



财政降税，需求侧再放松

—— 11月13日财政部降税点评

2024年11月13日

- 事件：**2024年11月13日，财政部等部门发布《关于促进房地产市场平稳发展有关税收政策的公告》，其内容主要针对契税、增值税等住房交易相关税收政策。
- 改善性需求再获支持：**契税方面，个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按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平方米及以下的，减按1%的税率征收契税、面积为140平方米以上的，减按2%税率征收契税；并明确4个一线城市可以与其他地区统一使用家庭第二套住房契税优惠政策。此次调整后，现行享受1%低税率优惠的面积标准由90平方米提高到140平方米。我们认为，降低契税税率后，居民购房成本下降，改善性需求或迎较大刺激。
- 二手房交易成本下降：**增值税方面，取消普宅和非普宅的城市，对个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。以上海为例，此前出售非普住宅的增值税率或达5%。以500万元的住房为例，若原值为200万元，则对应的增值税或达14.29万元。因此此次调整后，居民的二手房交易成本或将明显降低，二手房成交或将得到进一步支持。2023年1-11月，二手住房成交占住房交易的比例已达37.1%，二手房交易占比可观。由于二手房置换或将带来新房购置需求，因此免征增值税或对新房和二手房均起支持作用。
- 缓解供给端资金压力：**土地增值税方面，取消普宅和非普宅标准的城市，增值税额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。土地增值税预征率下限降低，东部地区、中部和东北地区、西部地区的土地增值税预征率均降低0.5pct，分别至1.5%、1%、0.5%。由于土地增值税降低土地增值税预征率下限或缓解房企的资金压力，表现出政策对于楼市供给侧的进一步支持。
- 投资建议：**财政部等多部门针对住房交易出台税收支持政策，从需求端和供给端分别给予支持。我们认为，此次政策或将进一步支持改善性住房需求，二手房交易成本下降有望带动存量房交易并对新房成交起支持作用。在政策的持续作用下，行业整体有望实现估值提升。我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升。我们看好：保利发展、招商蛇口、龙湖集团、万科A、滨江集团、新城控股、招商积余；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：华润万象生活；3) 优质商业：张江高科、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。
- 风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

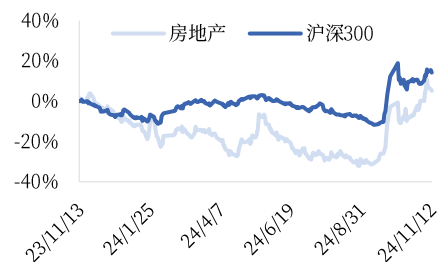
胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深300表现图

2024-11-13



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

- 【银河地产】行业点评_房地产行业_再提地产，需求侧或迎进一步放松
- 【银河地产】行业点评_房地产行业_供需两端全面发力，政策空间再打开
- 【银河地产】房地产行业深度报告_收储的平衡支点与前行之路
- 【银河地产】行业点评_加快构建新模式，推进地产新篇章_三中全会专题研究
- 【银河地产】2024年中期策略报告_静待地产黎明

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，中国香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上	
	谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间	
	中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间	
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn