

近期“因城施策”出现了哪些变化？



报告发布日期 2021年12月23日

研究结论

- **近期房地产行业的政策环境出现了一定的边际变化，在“房住不炒”的基础上，中央定调对“住”这一属性更加强调。**12月3日，有关负责人就恒大问题答记者问，释放了促进资本市场和房地产市场平稳健康发展的政策信号，其中出现“重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款、并购贷款”的表述；12月10日中央经济工作会议提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”，更进一步确认了这一转变。
- **在此背景下，以提振需求为目标的政策已经初步显现，各地“因城施策”的调整正在逐步进行。**这些调整呈现两方面的特点，一是形式多样、因地制宜，二是注重“政策发力适当靠前”。具体来看：
- **各地市在“因城施策”的过程中普遍将房地产需求与改善消费、促进城镇化、推动碳中和、支持民营企业等目标相关联，**若干典型做法包括：（1）鼓励生育：江苏海安针对5类不同人群给出了不同的购房优惠政策，如对于符合要求的二孩、三孩家庭，在市场价格基础上给予每平方米一定程度的优惠；（2）人才引进：芜湖发布《青年英才购房补贴发放实施细则》，符合条件的青年英才最高可获得10%购房款补贴；（3）稳定四季度增速：广西桂林发布《加大重点行业扶持力度冲刺四季度经济工作若干奖励措施的通知》，涉及多个行业，其中，对2021年12月销售面积排序靠前的房地产企业，以及购买新建商品房的购房者补贴消费券，消费券可在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等；（4）支持民企：金华武义县提出，在纳税双百中的民营制造业企业外来员工符合一定条件可以申请“购房券”，每张“购房券”可兑换一定额度的购房补助；（5）支持低碳：河北保定对被动式超低能耗建筑商品房项目取消限价限购，调低预售资金重点监管比例，公积金贷款额度上浮20%；（6）支持农民进城：吉林通化提出，对于符合条件的购房农民，财政部门参照购房农民所缴纳契税的额度全额给予补贴，等等。
- **从购房补贴与奖励措施来看，多个地市强调发力靠前，推动政策红利快速落地，从而实现今年末明年初的稳增长。**若干典型做法包括：（1）湖南衡阳对购买新建商品住房进行契税补贴，其中今年12月到明年1月补贴所交契税的50%，2月-3月补贴30%，4月-5月补贴15%；（2）河南新乡规定，凡在2021年11月8日至2021年12月20日缴纳商品房契税按照缴纳契税总额的20%给予补贴。
- **多数“因城施策”出现明显变化的城市都并非人口流入地市**（具体可参考我们之前发布的报告《地级市角度看人口普查》），而是房地产需求侧下行压力较大的城市。展望后续，我们认为政策的边际变化将继续在土地财政依赖程度较高的地区演绎。

风险提示

- 民营房地产企业信心修复不及预期。

证券分析师 孙金霞
021-63325888*7590
sunjinxia@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860515070001

证券分析师 陈至奕
021-63325888*6044
chenzhiyi@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860519090001

证券分析师 王仲尧
021-63325888*3267
wangzhongyao1@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860518050001
香港证监会牌照：BQJ932

联系人 孙国翔
sunguoxiang@orientsec.com.cn

联系人 陈玮
chenwei3@orientsec.com.cn

相关报告

经济喜忧参半，投资有望回升：11月经济数据点评 2021-12-21

奥密克戎将如何影响中国产业链？ 2021-12-14

美国通胀如期接近峰值，市场反应逐渐钝化：——11月美国通胀数据点评 2021-12-12

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

表 1：各地区“因城施策”边际调整主要看点

城市	主要看点
广西南宁	扩大了购房补贴政策适用范围， 对象从市本级有关单位扩大到南宁市各有关单位 ，包括各县（市、区）、开发区等。按照高层次人才认定的类别分类实施首次购房补贴。其中，A类人才给予200万元购房补贴，B类人才给予120万元购房补贴
河南新乡	凡在2021年11月8日至2021年12月20日 缴纳商品房契税，且符合补贴范围的，按照缴纳契税总额的20%给予补贴；凡在2021年12月21日（含本日）以后缴纳商品房契税的，不再享受本次补贴政策
吉林通化	对于符合条件的购房 农民 ，财政部门参照购房农民所缴纳契税的额度全额给予补贴，进城购房农民，无论是否在市区就业，其子女与本地适龄少年、儿童在入学、转学方面享受同等待遇
河南开封	对通告发布之日起至2021年12月23日 缴纳商品住房契税且符合补贴范围的，按照契税总额的12%给予补贴
广东惠州	明确了两类人才认定的标准，实现公积金优惠政策差异化。对于高级人才，可以享受公积金提取、公积金贷款和公积金缴存方面的优惠， 公积金贷款额度方面，贷款额度不受缴存余额限制
重庆万州	万州区冬季网上房交会 于2021年12月10日至2022年1月25日盛大举行，历时47天。凡在房交会期间购买参展开发企业商品住宅、非住宅（含商业、门面）、停车用房并网签成功的（仅限首次网签购房），实行契税减半补贴
江苏海通海安	针对5类不同人群，给出了不同的购房优惠政策。如对于子女未满18周岁（截止2022年2月28日）的 二孩、三孩家庭 ，在 市场价格基础上二孩家庭给予每平方米200元、三孩家庭给予每平方米400元的优惠 。而对于原籍不在海安当地，因工作或上学等各种原因来海安的新市民，在购置首套预售商品房时享受每平方米200元优惠
广西桂林	文件本身涉及各个行业，房地产是其中之一。对企业——2021年12月1日至12月31日期间，对五城区单个楼盘销售面积在3000平方米以上的企业进行排序，排名前三的分别发放30万元、20万元、10万元消费券； 对购房者——购买五城区新建商品房予以消费券补贴，可在本地商贸企业购买百货、家电、车辆等
内蒙古呼和浩特	对毕业5年内首次在内市就业的 高校毕业生 给予购房补贴，符合条件者一次性给予10万元、5万元、3万元补贴不等
重庆璧山	璧山区定于2021年12月10日至2022年2月10日举办 为期2个月的购房优惠活动 ，活动期间，购房人购买在璧房地产开发企业的新建商品住房（限1套）、车位（不超过2个）、商服用房（不超过5个）和办公用房，以及购买二手住房（限1套），符合相应条件的，均可享受所缴纳契税同等金额的购房补助
河北保定	对被动式超低能耗建筑商品房项目， 取消销售价格限制 。购买被动式超低能耗商品住宅，可 不受区域性商品住房限购政策限制 ；采用被动式超低能耗建筑技术建造的项目，可调低预售资金重点监管比例（数额），预售资金重点监管资金数额

	降低 20%；调整相应差别化住房信贷政策，使用住房公积金贷款购买被动式超低能耗建筑自住住宅，贷款额度上浮 20%。
湖南衡阳	(1) 对 2021 年 12 月 1 日-2022 年 1 月 31 日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的 50%；(2) 对 2022 年 2 月 1 日-3 月 31 日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的 30%；(3) 对 2022 年 4 月 1 日-5 月 31 日期间购买新建商品住房的，补贴所交契税的 15%；(4) 对 2021 年 12 月 1 日-2022 年 5 月 31 日期间购买地下车位的，补贴所交契税的 80%。 “阶梯式”的补贴值得关注
浙江金华武义	在纳税双百中的民营制造业企业外来员工符合一定条件可以申请“购房券” ，每张“购房券”可兑换一定额度的购房补助，补助资金从土地出让金净收益中按一定比例计提，这一做法系首创（今年 8 月武义县还发布了《完善人才住房和生活保障政策实施意见（试行）》，某些符合要求的引进人才，在按规定连续缴纳社会保险一定年限后，将分别给予最高 100 万元和 4 万元的购房补助）
安徽芜湖	12 月 13 日正式发布的《芜湖市青年英才购房补贴发放实施细则》显示，符合条件的青年英才最高可获得 10% 购房款补贴（针对今年 7 月末之后的购房），首期购房补贴为购房款的 3%，分 3 年平均兑现，剩余购房款补贴按申请人上年度实缴个税地方留成部分逐年兑现
湖北荆门	(1) 购房补贴政策。非中心城区户籍进城就业人员，购买首套普通商品住房，已完成商品房买卖合同网签备案，取得不动产契税完税凭证的，分时段递减给予购房补贴，其中：2022 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，给予 2 万元/户补贴；2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，给予 1.5 万元/户补贴；2023 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，给予 1 万元/户补贴；(2) 对毕业 5 年内，并承诺在中心城区连续最低工作服务年限不少于 5 年，且未享受本市住房保障优惠政策的博士生，全日制硕士研究生、大学本科毕业生、专科毕业生，在中心城区首次购买唯一新建商品住房，网签商品住房买卖合同，取得不动产契税完税凭证的，按照每个家庭分别一次性给予 10 万元、6 万元、4 万元、2 万元的购房补贴；(3) 放宽住房公积金相关政策。在中心城区试点住房公积金“商转公直转”贷款业务；开展异地住房公积金缴存职工在荆购房贷款业务；对于连续足额缴存住房公积金满 3 个月的进城人员，租赁住房的，可提取住房公积金支付房租
吉林长春	(1) 符合条件的人才 按 50 元/平方米， 农民 按 80 元/平方米给予购房补贴；(2) 购房消费券分为汽车消费券和家电消费券，满足消费券发放资格的购房者可以选择领取汽车消费券或家电消费券，仅可选择其中一种且仅限领取一份。购房消费券总额度 5000 万元，发放 5000 份，每份价值 10000 元，其中汽车消费券 500 份，家电消费券共 4500 份，消费券数量有限，先领先得，发完即止

数据来源：Wind，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31799

