



# 《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》点评：节奏略超预期 “平稳”基调未改



事件：10月23日，全国人大常委会发布《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》。为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，全国人民代表大会常务委员会会议决定：授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。主要内容包括：1) 试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括农村宅基地及其上住宅；2) 国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则；3) 国务院按照积极稳妥的原则，统筹考虑确定试点地区；4) 试点期限为五年，自国务院试点办法印发之日起算。

“共同富裕”背景下房地产持有税推进节奏或将加快：目前房地产行业涉及的税收种类多、体系较为复杂，但结构总体呈现出“重增量轻存量、重建设交易轻保有”的特征。考虑到房地产本身具有很强的民生及资产属性，在“共同富裕”背景下，房地产税收结构调整可能会有所加快，存量及持有税的出台或将加快推进。另一方面，从中长期来看，随着存量房时代渐行渐近，持有税也是对地方财政的补充。

房地产持有税对楼市可能产生短期利空影响：一方面，税收支出对楼市供求都会产生实质性影响，另一方面，在情绪上也会加重楼市观望情绪，总体来说短期对楼市可能产生利空影响。但从长期来看，楼市的基本驱动依然是人口与经济，此外居民杠杆率对价格同时产生影响，因此人口流入动力足、经济基本面发展较好、居民杠杆率较低的城市预计将具有一定支

撑。

当然具体仍需观察后续细则内容，包括征收税率、免征范围等。

“平稳”政策基调未变：《决定》中明确提到“为引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展”，我们认为房地产政策的“平稳”基调并未改变，细则上更多地可能会侧重遏制投机炒房，持有多套房产的或为主要征税对象，以上海与重庆试点为参考，对基本住房的减免力度预计会比较大。

维持“强于大市”评级：政策节奏略超预期，考虑到试点城市及细则尚未出台，市场观望情绪可能加重，对板块短期产生利空影响。但正如上文提到，我们认为政策“平稳”的基调并未改变，细则上更多地可能会侧重遏制投机炒房，持有多套房产的或为主要征税对象。此外，9月末央行货币政策委员三季度例会上提及“维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益”，部分城市出台限跌令、税费优惠、补贴等政策，10月15日，央行提到部分金融机构对“三线四档”融资规则存在一些误解，保持房地产信贷平稳有序投放，21日银保监会再次发声，在贷款首付比和利率上，支持首套房购房者，在基本面下行压力较大的背景下政策有望出现一些对冲。考虑到目前龙头估值水平依然处于历史低位，我们维持推荐两条主线 1) 优质稳健地产开发组合，万科及保利，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

风险提示：疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出



台超出预期、销售不及预期

关键词: 疫情

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\\_28407](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28407)

