

2019年11月12日

房地产

推荐（维持）

数据详解深圳“豪宅标准”变更影响的市场规模

事件点评

分析师 孙杨

执业证号：BOI804
852-25105555
yang.sun@cricsec.com

联系人 余可骋

852-25105555
yukecheng@cric.com

核心要点

- **事件：**深圳市住建部规定，从2019年11月11日起，容积率在1.0以上、单套建筑面积在144 m²以下的住房为普通住宅。
- **保守估计，认定标准变更前，90 m²以上的住房会被界定为非普通住宅。**认定标准变更前，经测算，罗湖/福田/南山/盐田/宝安/龙华/龙岗的单套建筑面积大于77 m²/67 m²/61 m²/73 m²/70 m²/93 m²/79 m²，会被界定为非普通住宅。考虑到各区情况略有差异，保守估计界定面积为90 m²，即90 m²以上会被界定为非普通住宅。
- **认定标准变更主要影响90-144 m²住房。**144 m²以上的住房均为非普通住宅这一限定不变，因此，此次普通住宅认定标准取消房屋总价的限制，将主要导致90-144 m²的住房被纳为普通住宅。
- **保守估计，本次认定标准变更将导致深圳二手房成交面积中32.1%被重新纳为普通住宅。**深圳90-144 m²的二手房成交面积占比为32.1%，成交金额占比32.9%，成交面积和金额占比有所回升；前三季度成交面积累计增速为16.4%，增速走平；整体成交均价较平稳。
- **保守估计，本次认定标准变更将导致深圳一手房成交面积中33.6%被重新纳为普通住宅。**深圳90-144 m²的一手房成交面积占比为33.6%，成交金额占比31.1%，成交面积和金额占比有所回升；前10月成交面积累计同比增速为76.5%，供应面积累计同比增速为96.9%，供求增速均上升；供求比1.12，供求关系改善；成交均价累计同比上涨8.1%。
- **认定政策变更或影响二手房交易。**现行二手房增值税税收政策不变，但对普通住宅认定的宽松，导致增值税免征范围扩大。保守估计，本次认定标准变更将导致深圳二手房成交面积中32.1%被重新纳为普通住宅，免征增值税。
- **风险提示：**政策风险

内容目录

认定标准变更主要影响深圳 90-144 m ² 的住房	3
保守估计，二手房成交面积 32.1%被重新纳为普通住宅	4
保守估计，一手房成交面积 33.6%被重新纳为普通住宅	5
认定标准变更或影响二手房交易	6
风险提示	7
评级指南及免责声明.....	8

图表目录

图 1：深圳 90-144 m ² 二手房成交面积占比 32.1%	4
图 2：深圳 90-144 m ² 二手房成交金额占比 32.9%	4
图 3：深圳 90-144 m ² 二手房成交面积累计增速 16.4%	4
图 4：深圳 90-144 m ² 二手房成交均价较平稳.....	4
图 5：深圳 90-144 m ² 一手房成交面积占比 33.6%	5
图 6：深圳 90-144 m ² 一手房成交金额占比 31.1%	5
图 7：前 10 月深圳 90-144 m ² 一手房成交面积同比 76.5%.....	5
图 8：前 10 月深圳 90-144 m ² 一手房供应面积同比 96.9%.....	5
图 9：前 10 月深圳 90-144 m ² 一手房供求比 1.12	6
图 10：前 10 月深圳 90-144 m ² 一手房成交均价同比 8.1%.....	6

表 1：深圳普通住宅认定标准变更	3
表 2：经测算，界定标准前，普通住宅的界定面积普遍低于 90 m ²	3
表 3：北上广深二手房增值税税收政策	6

事件：深圳市住建部规定，从2019年11月11日起，容积率在1.0以上、单套建筑面积在144 m²以下的住房为普通住宅。

认定标准变更主要影响深圳 90-144 m²的住房

表 1：深圳普通住宅认定标准变更

普通住宅认定标准	2019年11月11日	2015年10月1日
政策内容	(1) 容积率在1.0以上； (2) 单套建筑面积在144 m ² 以下的住房	(1) 住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上； (2) 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； (3) 实际成交价低于所在区域普通住房价格标准。
主要变更内容	对普通住宅的认定，取消房屋总价的限制	

数据来源：深圳市住建部，深圳市政府官网，克而瑞证券研究院

保守估计，认定标准变更前，90 m²以上的住房会被界定为非普通住宅。认定标准变更前，经测算，罗湖/福田/南山/盐田/宝安/龙华/龙岗的单套建筑面积大于77 m²/67 m²/61 m²/73 m²/70 m²/93 m²/79 m²，会被界定为非普通住宅。考虑到各区情况略有差异，保守估计界定面积为90 m²，即90 m²以上会被界定为非普通住宅。

认定标准变更主要影响90-144 m²住房。144 m²以上的住房均为非普通住宅这一限定不变，因此，此次普通住宅认定标准取消房屋总价的限制，将主要导致90-144 m²的住房被纳为普通住宅。

表 2：经测算，界定标准前，普通住宅的界定面积普遍低于90 m²

区域	2015年限定房屋总价（万元）	各区二手房房价（元/m ² ）	测算普通住宅界定面积（m ² ）
罗湖	390万元及以下	50,828	77
福田	470万元及以下	70,568	67
南山	490万元及以下	80,517	61
盐田	330万元及以下	45,430	73
宝安	360万元及以下	51,231	70
龙华	320万元及以下	34,407	93
龙岗	280万元及以下	35,455	79
光明	250万元及以下	-	-
坪山	200万元及以下	-	-
大鹏	230万元及以下	-	-

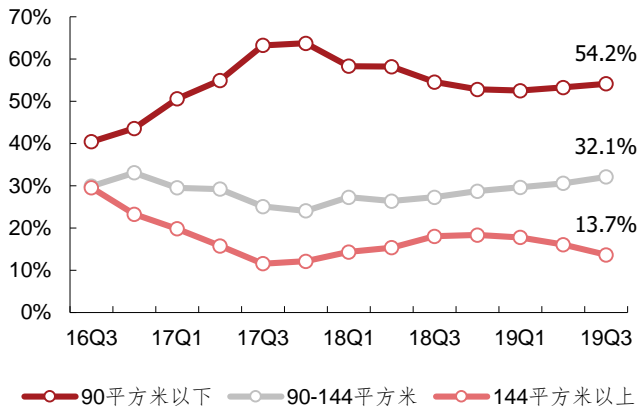
数据来源：深圳市政府官网，CRIC，克而瑞证券研究院

备注：各区二手房房价采用2019年1月至2019年10月数据，整体法计算成交均价。

保守估计，二手房成交面积 32.1% 被重新纳为普通住宅

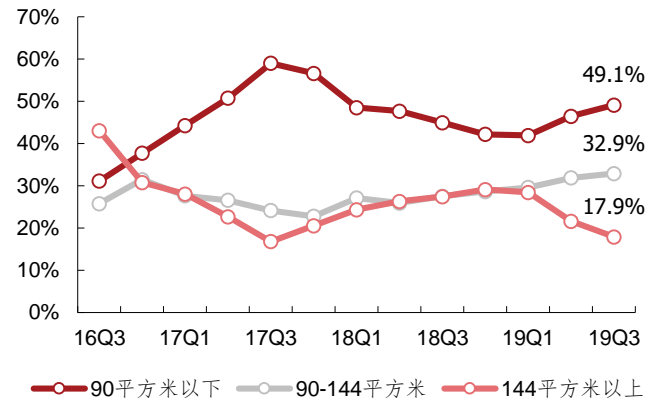
保守估计，本次认定标准变更将导致深圳二手房成交面积中 **32.1%** 被重新纳为普通住宅。深圳 90-144 m² 的二手房成交面积占比为 32.1%，成交金额占比 32.9%，成交面积和金额占比有所回升；前三季度成交面积累计增速为 16.4%，增速走平；整体成交均价较平稳。

图 1：深圳 90-144 m² 二手房成交面积占比 32.1%



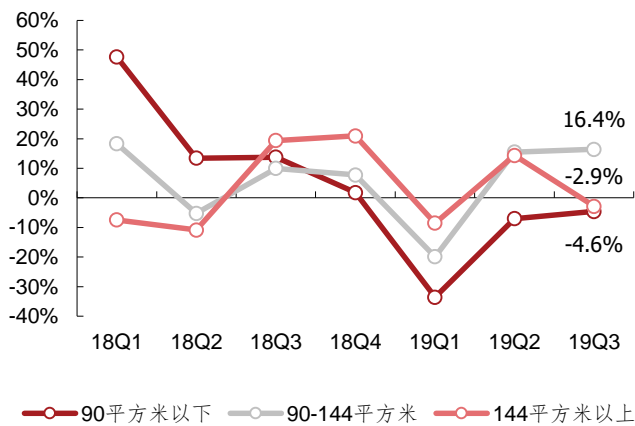
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 2：深圳 90-144 m² 二手房成交金额占比 32.9%



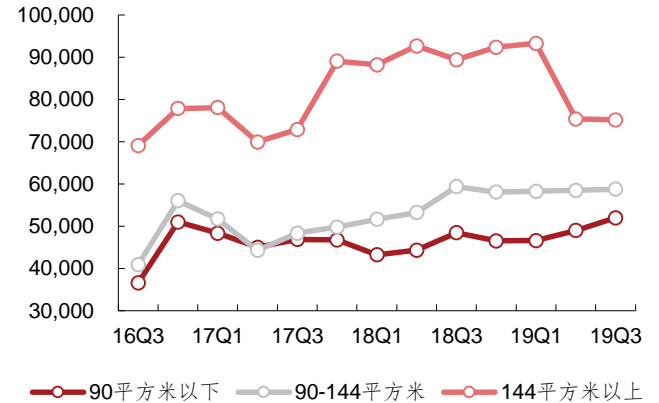
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 3：深圳 90-144 m² 二手房成交面积累计增速 16.4%



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 4：深圳 90-144 m² 二手房成交均价较平稳

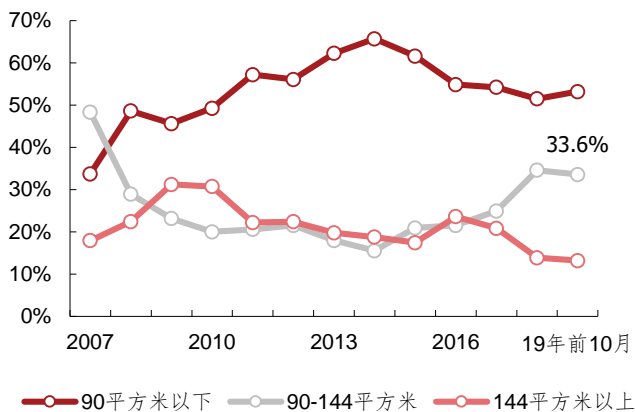


数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

保守估计，一手房成交面积 33.6% 被重新纳为普通住宅

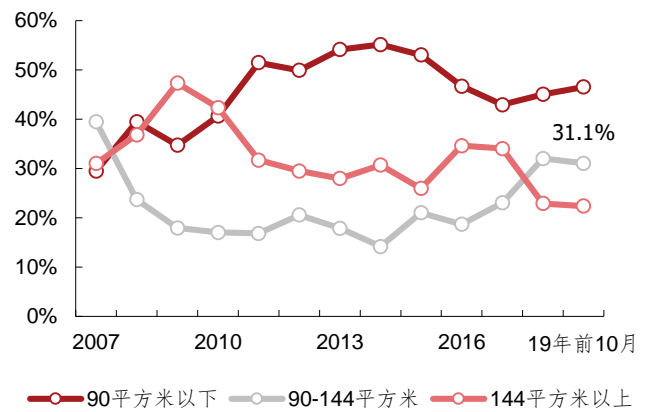
保守估计，本次认定标准变更将导致深圳一手房成交面积中 33.6% 被重新纳为普通住宅。深圳 90-144 m² 的一手房成交面积占比为 33.6%，成交金额占比 31.1%，成交面积和金额占比有所回升；前 10 月成交面积累计同比增速为 76.5%，供应面积累计同比增速为 96.9%，供求增速均上升；供求比 1.12，供求关系改善；成交均价累计同比上涨 8.1%。

图 5：深圳 90-144 m² 一手房成交面积占比 33.6%



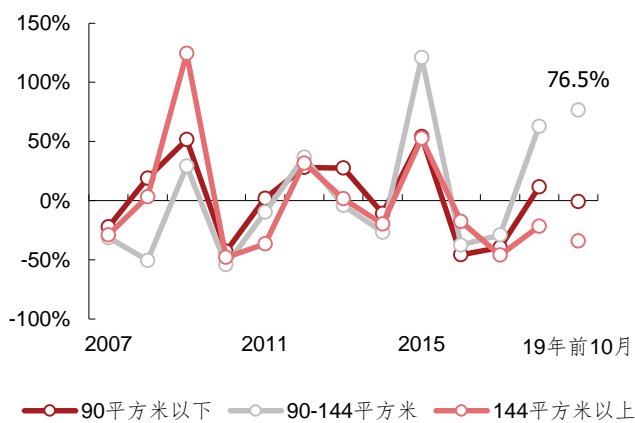
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 6：深圳 90-144 m² 一手房成交金额占比 31.1%



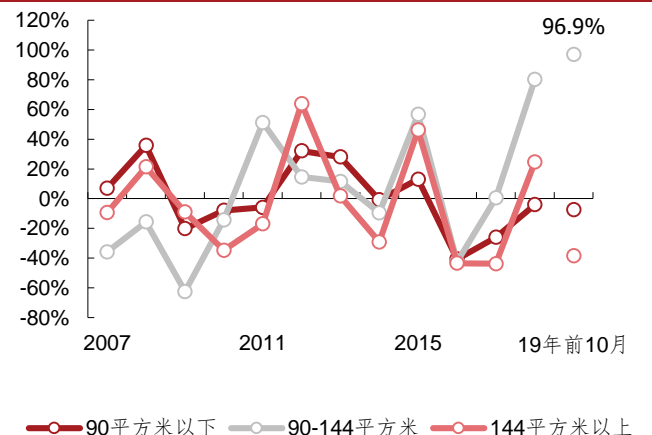
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 7：前 10 月深圳 90-144 m² 一手房成交面积同比 76.5%



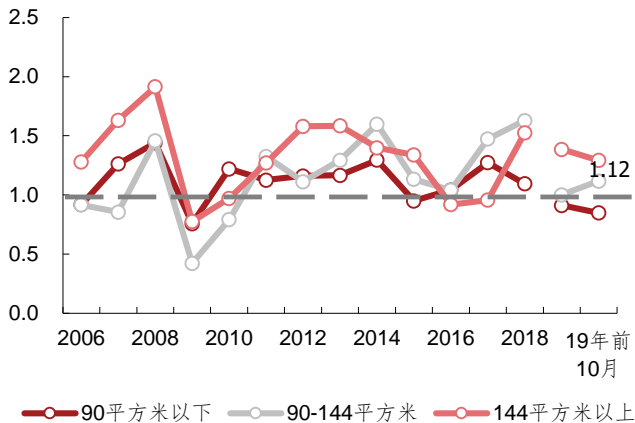
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 8：前 10 月深圳 90-144 m² 一手房供应面积同比 96.9%



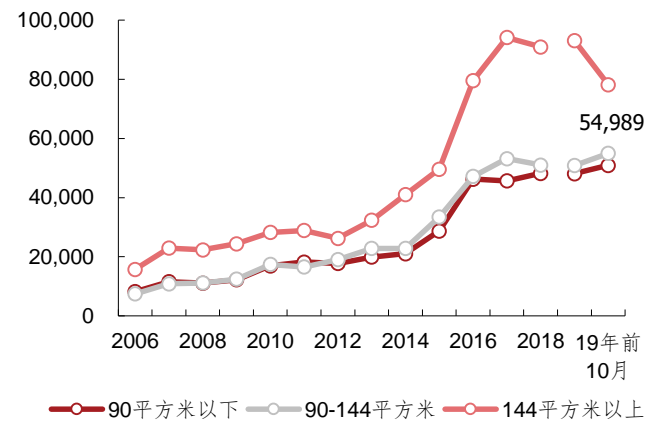
数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 9: 前 10 月深圳 90-144 m²一手房供求比 1.12



数据来源: CRIC, 克而瑞证券研究院

图 10: 前 10 月深圳 90-144 m²一手房成交均价同比 8.1%



数据来源: CRIC, 克而瑞证券研究院

认定标准变更或影响二手房交易

现行二手房增值税税收政策不变,但对普通住宅认定的宽松,导致增值税免征范围扩大。保守估计,本次认定标准变更将导致深圳二手房成交面积中 32.1%被重新纳为普通住宅,免征增值税。

表 3: 北上广深二手房增值税税收政策

征税范围	征税标准
不足 2 年的住房对外销售	5%的征收率全额缴纳增值税
购买 2 年以上(含 2 年)的 非普通住房 对外销售	销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税
购买 2 年以上(含 2 年)的 普通住房 对外销售	免征增值税

数据来源: 国家税务总局, 克而瑞证券研究院

风险提示

政策风险

行业政策风险：全国发布更加严格的房地产限购、限贷、限售、限价政策，行业的市场销售压力会增大。

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文件或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及其所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。