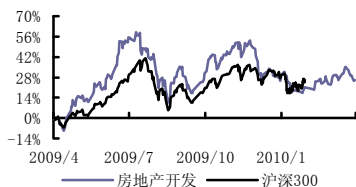


房地产 - 房地产开发

Real estate — real estate development

2010 年 4 月 15 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	2.15%	-0.87%	25.85%
沪深 300	5.28%	-1.88%	27.15%

代码	名称	6m%	YTD	评级
000002	万科 A	-16.36	10.17	买入
600383	金地集团	-6.71	50.45	买入
000024	招商地产	-16.53	-2.22	买入
600223	鲁商置业	5.72	64.43	买入
000718	苏宁环球	-1.53	46.82	买入
002244	滨江集团	2.32	32.89	增持
600376	首开股份	5.18	54.83	增持
600266	北京城建	10.78	37.11	增持
000656	ST 东源	11.95	179.03	增持
000926	福星股份	52.09	67.07	增持

相关报告

《商品房成交周报第 14 期——本周成交量继续放大》，2010.04

执业证书号：

S1030209100570

王斌卿

+86 755 83199599ext8280
wangbq1@csc.com.cn

分析师声明

本人，王斌卿，在此申明，本报告所表述的所有观点准确反映了本人对上述行业、公司或其证券的看法。此外，本人薪酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

政策压力加大

—对国务院常务会议要求坚决遏制房价过快上涨的点评

评级： 中性

- 国务院总理温家宝 14 日主持召开国务院常务会议，会议要求：“坚决遏制住房价格过快上涨。各城市政府要切实负起维护房地产市场健康发展的责任。加强住房保障工作，增加住房建设用地有效供应。实行更加严格的差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。”
- 实行更加严格的差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。对于二套房以上的购房者来说，可能会面临着更高的首付比例和更高的贷款利率。
- 加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。虽然目前我国不具备开征物业税的条件，但是作为物业税的替代品，开征类似重庆的住房消费税、上海的住房保有税等房产税的步伐可能会加快制定，并且在房价上涨过快的部分城市试点，提高持有不动产的税负成本，从而抑制投机性需求。
- 政策压力加大，下调行业评级至“中性”。国务院常务会议提出坚决抑制房价过快上涨，并且要求从信贷政策和税收方面抑制投机性购房需求，未来房地产市场面临的政策压力加大，虽然房地产板块估值水平较低，短期业绩增长较为确定，但是在房价不断上涨的情况下，未来针对房地产市场的调控政策的严厉程度可能会超过市场的预期，我们下调行业评级至“中性”。
- 适当关注超跌反弹的投资机会。在 4 月第二周主要城市商品房成交明显下滑和政策压力逐步加大的情况下，房地产板块出现了明显的调整，目前板块估值水平较低，投资者可适当关注超跌反弹带来的投资机会，关注个股包括二三线城市项目占比较高的一线龙头万科 A、金地集团、首开股份、苏宁环球和优质的地区房地产龙头企业，包括福星股份、滨江集团、北京城建、st 东源、鲁商置业。

附录 1：重庆市拟对高价房征收特别消费税（资料来源：重庆晚报）

2010 年 3 月 24 日，重庆市委副书记、市长黄奇帆在作《关于 2010 年全市重点工作的情况报告》时表示，政府将采取四个有力措施管理好商品房，防止房价不正常波动。其中，就包括对高价商品房征收特别房产消费税。

黄奇帆说，要管理好商品房，首先就要保证对商品房的投资量达到供求平衡的状态，要保证市场上的商品房既不能太多、也不要太少。目前，我市对商品房的固定投资量要保持在社会总投资量的 25%，若超过 40%，就可能导致房地产业泡沫；其次，是对商品房建设总量的控制；再次，通过控制土地拍卖价来调控房价。一般来说，土地出让金的价格会占到房价的三分之一左右；最后，还要对高端房进行遏制。黄奇帆说，事实证明，高端房的价格会对中端房带来影响。

如何遏制高端房呢？黄奇帆说，对这些高端房征收“特别房产消费税”。怎样判断高端房？他举例说，比如一个人买了 5 套或 10 套房，通过炒房牟利，或者其所购买的房子是超过 200 平方米的大户型，其价格超过普通房价的 3 倍、5 倍，甚至 10 倍。如果中端房的价格为每平方米 5000 元，你购买的房子价格却达到每平方米 1.5 万元。那么，这样的房子就属于高端房，就要开征“特别房产消费税”。

据称，重庆市的这个改革方案已上报国务院。

附录 2：关于上海征收住房保有税的传闻（资料来源：世纪证券整理）

针对“上海拟开征住房保有税。该项工作由上海市住房保障和房屋管理局牵头负责，目前基本方案已定。”的传闻，上海市住房保障和房屋管理局通过其网站回应称：

“关于在房产保有阶段征税的问题，早在党的十六届三中全会上就明确提出了。之后也有媒体报道，部分城市空转试运行了多年。今年的全国“两会”上也引起热议。

在房产保有阶段征税，要经国家层面定，地方应贯彻执行好。如果有关部门正在做一些研究也是完全正常的。

上海一定会坚决贯彻国家的一系列房地产调控政策，坚持“三个为主”的原则。房管部门虽不是税收征管的主管部门，但如果政策出台，我们会积极配合贯彻落实好。”

附录 3：《中华人民共和国房产税暂行条例》（资料来源：国家税务总局网站）

1986 年 9 月 15 日，国务院国发[1986]90 号文件发布

第一条 房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收。

第二条 房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳。前款列举的产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人，统称为纳税义务人（以下简称纳税人）。

第三条 房产税依照房产原值一次减除 10% 至 30% 后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据。

第四条 房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

第五条 下列房产免纳房产税

- 一、国家机关、人民团体、军队自用的房产；
- 二、由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的房产；
- 三、宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产；
- 四、个人所有非营业用的房产；
- 五、经财政部批准免税的其他房产。

第六条 除本条例第五条规定者外，纳税人纳税确有困难的，可由省、自治区、直辖市人民政府确定，定期减征或者免征房产税。

第七条 房产税按年征收、分期缴纳。纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府规定。

第八条 房产税的征收管理，依照《中华人民共和国税收征收管理暂行条例》的规定办理。

第九条 房产税由房产所在地的税务机关征收。

第十条 本条例由财政部负责解释；施行细则由省、自治区、直辖市人民政府制定，抄送财政部备案。

第十一条 本条例自 1986 年 10 月 1 日起施行。

世纪证券投资评级标准:

股票投资评级

买入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上；

增持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

卖出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

行业投资评级

强于大市：相对沪深 300 指数涨幅 10%以上；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

弱于大市：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

本报告中的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征价。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。本报告版权归世纪证券所有。

The report is based on public information. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the information in this report, neither the CSCO nor the authors can guarantee such accuracy and completeness or reliability of the information contained herein. Furthermore, it is published solely for reference purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell securities or related financial instruments. The CSCO and its employees do not accept responsibility for any losses or damages arising directly, or indirectly, from the use of this report. CSCO or its correlated institutions may hold and trade securities issued by the corporations mentioned in this report, and provide or try to provide investment banking services for those corporations as well. All rights reserved by CSCO.