

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490209010200

联系人： 乐加栋 (8621)68751692 lej@cjsc.com.cn

## 关于“重庆首次购房补贴优惠”的点评

### 事件描述与点评

#### 事件描述：

重庆主城 10 区首次按揭购房者，同时在 10 区内缴纳个税的购房产权人，根据所缴纳的个税额度将享受财政补贴优惠。补助对象从 2008 年 12 月 1 日起，在重庆市渝中区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、大渡口区、南岸区、北碚区、巴南区、渝北区、北部新区首次购买住房并以按揭方式支付，同时在上述区域缴纳个人所得税的购房产权人为享受财政补助的对象。补助方式和计算：从购买住房并支付按揭本息的首月起算连续 12 个月止为一个补助年度，在补助年度内，以实际缴纳的个人所得税的 40% 为限。高于按揭本息的，按按揭本息额度给予补助；低于的，按个人所得税 40% 的额度给予补助。总累计补助金额不得超过住房总价的 30%。

#### 事件点评：

##### ■ 政策支持首次购房未变，二三套房政策依旧严格

从政策的内容来看，政策支持的是首次按揭贷款买房的群体。对于二三套房政策重庆依然以 5 月 21 日出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》为准。对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率大幅度提高的信贷政策。我们以最新的优惠政策做个测算，月还款额优惠力度只有 4% 不到。

##### ■ 优惠是对已有政策的完善

实际上这个政策重庆在 08 年年底就有了。08 年年底出台《关于进一步采取适应性政策措施促进经济平稳较快发展的意见》第七条为“刺激房产消费”，从 2008 年 12 月 1 日起，市内购买住房的个人按揭贷款本息，可抵扣产权人个人所得税的地方提留部分。但是在目前政策调控的背景下，国务院在今年年中时已叫停了这个优惠。五月份出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中规定，对在重庆市主城区首次购买住房并以按揭方式支付，同时在主城区缴纳个人所得税的购房产权人实行财政补助。本次优惠不应值得过分惊奇，属配套细化过程之一。

##### ■ 在目前政策背景下出台此补贴优惠或有深意

在目前房市调控的背景下出台补贴优惠细则或有深意。我们都知道在房产税改革方面，重庆地区一直以来比较活跃，在五月份出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中明确提出：正在积极研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策，并加紧对土地增值税的清算工作。我们认为政策的出台或许是为后续的政策铺垫，从而更加有利于引导市场鼓励自住性需求、打击投资投机性需求。

## 第一，政策支持首次购房未变，二三套房政策依旧严格

从政策的内容来看，政策支持的是首次按揭贷款买房的群体。对于二三套房政策重庆依然以 5 月 21 日出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》为准。

对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率大幅度提高的信贷政策。

**表 1：近期重庆市房地产主要政策**

| 时间         | 政策                                                                                                                                                              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010 年 9 月 | 重庆市出台重庆主城 10 区首次按揭购房者，同时在 10 区内缴纳个税的购房产权人，根据所缴纳的个税额度将享受财政补贴优惠。                                                                                                  |
| 2010 年 6 月 | 《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》正式公布，申请人虽没有户籍限制，但应年满 18 周岁，在重庆有稳定工作和收入来源，具有租金支付能力，是符合政府规定收入限制的本市无住房或家庭人均住房建筑面积低于 13 平方米的住房困难家庭。同时，大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外地来渝工作的无住房人员，也可申请。        |
| 2010 年 5 月 | 《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》正式文件，共提出了四个方面的要求和具体十条调控措施。调控重点着眼于加强住房保障、增加有效供给、规范市场秩序等，没有对三套房停贷作出限制，同时对首次购买住房并以按揭方式支付的主城纳税人实行财政补助，有保有压的调控措施，被业内普遍认为是在“温和调控”。 |
| 2010 年 3 月 | 重庆市政府初步拟定了当地房地产调控政策，将调高高档住房交易契税税率，并将个人转让商品住房征收营业税时限恢复为 5 年。                                                                                                     |

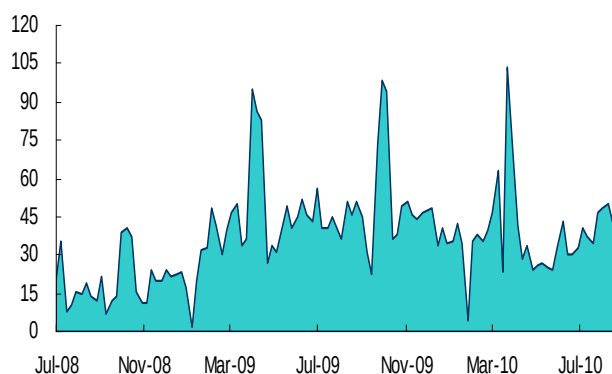
资料来源：长江证券研究部整理

我们以最新的优惠政策做个测算，目前重庆平均房价在 6000 元的水平，假设 90 平米的住房则总价为 54 万元。首付为 16.2 万，剩余按照八五折的商业贷款利率分 20 年付清则每月应当还款为 2506 元。在不考虑未来工资上涨的情况下，假设在重庆买这样房子的个人收入每月 4500 元，这样其每月缴纳的个税为 190 元，这样也就是优惠 76 元，月还款额优惠力度只有 4% 不到。

## 第二，优惠是对已有政策的完善

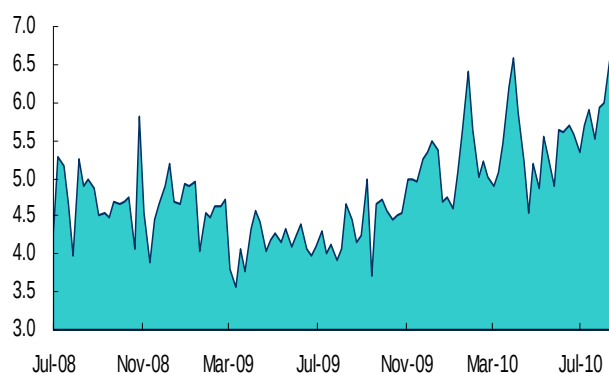
实际上这个政策重庆在 08 年年底就公布了。2008 年 12 月 18 日出台的《关于进一步采取适应性政策措施促进经济平稳较快发展的意见》第七条为“刺激房产消费”，从 2008 年 12 月 1 日起，市内购买住房的个人按揭贷款本息，可抵扣产权人个人所得税的地方提留部分。但是在后来政策调控的背景下，国务院叫停了该优惠方案。

**图 1：重庆周成交面积（万平米）**



资料来源：网上房地产，长江证券研究部

**图 2：重庆周成交均价**



资料来源：网上房地产，长江证券研究部

但在今年五月份出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中规定，对在重庆市主城区首次购买住房并以按揭方式支付，同时在主城区缴纳个人所得税的购房产权人实行财政补助。

只是在当时还没有出台具有的操作方案，目前具体政策细则的出台是对于过去政策的一个完善，**从这个角度来说必然是要出台的细则配套政策，并不值得过于惊奇！**而我们调研的重庆本地企业中，对该政策反映也并不非常激烈。

我们认为这个政策在其他地区不具有仿效性，这主要是因为重庆实施这个政策的本意在于引进高级人才引进，从而加快重庆作为西部重镇的发展。而且本优惠措施已准备多年，而其它城市尚不具备条件。

### 第三，在目前政策背景下出台此优惠补贴或有深意

我们认为，在目前重庆房市火爆，全国地产仍处调控期间的背景下出台该优惠补贴细则颇有深意。我们都知道在房产税改革方面，重庆地区一直以来比较活跃，在五月份出台的《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》中明确提出：正在积极研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策，并加紧对土地增值税的清算工作。

我们认为对首次购房优惠补贴的出台或许是为后续的政策出台进行铺垫，从而更加有利于引导市场鼓励自住性需求、打击投资投机性需求。

从受益公司的角度上来讲，我们一直以来看好重庆地区也正是因为该地区的房价泡沫程度较低，该优惠措施将能较大面积的照顾到刚性需求的购房者。从公司角度，ST 东源重组方金科地产将会明显受益于优惠补贴，继续体现出其产品线中关注刚需的一面的优势，**建议重点关注。**

### 附录：重庆首次主城按揭买房有望获补贴

主城区首次按揭购房者，同时在主城区内缴纳个税的购房产权人，根据其所缴纳的个税额度，将享受财政补贴优惠。昨天，市财政局公布了我市主城区首套按揭购房财政补助政策的主要内容及申报办理流程。该局税政处处长瞿定祥说，该项政策主要是为了重庆引进高端人才推出的一项优惠政策。

#### 优惠政策覆盖主城

市财政局说，补助对象从 2008 年 12 月 1 日起（签订正式购房合同为准），在主城区（包括渝中、江北、沙坪坝、九龙坡、大渡口、南岸、北碚、巴南、渝北、北部新区）首次购买住房（含改善型购房）并以按揭方式支付，同时在上述区域缴纳个人所得税的购房产权人为享受财政补助的对象。

补助方式和计算方法为：从购买住房并支付按揭本息的首月起算，连续 12 个月止为一个补助年度。在补助年度内，以实际缴纳的个人所得税的 40% 为限。高于按揭本息的，按按揭本息额度给予补助；低于的，按个人所得税 40% 的额度给予补助。总累计补助金额不得超过住房总价的 30%。

#### 纳税越多补助就高

瞿定祥处长说，比如一个高收入的首次购房者，他每月缴纳个人所得税为 1500 元，年缴个税为 1.8 万元。按照以实际缴纳的个人所得税的 40% 为限规定，他可以获得 7200 元的补助。但总累计补助金额不得超过住房总价的 30%。

重庆出台该项补助政策主要是解决高端人才的后顾之忧，中端人才也可以享受到这一政策的实惠，但优惠毕竟是跟缴纳个税挂钩的，所以中端人才可能补助相应要少一些。没有缴纳个税者就不能享受该项补助。

#### 申请需提供 8 方面资料

市财政局说，在申报办理流程中，产权人向其个人所得税缴纳地的区财政局申报办理，并提供如下的资料：

（1）产权人的书面申请。产权人应本着诚信守法的原则，提出申报事由，说明相关情况。并明确声明所购住房

是否为在重庆市主城区范围内首次购买的住房，是否享受在重庆市主城区范围内与个人所得税有关的政府扶持或奖励政策，所提供的资料是否真实合法。

- (2) 购房所在区房地产交易管理机构出具的首次（含改善型）购房证明。
- (3) 身份证复印件（审核原件，留存复印件）。
- (4) 住房产权证复印件。
- (5) 产权人与银行的购房按揭合同（审核原件，留存复印件）。
- (6) 按揭银行认定的按揭本息支付证明。
- (7) 区地方税务局认定的个人所得税缴纳证明。
- (8) 审核全部符合要求后，产权人提供本人的开户银行、账号、户名（用于财政拨付资金）。

可向各区财政局咨询

市财政局说，更为详细的具体办理事项需要向所缴纳个人所得税地区的区财政局咨询。

更为详细的具体办理事项需要向所缴纳个人所得税地区的区财政局咨询。各区财政局咨询电话为：

渝中区：63704642

江北区：67560016

沙坪坝区：65368354

九龙坡区：68105487

大渡口区：68173307

南岸区：62948853

北碚区：68317683

渝北区：67137667

巴南区：66224779

北部新区：67460751

## 对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

| 姓名  | 分工        | 电话              | E-mail                             |
|-----|-----------|-----------------|------------------------------------|
| 伍朝晖 | 副主管       | (8621) 68752398 | 13564079561 wuzh@cjsc.com.cn       |
| 甘露  | 华东区总经理    | (8621) 68751916 | 13701696936 ganlu@cjsc.com.cn      |
| 王磊  | 华东区总经理助理  | (8621) 68751003 | 13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn   |
| 鞠雷  | 华南区副总经理   | (8621) 68751863 | 13817196202 julei@cjsc.com.cn      |
| 程杨  | 华北区总经理助理  | (8621) 68753198 | 13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn |
| 李劲雪 | 上海私募总经理   | (8621) 68751926 | 13818973382 lijx@cjsc.com.cn       |
| 张晖  | 深圳私募总经理   | (0755) 82766999 | 13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn  |
| 沈方伟 | 深圳私募总经理助理 | (0755) 82750396 | 15818552093 shenfw@cjsc.com.cn     |

## 投资评级说明

|      |                                                                                                                                                                                                                             |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 行业评级 | 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：<br>看好： 相对表现优于市场<br>中性： 相对表现与市场持平<br>看淡： 相对表现弱于市场                                                                                                                  |
| 公司评级 | 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：<br>推荐： 相对大盘涨幅大于 10%<br>谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间<br>中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间<br>减持： 相对大盘涨幅小于 -5%<br>无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。 |

## 重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。