

房地产

北京计划取消普通住宅认定意味着什么

投资要点:

➤ 事件：北京适时取消普通住宅和非普通住宅标准

9月20日，北京发布中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见，其中涉及多项地产优化政策，如取消普通与非普通住宅划分、完善“租购并举”、发挥公积金保障作用、优化住宅用地交易规则、改革预售制等等。

➤ 北京普宅认定标准 14 年明确，23 年底认定标准有所放松

2014年，北京市明确普通住宅和非普通住宅划分标准，主要有容积率、单套建面、单价或总价要求，普通住宅（购买满5年）在交易中可享受免征营业税的优惠，非普通住宅则不享受。目前非普通住宅二手交易的增值税税率为5.3%。2023年底，北、上、深分别放宽对普宅认定的限制，其中北京取消总价限制、放宽单价限制。据测算，23年底认定放宽后，北京住房交易中普宅认定占比从约3成上升至7成，其带来的交易费用减免可对交易形成一定刺激。

➤ 一线中北京率先取消普通住宅划定，上、广、深有望跟进

本轮取消普宅认定政策中，北京是一线城市中首先取消认定的城市。由于今年7月三中全会中，明确因城施策，由地方决定是否取消普通住宅划分，因此未来其他一线城市有望跟进北京步伐，取消普宅划定，减少购房人由于住房“被豪宅化”而多出的交易成本，进一步刺激二手房市场交易，走通二手房去库存-房价企稳-新房复苏的传导链条。

➤ “金九银十”开局较弱，一线城市需求端政策预期增强

9月上半月，重点城市一二手房成交表现环比继续走弱。与8月同期相比，30个城市新房总成交较8月同期下降6%，二手房总成交规模下降约4%；与去年同期相比，新房成交同比下降18%，二手房相对坚挺，同比增长31%。北京新政发布后，一线城市政策进一步优化预期增强。政策方向上，取消普宅认定、优化限购政策、放宽公积金取用限制、降低存量房贷可能均存在一定优化空间。

➤ 投资建议

海外开启降息周期，后续可能打开国内利率下行空间，进一步带来住房需求释放。在全球流动性改善、地产政策持续宽松的背景下，建议关注两类房企：

1)、地产政策宽松预期下，困境反转房企：**【金地集团】、【新城控股】**；

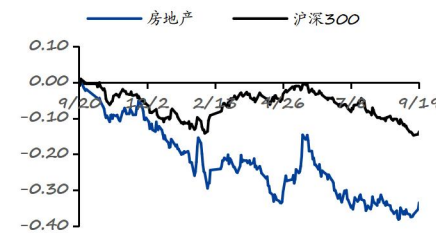
2)、上半年拿地较高、下半年销售预期改善房企：**【招商蛇口】、【绿城中国】、【保利发展】、【滨江集团】**。

➤ 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

强于大市（维持评级）

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

1、华福地产日报：中秋新房销售平淡，二手销售活跃——2024.09.19

2、华福地产日报：山西太原取消商品房限购——2024.09.18

3、房地产行业周报：8月新房价格下降，上海南京环比上涨——2024.09.18



分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（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，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。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，之后可能会随情况的变化而调整。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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

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。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 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；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfjys@hfzq.com.cn