

## 房地产

2024年11月18日

## 加大税收优惠力度，促进改善购房需求释放

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

杜致远（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

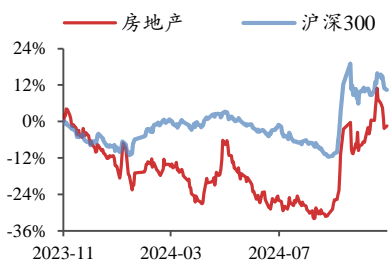
duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

证书编号：S0790124070064

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《新房价格环比降幅缩小，一线二手房价环比由降企稳——行业点评报告》

-2024.11.18

《单月销售如期改善，房企回款资金降幅明显收窄——行业点评报告》

-2024.11.18

《税费改革如期而至，10月地产数据改善明显——行业周报》-2024.11.17

#### ● 事件：三部门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

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，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，包括加大住房交易环节契税优惠力度，积极支持居民刚性和改善性住房需求；降低土地增值税预征率下限，缓解房地产企业财务困难。新政策自2024年12月1日起执行。

#### ● 加大住房交易环节契税优惠力度，支持居民改善性住房需求

契税层面，本次公告将享受契税优惠的面积界限从90平方米调整至140平方米，同时对一线城市二套房的契税进行了调降，分别为1%（140平及以下）、2%（140平以上）。契税政策整体覆盖面较广，落地后将进一步降低居民购房的税费成本，促进改善型购房需求释放；同时对于一线城市而言，契税优惠的力度更大，最高降幅可达2个百分点。

#### ● 一线城市增值税解绑普宅，土增税预征率统一下调0.5pct

增值税层面，明确与取消一线城市普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税，对个人销售已购买2年及以上住房一律免征增值税。此项政策主要是取消了非普宅满两年出售时需缴纳的增值部分5%的税费，一线城市购房成本有望进一步压降。此前北京和上海已明确将落实国家要求，适时取消普宅标准，我们预计一线城市取消普宅标准政策有望加速落地。土增税层面，对增值额未超扣除项目金额20%的住宅，仍免征土增税；同时将各地区土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点，各地还可以结合当地实际情况对实际执行的预征率进行调整，对于土增税预缴制的房企而言，有利于降低现金流压力。调整后，东部地区预征率为1.5%，中部和东北地区为1%，西部地区为0.5%。

#### ● 投资建议

本次三部门公告延续了9月底以来房地产政策宽松导向，是对二十届三中全会提出的完善房地产税收制度的具体说明，财税政策支持房地产市场正在加速兑现。加大住房交易环节契税优惠力度、一线城市增值税解绑普宅标准均能够减少购房成本，土增税预征率统一下调能够缓解房企资金压力，从购房者和房企两端稳定市场预期，促进市场止跌回稳。推荐标的：（1）投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企：保利发展、绿城中国、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产、滨江集团、建发国际集团；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：新城控股、龙湖集团；（3）二手房交易规模和渗透率持续提升，房地产后服务市场前景广阔：贝壳、我爱我家。

#### ● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

**附表：契税、增值税、土增税政策调整前后对比**

财政部、税务总局、住房城乡建设部发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，税务总局发布了《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。

契税	新政前				新政后			
	一线城市		非一线城市		一线城市		非一线城市	
购房套数	90平方米及以下	90平方米以上	90平方米及以下	90平方米以上	140平方米及以下	140平方米以上	140平方米及以下	140平方米以上
首套	1%	1.5%	1%	1.5%	1%	1.5%	1%	1.5%
二套	3%	3%	1%	2%	1%	2%	1%	2%
三套及以上	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

增值税	新政前		新政后	
	不满2年	满2年	不满2年	满2年
普通住宅	全额5%	免征	全额5%	免征
非普通住宅	全额5%	差额5%	全额5%	免征

土地增值税	新政前		新政后	
	预征率下限	东部地区为2%，中部和东北地区为1.5%，西部地区为1%。	预征率下限	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%。

资料来源：央视网、Wind、开源证券研究所

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn