

房地产行业点评报告

房地产税收新政点评：降税费促交易，表决心稳预期

增持（维持）

2024年11月13日

证券分析师 房诚琦
执业证书：S0600522100002
fangcq@dwzq.com.cn

投资要点

- 事件：**11月13日，财政部发布关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告。个人交易税费方面：1) 契税：对个人购买家庭首套住房，面积为140平方米及以下/140平方米以上的，分别减按1%/1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下/140平方米以上的，分别减按1%/2%的税率征收契税。2) 增值税：取消普通住宅和非普通住宅标准的一线城市，出售住房增值税免征年限为2年及以上。土增税方面：1) 各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5pct；2) 取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，普通住宅增值额未超过扣除项目金额20%，继续免征土地增值税。
- 购房交易成本降低，引导改善需求合理释放，止跌回稳仍是主要政策目标。**10月财政部提及研究取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策，本次房地产税收制度改革还涉及交易契税税率优化，政策力度略超市场预期。房地产交易税费的降低有利于减少购房环节中的摩擦成本，政策出台后购买二套住房的家庭契税税率大幅降低，非普通住宅交易满2年后出售无需再缴纳增值税，政策的主要受益对象为置换和改善客群，旨在引导改善需求合理释放。各地区土地增值税预征率统一下调0.5pct，有望在一定程度上缓解房企现金流压力。我们认为从近期政策路径和政策思路上来看，政府已充分认识到制约当前房地产市场企稳止跌的核心矛盾在于置换和改善客群仍在继续观望，本次政策的出台有助于打通购房链条，修复市场成交量。成交量的提升有利于提振市场信心并稳定成交价格，从而促进房地产市场止跌企稳。
- 行业迎来政策拐点，重视板块投资机遇。**我们认为9月政治局会议首提“止跌回稳”，标志着行业已迎来重要政策拐点，政府层面已充分认识到稳定房地产对于宏观经济的重要支撑作用。政治局会议后，一线城市优化限购等行业放松政策加速出台，多部委重要会议中也多次提及房地产税收制度改革、专项债收储等政策优化方向，传达了现阶段政府促进房地产止跌回稳的决心。我们认为当前房地产市场已经历充分调整，稳定房地产市场并不意味着站在新质生产力的对立面，周期规律辅政以政策决心，行业实现回稳目标值得期待，提示重视板块投资机遇。
- 投资建议：**我们认为目前板块仍处于政策预期拐点后的上涨初期阶段，建议把握政策大方向顺势而为。考虑到降低购房交易成本后，房地产销售量有望修复，二手房的成交量有望率先提升，我们推荐优质房地产经纪业务公司贝壳，建议关注我爱我家。房地产开发端，推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等。物业管理端，推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务。
- 风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《二手房成交同环比上升，房地产税收政策有望优化》

2024-11-11

《926政治局会议点评：首提“止跌企稳”目标，弱化博弈思维定式把握政策大方向》

2024-09-26

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，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。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>