



# 房地产行业周报：人大授权开展房地产税试点 完善税制和补充财政是主要目的



## 报告摘要:

市场表现: 上周申万房地产板块收于 3365.21 点, 累计上涨 0.84%, 同期上证综指累计上涨 0.29%, 深证成指累计上涨 0.53%, 沪深 300 累计上涨 0.56%; 横向对比, 板块表现位于中游。

公司动态: 滨江集团: 公司子公司 (权益比例 30%) 竞得位于湖州吴兴区的一宗商住用地, 总建面 44.0 万方, 总地价 19.75 亿元, 楼面价 4491 元/平。

行业新闻: 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作出决定, 授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

土地市场: 10 月 11 日-10 月 17 日, 全国百城合计成交土地建面 1805 万方, 环比+135.5%, 同比+29.1%; 楼面价 8380 元/平, 环比+278.0%, 同比+166.6%; 溢价率为 3.5%, 环比上周走阔 2.6%, 同比收窄 18.5%。

成交市场: 10 月 15 日-10 月 21 日, 新房成交面积 296 万方, 环比-5.0%, 同比-29.1%, 年初至今累计成交面积 14853 万方, 同比+6.4%, 其中一线城市上周成交面积 85 万方, 环比+26.3%, 同比-11.1%。

推盘去化: 10 月 15 日-10 月 21 日, 15 城商品房推盘面积为 236 万方, 环比+18.8%, 同比-47.2%; 去化周期为 19.6 月, 相比上周-0.1; 批售比 (移动平均 3 月) 为 1.33, 相比上周-0.04, 相比去年+0.01。

重点事件点评: 继上周《求是》杂志提及要“积极稳妥推进房地产税

立法和改革，做好试点工作”后。本周，人大常委会授权国务院开展部分地区的房产税试点工作，房地产税立法改革工作进度明显提速。我们认为，

“完善税制”和“补充地方财政收入”是推行房地产税的主要目的，1) 房地产税皆属于现代财税体制中必不可少的一环，因此，推行房地产税是我国深化税收制度改革、完善税制的重要举措；2) 近期土地市场流拍率显著上行，地方政府财政收入面临较大压力。房地产税将部分发挥替代土地出让金作用，具体体现为：“按年收租”式的房地产税可以对冲一部分“粗放扩张”式的土地出让所带来的负面影响，这可以较好地约束政府和企业行为，使企业、政府的发展规划着眼于长期。试点范围来看，我们认为当前行业景气度下探速度较快，“促进房地产市场平稳健康发展”应该是确定试点地区的重要考量，深圳、海南、浙江存在较大概率成为试点区域。值得一提的是，考虑到房地产税的试点在短期内将进一步加大楼市下行压力，“积极稳妥推进房地产税立法与改革”或意味着房地产税试点工作更可能在销售市场筑底企稳后推出。

投资建议：近期人大授权开展房地产税试点，短期利空出尽；中央提及“首付比例和利率方面给予支持”，贝壳研究院监测的90城住房信贷环境有所改善；央行三度发声“两维护”，行业信贷政策修复在即；地方层面如义乌降低预售条件、哈尔滨出台“楼市十六条”维护楼市平稳发展，表明地方政府应对楼市景气度加速下行的积极态度。9月以来，苏、杭、渝、沪、京等热门一二线城市集中供地先后遇冷，流拍率较首批次有明显上升。我们认为地产基本面数据及宏观经济下行持续超预期下，政策已迎

来结构化宽松可能性，发力点可能在流动性和行业信用的修复上，稳健绿档房企或将率先受益，我们推荐投融资方面具备优势的头部绿档房企，推荐万科 A、保利地产、金地集团、招商蛇口、新城控股、龙湖集团、旭辉控股集团、华润置地、中国海外发展。

风险提示：行业资金面超预期收紧；市场表现超预期下行

**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\\_28311](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28311)

