



房地产

2010.09.17

带刺的玫瑰

---重庆主城区首套按揭购房财政补助政策点评

 **孙建平**
 021-38676316
 sunjianping@gtjas.com
 S0880209040413

本报告导读：全面、深入政策影响，判断行业和股票板块走势

摘要：

事件内容：

9月15日重庆财政局网站披露了主城区首套按揭购房财政补助政策的主要内容和申报办理程序，即：08年12月1日起，在重庆10个主城区首次购买住房（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，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：

- **重庆落实首套（含改善型）按揭住房购房退税政策为重大刺激政策，超出房地产市场和资本市场预期。**等待到来的不是核武器，而是玫瑰花。
- **虽然购房退税针对首次和改善购房，但最终反映到重庆楼市上的政策效果将是：销量和房价恢复快速上涨。**因为：（1）购买力受到实质提升的刚性需求大幅上升（也可理解为城市化加速），一定也会推动投资需求的大幅上升。（2）需求上升和楼盘去化加快，一定会传导到房价上涨，这是经济规律。（3）购房者不相信政府和政策、不相信房价真跌的认知和认同越来越强烈。（4）改变开发商、其它地方政府、商业银行的预期。
- **重庆真正落实首套按揭住房购房退税及其对重庆楼市的效果，最终很有可能导致全国房价止跌和恢复上涨，加快实现量价齐升，中央政府面临的政策压力将会加大。**
- **从购房退税政策可能刺激房价恢复上涨的效果反推，预估作为对冲手段，重庆市进行住宅特别消费税试点的可能性将增大。**
- **行业调控政策和楼市中期方向并未反转，维持行业中性，股票板块短期有反弹行情，可适当参与，但不建议重点参与。**
- **该政策为08年重庆刺激政策的贯彻执行。**始于132号文件（08/12/18）和9号文件（09/1/12），期间经历过财政部叫停、重庆市政府澄清等风波。
- **从文件中理解重庆08年确定的购房退税政策还在且将继续实施。**虽然132号和9号文件规定有效期09/12/31，但10年落实4月中央房地产调控“国十条”的“渝十条”中，再一次明确了主城区首套按揭住房购房退税政策。
- **重大提示：**如果购房退税有效期截至09年12月31日，则上述结论不成立，因为补助的是已售存量，无关增量，对重庆和全国楼市没有影响。

请务必阅读正文之后的免责条款部分

评级：

中性

上次评级：

中性

细分行业评级

房地产经营

房地产开发

相关报告

《8月26-27日深圳房地产行业专题策略会议纪要》，2010.8.30
 行业深度研究报告《中国房地产行业和商业模式的未来和出路》，2010.10.26
 行业专题研究报告《高度关注深圳前海开发和城市更新进程》，2010.08.25
 《首开股份：10年销售超预期 高速增长 晋身一线龙头》，2010.8.17
 《首开股份：立足京城闯天下，逆周期！爆发性！》，2010.8.12
 《万科：疾风知劲草，淡市显龙头》，2010.8.9
 《中国商业地产系列研究报告之一：保险资金投资不动产对商业地产影响分析》，2010.3.30
 《中国国贸：价值显著低估的优质品种》，2010.7.27
 《中国宝安：价值显著低估，新能源汽车和房地产配置首选》，2010.7.8
 《房地产2010年下半年投资策略——静待水落石出》2010.06.27
 《新版房地产行业周报第90期（8.16-8.22）销量周环比回升，关注部分房价止跌略涨》，2010.8.23
 《房地产行业周报第82期（6.20-6.27）：部分新盘房价低开 10%后销量去化显著提升》2010.06.27
 《新版房地产行业周报第72期（4.4-4.10）上周销量下滑，房价维持上涨，政策趋势趋严》2010.04.11
 《新版房地产行业周报第71期（3.28-4.4）二线城市房价涨幅追随北京，政策风险上升》2010.04.04
 《新版房地产行业周报第70期（3.21-3.27）：销量环比上涨 房价普涨关注政策反应》2010.3.29
 《保障房开发对房地产投资和GDP的影响——政策系列研究之一》，2010.5.21
 《地产近期观点和一二三线城市调研概况》，2010.5.19
 《房价定乾坤---2009年房地产行业投资策略》，2008.12.05

图 1 重庆一手新房销量：环比下降13%，同比下降8%

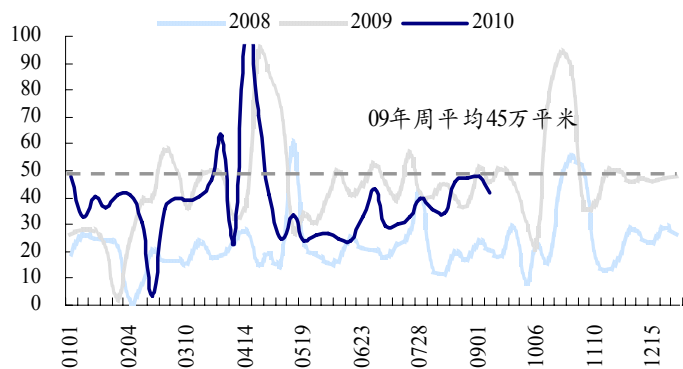
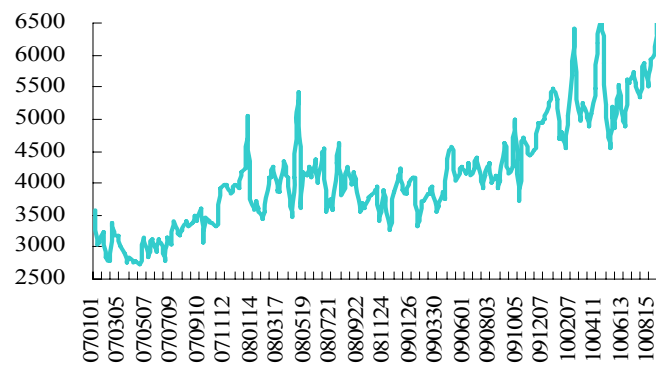


图2 重庆一手新房价格：高位盘整



数据来源：重庆房管局、WIND、CEIC，国泰君安证券《新版房地产周报第93期》。下图2、3同。

图 3 2010 年 1.1-9.11 全国重点城市累计同比增速均下降，其中武汉、重庆相对最好

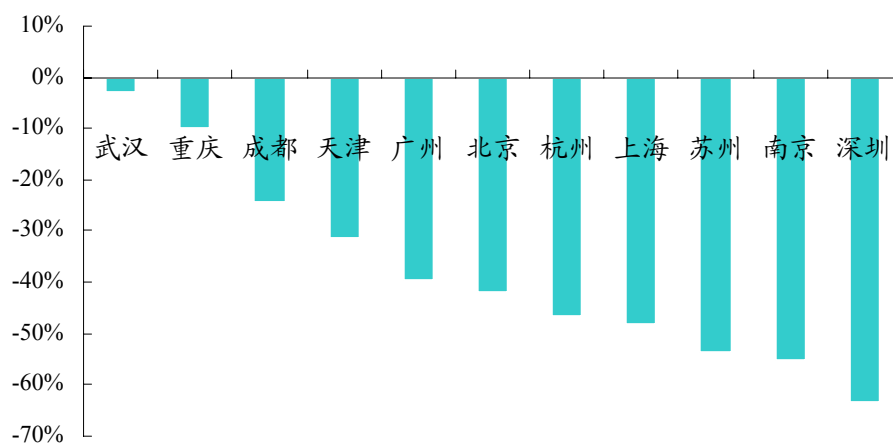


表 1: 重庆市商品住宅销售量、销售金额和房价均价（单位：万平方米、亿元）

年份	销售面积	销售金额	均价
1996	143	14.6	1018
1997	215	22.2	1033
1998	360	41.8	1161
1999	365	39.4	1080
2000	491	52.9	1077
2001	635	71.9	1133
2002	870	111.2	1277
2003	1133	150.0	1324
2004	1158	181.7	1569
2005	1792	340.7	1901
2006	2012	418.7	2081
2007	3310	856.7	2588
2008	2670	704.8	2640
2009	3771	1231.7	3266

注：商品住宅包括一手新房、二手旧房，统计范围包括主城区、郊区和郊县。数据来源：重庆统计局，下图4、5同。

图 4 重庆个人所得税情况 (单位: 亿元, %, 图 5 同)

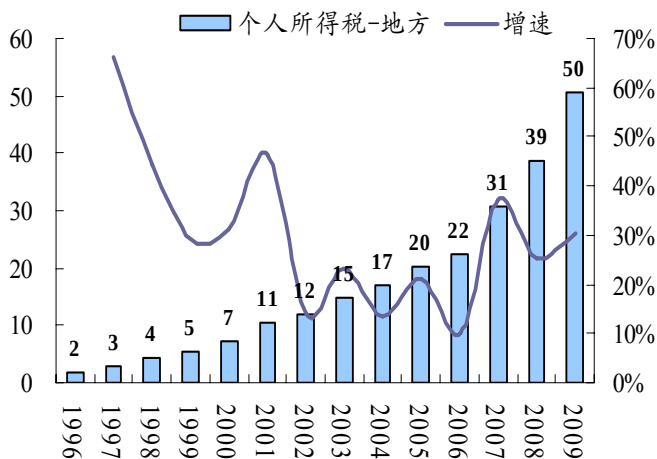
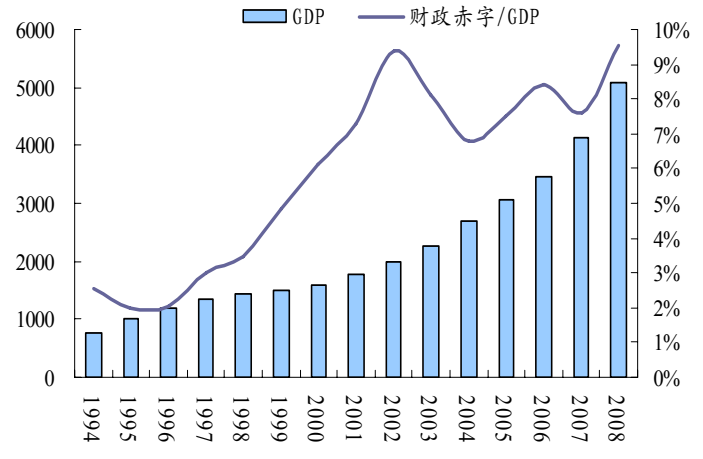


图 5 重庆 GDP、财政赤字/GDP 情况



附件 1: 我市主城区首套按揭购房财政补助政策的主要内容和申报办理流程

一、主要内容

1、补助对象:2008 年 12 月 1 日起(签订正式购房合同为准),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(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。

2、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%。

二、申报办理流程

1、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)。

2、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。咨询电话:

渝中区财政局: 63704642

江北区财政局: 67560016

沙坪坝区财政局: 65368354

九龙坡区财政局: 68105487

大渡口区财政局: 68173307

南岸区财政局: 62948853,

北碚区财政局: 68317683

渝北区财政局: 67137667

巴南区财政局: 66224779

北部新区财政局: 67460751

重庆市财政局: 67575431

附件 2：重庆市人民政府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

渝府发〔2008〕132 号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

当前，国际金融危机快速蔓延，对实体经济影响日益显现，世界经济增长总体放缓，国际市场急剧萎缩，对我国经济造成严重影响。为深入贯彻中央经济工作会议精神，市政府决定市财政增支 60 亿元、减收 26 亿元，力争拉动全社会投资和消费 500 亿元以上，促进我市经济平稳较快发展。现提出如下意见：

一、加大对区县（自治县）经济发展的支持力度

对“两翼”5 个区县（自治县）继续执行地方税收全留和增值税增量返还政策，其余 12 个区县每年实现的税收增量市级留成部分全额定向补助当地；“一圈”中 14 个郊区县特色工业园区实现的税收增量市级部分，全额补助区县。上述补助，专项用于特色工业园区基础设施建设。

二、设立 5 亿元提振经济特别专项资金

按照“整合存量、集中部分增量、适当增加安排”的原则，将市政府已设立的 8 个专项资金整合充实为提振经济特别专项资金。其中：安排 2 亿元拉动工业发展，用于支持重大工业项目投资、特色工业园区建设、重点技术改造，以及补助沿海产业项目转移落户库区的设备搬迁；安排 1 亿元缓解企业融资难，用于企业贷款的利息补贴、担保公司的保费补贴、奖励金融机构增加贷款；安排 1 亿元提升科技转化能力，用于重大科技专项的启动和成果转化、补贴服务外包和 IT 业产品销售；安排 1 亿元扩大出口和商贸旅游，用于刺激出口、发展会展经济、构建农村现代流通网络、推动旅游精品上档升级。

三、稳定出口

从 2008 年 12 月 1 日起，对出口本地汽车摩托车整车及其零部件、机电产品等的市内企业，每出口 1 美元给予 0.02 元企业技术改造补助。将短期出口信用保险保费资助比例提高 20 个百分点，对短期出口信用证保险保费给予 30% 的补贴。对出口企业融资业务支付的担保费，资助比例由 50% 提高到 70%。对口岸外贸集装箱“五定”快班轮，每班次资助标准由 0.8 万元提高到 1.2 万元。新增重庆至日本、韩国、台湾等境外港口的江海直达航线，实行包干补贴。对港口间调箱作业费实行政府补贴，港口不再向企业收取该费用。

四、增强企业融资能力

2008 年底前将小额贷款公司批准发展至 50 家，2009 年再批准设立 30—50 家，使小额贷款公司覆盖所有区县（自治县），并加强监管、规范运行。做好重庆三峡担保公司、外经贸融资担保公司和农业担保公司增资扩股；年内组建完成工业担保公司、进出口担保公司、教育担保公司并开始运转，再组建一批民间担保公司。将中小企业贷款风险补助金由现在的 1500 万元增加到 1 亿元。原计划 2009 年底前注入的 3 亿元科技风险投资引导基金提前至一季度到位，保证财政注入资金总额达到 6 亿元。

五、减轻企业负担

从 2009 年 1 月 1 日起，暂停征收煤炭价格调节基金。调整企业社会保险缴费费率，从 2008 年 12 月 1 日起，1 年内城镇企业职工基本养老保险单位缴费费率缓征 5 个百分点，城镇职工基本医疗保险企业缴费费率降低 2 个百分点，参保人员待遇不变。

六、支持企业并购重组

对经审查批准的企业并购重组项目，给予 2 个百分点的贷款利率补贴。并购重组涉及税收的市级留成部分予以返还，免收相关费用。

七、刺激住房消费

2009 年主城区危旧房拆迁量增加到 400 万平方米，引导开发商修建面向拆迁居民的普通商品房，鼓励民营企业参与廉租住房建设。支持区县（自治县）人民政府以团购方式集中购买普通商品房安置。被拆迁居民享有实物安置、货币安置的选择权。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地方留成部分。

八、支持商贸设施建设

对纳入规划的区县（自治县）、乡镇商贸设施建设，免征综合规划费、城市建设配套费。对建设 2000 平方米以上的专业旧货市场，给予建设业主适当资金支持或贷款贴息。

九、投入 6 亿元稳定和增加就业岗位

对缴纳职工失业保险金，经营困难但不裁员的企业，按不超过企业总人数 20%、当地最低工资标准 30% 给予补贴，执行期限 1 年。对公益性组织新增岗位安置就业困难人员，并稳定就业 1 年以上的，补贴标准由

每人每年 2000 元提高到 5000 元。将享受贷款贴息的再就业重点企业，安置失业人员人数标准由 100 人以上下调为 80 人以上，贷款贴息额由人均 2 万元提高到 3 万元。对组织富余人员待岗培训的企业，按培训成本 50% 给予补贴，人均标准不超过 300 元。失业人员再就业培训、在岗农民工技能提升培训的补贴标准，由每人每年 500 元提高到 600 元。新增小额担保贷款基金 2000 万元，2009 年小额担保贷款额达到 8 亿元。

十、投入 2 亿元解决大中专毕业生就业难

未就业的大中专毕业生，可享受失业人员再就业全部扶持政策。投入 1 亿元，鼓励大中专毕业生自主择业、组合创业和到基层创业，其小额担保贷款的贴息比例保证 100%。

十一、投入 2 亿元促进返乡农民工就业

城镇登记失业人员、农民工创业贷款贴息比例由 50% 提高到 80%。对组织面向返乡农民工招聘会的职介单位，按现场签约数每人给予 100 元补贴。对就读中职学校的返乡农民工，每人每年给予 2000 元学费补贴。

十二、提高社会保障水平，增强中低收入群体消费能力

2009 年，企业退休职工养老金每月人均再增加 140 元，失业保险金领取者每月人均再增加 100 元。元旦、春节期间，对城乡低保对象每人一次性增发 20 元；对农村五保对象、城镇“三孤”人员、领取失业保险金人员、领取生活费的大龄下岗人员、企业离退休困难人员、市级事业单位 75 岁以上退休待遇偏低的参保人员等困难群体，每人一次性增发 50 元。

二〇〇八年十二月十八日

附件 3：重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见

渝府发[2009]9 号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

为认真贯彻十七届三中全会精神，落实《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）精神和市委三届四次全委会部署，现就稳定房地产市场，促进住房消费，发挥房地产业在扩大内需中的积极作用提出如下实施意见：

一、加强政府引导

（一）加强对房地产业发展的引导。建立房地产联席会议制度，定期分析房地产市场走势，协调解决影响房地产业发展的重大问题。各区县（自治县）人民政府在执行中央、市统一政策的前提下，可结合当地实际，进一步采取措施，引导房地产企业进行区域结构和产品结构调整，鼓励居民进行合理的住房消费，积极促进房地产市场供求平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范。

（二）加强对房地产市场监测的分析。完善房地产市场信息系统和统计分析机制，准确把握房地产市场走势。强化房地产发展战略研究，提高应对措施的预见性、针对性和有效性。健全信息披露制度，增强房地产市场透明度，全面、及时、准确发布信息。

（三）保持房地产开发用地供应的稳定。强化土地供应与住房市场变化趋势的关联，坚持熟地出让原则，合理确定土地供应总量、结构、布局和时序。存量建设用地首先满足保障性住房建设需要，确保保障性住房用地。

二、加大住房保障力度

（四）加快主城区危旧房改造步伐。2009 年完成主城区危旧房改造面积 400 万平方米，确保 2010 年全面完成主城区危旧房改造任务。在实施改造过程中，责任主体要加强与金融单位的协调沟通，积极探索融资信贷新模式，通过市场和项目运作，多渠道、多方式筹集资金。在安置过程中，应积极制定政策引导被拆迁居民选择货币补偿，并进入房地产市场自由选购，或由政府团购商品房、经济适用住房、二手房，以安置被拆迁居民。

（五）提速解决城市低收入家庭住房困难。加快将廉租住房保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭。推进廉租住房建设，扩大实物配租比例，2009 年新建（含购买）廉租住房 7.1 万套。

三、调整税费征收和入户政策

（六）减免部分交易税费。一是减免契税，普通商品住房（含二手住房）交易契税按 0.5% 征收，高档住房交易契税按 1.5% 征收。二是减免营业税，个人购买普通商品住房超过 2 年（含 2 年）转让的，免征营

业税；不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买原价的差额征收营业税。个人购买高档住房超过 2 年（含 2 年）转让的，按其转让收入减去购买原价的差额征收营业税，不足 2 年转让的，仍按其转让收入全额征收营业税。三是商业用房、办公用房（含写字楼）交易契税减半征收。四是房屋交易手续费减半收取。住房转让核准时间从购买合同网上签约或在权属登记部门登记备案之日起计算。

（七）抵扣个人所得税。2008 年 12 月 1 日后，在我市首次（含改善型）购买住房并以按揭方式支付的，其按揭贷款本息，可抵扣产权人缴纳的个人所得税地方留成部分。具体操作细则由市财政局、市地税局、人行重庆营管部另行制定。

（八）放宽购房入户限制。购房者为非主城九区户籍人员（包括农民和市外居民，不含境外人员），在主城九区一次性购房建筑面积 90 平方米以上，且实际居住的，可凭房地产权属证书到公安部门申请办理 1 户（夫妻以及未成年子女）主城九区户籍。

四、加大信贷支持力度

（九）建立政府、银行与企业的沟通协调机制。一是全面清理在建中低价位、中小套型商品住房项目，对中小套型住房套数达到一定比例的，在企业承诺价位、接受监管的前提下，协调商业银行增加信贷投入；特别对符合贷款条件的保障性住房建设项目，要加大信贷支持力度。二是定期组织银企衔接，协调商业银行对按期还贷、信誉优良开发企业或实施优质项目开发的中小企业，满足其正常合理的信贷需求。三是充分发挥商业银行和其他融资机构作用，对有实力有信誉的房地产开发企业兼并重组困难企业或项目给予金融支持；积极引导各类担保公司为房地产企业提供融资服务。四是对部分有实力、前景较好，但暂时出现资金困难的房地产开发企业，可在风险可控的前提下，对其贷款展期、续贷等开辟简易通道，以帮助其渡过难关。

（十）充分发挥住房公积金作用。一是加大公积金投放力度。首付房款比例由 30% 调整为 20%，贷款最长期限在国家法定退休年龄的基础上延后 10 年（最长不超过 30 年），个人住房公积金贷款单笔最高限额由 15 万元提高到 20 万元，直系亲属参贷后的最高限额提高到 40 万元。在付清第一套住房贷款后，可再次申请个人住房公积金贷款，并执行第一套住房公积金贷款的相关政策。二是提高住房公积金使用效率。增加住房公积金个人贷款承办银行，住房公积金在全市范围内集中调剂使用。在确保资金安全的前提下，将部分住房公积金用于廉租住房、经济租房和经济适用住房建设。

（十一）积极支持自住型和改善型住房消费。针对两类购房需求，申请贷款购买第二套住房可比照执行首套普通住房贷款政策：一是已贷款购买一套住房，但家庭人均住房建筑面积不满 30 平方米的改善型需求；二是本市主城区以外居民在主城区首次购买住房的自住型需求。

五、营造良好的产业发展环境

（十二）加大招商引资力度。主城区要积极引进境内外实力较强的大型房地产企业，以优良的投资服务环境提升房地产业的对外吸引力。其他区县（自治县）也应根据当地实际情况，做好房地产招商引资工作，提升住房开发品质。

（十三）完善市场体系。积极活跃住房二级市场和筹建市级二手房屋买卖、租赁有形市场，为交易双方提供房源信息查询、登记办证、金融、税收等综合性服务。

（十四）改进优化服务。一是进一步规范建设项目审批、竣工验收等工作，提高服务效率。二是制定有关行为规范，建立和完善房地产开发企业信用档案体系以及失信行为惩戒机制，促进房地产开发企业规模化、品牌化发展。三是放宽抵押登记担保限制，依法登记的担保公司为企业或个人从事各类经济活动提供担保，企业或个人以土地或房屋向担保公司提供反担保的，均可以办理抵押登记。四是金融部门和房地产行政主管部门要密切配合，做好改善型住房购买的认定工作。

（十五）调整房地产开发税费。一是房地产开发企业项目预售实际到账收入，按国家税收政策规定的预计利润率下限标准预征企业所得税，实行按年预征。二是暂缓预征房地产企业土地增值税，待项目完工后结算。三是对经相关部门审查批准的房地产企业并购重组项目，给予 2 个百分点的贷款利率补贴，全额返还并购重组涉及税收的市级留成部分，并免收相关费用。四是房地产开发企业为小区绿化而购买的林木、苗圃不计入绿化施工企业的营业收入计征营业税及附加。五是对居住用房地地下配套建设的车库和设备用房，免交土地出让金和配套费。六是房地产企业流动资金确实困难的，经申请批准，可提取已缴项目资本金账上余额的 50% 和已缴农民工工资保证金账上余额的 50%，专项用于支付农民工工资。

（十六）坚持正确的舆论宣传。引导媒体大力宣传中央出台的各项政策措施及其成效，客观、正面报道当前房地产市场状况，营造良好的舆论和消费环境，提升市场投资和消费信心。严肃查处各种散布虚假信息、

扰乱市场秩序的行为。同时，加强市场经济条件下风险意识的宣传和教育。

(十七) 本《意见》自印发之日起执行。第六、八、十一、十五条的执行时间，暂定截止到 2009 年 12 月 31 日。如国家有新政策，按新政策执行。

二〇〇九年一月十二日

附件 4: 重庆市出台十条措施促房地产市场平稳健康发展

中央政府门户网站 www.gov.cn 2010 年 05 月 21 日 来源: 重庆市人民政府网站

今年以来，为贯彻落实国家和相关部委的一系列调控房地产市场的政策，加强和改善房地产市场调控，解决中低收入群体住房问题，重庆市按照“低端有保障、中端有市场、高端有遏制”的调控思路，出台了《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》，提出了四个方面的要求和具体十条调控措施。

一是构建多层次住房供应体系。第一，加快保障性住房建设，明确 2010 年完成主城区危旧房拆迁 362 万平方米，“城中村”拆迁 420 万平方米，棚户区拆迁 70 万平方米，建成廉租住房 220 万平方米，开工建设公共租赁房 500 万平方米。第二，要求普通商品住房及保障性住房供地比例不低于 70%，涉及征用农民集体土地的，落实农用地转建设用地计划和占用耕地计划指标，加快征用土地进程，及时向社会公布住房用地年度供应计划，并督促房地产开发企业加快项目建设和销售。第三，严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地，并将高档住房土地增值税预征率上调到 2%。积极引导开发企业将高档住房项目调整为普通商品住房项目，逐步减少大套型高档住房上市量。

二是实施差别化引导政策。第一，支持保障性住房建设，保障性住房项目土地可以实行行政划拨，危旧房拆迁和“城中村”改造安置房享受相关契税和税费优惠，试点将住房公积金结余资金用于政府投资的公共租赁住房、列入保障性住房规划的城市棚户区改造项目安置用房和经济适用住房的建设。第二，鼓励普通商品住房消费，普通商品住房（含二手住房）交易契税按 1%征收，住房交易手续费减半收取。对在重庆市主城区首次购买住房并以按揭方式支付，同时在地主缴纳个人所得税的购房人实行财政补助。执行购房入户和公积金贷款优惠政策。第三，限制高档住房和投机型购房消费，重申严格执行国家税费及信贷政策。个人购买普通商品住房超过 5 年（含 5 年）转让的，免征营业税；不足 5 年转让的，按其转让收入减去购买原价的差额征收营业税。个人购买高档住房超过 5 年（含 5 年）转让的，按其转让收入减去购买原价的差额征收营业税，不足 5 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。高档住房交易契税按 3%征收。

三是引导房地产企业合理发展。第一，明确政府引导方向，促进房地产市场供求平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范。第二，发挥政策引导作用，引导企业多开发普通商品住房满足大多数居民的消费需求。引导房地产企业集约节约用地，多利用地下空间，对居住用房地地下配套建设的车库和设备用房，免交土地出让金和配套费。引导房地产企业参与“森林重庆”建设，搞好小区绿化，房地产开发企业为小区绿化而购买的林木、苗圃不计入绿化施工企业的营业收入计征营业税及附加。

四是强化房地产市场监管。第一，加强土地供应管理，保障划拨土地供应，规范土地招拍挂制度，合理确定土地供应的方式和内容，建立健全房地产开发企业诚信档案，限制拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人参与土地出让活动，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为，从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。第二，整顿房地产市场秩序，完善商品房预售管理制度，已取得预售许可的房地产开发企业，要按照信息公开的原则，在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。明确各职能部门在房地产市场监管中的责任。

此外，该《实施意见》还明确指出，如国家有新政策出台，按新政策执行。此文件出台后，4 月 17 日，国务院又下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），从抑制不合理住房需求、增加住房有效供给、加快保障性安居工程建设等五个方面提出了十条具体的房地产调控政策。目前，重庆市正按照文件精神积极研究制定各项细化措施并贯彻执行，一是严格执行对贷款购买首套自住房（建筑面积大于 90 平方米）的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；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。二是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。三是继续加大公共租赁住房的建设力度。四是进一步加强市场监管。

作者简介:

孙建平:

经济学硕士，毕业于南开大学金融学系，2004 年 1 月进入国泰君安证券研究所，从事宏观经济、房地产行业研究。荣获 2006 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第二名，2007 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2008 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名，2009 年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

本报告仅供国泰君安证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。

本公司利用信息隔离墙控制内部一个或多个领域、部门或关联机构之间的信息流动。因此，投资者应注意，在法律许可的情况下，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或期权并进行证券或期权交易，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。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

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、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“国泰君安证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

若本公司以外的其他机构（以下简称“该机构”）发送本报告，则由该机构独自为此发送行为负责。通过此途径获得本报告的投资者应自行联系该机构以要求获悉更详细信息或进而交易本报告中提及的证券。本报告不构成本公司向该机构之客户提供的投资建议，本公司、本公司员工或者关联机构亦不为该机构之客户因使用本报告或报告所载内容引起的任何损失承担任何责任。

评级说明

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。以报告发布后的 12 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的 12 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅。

	评级	说明
股票投资评级	增持	相对沪深 300 指数涨幅 15%以上
	谨慎增持	相对沪深 300 指数涨幅介于 5%~15%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5%~5%
	减持	相对沪深 300 指数下跌 5%以上
行业投资评级	增持	明显强于沪深 300 指数
	中性	基本与沪深 300 指数持平
	减持	明显弱于沪深 300 指数

国泰君安证券研究

	上海	深圳	北京
地址	上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层	深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 34 层	北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层
邮编	200120	518026	100140
电话	(021) 38676666	(0755) 23976888	(010) 59312799
E-mail:	gtjaresearch@gtjas.com		