

## 行业点评

## 房地产税试点渐行渐近

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

《行业周报\*地产\*融资端至暗时刻已过，房地产税法改革稳步推进》 2021-10-18

《行业深度报告\*地产\*地产杂谈系列之二：房地产改革渐行渐近，全面开征或仍需时日》 2021-05-31

## 证券分析师

**杨侃** 投资咨询资格编号  
S1060514080002  
0755-22621493  
YANGKAN034@pingan.com.cn

## 研究助理

**郑南宏** 一般证券从业资格编号  
S1060120010016  
ZHENGANANHONG873@pingan.com.cn



## 事项：

新华社报道，为积极稳妥推进房地产税法立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税法改革试点工作。

## 平安观点：

■ **三大因素推动房地产税法立法改革。**首先，2019年国内6大房地产相关税收合计2.53万亿，其中持有环节税收占比仅20%，“轻持有、重交易”特征明显；2020年国内土地出让金占地方本级财政收入的84%，随着存量房时代逐步来临，土地财政将面临挑战；其次，房产为居民主要财富资产，房地产税法改革立法有助于发挥其调节个人收入分配、缩减贫富差距功能，实现“共同富裕”；再者，房地产税将增加居民持有环节成本，有助于打击投机炒房现象，促进房地产市场平稳健康发展。

■ **改革试点工作符合预期，全面开征或仍需时日。**5月四部委联合召开房地产税法改革试点座谈会，释放出部分城市先行试点的信号；10月16日出版的《求是》杂志发表习主席重要文章《扎实推动共同富裕》，其中提及“要积极稳妥推进房地产税法立法和改革，做好试点工作”。此次人大常委会明确授权国务院在部分地区开展房地产税法改革试点，符合此前政策基调，不仅有助于解决房地产税法立法环节多、周期较长问题，亦能通过地方试点为全面开征提供经验总结、避免政策“一刀切”带来不合理、不公平现象。考虑试点期限为五年，后续经验总结等，预计全面开征仍需时日。

■ **征税对象范围扩大，包括居住用和非居住用等各类房地产。**当前征收的房产税以房屋为征税对象，不包含土地，亦对个人非营业住房免征。此次人大常委会提出，“试点地区的房地产税法征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。非居住用房地产继续按照《中华人民共和国房产税暂行条例》、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》执行”，即将房地产税法征收范围扩大至个人居住用房产与土地使用权。

■ **房地产税法难改楼市长期趋势，后续仍需关注试点方案。**我们此前在《地产政策洞察系列之二：房地产税法改革渐行渐近，全面开征或仍需时日》已对房地产税法影响有深入分析，从沪渝房产税试点及海外经验来看，房产税出台或对短期楼市有一定冲击，但冲击大小受到免征范围、边际税率等因素影响，后续仍需持续关注各地具体试点方案，包括征收税率、免征范围等。考虑当前楼市基本面承压，我们判断后续房地产税法试点将有序、稳妥推进，避免过度冲击楼市。中长期来看，房地产税法出台并未改变区域楼市趋势，

楼市更多受到供需等区域基本面因素影响。

- **投资建议：**无论是丰富地方财政收入来源，还是更好促进“共同富裕”与楼市平稳健康发展，房地产税立法改革均势在必行，此次人大常委会明确授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点，符合我们预期。从国内外经验看，房地产税出台短期或对楼市有一定冲击，但冲击大小受免征范围、边际税率等影响，后续仍需持续关注各地具体试点方案，中长期来看，房地产税出台难改区域楼市趋势，后者更多受到供需等基本面因素影响。投资建议方面，我们认为随着楼市快速下行及房企流动性压力的加大，当前政策端底部已经显现，同时行业阵痛期有望加速房企优胜劣汰，未来“幸存”房企无论经营、财务将更加稳健，拥有品牌、管理、融资等优势的企业有望持续享受更高利润率水平。个股选择方面，由于行业流动性担忧尚未消除，短期建议优选财务稳健、现金健康、销售高增的行业龙头，如金地集团、保利地产、万科 A、招商蛇口等；中期来看，若后续个别房企信用风险逐步释放，关注财务状况好转，具备估值弹性的潜在“幸存”房企，如金科股份、新城控股、融创中国、龙光集团、佳兆业集团等。物业管理方面，上游销售、竣工受影响将导致行业内部竞争加剧，同时关联房企经营难度加大或弱化第三方协同拓展、增值服务及智能化等支持能力。但由于物管行业存量属性突出，除上游开发带来的增量市场之外，行业参与者还可通过探索存量市场、发展多元业务保障增长，受影响程度相对有限。建议关注综合实力突出，关联房企经营及财务稳定性较高企业，如碧桂园服务、保利物业、融创服务、金科服务、新城悦服务、星盛商业等。
- **风险提示：**1) 房地产税出台进一步加大楼市下行压力；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 若后续房地产行业波动加大，而政策改善及时性较低，可能导致调整幅度及时间超出预期风险。

## 平安证券研究所投资评级：

### 股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
- 推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
- 中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在  $\pm 10\%$ 之间）
- 回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

### 行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%以上）
- 中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在  $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

### 公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

### 免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券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。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2021 版权所有。保留一切权利。

## 平安证券

### 平安证券研究所

电话：4008866338

#### 深圳

深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层  
邮编：518033

#### 上海

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼  
邮编：200120  
传真：(021) 33830395

#### 北京

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 15 层  
邮编：100033