

动态报告/行业快评

房地产

对发改委《意见》

快评

谨慎推荐

(维持评级)

2010年6月01日

逐步推进房产税有利于平抑房价

分析师： 方焱 fangyan@guosen.com.cn 0755-82130648 SAC 执业证书编号：S0980206110188

分析师： 区瑞明 ourm@guosen.com.cn 0755-82130678 SAC 执业证书编号：S0980210040014

事项：

2010年05月31日，中新网转载国务院同意发展改革委《关于2010年深化经济体制改革重点工作的意见》。《意见》第五条指出，出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革。

评论：

■ **在推出物业税不成熟的情况下，逐步推进房产税改革是现实之举。**在西方发达国家，物业税是地方政府税收来源主要税种之一，如美国物业税的征收额度是房产总价值的1%-1.5%，每年对房屋价值评估后征收一次，主要由地方政府征收，用来支付治安、消防等公共产品的支出。1986年我国就出台了《中华人民共和国房产税暂行条例》国发[1986]90号文，条例明确规定“……房产税依照房产原值一次减除10%至30%后的余值计算缴纳，税率为1.2%……个人所有非营业用的房产免纳房产税；房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据，税率为12%”。而我国在推出物业税不成熟的情况，逐步推进房产税改革是现实之举，有利于平抑房价、合理引导消费。

■ **今年发改委的提法与2009年不同，可以说表述力度没有2009年厉害。**2009年05月25日，国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知（国发〔2009〕26号），第九条“加快推进财税体制改革，建立有利于科学发展的财税体制”中提到要“深化房地产税制改革，研究开征物业税（财政部、税务总局、发展改革委、住房城乡建设部负责）”；而2010年5月31日，国务院同意发展改革委《关于2010年深化经济体制改革重点工作的意见》第五条指出，“出台资源税改革方案，逐步推进房产税改革”，可以说表述力度没有2009年厉害。

■ **逐步推进房产税改革将削弱房地产“投资品”属性，有利于平抑房价、改变人们心理预期、合理引导房地产消费。**房价不仅仅是供求关系问题，人们心理预期对房价产生较大影响，逐步推进房产税改革有利于改变大家的消费预期，稳定房价。另外，房地产具有“投资品”属性，保有环节税费过低，投资性或投机性需求必然猖獗，逐步推进房产税改革、增加保有环节税费将直接影响人们的投资行为，有利于合理引导住房消费。

■ **逐步推进房产税改革短期对人们心理产生影响，长期看将改变房地产运行轨迹。**虽然房产税短期难真正推出来，但从国务院层面发文要求逐步推进房产税改革，我们建议重视中央态度的重大转变，这与前几年专家学者建议在中国开征物业税完全不同，这次是真的“狼来了”。

■ **维持行业“谨慎推荐”的投资评级。**逐步推进房产税对人们心理预期产生负面影响，房地产销售将受到压制，但考虑地产股跌幅较大，已基本反映目前悲观预期，估值已接近08年底水平，机构配置很低，我们认为地产股进一步下跌幅度有限，将已进入震荡筑底阶段，有反弹机会，建议低配，选股时注重业绩锁定性和成长性，可关注三类品种：①全国及区域龙头：如保利、滨江、华业、中天城投；②城投类股：云南城投、黑牡丹；③资产注入：广宇发展、沙河股份。

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。

免责条款

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。