



房地产行业：对人大常委会授权国务院开展房产税试点的点评：预期向稳定靠拢 长期价值再修复



房企暴雷事件，反映出政策放松后可能引发的行业乱象，规范行业发展才是未来的长期之路，这是规范化范畴，和调控松紧无关。在房企暴雷事件逐步发酵之后，政府在处理已售未交房方面存在较大困难，而放松调控与确定交房之间并无联系，反而，越是放松，在房企大量拿地之后，一旦遇到再一次收紧，就立马面临无法交楼的困境。

因此，规范化是房地产行业未来发展的必经之路，也是政策必须坚持的道路，和行业调控的松紧无关。

本次人大常委授权国务院开展部分地区的房产税试点，是规范化路径上的市场化手段。房产税试点的到来，在时点上慢于市场预期的，但也进入到不得不出台的时候，一方面，土地财政后继乏力，土地出让金收入增长有一定困难，另一方面，行业乱象频出，用需求端改革来对行业发展进行市场化的调控，有利于行业走向合理竞争，而非简单粗暴的融资放杠杆，获得有效需求才是行业的长期成长之路。

房产税出台后，市场预期从是否放松的分歧、走向规范行业长期发展的统一，估值思路从周期弹性、走向长期价值，尽管短期基本面将伴随房产税进一步恶化，但有利于稳健优秀的企业的长期成长，长期价值修复在即。房产税出台，将进一步降低短期的需求，对当前已经下滑的基本面带来进一步冲击，对行业很多房企来说，将面临进一步淘汰的可能。但，市场预期将发生一次重大转变，从博弈是否放松的预期，专向走向规范行业长期发展，对于稳健经营的房企到来重大利好。行业从周期属性极强的金

融股，逐步过渡到社会配套服务商的价值股。

市场在短期存在利空出尽的预期，但股价走势将进一步分化，房企大量退出和剩余房企坐收渔利将同时存在，股价呈现两极分化，看好长期价值的国企和优秀民企，具备 50%以上修复空间。推荐港股中的中国金茂、融创中国，受益旭辉控股集团，A 股标的推荐中南建设、万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口等，受益我爱我家，同时推荐物业板块，受益招商积余、碧桂园服务，推荐中海物业、宝龙商业。

风险提示：政府重新放开前融、再走土地金融模式。

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_28247

