

## 行业点评

## 税费减免细则落地，财政发力降低购房成本

## 强于大市（维持）

## 行情走势图



## 相关研究报告

【平安证券】行业点评\*房地产\*财政部三方面助力楼市，持续关注销售及收储动向\*强于大市20241013

【平安证券】行业动态跟踪报告\*房地产\*新房“高品质化”下，房企土储结构分析\*强于大市20240909

## 证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

王懂扬

投资咨询资格编号

S1060522070003

WANGDONGYANG339@pingan.com.cn



## 事项：

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策。

## 平安观点：

- 人大常委会表态后细则落地，加大契税优惠力度：**上周人大常委会发布会表示“支持房地产市场健康发展的相关税收政策，本次发文为细则正式落地。契税方面，将现行享受1%契税税率的面积标准由90平方米提高到140平方米（根据wind数据，2024年以来，截至11月12日30个大中城市商品房成交套均面积为110平米），北上广深可与其他地区统一适用家庭第二套住房契税优惠政策，调整后在全国范围内无论首套或二套住房，140平方米以内统一按1%税率缴纳契税，超过140平米首套1.5%、二套2%，即90-140平方米首套房购房者契税可减少0.5%。由于新政前一线城市二套房基本按照3%收取契税，新政后购房者可享受1%或2%契税减免，按照房屋总价1000万元估算，契税对应减少10、20万元，积极支持居民刚性和改善性住房需求。
- 明确与取消普宅/非普相衔接的增值税、土地增值税优惠政策：**增值税方面，北上广深若取消非普住宅标准，则持有2年以上非普宅亦免征增值税（调整前仅普宅免征），降低二手非普宅交易摩擦成本。土地增值税方面，取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，对纳税人建造销售增值额未超过扣除项目金额20%的普通标准住宅，继续实施免征土地增值税优惠政策；将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5pct，调整后东部地区1.5%，中部和东北地区1%，西部地区0.5%，进一步降低房企税费负担。
- 投资建议：**维持板块积极观点。税费优惠政策更为边际利好二套房及非普宅等改善客群，预计行业“止跌企稳”将遵循“好产品——一线+二线核心区——全国经济企稳——全国楼市企稳——投资企稳”，中期历史包袱较轻（高点拿地少/或主要聚焦核心地段）、仍具有拿地能力的房企，有望受益核心城市+优质产品细分市场企稳、限价放开+土拍优化（实质为地价下降）带来毛利率改善，走出个股行情。个股关注：1）历史包袱较轻、库存结构优化的房企如绿城中国、建发国际集团、中国海外发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产、华润置地、保利发展等；2）估值修复房企如万科A、金地集团、新城控股等；3）同时建议关注经纪（贝壳）、物管（中海物业、保利物业、招商积余）、代建（绿城管理控股）等细分领域头部企业。

- **风险提示：**1) 政策呵护不及预期风险：若后续政策呵护力度有限，楼市修复、房企现金流压力改善持续性可能不足；2) 二手房持续分流叠加高品质住宅供应不足，楼市修复不及预期风险：若居民预期改善缓慢，叠加二手房持续分流市场需求，而拿地开工下滑背景下新增优质住宅供应不足，楼市磨底时间可能拉长；3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；4) 房地产行业短期波动超出预期风险。

## 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，股价表现强于市场表现20%以上）  
推荐（预计6个月内，股价表现强于市场表现10%至20%之间）  
中性（预计6个月内，股价表现相对市场表现在±10%之间）  
回避（预计6个月内，股价表现弱于市场表现10%以上）

### 行业投资评级:

强于大市（预计6个月内，行业指数表现强于市场表现5%以上）  
中性（预计6个月内，行业指数表现相对市场表现在±5%之间）  
弱于大市（预计6个月内，行业指数表现弱于市场表现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。

### 免责声明:

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2024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	上海	北京
深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层	上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼	北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层