

重庆购房退税政策点评

高收入受益，区域性利好！

赵强 研究员 电话：021-68829698
 沈爱卿 研究员 020-87555888-637
 徐军平 研究员 021-68829441
 eMail: zhaoq@gf.com.cn saq@gf.com.cn xjp@gf.com.cn

事件：重庆市财政局公布“主城区首套按揭购房财政补助政策的主要内容 and 申报办理程序”。

1、补助对象：2008 年 12 月 1 日起(签订正式购房合同为准)，在重庆市主城 10 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%。

点评

1、该政策是落实细则而非新政，但出台仍出乎意料。

在 2009 年重庆市财政局出台的《重庆市财政局关于在主城区实施个人首次购房按揭财政补助政策（试行）的通知》已经公布上述政策。由于个税结算时间等因素，最快享受到该政策的购房者也需要到今年才能办理退税。因此该政策是落实细则并非新政策，但是在政策调控风声趋紧的时候出台该优惠细则，出乎我们的意料，这表明地方政府力图在民生问题上得分。

2、纳税越多、受益越高，高中收入人群最受益。

纳税越多，补贴相对越高。以 20 年期 40 万元购房贷款为例，月薪 3000 的购房者按揭月供的优惠幅度约为 1%，月薪 5000 的优惠幅度约 5%，月薪 9000 元的优惠幅度约 15%。因此，高中收入人群购房最受益。

3、对重庆区域是利好，但估计其他城市跟进的不会多。因此影响是区域性而非全国性。受益公司：龙湖和金科。

上海早在 1998 年 - 2003 年率先实施购房退税优惠政策，这对上海房地产市场的复苏起到了重要作用。尽管重庆的购房退税优惠幅度不如上海，但仍是利好，该优惠政策不仅有利于减轻重庆本地购房居民按揭还款压力，也有利于吸引高端人才。但是我们估计其他城市跟进的不会多。因此影响是区域性而非全国。受益的公司主要是龙湖和金科（st 东源）。

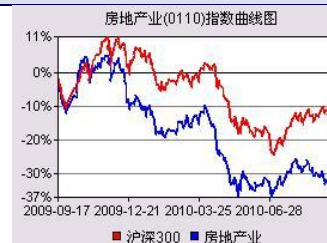
行业评级

买入

前次评级

买入

行业走势



市场表现	1 个月	3 个月	12 个月
行业指数	-10.4%	-1.22%	-33.7%
沪深 300	-2.87%	4.19%	-13.9%

事件：重庆市财政局公布“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”。

1、补助对象：2008年12月1日起(签订正式购房合同为准)，在重庆市主城10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%。

点评

该政策是落实细则而非新政，但出台仍出乎意料。

在2009年重庆市财政局出台的《重庆市财政局关于在主城区实施个人首次购房按揭财政补助政策(试行)的通知》已经公布上述政策。而且在2010年5月出台的“渝十条”也再次提出“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”。由于个税结算时间等因素，最快享受到该政策的购房者也需要到今年才能办理退税。因此该政策是落实细则并非新政策，但是在政策调控风声趋紧的时候出台该优惠细则，出乎我们的意料，这表明地方政府力图在民生问题上得分。

纳税越多、受益越高，高中收入人群最受益。

纳税越多，补贴相对越高。以20年期40万元购房贷款为例，月薪3000的购房者按揭月供的优惠幅度约为1%，月薪5000的优惠幅度约5%，月薪9000元的优惠幅度约15%。(见表1) 因此，高中收入人群购房最受益。

对重庆区域是利好，但估计其他城市跟进的不会多。因此影响是区域性而非全国。受益公司主要是龙湖和金科。

上海早在1998年-2003年率先实施购房退税优惠政策，这对上海房地产市场的复苏起到了重要作用。尽管重庆的购房退税优惠幅度不如上海，但仍是利好，该优惠政策不仅有利于减轻重庆本地购房居民按揭还款压力，也有利于吸引高端人才。但是我们估计其他城市跟进的不会多。因此影响是区域性而非全国。受益的公司主要是龙湖和金科(st东源)。

表 1: 购房退税优惠幅度

应发工 资(扣除 四金)	税 率	实发工 资	应缴税 金	税金减 免限额	月供(20 年 期 7 折利率 40 万贷款)	月供优 惠幅度	月供(20 年 期 85 折利率 40 万贷款)	月供优惠 幅度	月供(20 年期 1.1 倍利率 40 万贷款)	月供 优惠 幅度
2500	5%	2475	25	10	2458	0%	2650	0%	2989	0%
3000	10%	2925	75	30	2458	1%	2650	1%	2989	1%
5000	15%	4675	325	130	2458	5%	2650	5%	2989	4%
7000	15%	6375	625	250	2458	10%	2650	9%	2989	8%
9000	20%	7975	1025	410	2458	17%	2650	15%	2989	14%
11000	20%	9575	1425	570	2458	23%	2650	22%	2989	19%
13000	20%	11175	1825	730	2458	30%	2650	28%	2989	24%
22000	25%	18375	3625	1450	2458	59%	2650	55%	2989	49%
52000	30%	40375	11625	4650	2458	100%	2650	100%	2989	100%
72000	35%	53875	18125	7250	2458	100%	2650	100%	2989	100%
92000	40%	66375	25625	10250	2458	100%	2650	100%	2989	100%
112000	45%	77875	34125	13650	2458	100%	2650	100%	2989	100%

注: 2009年重庆市城镇经济单位职工人均平均工资2580元/月。

数据来源: 广发证券发展研究中心

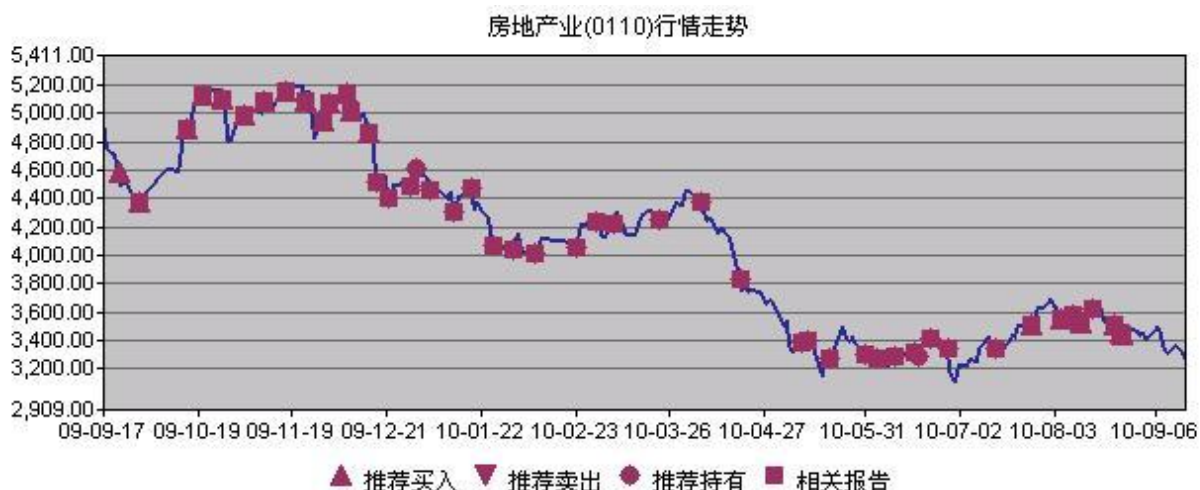
表 2：重点跟踪公司一览

公司名称	总市值 (百万 元)	总股本 (百万 元)	EPS (元/股)			PE			PB	最新股价 元/股	评级
			2009	2010E	2011E	2009	2010E	2011E	2010Q1		
住宅开发											
万科 A	88,841	10,995	0.48	0.63	0.80	16.67	12.74	10.13	2.23	8.08	买入
保利地产	50,378	4,576	0.77	1.05	1.64	14.32	10.48	6.73	1.91	11.01	持有
金地集团	27,321	4,472	0.40	0.54	0.65	15.38	11.41	9.35	1.70	6.11	持有
苏宁环球	14,456	1,703	0.42	0.67	0.94	20.25	12.64	9.00	4.70	8.49	买入
荣盛发展	14,995	1,434	0.43	0.70	0.95	24.60	14.88	10.97	3.66	10.46	买入
滨江集团	13,534	1,352	0.48	0.81	1.09	21.03	12.35	9.21	3.77	10.01	买入
华发股份	8,865	817	0.83	0.95	1.37	13.04	11.42	7.94	1.68	10.85	买入
格力地产	4,875	578	0.41	0.66	1.18	20.73	12.83	7.15	3.08	8.44	买入
栖霞建设	5,838	1,050	0.21	0.32	0.48	26.16	17.54	11.55	2.11	5.56	持有
华丽家族	6,418	527	0.18	0.96	1.25	67.77	12.66	9.74	5.74	12.17	买入
综合经营											
华侨城 A	38,098	3,107	0.55	0.71	0.94	22.34	17.34	13.06	3.31	12.26	买入
招商地产	29,091	1,717	0.96	1.26	1.59	17.69	13.47	10.64	1.69	16.94	买入
南湖中宝	24,012	5,077	0.23	0.41	0.53	20.88	11.54	8.89	3.75	4.73	买入
嘉凯城	15,137	1,804	0.66	0.71	0.95	12.65	11.78	8.79	4.52	8.39	买入
建发股份	14,948	2,238	0.48	0.60	0.70	14.05	11.12	9.50	2.76	6.68	买入
中南建设	10,814	1,168	0.48	0.78	1.11	19.31	11.94	8.32	2.57	9.26	持有
中天城投	9,189	913	0.50	1.08	1.86	19.96	9.30	5.42	6.80	10.06	买入
福星股份	6,326	710	0.47	0.75	0.84	18.81	11.96	10.67	1.43	8.91	买入
商业地产											
金融街	20,039	3,027	0.45	0.55	0.72	14.67	12.15	9.21	1.25	6.62	买入
中国国贸	11,695	1,007	0.29	0.29	0.55	40.39	39.51	20.96	2.69	11.61	持有

数据来源：广发证券发展研究中心

广发证券——行业投资评级说明

买入 (Buy)	预期未来 12 个月内，行业指数优于大盘 10% 以上。
持有 (Hold)	预期未来 12 个月内，行业指数相对大盘的变动幅度介于-10%~+10%。
卖出 (Sell)	预期未来 12 个月内，行业指数弱于大盘 10% 以上。



相关研究报告

房地产业(0110)_行业跟踪分析报告	沈爱卿	2010-09-12
房地产业(0110)_行业跟踪分析报告	沈爱卿	2010-09-05
房地产业(0110)_行业跟踪分析报告	沈爱卿	2010-08-29

	广州	深圳	北京	上海
地址	广州市天河北路 183 号 大都会广场 36 楼	深圳市民田路华融大厦 2501 室	北京市月坛北街 2 号月坛 大厦 18 层 1808 室	上海市浦东南路 528 号证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518026	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-612			

注：本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

免责声明

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券股份有限公司认为可靠，但广发证券不对其准确性或完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券或其附属机构的立场。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

本报告旨在发送给广发证券的特定客户及其它专业人士。未经广发证券事先书面许可，不得更改或以任何方式传送、复印或印刷本报告。