

限购政策最严——北京房地产调控细则点评

房地产行业 报告日期: 2011 年 2 月 17 日

事件: 2 月 16 日, 北京市政府办公厅出台《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》, 提出了十五条调控细则。

点评: 北京的细则与“新国八条”保持高度的一致, 但在政策的进一步具体细化中, 通过与已经出台调控细则的上海、青岛等地相比较, 北京的调控细则相对严厉。

一、限购政策的严厉主要体现在对非本市户籍的要求上。对于没有住房的非本市户籍居民家庭, “新国八条”要求能够提供一定年限纳税证明或社会保险缴纳证明的, 限购 1 套住房。北京市要求需持有有效暂住证、在北京没有住房、且有连续 5 年以上缴纳社会保险的非本市居民家庭, 限购 1 套住房。严厉程度超过目前已经出台调控细则的上海、青岛、长春等地, 这些城市只要求纳税一年以上即可。(各地细则关于限购内容见附表)

二、在实行差别化信贷政策方面, 未来存在进一步提高二套房贷首付比例和利率的可能。除要求执行“首付款比例不低于 60%, 贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍”的政策外。北京市还提出“中国人民银行营业管理部可根据房地产市场情况, 在国家统一信贷政策基础上, 研究提高本市第二套住房贷款首付款比例和利率。银行业监管部门要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, 对违规行为要严肃处理”。

三、实行差别化土地增值预征率, 个别项目存在提高预增率的可能。在税收方面, 除了要求执行国家有关的营业税、所得税等, 还要求实行差别化的土地增值税预征率。“房地产开发企业应当在新开盘项目销售前, 将项目的土地成本、建安成本和销售价格等报送住房城乡建设部门备案, 经税务部门核定, 对定价过高、预计增值额过大的房地产开发项目提高土地增值税预征率, 具体办法由税务部门会同住房城乡建设部门制定公布”。根据 2010 年 12 月, 北京市住房和城乡建设委员会、财政局联合下发的《关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》, 房地产企业土地增值税的预征率为: 1、销售经济适用住房、限价商品住房等保障性住房取得的收入, 暂不预征土地增值税; 2、容积率小于 1.0 的房地产开发项目, 按照销售收入的 3%预征土地增值税; 3、其他房地产开发项目, 按照销售收入的 2%预征土地增值税。

四、在土地市场方面, 要求控制楼面地价的上涨。除了要求增加用地供给、加强土地市场准入资格和资金来源审查外, 还进一步提出“国土部门要确保住房用地供应, 并严格依法查处闲置用地, 盘活存量土地资源, 杜绝土地出让中连续出现楼面地价超过同类地块历史最高价的情况发生。”目前北京土地市场, 已经出现了“限总价、竞配建租赁房面积”的土地竞拍方式。未来地块整体的楼面地价在政府干预的情况下将有所控制, 但剔除租赁房面积之后的楼面地价将存在进一步提高的可能。

北京此次调控细则虽未提及房产税和房价调控具体目标等相关内容, 但从限购、信贷和税收等政策的表述来看, 与之前出台细则的其他城市相比要严格。通过对比北京最近三年春节期间(考虑到北京房管局春节期间关闭、以及春节跨度等原因, 我们采用春节所在的两周数据)的交易数据比较发现, 2011 年春节的交易量已经较 2010 年下降了 9.2%。我们认为本次细则的出台在消除一定的需求同时, 也可能将进一步加重购房者的观望情绪, 可能导致未来几个月交易量的进一步下降; 而由于供给的下降, 以及开发商资金链的相对充裕, 可能导致市场短期内进入一个量跌、价不跌的相持阶段。

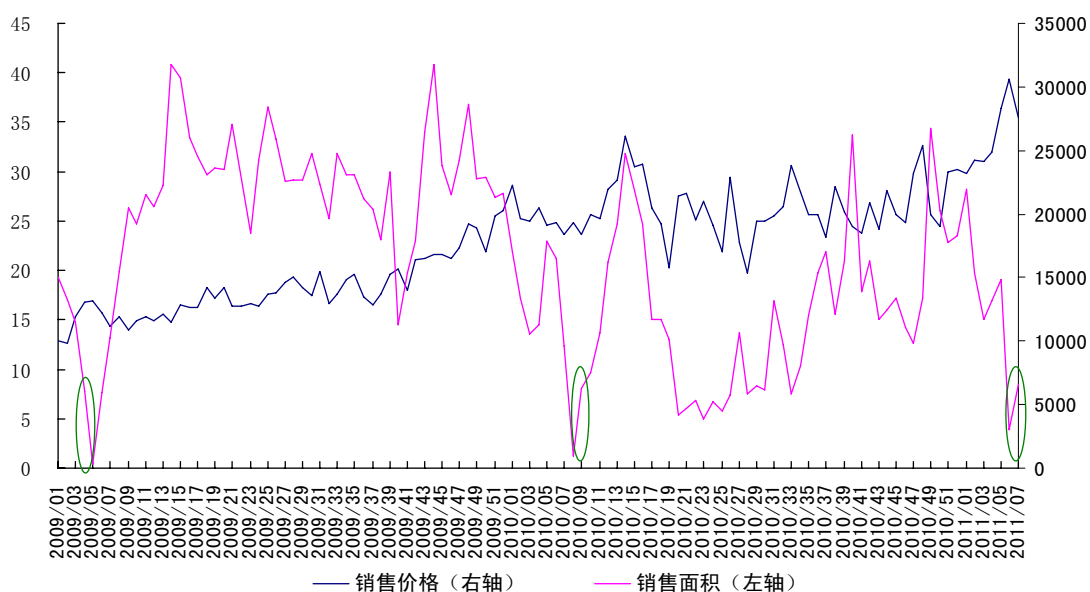
证券分析师 石磊
执业证书编号: A0140511010001
010-66045557 shil@txsec.com
联系人: 张福意
010-66045563 zhangfy@txsec.com
服务热线 010-66045555
服务邮箱 service@txsec.com

图表1：北京市商品住房在春节期间的成交情况

统计区间		成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
阳历	阴历		
2009年1月19日至2月1日	十二月二十四到正月初七	796	8.23
2010年2月8日至2月21日	十二月二十五到正月初八	1308	13.57
2011年1月31日至2月13日	十二月二十八到正月十一	1009	12.32

资料来源：指数研究院，天相投顾整理

图表2：北京商品住房成交情况（万平米，元/平米）



资料来源：指数研究院，天相投顾整理

附：各城市细则关于限购的主要内容

日期	城市	文件名称	限购的主要内容
1月28日	长春	《关于进一步贯彻落实房地产宏观调控政策促进我市房地产市场持续健康发展的实施意见》	对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭、能够提供本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供1年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市内向其售房。
1月28日	青岛	《关于进一步做好房地产市场调控工作促进房地产市场平稳健康发展的意见》	自本意见发布之日起至2011年12月31日，在本市市区（市辖七区，下同）实行住房限购措施。对已有1套住房的本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，包括夫妻双方及未成年子女，下同）、能够提供本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。
1月31日	上海	《关于本市贯彻〈国务院办公厅进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知〉实施意见的通知》	自本意见发布之日起，暂定在本市已有1套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供2年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。
2月15日	成都	《关于贯彻落实国务院进一步加快推进住房保障做好房地产调控工作要求的实施意见》	在本市主城区（锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、高新区，下同）暂时实行住房限购政策。本市户籍居民家庭在主城区已拥有1套住房的，可以再购买第2套住房（含新建商品住房和二手住房，下同），暂停购买第3套住房。外地户籍居民家庭在本市主城区无住房的，可凭本市纳税证明或社会保险缴纳证明在本市主城区购买1套住房，暂停购买第2套住房，不能提供本市纳税证明或社会保险缴纳证明的外地户籍居民家庭，暂停在本市主城区购买住房。
2月15日	北京	《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》	对已拥有1套住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

资料来源：各城市政府网站，

注：以上为截至到2月16日，我们的不完全统计，日期为文件上的落款

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

天相投资顾问有限公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格(业务许可证编号:ZX0157)。

报告所引用信息和数据均来源于公开资料和合法渠道,天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正,但不对所引用资料和数据本身的真实性、准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议,仅供阅读者参考,不构成对证券买卖的出价或询价,也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果,概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有,为非公开资料,仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权,任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址:北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话:010-66045566 传真:010-66573918 邮编:100140
北京新盛	地址:北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话:010-66045566; 66045577 传真:010-66045500 邮编:100140
北京德胜园	地址:北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话:010-66045566 传真:010-66045700 邮编:100088
上海天相	地址:上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话:021-58824282 传真:021-58824283 邮编:200120
深圳天相	地址:深圳市福田区深南大道6033号金运世纪大厦22A 电话:0755-83234800 传真:0755-83234800 邮编:518040