

公租房建设运营税收优惠政策点评

李晓东

联系人
S1060110060037
0755-22625083
Lixiaodong885@pingan.com.cn

刘英华

分析师
S1060208120120
Liuyinghua005@pingan.com.cn

- 1、减免了公租房建设及运营的大部分税收，属制度性重构的重要举措：**房地产建设到运营，涉及到的主要税种包括：城镇土地使用税、印花税、契税、土地增值税、营业税和所得税；
 - **部分税收实现直接减免：**根据政策，公租房建设和运营中涉及的城镇土地使用税、印花税、契税营业税直接实现了减免。
 - **给予土地增值税和所得税部分优惠：**根据政策：
 - （1）对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。
 - （2）企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。
- 2、有利于在中长期增加市场有效供给。**此项政策属于政府保障性住房建设的主要配套政策之一，是保障性住房资产化的重要举措，有利于加快公租房建设进度，切实增加租赁市场的有效供给，落实人人有房住的基本民生需求。
 - **将降低商品房的吸引力和预期投资收益：**随着公租房建设和逐步投入使用，由于其租期稳定，会消除承租人因为出租人转让房产而产生的不必要的频繁搬家之苦，将对商品房租赁市场产生实质的替代效应，增加租赁市场的有效供给，会在一定程度上降低商品房租赁市场的吸引力和预期收益；
 - **有利于抑制房价过快上涨：**鉴于公租房降低商品房租赁市场的吸引力和预期收益，使商品房作为投资品的吸引力降低，有利于抑制房价过快上涨。
- 3、作为税收政策，其稳定性更强、进一步说明增加住房有效供给成为政府政策重要的着眼点。**我们看到此项政策属于税收政策，具有较好的稳定性，对未来可能出现的疏漏，政策也留了时间窗口，“政策自发文之日起执行，执行期限暂定三年，政策到期后将根据公租房建设和运营情况对有关内容加以完善”；

政策释放的信号值得关注，更加强化了通过增加有效供给稳定房价的政策预期。
- 4、随着可能的政策和市场调整，战略性建仓的时机正在逼近，短期给予行业“推荐”评级。**该政策是房地产制度性重构的一部分，鉴于目前的城市化水平和人口年龄结构，中长期我们仍然看好行业发展，重点看好土地成本较低、管理水平优秀的高周转企业在未来的表现。

短期内考虑调控会产生的市场阵痛和持续的政策预期，不建议大举介入，但对于注重绝对收益的投资者而言，目前股价已经较为充分的未来市场可能的调整情况，建议投资者可以择机在市场调整过程中战略性建仓。

附件： 《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》

财税[2010]88 号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局，西藏、宁夏、青海省(自治区)国家税务局，新疆生产建设兵团财务局：

根据国务院办公厅《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发[2010]4 号)、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10 号)和住房和城乡建设部等七部门《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》(建保[2010]87 号)精神，现对公共租赁住房(以下简称公租房)建设和运营有关税收政策通知如下：

一、对公租房建设用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的城镇土地使用税。

二、对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。在其他住房项目中配套建设公租房，依据政府部门出具的相关材料，可按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建造、管理公租房涉及的印花税。

三、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方签订租赁协议涉及的印花税予以免征。

四、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。

五、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额 12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。

六、对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。公租房租金收入与其他住房经营收入应单独核算，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。

七、享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，以及按照建保[2010]87 号文和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。不同时符合上述条件的公租房不得享受上述税收优惠政策。

八、上述政策自发文之日起执行，执行期限暂定三年，政策到期后将根据公租房建设和运营情况对有关内容加以完善。

财政部 国家税务总局

二〇一〇年九月二十七日

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

强烈推荐（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 10%以上）
推 荐（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%至 10%之间）
中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
回 避（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

风险提示：

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨为发给平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能尽依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券有限责任公司的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券有限责任公司 2010 版权所有。保留一切权利。

中国平安 PINGAN

平安证券综合研究所

地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

邮编：518048

电话：4008866338

传真：(0755) 8244 9257