

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 lejd@cjsc.com.cn

政策调控加强，预期兑现

报告要点

■ 进一步强调差异化信贷政策，加强对消费性贷款的管理

此次政策在信贷方面明确了在首次购房、二套房、三套以及三套以上的购房贷款政策。对于对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。本次信贷政策与以往主要的变化在于首付提高到三成以及暂停对于三套及以上的商业贷款。从这个角度上来说，信贷政策显得更加严格了。

■ 加强交易环节税的征收，关注土增税的清算

目前在契税方面，一般是以房款的 1.5%来缴纳。本次政策调整为对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税。新政策主要是强调了以家庭为单位而不再是过去的个人。另外在个税方面，这一块我们过去大部分地区是以房款的 1%来缴纳的，但是根据国家税务总局文件的规定应该是以房产交易盈利部分的 20%来缴纳的。政策存在两种情况可以优惠：第一是对出售自有住房并拟在现住房出售 1 年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金；第二是对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。新政策取消了第一条的优惠，也就是对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。从税收这个角度来看，新政策是典型的有保有压，对首次置业仍维持呵护，对投资投机继续打击，为未来持有环节征税埋下伏笔。

■ 加大保障性住房政策优惠力度

我们知道今年保障性住房的建设力度是空前的，市场上也一直对于保障性住房建设任务是否能完成持怀疑态度。根据最新的统计，截止 8 月末，保障性住房已开工 220 万套，占全年计划的 75%；各类棚户区改造开工 190 万套，占全年计划的 65%。其中，廉租住房开工率 75%、公共租赁住房开工率 85%、城市棚户区改造开工率 70%。今年以来，保障性安居工程已完成投资 4700 亿元。与此同时的是保障性住房相关的配套优惠政策开始完成，在各种税费（包括城镇土地使用税、契税、印花税、土地增值税、营业税、房产税）都给予了免征，另外流程审批上设有绿色通道。我们认为在这样的情况下将会有有效的调动开发商的积极性，参与到保障性住房的建设中来。

■ 房产税改革加快，等待进一步明朗

我们注意到此次政策明确的提出了加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。在过去的表述中从未提到扩大的全国范围。我们认为房地产税出台的脚步将会大大加快，我们认为房产税细则出台后或许成为市场投资机会出现的契机之一。

本次政策总体感觉，是基本符合市场预期的。市场对政策预期过于严厉或者过于放松都是不现实的，地产股真正投资机会也是来自投资逻辑的溯本清源，决不是去博弈政策。正如年初我们在报告中提到的作为研究者应更多回归行业长期的问题和短期的最尴尬的风险。就市场短期走势而言，房产税试点的细节又成为了市场焦点，未来楼市量价变化也值得关心，这些显然应进一步观察，草率决定都不太负责。2006 年快速周转和 2008 年救市重估的大戏过后，市场太需要一部新的力作，我们也在苦苦追寻着。年初能够言中行业境地是我们的幸运，同时也引引起地产圈内人士对行业变化的思考；近期我们将几年来对地产行业的反思形成文字与大家分享，敬请留意。

第一，进一步强调差别化信贷政策，加强对消费性贷款的管理

此次政策在信贷方面明确了在首次购房、二套房、三套以及三套以上的购房贷款政策。对于对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款。

另外值得注意的是，该政策重新强调的限制了异地购房，对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。

本次信贷政策与以往主要的变化在于首付提高到三成以及暂停对于三套及以上的商业贷款。从这个角度上来说，信贷政策显得更加严格了。

表 1: 信贷政策调整

分类	政策出台前	政策出台后
首次置业	90 平米及以下 首付二成，利率八五折	首付三成，利率八五折
	90 平米以上 首付三成，利率八五折	首付三成，利率八五折
二套房	首付五成，利率 1.1 倍	首付五成，利率 1.1 倍
三套及以上	贷款首付比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则自主确定	暂停发放
异地购房	限制	限制

资料来源：长江证券研究部整理

第二，加强交易环节税的征收，关注土增税的清算

本次政策调整住房交易环节的契税和个人所得税的优惠。目前在契税方面，一般是以房款的 1.5%来缴纳，本次政策调整为对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1%税率征收契税。新政策主要是强调了以家庭为单位而不再是过去的个人。

另外在个税方面，这一块我们过去大部分地区是以房款的 1%来缴纳的，但是根据国家税务总局文件的规定应该是可以将房产交易盈利部分的 20%来缴纳的。政策存在两种情况可以优惠：第一是对出售自有住房并拟在现住房出售 1 年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金；第二是对个人转让自用 5 年以上，并且是家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税。新政策取消了第一条的优惠，也就是对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

从税收这个角度来看，新政策是典型的有保有压，对首次置业仍维持呵护，对投资投机继续打击，为未来持有环节征税埋下伏笔。

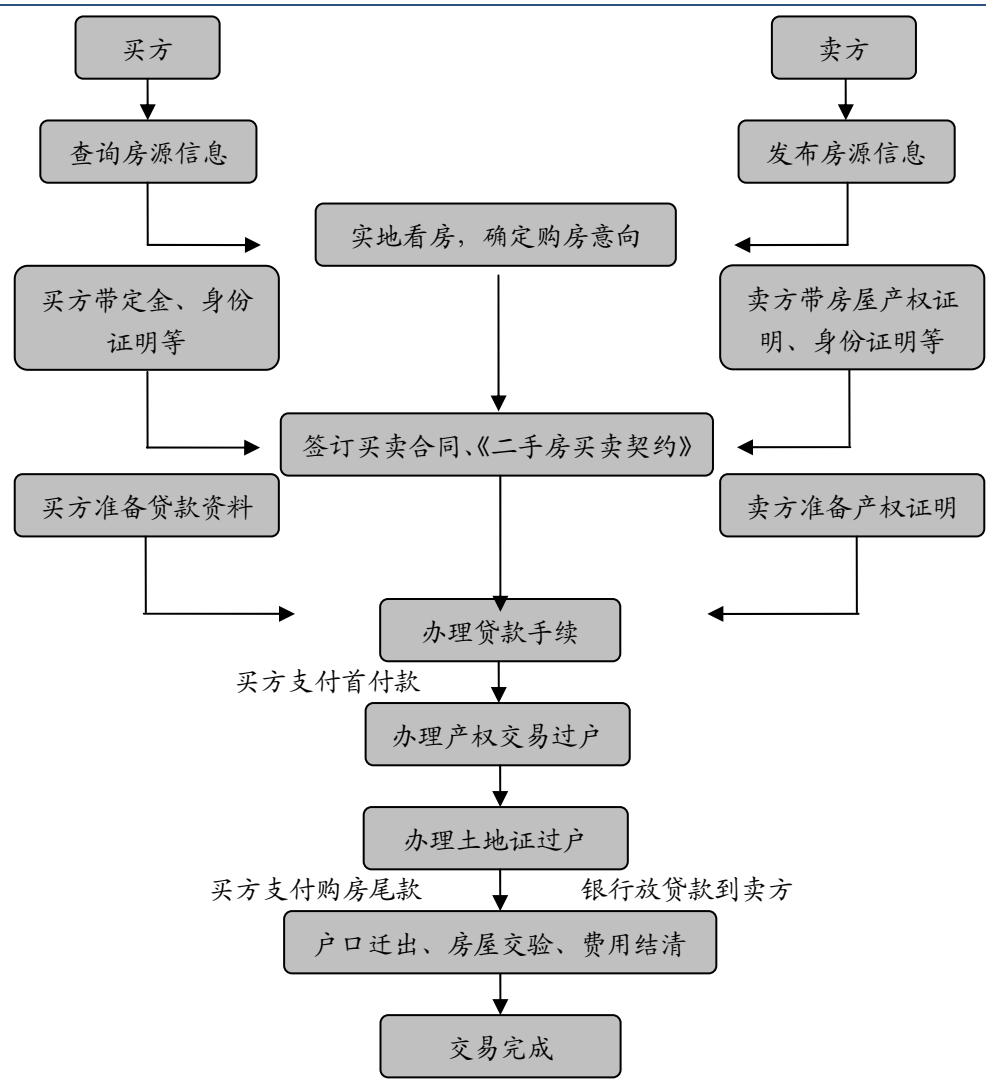
表 2: 住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策调整

税种	政策调整前	政策调整后
----	-------	-------

契税	个人购买自用普通住宅，暂减半征收契税。	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。 对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。
所得税	对出售自有住房并拟在现住房出售 1 年内按市场价重新购房的纳税人，其出售现住房所缴纳的个人所得税，先以纳税保证金形式缴纳，再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系，全部或部分退还纳税保证金。	对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

资料来源：长江证券研究部整理

图 1：二手房交易流程图



资料来源：长江证券研究部整理

表 3：目前二手房交易环节税费

分类	买方	卖方
契税	房款的 1.5% （面积在 144 平米以上的需要缴纳 3%，面积在 90 平米以下并且是首套房的可以缴纳 1%）	无
印花税	房款的 0.05%	房款的 0.05%

交易费	3 元/平方米	3 元/平方米
测绘费	各地区不同	无
权属登记费及取证费	各地区不同	无
中介费	买卖双方共同承担，总房款的 3%	
营业税	无	非普通住宅以及普通住宅未满五年为成交价*5.5%，普通住宅满五年免征。
个人所得税	无	房产交易盈利部分的 20%或者总房款的 1%(房产证满 5 年并且是唯一住房的可以免除)

资料来源：长江证券研究部整理

另外我们一直以来关注土地增值税的清缴力度，我们认为今年 6 月份国税总局的两次发文必将对未来土地增值税清缴产生极大影响。因为 6 月份的规定了政策的操作细则使得征收具有很强的操作性。

我们在目前的房地产企业报表中还没能体现出这种效应，但是我们相信在未来土地增值税的占比将会得到提高。特别是毛利率较高的开发企业。

表 4：土地增值税占营业税金比重

时间	土地增值税（亿元）	商品房营业收入（亿元）	商品房销售 金额	土地增值税与营业收入的 比值	土地增值税与销售金额 的比值
万科					
2010Q2	7.48	164.51	367.70	4.55%	2.03%
2009	7.69	483.16	634.2	1.59%	1.21%
2008	21.61	404.90	478.70	5.34%	4.51%
保利					
2010Q2	3.29	108.49	217.55	3.04%	1.51%
2009	11.18	223.43	433.82	5.01%	2.58%
2008	5.60	151.14	205.11	3.70%	2.73%
2007	3.28	74.08	170.40	4.43%	1.93%
2006	0.66	36.82	83.65	1.79%	0.79%
金地					
2010Q2	3.89	84.91	53.76	4.58%	7.23%
2009	5.20	116.63	210.83	4.46%	2.47%
2008	6.66	94.33	114.00	7.06%	5.84%
2007	4.04	72.00	97.50	5.61%	4.14%
2006	2.57	33.29	51.14	7.71%	5.02%
滨江集团					
2010Q2	0.07	8.19	4.49	0.81%	1.49%
2009	0.18	27.40	67.60	0.66%	0.27%
2008	0.03	22.45	27.63	0.12%	0.09%
2007	1.72	0.00	-	-	-
栖霞建设					
2010Q2	0.96	22.30	-	4.32%	-
2009	1.15	21.53	44.10	5.33%	2.60%
2008	0.41	15.52	11.90	2.64%	3.44%
2007	1.14	28.26	-	4.03%	-
2006	0.23	22.91	-	1.01%	-
华发股份					
2010Q2	0.63	20.47	-	3.07%	-
2009	1.74	39.16	40.12	4.44%	4.33%

2008	0.68	34.32	24.00	1.97%	2.82%
2007	0.88	21.22	-	4.13%	-
2006	0.06	8.34	-	0.70%	-
中粮地产					
2010Q2	0.18	3.00	5.62	5.99%	3.20%
2009	0.75	17.16	31.15	4.39%	2.42%
2008	1.18	7.55	9.18	15.64%	12.86%
2007	1.03	4.90	-	21.08%	-
2006	0.00	0.04	-	4.89%	-
苏宁环球					
2010Q2	0.40	16.55	16.74	2.41%	2.38%
2009	0.77	27.26	38.12	2.84%	2.03%
2008	1.48	22.05	21.87	6.71%	6.77%
2007	0.43	11.31	-	3.76%	-

资料来源：公司公告，长江证券研究部

表 5：毛利率对应土地增值税率（土地增值税/营业收入）

毛利率	30%	35%	40%	45%	50%	55%	60%
土地增值税率	2.70%	4.65%	6.60%	8.55%	10.75%	13.68%	16.60%

资料来源：长江证券研究部

表 6：有关土地增值税的法规条例

时间	法规条例	颁布单位	主要内容
1993 年 12 月	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	国务院	明确规定土地增值税的纳税人为：转让国有土地使用权、地上的建筑物及附着物(即转让房地产)并取得收入的单位和个人。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额，实行四级超率累进税率征收。
1995 年 1 月 27 日	《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	财政部	1994 年 1 月 1 日以前已签订房地产转让合同，不论其房地产在何时转让，均免征土地增值税。1994 年 1 月 1 日以前已签订房地产开发合同或已立项，并已按规定投入资金进行开发，其在 1994 年 1 月 1 日以后 5 年内首次转让房地产的，免征土地增值税。
2002 年 7 月 10 日	《关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知》	国家税务总局	要求各地税务局开始加强与房地产有关部门的配合，恢复征收土地增值税。
2005 年 10 月 1 日	《关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》	国家税务总局	在办理二手房过户时，要做到各税统管，不能只负责征收契税，其他税种如营业税、城建税、教育费附加、个人所得税、土地增值税、印花税也要同时进行征收。
2006 年 3 月 2 日	《关于土地增值税若干问题的通知》	财政部、国家税务总局	要进一步完善土地增值税预征办法，根据本地区房地产业增长水平和市场发展情况，区别普通住房、非普通住房和商用房等不同类型，科学合理地确定预征率，并适时调整。对未按预征规定期限预缴税款的，要按日加收滞纳金。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国家税务总局	规定土地增值税以房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算，另外还规定了关于清算的条件，并要求从 2007 年 2 月开始对土地增值税进行清算。
2009 年 5 月 12 日	《土地增值税清算管理规程》	国家税务总局	对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出了具体规定。

2010 年 5 月 26 日	《关于土地增值税清算有 国家税务总局 关问题的通知》	就土地增值税清算时收入确认、房地产开发企业未支付的质量保证金，其扣除项目金额的确定，以及拆迁安置土地增值税计算等的问题予以明确。
2010 年 6 月 3 日	《关于加强土地增值税征 国家税务总局 管工作的通知》	除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于 2%，中部和东北地区省份不得低于 1.5%，西部地区省份不得低于 1%，各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率。为了规范核定工作，核定征收率原则上不得低于 5%，各省级税务机关要结合本地实际，区分不同房地产类型制定核定征收率。

资料来源：长江证券研究部整理

第三，加大保障性住房政策优惠力度

我们知道今年保障性住房的建设力度是空前的，市场上也一直对于保障性住房建设任务是否能完成持怀疑态度。根据最新的统计，截止 8 月末，保障性住房已开工 220 万套，占全年计划的 75%；各类棚户区改造开工 190 万套，占全年计划的 65%。其中，廉租住房开工率 75%、公共租赁住房开工率 85%、城市棚户区改造开工率 70%。今年以来，保障性安居工程已完成投资 4700 亿元。

与此同时的是保障性住房相关的配套优惠政策开始完成，在各种税费（包括城镇土地使用税、契税、印花税、土地增值税、营业税、房产税）都给予了免征，另外流程审批上设有绿色通道。我们认为在这样的情况下将会有有效的调动开发商的积极性，参与到保障性住房的建设中来。

表 7：2010 年部分城市保障性住房建设计划

城市	保障性住房建设计划
南宁	今年经济适用房建设项目计划投资 8.31 亿元，计划开工 43 万平方米，计划竣工 23 万平方米，今年经济适用房在建项目有 2 万套左右。
石家庄	计划新建廉租住房 5100 套，完成 640 万平方米的旧小区改善。
唐山	2010 年至 2012 年，计划建设保障性住房 2.3 万套，建筑面积 140 万平方米，其中，经济适用房 1.9 万套，建筑面积 120 万平方米，廉租住房 4000 万套，建筑面积 20 万平方米。
武汉	计划 2010 年-2012 年 3 年之内新建经济适用房 330 万平方米，总计 41250 套。平均每年新建 110 万平方米，13750 套。计划新建和配租廉租住房 1 万套，新增廉租住房租金补贴 17645 户。
广州	今年拟建设的经适房、经租房和廉租房共 282 万平方米，限价房 93 万平方米，计划新开工建设约 370 万平方米保障性住房。预计可提供保障性住房约 4 万套，包括 2.3 万套廉租房及 1.7 万套经适房和经租房。
深圳	计划建设保障性住房 5 万套，建筑面积 280 万平方米，保障房建设套数将是 2009 年的两倍。保障性住房年内则计划新供应 37.2 公顷用地，占住宅用地计划供应量的 9%。
贵阳	保障性住房用地计划供应量为 1010 公顷（含廉租房用地 27 公顷、经济适用房用地 212 公顷、棚户区改造用地 151 公顷、限价房及 90 平方米以下中小套普通商品房用地 620 公顷）。
郑州	郑州市（含县区）住房计划供地 960 公顷，其中，保障性住房、棚改房和自住性中小套型普通商品房用地比例占 88.9%；郑州市本级住房计划供地 577 公顷，其中，保障性住房用地占 14%，棚改房用地占 61%，自住性中小套型普通商品房用地占 15%，三类用地占总量的 90%。
济南	计划供应 3 块廉租房建设用，面积分别为 1.2、2.5、11.52 公顷。另有 342.75 公顷的划拨用地，用于定向安置房建设。
青岛	青岛拟配租配售的保障性住房共 8000 套（廉租住房 3000 套，经济适用房 5000 套），分属于 25 个项目，包括 11 个廉租住房项目、14 个经济适用房项目。

成都	住房用地计划供应 22598 亩，其中，中心城区普通商品住房用地计划供地 3419 亩，保障性住房用地计划供地 642 亩；郊区（市）县普通商品住房用地计划供地 15188 亩，保障性住房用地计划供地 3349 亩。
昆明	今年昆明市将投资 21.5 亿元，新建 22055 套保障性住房。从 2010 年起到 2012 年，全市建设保障性住房 16 万余套，其中，城镇保障性住房 6 万套以上，农村保障性安居工程 10 万套以上。
海南	全省保障性住房计划供地将达 1.21 万亩，计划建保障性住房 10.09 万套，总建筑面积 714.5 万平方米。
苏州	2010 年苏州市区住房供地总量在 500 万方，其中有 350 万方用于保障性住房和普通商品房的建设。
成都	成都市住房用地计划供应 22598 亩，其中，中心城区普通商品住房用地计划供地 3419 亩，保障性住房用地计划供地 642 亩；郊区（市）县普通商品住房用地计划供地 15188 亩，保障性住房用地计划供地 3349 亩。
福建	开工建设廉租住房 2.7 万套，新增租赁补贴 1 万户；建设经济适用住房 1 万套；启动城市棚户区改造 1200 万平方米。其中，福州、厦门两市保障性住房建设规模约占全省总量的 50%。
上海	计划建设保障性住房合计 1200 万平方米，其中包括了 800 万平方米的配套商品房
宁波	全市开工建设保障性住房 40 万平方米以上，限价房 40 万平方米以上
南昌	保障性住房用地 660 亩（廉租房 450 亩、经济适用房 210 亩），棚改用地 200 亩（棚改保障房 159 亩、中小套型 41 亩），中小套型商品房 2208 亩。
海口	2010 年海口市将建设保障性住房 16208 套，面积 137.04 万平方米。
上海	启动新一轮以保障房为主的大型居住社区的规划选址工作，新选址基地共 23 块，可建设住宅约 8000 万平方米，预计到 2011 年将基本完成土地储备工作。同时，年内将有 330 万平方米经适房可望达到预售条件。

资料来源：网上收集，长江证券研究部整理

第四，房产税改革加快，等待进一步明朗

我们注意到此次明确的提出了加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。在过去的表述中从未提到扩大的全国范围。本次政策内容将加强市场对房地产税即将出台的预期，我们认为房产税细则出台后或许成为市场投资机会出现的契机之一。

表 8：近期有关房产税的政策

时间	部门	内容
2009-12-14	国务院	国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，会议认为，为保持房地产市场的平稳健康发展，会议要求，按照稳定完善政策、增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则，继续综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控。
2010-4-14	国务院	坚决遏制住房价格过快上涨。各城市政府要切实负起维护房地产市场健康发展的责任。加强住房保障工作，增加住房建设用地有效供应。实行更加严格的差别化住房信贷政策，抑制投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费的税收政策。
2010-4-19	重庆	重庆“特别房产消费税”方案已获批，国家将在一些城市试点开征个人住房消费税。此次“特别房产消费税”将针对大户型、非自住高档住宅和多套住宅，但具体税率如何仍在敲定中。
2010-4-30	北京	同一购房家庭只能新购买一套商品住房；金融机构和税务部门可以根据本市房屋权属交易系统中个人住房记录，实施差别化的信贷和税收政策。暂停对购买第三套及以上住房，以及不能提供 1 年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民发放贷款。
2010-5-17	浙江	浙江省政府发布《坚决遏制部分城市房价过快上涨促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》（浙政发〔2010〕23 号），明确通过相关税收、银行放贷、土地出让金缴纳政策遏制炒房和投机性购房。各地特别是住房供应紧张、房价较高、涨幅较大的城市，可制定临时性限购多套住房的政策；各地可在国家规定的 1—3% 个人所得税征收率范围内，临时性适当提高征收标准。
2010-5-24	发改委	发改委对发展改革委产业研究所有关研究人员的“三年之内免谈房产税”作出澄清，“三年之内免谈房产税”的讲话不代表发展改革委的立场。
2010-5-31	国务院	同意发改委《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》，其内容包括出台资源税改革方案，

	逐步推进房产税改革。
2010 年 5 月 上海	有关上海市开征房产税的传闻愈演愈烈，据称，可能以一定人均面积为起征点，超出部分才按比例征税，需按年支付相当于房产值 0.8% 的房产税。目前方案已经呈报国务院等待批复。
2010 年 9 月 各部委	加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。

资料来源：长江证券研究部整理

表 8：2010 年来主要政策简介

日期	政策名称	政策意义
1 月 10 日	国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知“国十一条”	标志着新一轮房地产调控的拉开
2 月 23 日	北京促进房地产市场平稳健康发展的实施意见“京十一条”	“国十一条”的具体落实，强调增加住房建设用地供应
3 月 7 日	2010 年政府工作报告	强调遏制部分城市房价过快上涨，房地产调控力度开始加大
3 月 10 日	国土部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知	加大保障性住房的土地供应成为最大亮点
4 月 15 日	国土部公布 2010 年全国土地供应计划	加强了普通商品房，中小套型商品房和保障性住房的土地供应力度
4 月 17 日	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知“新国十条”	史上最严厉房地产调控政策，标志着本轮房地产调控进入深入期
4 月 20 日	住建部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知	涉及房地产企业资金管理
4 月 27 日	住建部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知	整顿经济适用房
4 月 30 日	北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知	地方落实中央精神
5 月 5 日	住建部关于加强廉租住房管理有关问题的通知	整顿廉租房
5 月 6 日	深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上	没有超出新国十条范围，比北京新政温和
6 月 4 日	《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	二套房以家庭为单位，认房又认贷
9 月 27 日	《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	保障房与土地政策方面
9 月 29 日	国家有关部委近日分别出台措施遏制部分城市房价过快上涨	信贷、税收等方面

资料来源：长江证券研究部整理

附录 1: 国家有关部委近日分别出台措施遏制部分城市房价过快上涨

为进一步贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知精神，国家有关部委近日分别出台措施，巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展。

据了解，这些措施主要有：一是各地要加大贯彻落实房地产市场宏观调控政策措施的力度。要立即研究制定贯彻落实国发[2010]10 号文件的实施细则。已印发实施细则的地区，要根据最近国家有关部委出台的政策措施进行调整和完善。房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。严格实行问责制，对政策落实不到位、工作不得力的，要进行约谈，直至追究责任。

二是完善差别化的住房信贷政策。各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

三是调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。加强对土地增值税征管情况的监督和检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值税的清算和稽查。加快推进房产税改革试点工作，并逐步扩大到全国。

四是切实增加住房有效供给。各地要加大对各地 2010 年住房建设计划和用地供应计划实际完成情况的督查考核力度，切实落实中小套型普通商品住房和保障性住房建设计划和供地计划。房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量。认真落实支持公共租赁住房建设的税收优惠政策。鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

五是加大住房交易市场检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其发行股票、公司债券和新购置土地，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

附录 2: 国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知

国税发[2006]108 号

各省、自治区、直辖市和计划单列市地方税务局，河北、黑龙江、江苏、浙江、山东、安徽、福建、江西、河南、湖南、广东、广西、重庆、贵州、青海、宁夏、新疆、甘肃省(自治区、直辖市)财政厅(局)，青岛、宁波、厦门市财政局：

《中华人民共和国个人所得税法》及其实施条例规定，个人转让住房，以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按照“财产转让所得”项目缴纳个人所得税。之后，根据我国经济形势发展需要，《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278 号)对个人转让住房的个人所得税应纳税所得额计算和换购住房的个人所得税有关问题做了具体规定。目前，在征收个人转让住房的个人所得税中，各地又反映出一些需要进一步明确的问题。为完善制度，加强征管，根据个人所得税法和税收征收管理法的有关规定精神，现就有关问题通知如下：

一、对住房转让所得征收个人所得税时，以实际成交价格为转让收入。纳税人申报的住房成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，征收机关依法有权根据有关信息核定其转让收入，但必须保证各税种计税价格一致。

二、对转让住房收入计算个人所得税应纳税所得额时，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用。

(一)房屋原值具体为：

- 1.商品房：购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。
- 2.自建住房：实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。
- 3.经济适用房(含集资合作建房、安居工程住房)：原购房人实际支付的房价款及相关税费，以及按规定交纳的土地出让金。
- 4.已购公有住房：原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款，加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)交纳的所得收益及相关税费。

已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级(含县级)以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价(或标准价)购买的公有住房。

经济适用房价格按县级(含县级)以上地方人民政府规定的标准确定。

- 5.城镇拆迁安置住房：根据《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第 305 号)和《建设部关于印发〈城市房屋拆迁估价指导意见〉的通知》(建住房[2003]234 号)等有关规定，其原值分别为：

- (1)房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的，为购置该房屋实际支付的房价款及交纳的相关税费；
- (2)房屋拆迁采取产权调换方式的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款及交纳的相关税费；
- (3)房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人除取得所调换房屋，又取得部分货币补偿的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款和交纳的相关税费，减去货币补偿后的余额；
- (4)房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人取得所调换房屋，又支付部分货币的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款，加上所支付的货币及交纳的相关税费。

(二)转让住房过程中缴纳的税金是指：纳税人在转让住房时实际缴纳的营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。

(三)合理费用是指：纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

- 1.支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票，并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的，经税务机关审核，其转让的住房在转让前实际发生的装修费用，可在以下规定比例内扣除：

- (1)已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的 15%；
- (2)商品房及其他住房：最高扣除限额为房屋原值的 10%。

纳税人原购房为装修房，即合同注明房价款中含有装修费(铺装了地板，装配了洁具、厨具等)的，不得再重复扣除装修费用。

- 2.支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的，其向贷款银行实际支付的住房贷款利息，凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。

- 3.纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等，凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

本条规定自 2006 年 8 月 1 日起执行。

三、纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，税务机关可根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条的规定，对其实行核定征税，即按纳税人住房转让收入的一定比例核定应纳个人所得税额。具体比例由省级地方税务局或者省级地方税务局授权的地市级地方税务局根据纳税人出售住房的所处区域、地理位置、建造时间、房屋类型、住房平均价格水平等因素，在住房转让收入 1%-3%的幅度内确定。

四、各级税务机关要严格执行《国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知》(国税发[2005]82 号)和《国家

税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知》(国税发[2005]156号)的规定。为方便出售住房的个人依法履行纳税义务,加强税收征管,主管税务机关要在房地产交易场所设置税收征收窗口,个人转让住房应缴纳的个人所得税,应与转让环节应缴纳的营业税、契税、土地增值税等税收一并办理;地方税务机关暂没有条件在房地产交易场所设置税收征收窗口的,应委托契税征收部门一并征收个人所得税等税收。

五、各级税务机关要认真落实有关住房转让个人所得税优惠政策。按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)的规定,对出售自有住房并拟在现住房出售1年内按市场价重新购房的纳税人,其出售现住房所缴纳的个人所得税,先以纳税保证金形式缴纳,再视其重新购房的金额与原住房销售额的关系,全部或部分退还纳税保证金;对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税。要不折不扣地执行上述优惠政策,确保维护纳税人的合法权益。

六、各级税务机关要做好住房转让的个人所得税纳税保证金收取、退还和有关管理工作。要按照《财政部、国家税务总局、建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》(财税字[1999]278号)和《国家税务总局、财政部、中国人民银行关于印发〈税务代保管资金账户管理办法〉的通知》(国税发[2005]181号)要求,按规定建立个人所得税纳税保证金专户,为缴纳纳税保证金的纳税人建立档案,加强对纳税保证金信息的采集、比对、审核;向纳税人宣传解释纳税保证金的征收、退还政策及程序;认真做好纳税保证金退还事宜,符合条件的确保及时办理。

七、各级税务机关要认真宣传和落实有关税收政策,维护纳税人的各项合法权益。一是要持续、广泛地宣传个人所得税法及有关税收政策,加强对纳税人和征收人员如何缴纳住房交易所得个人所得税的纳税辅导;二是要加强与房地产管理部门、中介机构的协调、沟通,充分发挥中介机构协税护税作用,促使其协助纳税人准确计算税款;三是严格执行住房交易所得的减免税条件和审批程序,明确纳税人应报送的有关资料,做好涉税资料审查鉴定工作;四是对于符合减免税政策的个人住房交易所得,要及时办理减免税审批手续。

国家税务总局

二〇〇六年七月十八日

附录 3: 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

附录四：关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知

财税[2010]94号

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅（局）、地方税务局、住房城乡建设厅（建委、房地局），西藏、宁夏、青海省（自治区）国税局，新疆生产建设兵团财务局、建设局：

经国务院批准，现就调整房地产交易环节契税、个人所得税有关优惠政策通知如下：

一、关于契税政策

（一）对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。

征收机关应查询纳税人契税纳税记录；无记录或有记录但有疑义的，根据纳税人的申请或授权，由房地产主管部门通过房屋登记信息系统查询纳税人家庭住房登记记录，并出具书面查询结果。如因当地暂不具备查询条件而不能提供家庭住房登记查询结果的，纳税人应向征收机关提交家庭住房实有套数书面诚信保证。诚信保证不实的，属于虚假纳税申报，按照《中华人民共和国税收征收管理法》的有关规定处理。

具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税务、房地产主管部门共同制定。

（二）个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策。

二、关于个人所得税政策

对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。

本通知自2010年10月1日起执行。《财政部 国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政策的通知》（财税字〔1999〕210号）第一条有关契税的规定、《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）第一条、《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）第三条同时废止。

特此通知。

财政部 国家税务总局 住房和城乡建设部

二〇一〇年九月二十九日

附录五：中国人民银行、中国银行业监督管理委员会决定完善差别化的住房信贷政策 调节和引导住房需求

为进一步深入贯彻落实《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），巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展，人民银行、银监会决定，完善差别化的住房信贷政策，调节和引导住房需求。

各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。

各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。

继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

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： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 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： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减持： 相对大盘涨幅小于 -5% 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。