

推荐（维持）

房地产税立法事项推进落实预期提升 但无需过度悲观

风险评级：中风险

行业动态点评

2019年3月9日

何敏仪（SAC 执业证书编号：S0340513040001）

电话：0769-23320072 邮箱：hmy@dgzq.com.cn

事件：

3月8日下午，十三届全国人大二次会议在人民大会堂举行第二次全体会议，听取全国人大常委会委员长栗战书关于全国人民代表大会常务委员会工作的报告。其中报告称，**今年集中力量落实好党中央确定的重大立法事项**，包括审议民法典，制定刑法修正案（十一）、基本医疗卫生与健康促进法、**房地产税法**、出口管制法……生物安全法、长江保护法等立法调研、起草，都要加紧工作，确保如期完成。

点评：

人大二次全体会议，提出今年要落实好房地产税法等立法调研、起草，加紧工作，确保如期完成。按照前期会议对于房地产税总体思路，“立法先行、充分授权、分步推进”，立法先行是第一步。而预期按照程序，房地产税完成立法工作、提交全国人大代表审议通过，大概还需要2-3年时间。按照前几天的政府工作报告，房地产税立法也是财税改革的一项，按照财税改革时间表，也大约两年左右的时间，也就是说房地产税如若如期完成立法工作，大概会在2021年左右。从时间点上看，短期内仍不可能全国大范围出台及执行房地产税。

而作为财税改革中的一项重要改革税法，对老百姓也影响重大，就征收范围、程度等细节问题，也需要大范围的通过调研、起草、征求意见、论证讨论、舆情通风等等才能到达落实执行阶段。房地产税立法后，还需要授权及分步推进，因此真正进入推进落实执行阶段仍有几年的空窗期。

另外，就重庆、上海试点征收房产税多年，对于楼市总体影响来看，房产税的征收相对其他因素（人口、经济、调控政策、利率、货币流动性……），左右房价及需求，作用较少。近期部分地方出现楼市政策微调，在“因城施政”背景下，19年城市楼市政策微调范围进一步扩大可能性存在。

过去中央重要会议及一些高层官员提及房地产税，也总会对资本市场带来悲观预期，房地产板块一般会出现短暂的调整，但后续逐步消化悲观预期，地产股将出现向上修复行情。

3月5日的政府工作报告中，对于房地产行业的整体表述为，“改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。”房地产市场平稳健康发展对于稳经济作用仍不可忽视。

地产板块当前整体估值水平处于历史底部区间，对比其他行业超跌明显，充分反映房地产税及调控等悲观预期。但行业经历过去两年销售大年，18年整体业绩维持理想涨幅预期高，19年业绩保障度也很高，大部分一二线龙头房企相对稳定的分红比例也将对股价有良好的支撑作用。行业估值修复具备空间及弹性，建议持续关注。

东莞证券研究报告评级体系：

| 公司投资评级 | |
|--------|----------------------------------|
| 推荐 | 预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上 |
| 谨慎推荐 | 预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间 |
| 中性 | 预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间 |
| 回避 | 预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上 |
| 行业投资评级 | |
| 推荐 | 预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上 |
| 谨慎推荐 | 预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 5%-10%之间 |
| 中性 | 预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±5%之间 |
| 回避 | 预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上 |
| 风险等级评级 | |
| 低风险 | 宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告 |
| 中低风险 | 债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告 |
| 中风险 | 可转债、股票、股票型基金等方面的研究报告 |
| 中高风险 | 新三板股票、权证、退市整理期股票、港股通股票等方面的研究报告 |
| 高风险 | 期货、期权等衍生品方面的研究报告 |

本评级体系“市场指数”参照标的为沪深 300 指数。

分析师承诺：

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

声明：

东莞证券为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

东莞证券研究所

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：(0769) 22119430

传真：(0769) 22119430

网址：www.dgzq.com.cn