

# 房地产税收新政解读

## 减税让利居民和房企，有效活跃住房交易

### ◆ 行业研究 · 行业快评

### ◆ 房地产

### ◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：	任鹤	010-88005315	renhe@guosen.com.cn	执证编码：S0980520040006
证券分析师：	王粤雷	0755-81981019	wangyuelei@guosen.com.cn	执证编码：S0980520030001
证券分析师：	王静	021-60893314	wangjing20@guosen.com.cn	执证编码：S0980522100002

### 事项：

2024年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》，税务总局发布《关于降低土地增值税预征率下限的公告》，自2024年12月1日起执行。

一、关于住房交易契税政策。（一）对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。（二）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%的税率征收。

二、关于有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策。（一）取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。（二）北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

三、为更好发挥土地增值税调节作用，将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。调整后，除保障性住房外，东部地区省份预征率下限为1.5%，中部和东北地区省份预征率下限为1%，西部地区省份预征率下限为0.5%（地区的划分按照国务院有关文件的规定执行）。

**国信地产观点：**1) 居民端，减轻改善客群契税压力，北上广深的二套购房者最受益。2) 房企端，土增税预征率下调的边际利好较微小，关键是土增税的免征范围有望扩大。3) 投资建议：本次房地产税收新政让利居民和房企，有效活跃住房交易，后续地产板块的行情演绎将取决于相关政策（如一线城市取消非普通住宅认定标准等）的落地进度及楼市量价表现。虽从房企价值角度，在房价止跌、行业真实复苏前，基本面无法支撑房地产板块的趋势性行情。但从政策博弈角度，当下基本面越弱、过往政策效果一般，则重磅政策出台的预期越强，博弈行情将持续存在。个股端推荐保利发展、中国海外发展、华润置地、越秀地产、贝壳-W。4) 风险提示：政策落地效果不及预期；外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；房企信用风险事件超预期冲击。

### 评论：

#### ◆ 居民端，减轻改善客群契税压力，北上广深的二套购房者最受益

本次房地产税收新政中与居民住房交易相关的调整涉及契税和增值税两部分。首先契税方面，全国范围内，将首套房1.0%和1.5%、二套房1.0%和2.0%的税率划分标准从90㎡提升至140㎡，充分利好改善客群。考虑到北上广深此前二套契税为3%，此次调整为与其他城市一致，二套购房者明显受益。而在增值税方面，政策明确北上广深如果取消非普通住宅认定标准，税率将调整为与其他城市一致（即持有2年内交全额增值税、2年以上免征），届时北上广深持有2年以上的非普通住宅也纳入免征范围，其他城市维持现状、不受影响。

表1: 住房交易相关税收政策一览

契税	住房面积	首套	二套	三套及以上
北上广深	≤140 m <sup>2</sup> (原≤90 m <sup>2</sup> )	1.0%	1.0% (原 3.0%)	3.0%
	>140 m <sup>2</sup> (原>90 m <sup>2</sup> )	1.5%	2.0% (原 3.0%)	3.0%
其他城市	≤140 m <sup>2</sup> (原≤90 m <sup>2</sup> )	1.0%	1.0%	3.0%
	>140 m <sup>2</sup> (原>90 m <sup>2</sup> )	1.5%	2.0%	3.0%
增值税	住房持有年限	普宅	非普宅	
北上广深	≥2年	免征	若取消认定非普宅标准则免征 (原差额*5%)	
	<2年		全额*5%	
其他城市	≥2年		免征	
	<2年		全额*5%	

资料来源: 税务总局官网, 国信证券经济研究所整理

### ◆ 房企端, 土增税预征率下调的边际利好较微小, 关键是土增税的免征范围有望扩大

本次房地产税收新政中与房企建造住宅出售相关的调整涉及土地增值税的预征率下限以及免征范围。我们认为, 重点并不在于预征率下限的下调, 毕竟这对房企流动性的边际改善较微小。但也有值得关注的地方, 即在取消非普住宅认定标准的城市, 建造原标准下的非普宅是否适用“增值额未超过扣除项目金额 20%的, 免征土增税”的规定, 目前并未明确。如果不适用, 那么政策无影响; 如果适用, 那么对原非普宅项目将有一些利好。我们粗略估算, 假如非普宅项目原净利润率为 5%, 大概能提高到 6%。当然如果项目利润率是负的, 也没影响。

表2: 建造住宅出售相关税收政策一览

	东部地区	中部和东北地区	西部地区
1、将土地增值税预征率下限降低 0.5 个百分点。	1.5% (原 2.0%)	1.0% (原 1.5%)	0.5% (原 1.0%)
2、取消普通住宅和非普通住宅标准的城市, 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额 20%的, 继续免征土地增值税。			

资料来源: 税务总局官网, 国信证券经济研究所整理

### ◆ 投资建议

本次房地产税收新政让利居民和房企, 有效活跃住房交易, 后续地产板块的行情演绎将取决于相关政策(如一线城市取消非普住宅认定标准等)的落地进度及楼市量价表现。虽从房企价值角度, 在房价止跌、行业真实复苏前, 基本面无法支撑房地产板块的趋势性行情。但从政策博弈角度, 当下基本面越弱、过往政策效果一般, 则重磅政策出台的预期越强, 博弈行情将持续存在。个股端, 推荐保利发展、中国海外发展、华润置地、越秀地产、贝壳-W。

### ◆ 风险提示

政策落地效果不及预期; 外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行; 房企信用风险事件超预期冲击。

## 相关研究报告：

- 《房地产行业 2025 年投资策略-消化超量库存的两种路径》 ——2024-11-11
- 《房地产行业 2024 年 11 月投资策略-10 月楼市反弹明显，重点观察能否持续》 ——2024-10-31
- 《数据背后的地产行业图景（二）-高层表态政策加码，静候基本面修复》 ——2024-10-25
- 《统计局 2024 年 1-9 月房地产数据点评-基本面指标略有改善，政策持续加码提振信心》 ——2024-10-18
- 《10 月国新办发布会地产政策解读-“组合拳”新添政策，持续为市场注入信心》 ——2024-10-18

## 免责声明

### 分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

### 国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.GSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普500指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明显观点
	行业投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

### 重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所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或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

### 证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

## 国信证券经济研究所

### 深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层  
邮编：518046 总机：0755-82130833

### 上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层  
邮编：200135

### 北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层  
邮编：100032