

房地产



王晓冬 虞淼 张忆东

S0190207040090

021-3856 5969

yumiao@xyzq.com.cn

上海房地产调控细则点评

推荐 (维持)

2010 年 10 月 7 日

投资要点

事件:

2010 年 10 月 7 日上海市出台房地产调控细则, 主要内容包括以下几个方面:

1. **严格执行差别化信贷政策:** 商业贷款首付款比例和贷款利率认真执行央行、银监会的最新规定; 对贷款购买第三套及以上住房的, 停止发放住房贷款, 停止三套以上住房的公积金贷款。对无法提供 1 年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放贷款。
2. **规定限购套数:** 暂定本市及外省市居民家庭只能新购一套商品住房(含二手存量住房)。
3. **发挥税收的调控作用:** 积极做好房产税改革试点的各项准备工作; 按不同的销售价格确定土地增值税预征率, 销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的, 预征率为 2%; 高于但不超过 1 倍的, 预征率为 3.5%; 超过 1 倍的, 预征率为 5%。
4. **动迁安置房提前上市交易:** 动迁安置房允许上市交易期限, 由取得房地产权证满 5 年调整为满 3 年。
5. **提高商品住房预售门槛:** 2010 年 7 月 1 日后取得《建筑工程施工许可证》的商品住房项目, 要求完成主体结构封顶并通过验收, 方可申请商品住房预售许可。
6. **着力推进住房保障工作:** 今后 5 年新增保障性住房 100 万套。
7. **进一步规范房地产开发经营行为:** 申请《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》的建设规模不小于 3 万平米; 房地产企业应严格按照申报价格明码标价、一房一价对外销售。
8. **继续增加居住用地供应总量。**

点评:

- 上海地产调控细则是近日出台的 9.28 地产新政的细化, 从调控思路来看主要体现了三个特点: (1) 控制需求, 特别是严控投资性需求 (2) 增加供给, 继续强调保障性住房的供应 (3) 发挥税收的调控作用
- 控制需求, 特别是严控投资性需求。细则中指出贷款利率和首付比例按最新规定执行, 三套房停止贷款, 以及异地购房停贷, 这些政策是对于 9.28 地产新政的具体落实。上海作为房价过高地区, 实行限购 1 套的政策性手段, 对于地产新政执行的严格程度略超预期。政策对于投资性需求的打击力度明显。
- 增加供给, 进一步强调保障性住房的供应。动迁安置房可提前上市、增加用地供给量的目的都是增加市场的供给量。调控细则中提出 5 年供应将 100 万套保障性住房, 与年初提出的 3 年 70 万套的目标基本接近, 如果目标能实现, 每年保障房的供应套数与 2009 年商品住宅销售套数基本相当, 保障房的供应

仍是未来调控的一大重点。

- **发挥税收的调控作用。**细则中提出土地增值税预征比例提高，且根据房价范围确定征收比例，若严格执行将从一定程度上打击囤地行为，同时对开发商的资金造成一定的压力。房产税仍未开始试点，但对于预期的影响依然较大，留有进一步调控的空间。
- **调控力度略超预期。**实行限购1套的行政性手段，以及土地增值税预征比例的提高，从政策的力度来看相对较为严厉。9.28全国地产新政以及此次上海房地产细则的出台对于预期的影响明显，房产税的影响依然存在，而随着第四季度推盘量的增加，10月份楼盘的去化速度可能会受到较大的影响。
- 前期市场的表现部分反映了调控的预期，近期9.28地产新政出台也基本确定了调控的基调，未来房产税仍是最大的不确定因素，维持行业的“推荐”评级。

附 上海《关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作的若干意见》全文

为进一步深化落实国家关于加强房地产市场调控政策，巩固调控成果，促进本市房地产市场平稳健康发展，加快推进住房保障工作，现提出如下意见：

一、各区县政府、各部门要统一思想，提高认识，坚决贯彻落实国务院房地产市场调控一系列政策，切实采取有力措施，强化工作责任，坚决遏制地价、房价上涨势头，加快保障性住房建设，改善居民居住条件。

二、各商业银行对居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女，下同)贷款购买商品住房的，其首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，停止发放住房贷款。

严格执行国家有关规定，对非本市居民在本市购买商品住房申请贷款的，应提供从申请之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险(城镇社会保险)缴纳证明。凡不能提供的，商业银行暂停发放住房贷款。

各商业银行要认真执行国家有关部门制定的第二套住房认定标准，并加强对消费性贷款管理，禁止消费性贷款用于购买住房。

三、对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米(含90平方米)以下或按规定购买本市经济适用住房的家庭，其住房公积金贷款首付款比例不低于20%；对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，其住房公积金贷款首付款比例不低于30%。每户家庭住房公积金最高贷款限额为60万元。

对为改善居住条件购买第二套住房的，每户家庭住房公积金最高贷款限额为40万元。贷款首付款比例不低于50%。暂停对购买非改善型第二套住房家庭的住房公积金贷款。

停止对购买第三套住房及以上家庭住房公积金贷款。

四、本市暂时实行限定居民家庭购房套数的政策。自本意见发布之日起，暂定本市及外省市居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女，下同)只能在本市新购一套商品住房(含二手存量住房)。严格执行国家关于境外机构和个人购房管理的规定。对违反规定购房的，房地产登记机构不予受理房地产登记。

五、按照国家加快推进房产税改革试点的工作要求，本市将积极做好房产税改革试点的各项准备工作。

六、财税部门要严格执行国家有关房地产交易环节税收政策的规定。要按照税法和有关规定，认真做好土地增值税的征收管理工作，按不同的销售价格确定土地增值税预征率。住房开发项目销售均价低于项目所在区域(区域按外环内、外环外划分)上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为2%；高于但不超过1倍的，预征率为3.5%；超过1倍的，预征率为5%。要会同有关部门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清算和稽查。

七、为增加普通商品住房供应，被动迁居民家庭获配的动迁安置房(配套商品房)允许上市交易期限，由取得房地产权证满5年调整为满3年。具体办法另行制定。

八、对2010年7月1日后取得《建筑工程施工许可证》的商品住房项目预售应达到的工程进度标准作调整，即完成至主体结构封顶并通过验收。房地产开发企业凭主体结构《分项、分部工程质量验收证明书》，申请商品住房预售许可。

九、着力推进住房保障工作。逐步放宽廉租住房准入标准，对符合条件的申请家庭要做到“应保尽保”，并努力提高实物配租比例。年内在中心城区和有条件的郊区全面实施经济适用住房申请供应工作。积极推进公共租赁住房工作，制订相关配套措施，抓紧建设和筹措一批公共租赁住房。进一步推进中心城区二级旧里以下房屋改造，有计划地开展郊区城镇危棚简屋改造。全力推进以保障性住房为主的大型居住社区建设，今后5年新增保障性住房100万套，并提升市政公建配套水平。

十、增加居住用地供应总量，确保完成本市2010年度住房供地1100公顷的计划目标。积极开展大型居住社区土地储备工作。保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量的70%。完善土地供应制度，对商品住房项目，土地出让合同中应明确保障性住房配建比例、开工时间、违约处罚条款等内容。其中，对中小套型普通商品住房项目，土地出让合同中还应明确套型面积。

十一、规划国土资源、建设交通、住房保障房屋管理等部门要加强项目规划、建设、预售许可管理，限制拆零申领项目工程规划、建设、预售许可。《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》的建设规模和商品住房的预售规模不得低于3万平方米。项目规模小于3万平方米的，应一次性申领《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《商品房预售许可证》。

房地产企业应严格执行国家和本市关于商品房销售管理规定，严格按照申报价格明码标价、一房一价对外销售。销售价格超出申报价格的，应再次报房管部门备案。

十二、充分发挥上海市房屋状况信息中心的作用，加强房地产交易秩序监管，对房地产企业虚拟交易、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，可采取暂停网上销售，记入信用档案，降低直至取消资质，暂停其发行股票、公司债券和新购置土地等措施。严肃查处房地产经纪机构与房地产开发企业联手炒作、哄抬房价，从事国家和本市禁止流通的房地产转让业务，怂恿客户签订“阴阳合同”等违法违规行为。

上海市住房保障和房屋管理局
上海市城乡建设和交通委员会
上海市规划和国土资源管理局
上海市财政局
上海市地方税务局
二〇一〇年十月七日

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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,

投资建议的评级标准为:

推 荐: 相对表现优于市场

中 性: 相对表现与市场持平

回 避: 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上证综指/深圳成指的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

强烈推荐: 相对大盘涨幅大于 15%

推 荐: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15%之间

中 性: 相对大盘涨幅在-5%部 ~ 5%之间

回 避: 相对大盘涨幅小于-5%

机构客户部

上海地区销售经理

邓亚萍

电话: 021-38565916

Email: dengyp@xyzq.com.cn

盛英君

电话: 021-38565938

Email: shengyj@xyzq.com.cn

过 枫

电话: 021-38565966

Email: guofeng120@hotmail.com

姜 洋

电话: 021-38565910

Email: jydadao@sina.com

北京地区销售经理

韩吟华

电话: 021-38565933

Email: hanyh@xyzq.com.cn

广东地区销售经理

朱元戣

电话: 021-38565941

Email: zhuyy@xyzq.com.cn

重要声明

兴业证券系列报告的信息均来源于公开资料, 我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。我们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, 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。