

动态报告/行业快评

房地产

深圳率先探索开征物业税和特
区版图扩大快评

推荐

(维持评级)

2009年8月7日

利空有限、利好确定，维持行业“推荐”评级

分析师：方焱 fangyan@gusen.com.cn

0755-82130648

分析师：区瑞明 ourm@guosen.com.cn

0755-82130678

事项：

深圳市委市政府日前通过最新一期《市政府公报》正式发布《深圳市综合配套改革三年(2009~2011年)实施方案》。该方案提出：深化行政管理体制改革，**申报将经济特区范围延伸至全市**；对财税体制提出多项改革措施，其中，**2009年将开展准备工作，适时探索开征物业税**，合并城镇土地使用税、房产税。

评论：

■ **深圳将率先探索物业税和特区版图扩大，符合我们预期。**我们在以前的相关报告中多次提出，国内开征物业税是大势所趋，会在一些已空转的城市率先试点，深圳关内是经济特区，今年全市又被批为综合配套改革试验区，加上物业税又空转多年，因此“在今年开展开征物业税的准备工作、适时开征物业税”是符合我们预期的。另外，我们在5月19日的报告——《特区版图将扩大，利好深圳地产股》对深圳特区版图扩大也有预期，对其影响也进行了分析。

■ **我们猜测深圳未来的物业税征收方案将不会增加开发商负担，对高端物业和投资性需求或会有影响。**国税总局地方税务司副司长杨遂曾在08年公开表示：“关于物业税的征收，国家现在没有具体方案，也没有具体时间表。但可以肯定的是，物业税将不会新增加税收负担。”，他并指出：“物业税将包括原有的城镇土地使用税、房产税等与房地产相关的税种，采用合并征收的方式。”。本期《深圳政府公报》并未透露未来物业税的具体征收方案，我们预测，深圳方案将大体与杨司长所述一致，而有人建议的“将土地出让金纳入物业税，将目前一次征收70年或50年地价的作法改为年租，按70年或50年分次征收”，我们认为在中短期(3-5年内)不会出现在深圳的方案当中，另外，我们猜测，征收方案或**不排除对别墅等高端商品房和第二套商品房按每年不超过房屋价格1%的税率征收物业税**，但这仅仅是我们基于对征收方案往最严格方向上的一种猜测，届时也未必会出台此种方案。因此深圳开征物业税，不会增加开发商的负担，但对高端物业和投资性需求或会有影响。开征时点上，基于准备工作的复杂性，我们预测最快也要到2010年下半年才能开征。

■ **深圳特区扩容，对深圳房地产行业是重大利好。**特区版图扩大至全市范围后，深圳特区的中轴线将会向西移动至前海级宝安中心城片区，着眼于新特区版图，将有望催生富有前瞻性、高起点、高标准的新城市规划布局，**龙岗、宝安两区及光明新区的生活、交通、教育等配套也会进入一个新的局面，城市价值将获提升，房价、地价未来将上涨**，而**福田、罗湖、南山、盐田四区**由于本身在城市建设及人文环境方面已位居全国前列，并且毗邻香港，土地资源已极为稀缺，**房价未来仍有望保持坚挺**。因此，特区扩容无疑对深圳房地产业构成重大利好。

■ **深圳率先探索开征物业税短期对地产股影响偏负面，但特区扩容对深圳地产股是利好，我们仍维持行业“推荐”评级。**7月份以来，在个别房价涨幅过大的热点城市，银监部门对前期银行执行二套房贷政策过宽的做法进行了窗口指导，主要针对低首付、加按和违规转按等行为进行了纠正，这对买房人的心理预期产生了一定负面影响，地产股出现了调整，而本次深圳将率先开征物业税的消息，短期内对买房人心理也会产生负面影响，对地产股也将构成短期利空，我们预计

8 月份地产股仍将以调整为主。但就全国范围来看，由于目前房价刚刚止跌回稳，并未出现普涨的情况，房地产投资增速也还未恢复到正常水平，宏观经济也还处在刚复苏的阶段，各级政府下半年仍需把“稳定住房消费”作为扩大内需的重要一环，未来房地产政策仍将“偏暖”，而随着“金九银十”这一重要营销节点的到来，预计四季度商品房销量将好于三季度，我们认为 4 季度地产股机会较大，近期地产股的调整将有利于后续行情的演绎，建议 9 月份可重新加仓地产股。推荐品种：区域龙头——中天城投、首开股份、华发股份，全国龙头——万科、招地（这两个品种也受益于深圳特区版图扩大）。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10 %之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

免责声明

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。