

关于房产税的几个热点问题简析

金融/房地产开发

投资要点:

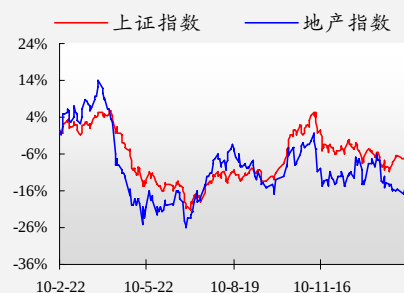
- 目前仍然是房产税试点, 房产税开征是大势所趋, 今年开征符合预期。
- 限购令属于行政性手段来调节市场需求, 总体上属于短期政策, 不可能长期执行, 也并不能从根本上改变房地产市场长期上供不应求的态势, 但短期会压制需求。
- 我们认为, 本次的房产税试点可以在一定程度上抑制投资投机需求, 但对抑制房价的效果并不大。
- 房产税早晚一定会推向全国, 试点就是为了找到一个最合理的方案推向全国。现在来看, 这2个试点方案都略显宽松, 将来估计会有所调整。
- 近期一系列的政策对房地产市场一定会产生影响, 尤其是抑制市场需求, 其中, 房产税和加息影响更为长远。但目前仍处通货膨胀预期较强的时期, 房地产市场能受到多大的影响还有待观察, 但一定不会造成房地产市场崩盘。
- 短期看, 限购政策如果切实得到执行的话, 一定会较大程度上人为压制市场需求, 会使得房地产市场的成交量萎缩, 但我们不认为, 这种限购政策会有长期性和持续性。一旦, 市场确实出现了成交量持续萎缩的态势, 限购政策的执行一定会打折扣。
- 从资本市场上房地产股的未来表现来看, 短期内, 我们认为利空出尽, 新国八条出台后至少需要3个月以上的市场观察期, 地产股已经触底, 可以积极逢低介入, 等待估值修复行情。长期上看, 政策对房地产行业的定位已经悄然发生了变化, 房地产已经进入成熟发展阶段, 年内不太会有趋势性行情。我们维持房地产行业同步大市的投资评级。

同步大势

维持评级

发布时间: 2011 年 2 月 14 日

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、关于地产的几个集中问题

- 1、1月27日，重庆、上海房产税开征，您怎样看房产税的实行？
- 2、房产税实行的主要目的是为了什么？
- 3、与房产税的开征相比，你认为限购令的实行目的主要是为了什么？限购是否会根本改善目前楼市的供需关系？
- 4、从此次开征的条件与力度来看，房产税的开征是否可以有效的抑制房价？
- 5、你认为未来房产税会在全中国范围内实行吗？现在来看，什么样的方案最为切实可行？
- 6、从近期一系列的限购、房产税、加息的政策来看，这些政策对房地产有怎样的影响？
- 7、这一系列楼市政策在资本市场上有什么样的短期和长期影响？
- 8、能否做下重庆和上海房产税的对比？

二、分析

问题 1：目前仍然是房产税试点，房产税开征是大势所趋，今年开征符合预期。

问题 2：房产税是一种财产保有环节税，属于地方税种，其主要作用，一是能够调节贫富差距，二是增加地方政府收入，为保障房建设提供来源，三是能够抑制投资和投机需求。

问题 3：限购令属于行政性手段来调节市场需求，总体上属于短期政策，不可能长期执行，也并不能从根本上改变房地产市场长期上供不应求的态势，但短期会压制需求。

问题 4：我们认为，本次的房产税试点可以在一定程度上抑制投资投机需求，但对抑制房价的效果并不大。

问题 5：房产税早晚一定会推向全国，试点就是为了找到一个最合理的方案推向全国。现在来看，这 2 个试点方案都略显宽松，将来估计会有所调整。

问题 6：近期一系列的政策对房地产市场一定会产生影响，尤其是抑制市场需求，其中，房产税和加息影响更为长远。但目前仍处通货膨胀预期较强的时期，房地产市场能受到多大的影响还有待观察，但一定不会造成房地产市场崩盘。

问题 7：短期上看，限购政策如果切实得到执行的话，一定会较大程度上人为压制市场需求，会使得房地产市场的成交量萎缩，但我们不认为，这种限购政策会有长期性和持续性。一旦，市场确实出现了成交量持续萎缩的态势，限购政策的执行一定会打折扣。从资本市场上房地产股的未来表现来看，短期内，我们认为利空出尽，新国八条出台后至少需要 3 个月以上的市场观察期，地产股已经触底，可以积极逢低介入，等待估值修复行情。长期上看，政策对房地产行业的定位已经悄然发生了变化，房地产已经进入成熟发展阶段，年内不太会有趋势性行情。

问题 8: 上海的房产税, 只针对增量, 不涉及存量, 税率为 0.4% 或 0.6%, 且对人均 60 平方米以内的面积免征房产税, 征收价格为按交易价格的 70% 征收, 因此税率仅相当于 0.28% 和 0.42%, 而去年以来三次加息, 新增的利息支出就已经高于房产税的支出了, 可以说非常宽松。

重庆房产税, 除了独栋别墅外, 也是基本针对增量, 其主要征税对象是高档房, 即房价在全市平均房价 2 倍以上的新够房屋, 对普通房屋无论购买几套都不涉及 (指有重庆户籍或在重庆缴纳社保、个税的购房者), 征税范围是重庆市 9 个主城区, 其余 31 个区县不涉及, 对普通住宅以及本市居民的多套房购买行为暂时并未涉及。征收税率为: 独栋商品住宅和高档住房建筑面积交易单价在上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 3 倍以下的住房, 税率为 0.5%; 3 倍 (含 3 倍) 至 4 倍的, 税率为 1%; 4 倍 (含 4 倍) 以上的税率为 1.2%

重庆和上海市的房产税计税依据都暂定为按交易价格而不是按照评估价格, 因此, 必然会面临着类似个人所得税的征收难题, 即在二手房交易过程中, 双方可以通过做低差价来达到避税的目的。

经初步估算, 上海和重庆二市每年可征收的房产税在 1.5-3 亿元之间, 对市场影响很小。

短期看, 限购政策如果切实得到执行的话, 一定会较大程度上人为压制市场需求, 会使得房地产市场的成交量萎缩, 但我们不认为, 这种限购政策会有长期性和持续性。一旦, 市场确实出现了成交量持续萎缩的态势, 限购政策的执行一定会打折扣。从资本市场上房地产股的未来表现来看, 短期内, 我们认为利空出尽, 新国八条出台后至少需要 3 个月以上的市场观察期, 地产股已经触底, 可以积极逢低介入, 等待估值修复行情。长期上看, 政策对房地产行业的定位已经悄然发生了变化, 房地产已经进入成熟发展阶段, 年内不太会有趋势性行情。我们维持房地产行业同步大市的投资评级。

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。