

# 房地产

## 支持地产税收政策正式落地

### 投资要点:

#### 事件:

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》，明确支持房地产市场发展的税收优惠政策，主要涉及契税、增值税、土地增值税3大税种。

#### 加大住房交易环节契税征收优惠力度

契税为居民端购买新房或二手房时缴纳的税种。本次新政中契税缴纳的面积划分节点有所提升。新政前，90平及以下契税1%；90平以上1.5%（首套）/2%（二套）。**新政后**，140平及以下契税1%，140平以上1.5%（首套）/2%（二套），一线城市不再区别对待。

我们认为，契税征收优化有利于降低购房者新房与二手房置业成本，且将推进一线城市、改善型住房需求。

#### 明确与取消普宅标准相衔接的增值税、土地增值税优惠

■ 增值税为居民端售卖二手房时缴纳的税种。新政前，北/上/广/深购买满2年的普通住宅出售免征增值税，购买满2年的非普通住宅按照买卖差额征收5%的增值税。**新政后**，在取消普通住宅和非普通住宅标准的一线城市（目前仅北京取消普宅标准，深、沪为放宽普宅划分），出售购买满2年的非普通住宅免征增值税。

■ 土地增值税为对有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物的单位和个人征收的税种，目前仅有开发商缴纳，采用预缴制度，其中建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。**新政后**，各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。调整后，东部地区为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。

我们认为，增值税标准的放宽，有利于一线城市二手房卖家降低交易成本，土增税税率的降低有利于缓解房企开发过程中的流动性风险，稳定企业端预期。

#### 调整住房交易相关三大税种，一二手房交易、居民/企业端均受益

本次税收政策分别调整契税/增值税/土地增值税，其中契税优化有利于居民端一/二手房买方成本优化，增值税政策有利于居民端卖方二手房销售成本降低，土增税政策有利于企业端流动性风险降低，本轮新政使得新房/二手房交易、居民/企业端均受益。

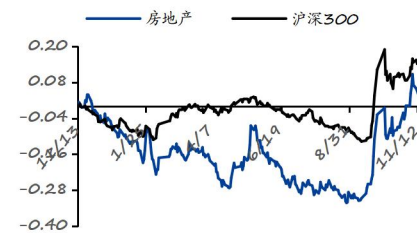
#### 投资建议

我们认为，本次新政为11月8日人大常委会决议中提及的“房地产市场健康发展的相关税收政策”的细则的落地，后续上海、深圳、广州预计取消普通住宅标准，其他增量财政政策也将陆续落地，建议关注相关政策细则落地的政策博弈机会。未来伴随增量政策落地传导，二手房价企稳，需求端逐步复苏，带来从核心城市房价出发的房价复苏，进而推动销售规模复苏，供给端流动性改善，拿地推盘复苏的正向循环。**个股方面**，建议关注困境反转房企【金地集团】、【新城控股】；强者恒强的龙头房企【招商蛇口】、【绿城中国】、【保利发展】、【滨江集团】；建议关注经营多元稳健的地方国企【浦东金桥】、【外高桥】。

#### 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)

yir30611@hfzq.com.cn

### 相关报告

- 1、房地产行业周报：“白名单”项目扩围增效，增量政策加速落地——2024.11.10
- 2、房地产行业动态跟踪：专项债收储政策有望加速落地——2024.11.09
- 3、房地产行业专题：城中村改造可以拉动多少投资与销售？——2024.11.03



## 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：hfys@hfzq.com.cn