



房地产行业研究周报：房产 税试点落地 政策空间灵活



投资摘要：

每周一谈：房产税试点落地政策空间灵活

事件：10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。近一年房产税在不同场合被频频提及，终于在年内确认落地。

从会议内容来看，本次试点期限完成预计仍需6年时间，考虑到立法程序，房产税落地预计仍需7-8年以上时间。试点启动将在市场适宜的时点推出，时点选择将充分呵护当前房地产市场稳定，政策细则将结合各地实际灵活调整。从政策层面来说，房产税靴子落地，行业短期政策利空出尽。

从房产税本次试点的背景来看，房产税推出将进一步完善市场价格管控长效机制，房价上涨压力较大，炒房现象较严重的城市，以及在扣除合理的抵扣面积后的多套房或豪宅，将可能成为本次房产税的重点关注征收方向。此外房产税作为税收手段，在城市化进程后可以提供财政收入补充，考虑到我国城镇化进展已进入中后期，地方政府依赖的土地财政模式终将逐步陷入困境，而房产税关系重大，推出进度注定缓慢，及早推行房产税试点也显得必要。房产税可调节财富分配，调节贫富差距。随着“共同富裕”概念提出，消减贫富差距，激活社会活力，成为我国发展的新方向。通过合理的免征面积，以及分段税收等形式，房产税可以对不同财富群体起到收入调节作用。

从房产税试点影响来看，相较上海与重庆试点推行时期，我国的基本面已发生了很大变化，最终政策将如何落地推广，仍有待政策与市场共同给出答案。参考上海及重庆模式，房产税对调控房价、提供财政收入都影响有限。

二城的房产税率低、免征面积大、征收对象范围小是主要原因。

试点城市、税率及税基的选择需合理设置，房产税落地的同时，保障房地产市场稳定同样重要。房产税出台一方面承担着补充财政收入、抑制房价过热、调节贫富差距的使命，则相较上海、重庆模式，需提升税率，扩大增收范围；另一方面为了避免居民负担过大，对房地产市场稳定造成负面影响，税率及税基设置也应合理。

数据追踪（10月18-24日）：

新房市场：30城新成交面积单周同比及累计同比分别为-26PCT、+16PCT，一线城市-13PCT，+30PCT，二线城市-25PCT，+25PCT，三线城市-41PCT，-1PCT。

二手房市场：14城二手房成交面积单周同比-37PCT，累计同比+1PCT。

土地市场：100城土地供应建筑面积累计同比-18PCT，成交建筑面积累计同比-15PCT，成交金额累计同比-3PCT，土地成交溢价率为3%。

城市行情：本周一线城市销售面积整体稳定，北京环比+31PCT、上海+33PCT，广州-7PCT、深圳-63PCT（网签滞后）。二线城市销售面积环

比普遍为负增长。

投资策略：9 月房地产市场层面仍在逐步探底，但政策层面已出现底部特征，未来行业资金紧张的现状有望边际改善，市场情绪有所修复。建议关注自造血能力强行业龙头保利发展、万科 A，受资金政策面边际放松修复的民营企业龙头新城控股、金科股份。

风险提示：销售市场加速下行，个别房企出现债务违约暴雷，政策超预期调控。

关键词：城镇化

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_28260

