

房地产开发

深圳调整“豪宅线”标准，影响几何？

深圳市住房和建设局表示从2019年11月11日开始，深圳普通住宅标准调整，新标准为小区容积率不低于1.0（不变），建筑面积不高于144平米的住宅（不变），并取消了原先对成交总价的限制。对此我们的观点如下：

取消成交价格限制，本次普通住宅标准调整力度超过以往。以往2011-2019年深圳市普通住宅标准总共调整过3次，主要方式为上调成交价标准，而本次深圳市普通住宅标准的变化是直接取消了原有三条标准中的的成交价标准——即所有建筑面积144平米及以下的、小区容积率大于等于1.0的住宅，均能够被认定为普通住宅，力度超前。

刚需客户受益最大，而144㎡以上改善型客户将不受影响。而本次普通住宅总价限制取消后，刚需客户（住宅建面144㎡以下、容积率不小于1.0）的交易成本将有所下降，受益最大，而144㎡以上大户型改善型客户将不受影响。另外，增值额越高的“原豪现普”住宅本次享受的税收优惠越多。根据测算，一套现值500万元、增值额100万元左右的“原豪现普住宅”可节省的税金为备案价的3%。

深圳普通住宅标准发布时间领先北京、上海，信号意义更强。深圳调整时间在房地产销售面积转负之前，而北京、上海调整时间则在房地产销售面积转负之后。深圳调整时间领先北京调整时间点，而北京调整时间亦领先上海。深圳市普通住宅调整时间往往发生在住宅销售面积增速高点之后。因而政策发布后成交环比反弹往往偏弱，甚至15年发布后成交环比下降。而北京、上海普通住宅标准调整时间往往在销售面积转负之后，配合其它一系列边际放松政策，调整后的成交环比有较大反弹。因而相比北京、上海，深圳市普通住宅标准调整的信号意义大于实际对成交的促进作用，因为新房成交增速高点的确认，表明房地产市场调控收紧政策已取得成效，销售增速快速下降后，调控放松政策将逐渐增加。

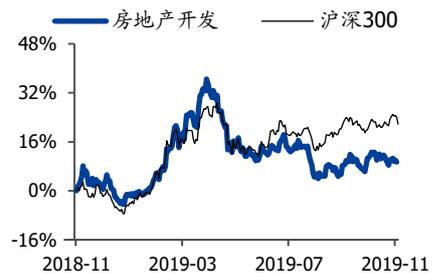
地产调控最严厉的时代已经过去，“一城一策”边际放松可期。本来政策周期拉长，仍未见明显放松或与库存低位带来的销售韧性有关。但随着二手房交易趋冷、土地投资降温、新房销售增速进入下降通道、贸易摩擦下的经济承压、全球无风险利率下降开启宽松周期，我们维持房地产调控政策最严厉的时代已经过去的判断，虽然全国性放松政策的可能性不大，但“一城一策”边际放松仍可期。本次深圳市普通住宅标准调整是一次有信号意义的政策变化，预计更多“一城一策”将逐步出台，以维持房地产市场的平稳发展。

投资建议：建议关注金地集团、保利地产、万科A、中南建设、蓝光发展、阳光城、招商蛇口。

风险提示：房地产调控政策超预期。

增持（维持）

行业走势



作者

分析师 任鹤

执业证书编号：S0680519060001

邮箱：renhe@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱：yangqianwen@gszq.com

相关研究

- 1、《房地产开发：统计局9月数据点评：销售下行趋势不变，投资竣工符合预期》2019-10-20
- 2、《房地产开发：房贷利率平稳锚定 多城市放开落户政策》2019-10-13
- 3、《房地产开发：竣工之谜：微观层面的解释和估算》2019-10-11



内容目录

深圳调整“豪宅线”标准，影响几何？	3
1. 本次调整前后深圳普通住宅标准有什么变化，和以往调整有何不同？	3
1.1 深圳普通住宅标准取消了对成交价格的要求	3
1.2 本次普通住宅认定标准调整力度超过以往	3
2. 本次调整后谁将受益，受益多少？	4
2.1 刚需客户受益，交易成本下降	4
2.2 500 万元的“原豪宅现普住宅”可节省的税金约为备案价的 3%	5
3. 深圳普通住宅标准调整有何意义和影响？	5
3.1 深圳普通住宅标准调整时间领先北京、上海	5
3.2 深圳普通住宅调整信号意义更大	6
4. 本轮房地产调控政策何去何从？	7
风险提示	7

图表目录

图表 1: 深圳市享受优惠政策的普通住房价格标准	3
图表 2: 深圳市历次普通住宅标准调整情况	4
图表 3: 深圳市普通住宅总价标准对应的住房面积	4
图表 3: 深圳市普通住宅与非普通住宅差异化税收政策	5
图表 4: 被认定为普通住宅后可享受的优惠	5
图表 6: 深圳普通住宅标准调整时间领先北京、上海	6
图表 6: 深圳普通住宅标准调整时间为深圳市商品房销售面积增速高点之后	6
图表 6: 北上普通住宅标准调整前后 30 日成交环比上涨较大，甚至较小	7

深圳调整“豪宅线”标准，影响几何？

深圳市住房和建设局表示从2019年11月11日开始，深圳普通住宅标准调整，新标准为小区容积率不低于1.0（不变），建筑面积不高于144平方米的住宅（不变），并取消了原先对成交总价的限制。

普通住宅标准在房地产市场又被称为“豪宅线”，是由中央或地方政府认定的一类住宅，一般包含容积率不大于1.0、建筑面积不大于144/140㎡、均价或总价不高于某价格线这三个标准（需同时满足）。与非普通住宅相比，普通住宅在交易时能够享受更低的首付比例、契税优惠和增值税优惠。因此，普通住宅认定标准调整（多为提高商品住宅的均价或总价标准线）也被认为是一种房地产市场调控“微调”放松的工具。

本次深圳“豪宅线”调整，我们的观点如下：

1. 本次调整前后深圳普通住宅标准有什么变化，和以往调整有何不同？

1.1 深圳普通住宅标准取消了对成交价格的要求

本次深圳市普通住宅标准的变化是取消了原有的成交价标准。即所有建筑面积144平方米及以下的、小区容积率大于等于1.0的住宅，均能够被认定为普通住宅。

图表1：深圳市享受优惠政策的普通住房价格标准

	2015年10月1日-2019年11月10日	2019年11月11日以后
容积率	住宅小区建筑容积率在1.0（含本数）以上	不变
建筑面积	单套住房套内建筑面积120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积144（含本数）平方米以下	不变
成交价标准	实际成交价低于本通告规定的所在区域普通住房价格标准。罗湖为房屋总价390万（含）以下，福田为470万（含）以下，南山490（含）万以下，盐田330（含）万以下、宝安360（含）万以下、龙华320（含）万以下、龙岗280（含）万以下、光明250（含）万以下、坪山200（含）万以下、大鹏230（含）万以下。	取消该条标准

资料来源：深圳市规划和国土资源委员会，国盛证券研究所整理

1.2 本次普通住宅认定标准调整力度超过以往

2011-2019年深圳市普通住宅标准总共调整过3次，主要方式为上调成交价标准。其中2013年调整将均价限制调整为总价限制。2015年各区房价标准上调25-52%不等。而本次普通住宅标准调整则直接取消了总价限制，力度超过以往。

图表 2: 深圳市历次普通住宅标准调整情况

	2011年5月1日起	2013年9月1日起	2015年10月1日起
容积率标准	住宅小区建筑容积率在 1.0 (含本数) 以上	不变	不变
建筑面积标准	单套住房套内建筑面积 120 (含本数) 平方米以下或者单套住房建筑面积 144 (含本数) 平方米以下	不变	不变
成交价/成交均价标准	罗湖区 21170 元/㎡以下, 福田区 23200 元/㎡以下, 南山区 22000 元/㎡以下, 盐田区 20980 元, 宝安区 (含光明新区) 14830 元/㎡以下, 龙岗区 (含坪山新区) 13570 元/㎡以下	罗湖、盐田为 310 万以下, 宝安、龙华为 240 万以下, 龙岗为 210 万以下, 光明为 190 万以下, 坪山、大鹏为 160 万以下。	罗湖为房屋总价 390 万 (含) 以下、福田为 470 万 (含) 以下, 南山 490 (含) 万以下, 盐田 330 (含) 万以下、宝安 360 (含) 万以下、龙华 320 (含) 万以下、龙岗 280 (含) 万以下、光明 250 (含) 万以下、坪山 200 (含) 万以下、大鹏 230 (含) 万以下

资料来源: 深圳市规划和国土资源委员会, 国盛证券研究所整理

2. 本次调整后谁将受益, 受益多少?

2.1 刚需客户受益, 交易成本下降

由于政策调整前深圳市普通住宅的总价标准是 2015 年制定的, 而 2015 年至今深圳市房价有较大上涨, 满足普通住宅总价条件对应可购买的住房面积最小为 48 ㎡ (福田区), 最大为 74 ㎡ (大鹏新区), 无法满足主流刚需客户的需求。而本次普通住宅总价限制取消后, 刚需客户 (住宅建面 144 ㎡以下、容积率不小于 1.0) 的交易成本将有所下降, 受益最大, 而 144 ㎡以上大户型改善型客户将不受影响。

图表 3: 深圳市普通住宅总价标准对应的住房面积

	普通住宅总价限制	2019 年新房均价 (元/㎡)	对应可购住房面积 (㎡)
罗湖	390 万元及以下	72208	54
福田	470 万元及以下	97404	48
南山	490 万元及以下	94352	52
盐田	330 万元及以下	50620	65
宝安	360 万元及以下	54779	66
龙华	320 万元及以下	62209	51
龙岗	280 万元及以下	45429	62
光明	250 万元及以下	45633	55
坪山	200 万元及以下	35803	56
大鹏	230 万元及以下	31068	74

资料来源: 深圳市规划和国土资源委员会, CREIS, 国盛证券研究所

2.2 500 万元的“原豪现普住宅”可节省的税金约为备案价的 3%

政策调整前，一套现值 500 万元、增值额 100 万元、交易满 2 年、建筑面积在 90 m²以下的非普通住宅，若新政后被认定为普通住宅，交易可享受税收优惠 15.33 万元，其中契税 10 万元 (500*2%)、增值税 5.33 万 (100*5.53%)，总优惠金额占成交额的 3.07%。

而一套现值 500 万元、增值额 100 万元、交易满 2 年、建筑面积在 90-144 m²之间的非普通住宅，若新政后被认定为普通住宅，交易可享受税收优惠 12.83 万元，其中契税 7.5 万元 (500*1.5%)、增值税 5.33 万 (100*5.53%)，总优惠金额占成交额的 2.56%。

另外，增值额越高的“原豪现普”住宅本次享受的税收优惠越多。

图表 4: 深圳市普通住宅与非普通住宅差异化税收政策

	契税 (满 2 年)	增值税 (满 2 年)	契税 (不满 2 年)	增值税 (不满 2 年)
非普通住宅	3%	(现网签价 - 原值)/1.05*5.6%	3%	现网签价/1.05*5.6%
普通住宅	1% (90 m ² 以下) 或 1.5% (90-144 m ²)	免征	3%	现网签价/1.05*5.6%

资料来源: 深圳市规划和国土资源委员会, 国盛证券研究所整理

图表 5: 被认定为普通住宅后可享受的优惠

	契税优惠幅度 (满 2 年)	增值税优惠幅度 (满 2 年)	契税、增值税优惠金额 (不满 2 年)
90 m ² 以下“原豪现普”住宅	现网签价的 2%	(现网签价-原值)/1.05*5.6%, 即增值额的 5.33%	不享受优惠
90-144 m ² “原豪现普”住宅	现网签价的 1.5%	(现网签价-原值)/1.05*5.6%, 即增值额的 5.33%	不享受优惠

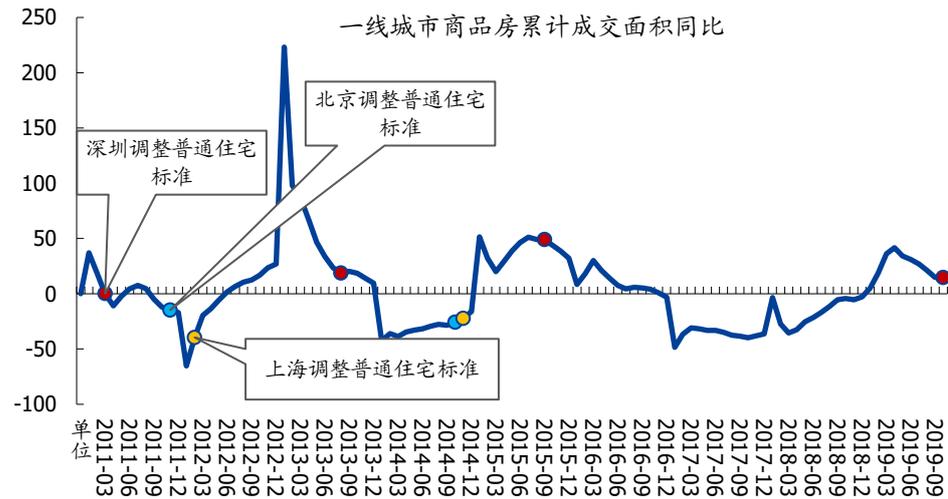
资料来源: 深圳市规划和国土资源委员会, 国盛证券研究所整理

3. 深圳普通住宅标准调整有何意义和影响?

3.1 深圳普通住宅标准调整时间领先北京、上海

比较前两轮周期中北上深普通住宅标准调整时间可以看出，深圳调整时间在房地产销售面积转负之前，而北京、上海调整时间则在房地产销售面积转负之后。深圳调整时间领先北京调整时间点，而北京调整时间亦领先上海。

图表6: 前两轮周期中深圳普通住宅标准调整时间领先北京、上海



资料来源: wind, 北京、上海、深圳住建部门, 国盛证券研究所整理

3.2 深圳普通住宅调整信号意义更大

深圳市普通住宅调整时间往往发生在住宅销售面积增速高点之后。因而政策发布后成交环比反弹往往偏弱, 甚至15年发布后成交环比下降。而北京、上海普通住宅标准调整时间往往在销售面积转负之后, 配合其它一系列边际放松政策, 调整后的成交环比有较大反弹。

因而相比北京、上海, 深圳市普通住宅标准调整的信号意义大于实际对成交的促进作用, 因为新房成交增速高点的确认, 表明房地产市场调控收紧政策已取得成效, 销售增速快速下降后, 房地产调控放松政策(以“一城一策”形式出现)将逐渐增加。

图表7: 深圳普通住宅标准调整时间为深圳市商品房销售面积增速高点之后



资料来源: wind, 国盛证券研究所

红色标记代表深圳调整普通住宅标准的时间

图表 8: 北上普通住宅标准调整后 30 日成交环比上涨较大, 深圳较小

城市	普通住宅标准调整发布日期	新政后 30 日成交环比
上海	2012/2/16	93%
上海	2014/11/14	13%
深圳	2013/8/27	20%
深圳	2015/9/25	-10%
北京	2011/11/25	66%
北京	2014/10/3	20%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

备注: 北京为成交面积, 上海、深圳为成交金额

4. 本轮房地产调控政策何去何从?

本来政策周期拉长, 仍未见明显放松或与库存低位带来的销售韧性有关。随着二手房交易趋冷、土地投资降温、新房销售增速进入下降通道、贸易摩擦下的经济承压、全球无风险利率下降开启宽松周期, 我们维持房地产调控政策最严厉的时代已经过去的判断, 虽然全国性放松政策的可能性不大, 但“一城一策”边际放松仍可期。

本次深圳市普通住宅标准调整是一次有信号意义的政策变化, 预计更多“一城一策”将逐步出台, 以维持房地产市场的平稳发展。

风险提示

房地产调控政策超预期收紧。

免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

投资评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
评级标准为报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中A股市场以沪深300指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普500指数或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期基准指数涨幅在15%以上
		增持	相对同期基准指数涨幅在5%~15%之间
		持有	相对同期基准指数涨幅在-5%~+5%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在5%以上
	行业评级	增持	相对同期基准指数涨幅在10%以上
		中性	相对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
		减持	相对同期基准指数跌幅在10%以上

国盛证券研究所

北京

地址：北京市西城区平安里西大街26号楼3层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道1115号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

上海

地址：上海市浦明路868号保利One56 1号楼10层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

深圳

地址：深圳市福田区福华三路100号鼎和大厦24楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com