率征收	按万分之五税率征收

资料来源：税务部门相关网站、易居研究院

## ■ 住房赠与属于变相回避限购

住房赠与行为之所以“流行”，在于其回避了限购的规定，某种程度上和炒房等现象有关。对此类操作施加限购约束，有助于打击各类违法违规行，规范房地产市场交易秩序。这里我们以简单的住房交易操作为例，即“名下只有一套住房的房东，将房屋赠与购房者，同时该房东继续购房”。本部分分析，不具体参考各个城市实际的购房政策，重点分析没有限购约束和有限购约束的市场反应。相关分析表明，增加限购约束后，将更好规范房屋赠与行为，减少各类钻限购政策漏洞的现象。相关对比如下表。

表 3：住房赠与行为纳入限购范围的效应

	无限购约束的赠与行为	市场影响	有限购约束的赠与行为	市场影响
房东	赠与后属于无房户，重新购房可按首套资格重新认定	再次购房成本降低，首付可从50%下降到30%	赠与后，不改变二套房资格，首付比例保持不变	赠与行为减少，骗取首套购房资格计划落空
购房者	在没有购房资格情况下可变相获得购房资格	缺乏限购约束，变相违规炒房	或不具备购房资格，严格遵守限购纪律	理性看待赠与行为，更加珍惜首套房

## ■ 限购政策将从紧从严

7月23日,住建部等8部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》,明确开展整治规范房地产市场秩序工作。从这里可以看出,当前调控部门对于房地产调控依然从紧,进一步说明下半年管控将继续。据此分析,今年下半年将住房赠与行为纳入限购政策的操作,也有增加的可能,尤其是一些房价过热的城市更是如此。

将住房赠与行为纳入限购范围的操作,属于对限购政策进行打补丁、补漏洞的做法,很大程度上促进了限购政策的公开透明和公正有序,进而也打击了各类违法违规、变相钻漏洞的行为。这两年,各地对于限购政策的执行总体到位,尤其是对于人才购房、企业购房等进行了管控,严肃了限购纪律,真正促进限购精神的落实。从后续政策演变看,一些房价过热城市将遵循“房住不炒”精神、完善限购政策,真正促进政策的稳定性和持续性。