

推荐（维持）

减免征印花税对房产交易活动影响有限

风险评级：中风险

行业动态点评

2021年6月8日

许建锋（SAC 执业证书编号：S0340519010001）

电话：0769-22110925 邮箱：xujianfeng@dgzq.com.cn

**事件：**

印花税法草案6月7日提请十三届全国人大常委会二审。此前，草案一审稿授权国务院根据国民经济和社会发展需要规定其他减免税情形，但未明确相关范围和要求。对此，草案二审稿将相关规定修改为：根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、支持小型微型企业发展等情形可以规定减征或者免征印花税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

**点评：**

**房产交易印花金额占交易成本小，对房产交易活动影响有限。** 房地产印花税的税率有两种：第一种是比例税率，适用于房地产产权转移书据，税率为0.05%，同时适用于房屋租赁合同，税率为0.1%，房产购销合同，税率为0.03%；第二种是定额税率，适用于房地产权利证书，包括房屋产权证和土地使用证，税率为每件5元。按买卖合同价值1000万元房子为例，房地产产权转移书据使用税率为0.05%，需缴纳印花税金额为5000元，占房产交易总成本较少，对交易决策影响有限。

**未来属于“住房保障”范畴的房产交易或减免征印花税。** 2020年中国印花税收入3087亿元，同比增长25.4%；其中，证券交易印花税1774亿元，同比增长44.3%。印花税主要税源为证券交易，因此未来对特定群体减免房地产交易中的印花税可行性较高。5月31日，中共中央政治局会议提出“开放三孩”建议，提及住房支持政策等保障促使；目前各地推行保障性住房、共有产权房等住房保障政策，未来属于“住房保障”范畴的房产交易或可减免征印花税。但由于印花税金额较小，减免的象征意义更大。

**“房住不炒”仍是房地产调控总基调。** 2020年三季度提出的房企“三道红线”，多个一线及热点城市相继出台新的楼市调控政策，并在2021年持续推进；银行房地产贷款集中度管理制度；土地供应集中度管理；热点城市银行调高房贷利率等调控政策预示“房住不炒”仍是当前房地产调控总基调，抑制房地产市场短期的过度炽热及有助中长期稳定健康发展仍是未来的政策目标。

**行业整体基本面韧性充足。** 当前行业整体估值水平跌至历史底部附近，具备较高安全边际；目前行业估值已充分反映板块政策调控持续、利润率下降及销售增速回落的现状，而调控带来行业中长期更持续健康发展的同时，也促发行业竞争格局优化，有利于行业头部企业进一步提升市场占有率。

**投资建议：**龙头企业业绩锁定性高，股息率吸引，投资价值凸显。建议关注负债率水平可控，在行业降杠杆背景下仍能维持较强的运营能力，同时融资成本具备竞争优势，区域布局良好，市占率有望进一步上升，行业排位稳固的一二线龙头个股。建议关注万科A（000002）、保利地产（600048）、金地集团（600383）、中国建筑（601668）、华发股份（600325）等个股。

**风险提示：**行业销售不达预期；政策调控超预期。

**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	科创板股票、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](http://www.dgzq.com.cn)