

房地产行业点评：房产税来了 行政强拆走了

行业： 房地产

2011.1.20

评级： 谨慎推荐

52 周股价走势图



分析师

广州证券研究所行业组

联系电话：020-87322668

联系电邮：yjs@gzs.com.cn

相关报告

广证研究

投资要点

- 《中国证券报》消息称，上海市市长韩正于1月18日上海“两会”上表示，将对超过一定人均面积的新购住房按一定比例征收，进一步抑制房地产投资和投机。但具体的房产税征收方案仍未出台。
- 《上海证券报》消息称，财政部目前已经原则同意了上海、重庆两地房产税试点方案，相关文件或将于本月底出台，而这两个城市的试点方案则有望在今年一季度出台。
- 《深圳特区报》消息称，深圳市长许勤1月16日在该市五届人大二次会议上作《政府工作报告》，关于2011年工作安排时提到：探索开征房地产税。但是深圳市尚未对此说法做更新说明。
- 1月17日，国务院发布《关于废止和修改部分行政法规的决定》，将《中华人民共和国房产税暂行条例》第八条中的“《中华人民共和国税收征收管理法暂行条例》”修改为“《中华人民共和国税收征收管理法》”。
- 1月19日，国务院常务会议审议并原则通过的《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》规定，取消行政强制拆迁，被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。条例草案还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。会议决定，该条例草案经进一步修改后，由国务院公布施行。
- 总而言之，房产税来了，行政强拆走了，都是对房地产行业长期健康发展有利的。只是对于房地产企业的实际盈利影响短期内还难以体现，还要视政策的具体执行情况而定。考虑到目前房地产板块的估值已处于历史低位，而且房地产行业长期来看仍然具有较广阔的发展空间，板块存在估值修复的空间。给予整个房地产行业“谨慎推荐”评级。个股方面建议关注高周转致胜的龙头企业如万科和保利地产等。

1. 房产税试点加快步伐

据《中国证券报》消息，上海市市长韩正1月18日在上海“两会”上表示，将对超过一定人均面积的新购住房按一定比例征收，进一步抑制房地产投资和投机。但韩正并没有就房产税的征收方案做详细解释。

另外根据《上海证券报》消息，财政部目前已经原则同意了上海、重庆两地房产税试点方案，相关文件或将于本月底出台，而这两个城市的试点方案则有望在今年一季度出台。

无独有偶，深圳市在“探索开征房地产税”方面也有所表态。深圳市长许勤1月16日在该市“两会”上，对2011年工作做出安排时提到：将探索开征房地产税。但目前深圳市尚未对此说法做更新说明。

房产税开征的消息传出已久，具体方案仍犹抱琵琶半遮脸。最近的消息只是进一步证实了上海和重庆两市的房产税试点开征方案的一些方向。在《中共中央关于制定国民经济和社会发展的第十二个五年规划的建议》中，房地产问题甚少被提及，只在推进财税体制改革中提到了“研究推进房地产税改革”。这与2010年9月29日推出“国五条”时提出的“加快房产税改革试点工作，并推广到全国”的提法明显不同。由于房产税的全面征收涉及到多税种的整合和繁复法律程序，也需要技术上的支持，难以在短期内出台也是可以预见的。一两个城市的试点则更加灵活，预计出台的步伐也是越来越快。

证券市场对于房产税的到来早已有了心理准备，房地产板块估值也基本处于历史低点，对于可能出现的利空有所反映。只是具体细则仍不明确，市场走势也存在一定的不确定性。整体来看，房产税的出台是大势所趋，对于政府的稳定财政收入意义较大，也可能影响房地产产品的结构，但对于房价及房地产公司业绩估计短期内的影响并不明显。

2. 取消行政强制拆迁

1月19日，国务院常务会议审议并原则通过的《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》规定，**取消行政强制拆迁，被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。**

会议指出，《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》是根据《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》起草的。制定这个条例，关系到群众切身利益，关系到工业化、城镇化进程，关系到现代化建设全局。按照统筹兼顾工业化、城镇化需要和房屋被征收群众利益，把公共利益同被征收人个人利益统一起来的总体要求，条例草案规定：

对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。

征收范围方面规定：确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划年度计划。

要扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见。因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，要组织听证会并修改方案。政府做出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。

草案规定，政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。

取消行政强制拆迁，被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。此外，条例草案还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。

会议决定，该条例草案经进一步修改后，由国务院公布施行。

草案的通过对于房地产行业向更健康的方向发展是重大利好，在一定程度上增强了对业主权益的保

障。草案拟规定由被征收人自选房地产评估机构，有利于保障被征收人的权益，同时也可能会增加政府的拆迁成本。取消了行政强拆而转由人民法院强制执行，也存在进一步增加政府拆迁成本的可能。如果草案能够顺利通过并得以严格执行，则政府的拆迁成本将会上升，这部分成本的增加会反映在土地出让价格上，从而增加房地产开发商的营业成本。在房地产市场景气的时候，开发商可以通过提高销售价格将这部分成本转嫁到购房者身上，但是在市场不景气的情况下，开发商的盈利空间将会被压缩。

3. 投资策略

总而言之，房产税来了，行政强拆走了，都是对房地产行业长期健康发展有利的。只是对于房地产企业的实际盈利影响短期内还难以体现，还要视政策的具体执行情况而定。在目前宏观调控常规化的环境下，房地产企业的盈利空间被压缩是较明确的趋势，对于房地产板块来说偏利空。但是考虑到目前房地产板块的估值已处于历史低位，而且房地产行业长期来看仍然具有较广阔的发展空间，板块存在估值修复的空间。给予整个房地产行业“谨慎推荐”评级。个股方面建议关注高周转致胜的龙头企业如万科和保利地产等。

研究所

地 址：广州市先烈中路 69 号东山广场主楼 17 楼
电 话：020-87322668
网 址：www.gzs.com.cn
邮 编：510095
联系人：袁 倩 020-87322668-336

行业评级标准

强烈推荐：6 个月内相对强于市场表现 15%以上；
谨慎推荐：6 个月内相对强于市场表现 5%—15%；
中 性：6 个月内相对市场表现在-5%—5%之间波动；
回 避：6 个月内相对弱于市场表现 5%以下。

分析师承诺

本报告作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰、准确地反映了作者的研究观点。在作者所知情的范围内，公司与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

重要声明及风险提示

我公司具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。本公司已根据法律法规要求建立信息隔离墙制度，在各部门及分支机构之间有效隔离内幕信息和保密信息。在此前提下，投资者阅读本报告时，本公司及其所属关联机构可能已经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，或者可能正在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。法律法规政策许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归广州证券有限责任公司所有。未获得广州证券研究所事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“广州证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。