

关于国务院研究部署进一步做好房地产调控工作的点评

金融/房地产行业

同步大势

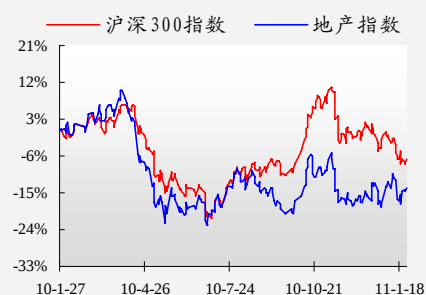
维持评级

发布时间：2011 年 1 月 26 日

投资要点:

- 2011 年 1 月 26 日, 国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议, 研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议指出, 自去年 4 月份《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后, 房地产市场出现积极变化, 房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果, 逐步解决城镇居民住房问题, 继续有效遏制投资投机性购房, 促进房地产市场平稳健康发展, 必须进一步做好房地产市场调控工作。会议确定了八项政策措施。
- 本次调控政策增加了一些新内容, 调控力度有所加大。
- 新的“国八条”显示出政府对房地产市场依然是保持高压态度。
- 我们认为税收政策的调整对房地产市场的影响比提高首付的影响更加直接。
- 限购范围的扩大, 显示出政府已经不仅仅关注一线城市的房价过快上涨, 省会城市和其他涨幅过高的二、三线城市, 也开始引起政府的关注。
- 总体上来看, 调控正在更加深入和立体, 我们担心的是政策最终会否矫枉过正从而对市场造成较大的影响。
- 我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。我们认为地产股短期内进行估值修复的政策环境发生了变化, 建议短期对地产股观望。

走势图



重要公司

评级

万科 A	推荐
保利地产	谨慎推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	谨慎推荐
St 东源	谨慎推荐

分析师: 高建

执业证书编号: S0550108051099

TEL: (8621)6336 7000

FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地 址: 上海市延安东路 45 号 20 楼

邮 编: 200002

一、背景情况

2011年1月26日,国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议,研究部署进一步做好房地产市场调控工作。会议指出,自去年4月份《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后,房地产市场出现积极变化,房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果,逐步解决城镇居民住房问题,继续有效遏制投资投机性购房,促进房地产市场平稳健康发展,必须进一步做好房地产市场调控工作。会议确定了八项政策措施(具体措施见附件)。

二、关于国务院再度出台房地产调控措施的解读:

2.1. 本次调控政策增加了一些新内容, 调控力度有所加大

我们注意到本次国务院新的八条措施中,有一些新内容,调控力度有所加大。主要包括:第一,将对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例由原规定不低于50%上调至60%,贷款利率仍然要求不低于基准利率的1.1倍。

第二,调整个人转让住房营业税政策,对个人购买住房不足5年转手交易的,统一按销售收入全额征税,而此前则是个人购买住房不足2年转手交易的,按全额征税,超过2年不足5年的,按差价征税。

第三,限购范围扩大,要求辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施,即原则上对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,限购1套住房;对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭,暂停在本行政区域内向其售房。

第四,首次提到加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度,坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。各地要加快建立和完善个人住房信息系统,为依法征税提供基础。

第五,进一步落实地方政府的责任,要求2011年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定本地区年度新建住房价格控制目标,并于一季度向社会公布。

2.2. 新的“国八条”显示出政府对房地产市场依然是保持高压态度

近1、2个月以来,房产税的传闻很多,似乎政府除了近期在研究如何出房产税以外不太会有新的政策出台了。但新的“国八条”显示,政府对房地产市场的调控除了房产税以外应该还有较多的政策储备。比如,本次新政中提到的加强个人转让房地产所得税的征收管理工作,似乎暗示着加大二手房交易环节个人所得税的征收也已列入政府的视线。我们认为,除了房产税这个重磅武器以外,二手房交易环节个人所得税也是会对市场产

生重大影响的税收政策。目前的个人所得税，基本上按照交易金额的1%-2%来征收，很少有按差价征收个人所得税的，而其由于二手房交易中多数会做低价格，使得实际缴纳的所得税很少，远远低于营业税的金额。但是，一旦政府加强所得税环节的征收力度，必然会大幅增加投资和投机购房者的成本。

2.3. 我们认为税收政策的调整对房地产市场的影响比提高首付的影响更加直接。

我们认为税收政策的调整对房地产市场的影响是立竿见影的，因为这直接就增加了2年以上5年以下购房者的税收支出，其影响很大的会是卖小换大的改善性需求。而其，税收调整执行起来比较简单，容易操作。而对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例由原规定不低于50%上调至60%，我们则认为其效果仍有待观察，毕竟，从二套房首付50%的执行情况来看，效果并不理想。

2.4. 限购范围的扩大，显示出政府已经不仅仅关注一线城市的房价过快上涨，省会城市和其他涨幅过高的二、三线城市，也开始引起政府的关注。

2.5. 总体上来看，调控正在更加深入和立体，我们担心的是政策最终会否矫枉过正从而对市场造成较大的影响。

从近期的房地产市场销售情况来看，市场和政策博弈的局面一直没有改观，就连业内一致认为会对房地产市场有重大影响的房产税的传闻似乎也已被市场所消化，被视为利空出尽。但是，从新的“国八条”来看，房产税绝不是本轮调控的终点，调控正在更加深入和立体。我们现在所担心的是，在连续的政策压力以及持续加息的背景下，政策的矫枉过正可能会对市场造成超出预期的影响。

我们维持对房地产行业同步大势的投资评级。我们认为地产股短期内进行估值修复的政策环境发生了变化，建议短期对地产股观望。

附件 1: 国务院总理温家宝 26 日主持召开国务院常务会议, 研究部署进一步做好房地产市场调控工作。

会议指出, 自去年 4 月份《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后, 房地产市场出现积极变化, 房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果, 逐步解决城镇居民住房问题, 继续有效遏制投资投机性购房, 促进房地产市场平稳健康发展, 必须进一步做好房地产市场调控工作。会议确定了以下政策措施:

(一) 进一步落实地方政府责任。地方政府要切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任。2011 年各城市人民政府要根据当地经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力, 合理确定本地区年度新建住房价格控制目标, 并于一季度向社会公布。

(二) 加大保障性安居工程建设力度。各地要通过新建、改建、购买、长期租赁等方式, 多渠道筹集保障性住房房源, 逐步扩大住房保障制度覆盖面。加强保障性住房管理, 健全准入退出机制, 切实做到公开、公平、公正。有条件的地区, 可以把建制镇纳入住房保障工作范围。努力增加公共租赁住房供应。

(三) 调整完善相关税收政策, 加强税收征管。调整个人转让住房营业税政策, 对个人购买住房不足 5 年转手交易的, 统一按销售收入全额征税。加强对土地增值税征管情况的监督检查, 重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目, 进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度, 坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。各地要加快建立和完善个人住房信息系统, 为依法征税提供基础。

(四) 强化差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭, 首付款比例不低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。人民银行各分支机构可根据当地人民政府新建住房价格控制目标和政策要求, 在国家统一信贷政策的基础上, 提高第二套住房贷款的首付款比例和利率。加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查, 对违规行为严肃处理。

(五) 严格住房用地供应管理。各地要增加土地有效供应, 落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70% 的要求。在新增建设用地年度计划中, 单列保障性住房用地, 做到应保尽保。今年的商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。大力推广以“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地。加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查, 参加土地竞买的单位或个人, 必须说明资金来源并提供相应证明。对擅自改变保障性住房用地性质的, 坚决纠正, 严肃查处。对已供房地产用地, 超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的, 及时收回土地使用权, 并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。

(六) 合理引导住房需求。各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市, 在一定时期内, 要从严制定和执行住房限购措施。原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭, 限购 1 套住房; 对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭, 暂停在本行政区域内向其售房。

(七) 落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制。未如期确定并公布本地区年度新建住房价格控制目标、新建住房价格上涨幅度超过年度控制目标或没有完成保障性安居工程目标任务的省(区、市)人民政府, 要向国务院作出报告, 有关部

门根据规定对相关负责人进行问责。对于执行差别化住房信贷、税收政策不到位,房地产相关税收征管不力,以及个人住房信息系统建设滞后等问题,也纳入约谈问责范围。

(八)坚持和强化舆论引导。对各地稳定房价和住房保障工作好的做法和经验,要加大宣传力度,引导居民从国情出发理性消费。对制造、散布虚假消息的,要追究有关当事人的责任。

投资评级说明

行业投资评级分为:优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益超越市场平均收益;

同步大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益与市场平均收益基本持平;

落后大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为:推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上;

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%;

中 性: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间;

回 避: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。

郑重声明

本报告中的信息均来源于公开数据, 东北证券股份有限公司(以下简称我公司)对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。