



**房地产行业：房地产税改革试点工作
的开展短期对房地产销售将
产生一定负面影响 长期需关注
区域布局欠佳的房企信用质量**



要点

近期全国人民代表大会常务委员会决定授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，标志着房地产税立法和改革在实践层面有了实质性进展。

当前开展房地产税改革试点工作的目的可以概括为以下三个方面：第一，构建房地产长效调控机制，推动房地产市场健康平稳发展；第二，发挥房地产税收入分配调节作用，助力实现社会公平公正、缩小贫富差距；第三，拓宽地方政府税源，缓解地方政府对土地出让收入的依赖。

市场普遍预期本轮房地产税改革试点将在年内落地，同时试点城市范围或有限，并大概率对自主性住房需求给予一定免征或少征措施。在此情形下，中诚信国际认为房地产税的推出将抑制投资性购房需求，但对刚需影响有限。在刚需主导的房地产市场环境下，购房需求将更多与区域经济发展及人口规模等因素相关，不同地区房地产市场分化程度加大。

受房地产调控政策密集落地及个别房企信用风险事件影响，2021年下半年以来单月商品房销售量同比下滑较为明显。房地产税改革试点工作的开展短期或压制房地产市场需求，加大房企销售压力，部分债务压力大、销售回款不佳房企流动性压力将进一步上升。更长期影响需结合各地房地产税实际征收力度来看。如果房地产税改革试点城市范围及征收力度超出市场预期，还需要进一步关注财务纪律较差、库存压力较大、外部融资受限房企信用风险以及相关企业信用风险对上下游企业的传导。在“稳地价、

“稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，我们预计房地产税改革试点工作的进度和力度整体将以符合市场预期的稳妥方式推进。由于开征房地产税一大目的是为了引导住房合理消费，在各项房地产调控政策配套作用下，未来房地产市场需求支撑因素将更多取决于区域经济发展及人口规模，房企销售业绩将与区域布局更加密切相关，较多布局在缺乏人口及经济增长支撑区域的房企信用质量值得关注。

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_28872

