

2011-03-27

房地产


光大证券
EVERBRIGHT SECURITIES

维持

中性

北京大幅上调土地增值税预征税率点评

◆土地增值税预征税率由 2%-3% 上调至 2%-5%:

3月25日,北京市地方税务局发布了《关于进一步加强房地产市场调控有关税收问题的公告》,主要对土地增值税的预征税率进行大幅提高,与2010年11月的政策相比,税率有了进一步提高。

(1)原规定中容积率1.0以上商品房项目,统一按照2%的税率进行土地增值税预征。而本次调整为按照不同的预计增值率按照2%-5%的预征率进行预征。具体细则为:预计增值率低于50%的,按照2%预征;增值率高于50%低于100%的,按照3%预征;高于100%而低于200%的按照4%预征;高于200%的按照5%预征。

(2)原规定中容积率1.0以下的商品房项目预征税率由3%,调整为不低于3%。

◆上调对高档住宅影响大,普通住宅开发几无影响:

我们认为,土地增值税的严格征收是大势所趋,去年预征税率已经有所上调,今年北京继续上调预征税率,从详细的征收办法来看,利润率较高的非普通住宅上调的比例较大,而50%利润率以下的普通住宅基本上没有影响,上调所针对的基本上属于利润率较高的高端住宅。

根据我们的测算,毛利率低于50%的项目,预征税率基本上与之前的政策持平,为2%;而毛利率大于50%的项目,预征税率则提高至3%-5%。基本上容积率低于1的项目,预征税率将由之前的3%上调至4%-5%左右。

◆企业利润影响小,将倾向于开发普通住宅,其他城市或效仿:

一般有预征后清算与核定征收两种方法,预征是指开发商在项目未进行土地增值税清算前,按照项目销售额的一定比例(多为2%)进行土地增值税预缴,待项目竣工具备清算条件后进行清算。上调预征税率将一定程度影响开发企业的现金流,但对利润的影响非常小。主要开发普通住宅开发的企业将不会受此政策影响,因此,未来有更多的企业将倾向于进行普通住宅开发。其他城市或会效仿。

◆房价上涨预期越来越强烈,仍需再出政策,地产股需谨慎

最近几天行业指数出现较大幅度上涨,我们认为这是由于各地方政府较高的房价调控目标给了市场信心,但我们看法则正好相反,国务院出台的政策极有可能在短期内由于地方政府的消极配合而功亏一篑,10%以上的房价调控目标扭转市场对房价的预期,随着近期推盘量的上升,楼市将会再掀量价齐涨,中央需要再出政策予以控制。

房地产行业目前处在景气下降周期的前端,我们维持行业“中性”评级,但我们仍看好三、四线城市以及部分特殊区域楼市。建议布局三、四线城市地产股荣盛发展、以及珠海地产股华发股份、格力地产、世荣兆业,以及价值低估较多的南京高科。

分析师:万知

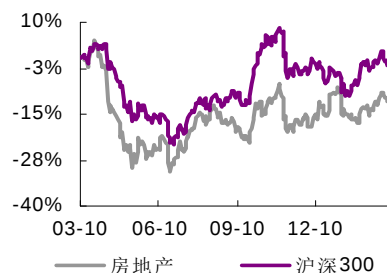
(执业证书编号: S0930511010010)

021-22169102

wanzhi@ebscn.com

名称	价格	涨跌幅%
万科 A	8.72	2.71%
保利地产	13.80	4.47%
招商地产	17.98	4.84%
金地集团	6.97	2.20%

行业与上证指数对比图



相关报告:

成交下滑,持有待反弹——
(2010.12.05-12.11)光大房地产周刊

1 季度有反弹——
2010.12.21 光大地产研究简报
加息对地产股反弹中性略偏多——
2010.12.25 光大地产研究简报
成交回升无碍反弹——
(2010.12.20-12.26)光大房地产周刊

成交如期下滑,反弹已近尾声——
(2010.1.3-1.9)光大房地产周刊

重庆高档房产税覆盖增量与存量点评兼上海房产税——
2011.1.13 光大地产行业快评
武汉限购令点评——

2011.1.16 光大地产行业快评
成交回升,紧缩与限购浇灭反弹热情——
(2011.1.10-1.16)光大房地产周刊

地产反弹难持续,或还有政策利空——
2011.3.24 光大地产行业快评

关于进一步加强房地产市场调控有关税收问题的公告

发布时间：2011-03-25

为进一步贯彻落实《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》（京政办发〔2011〕8号）等相关文件精神，巩固我市房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展，按照《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发〔2010〕53号）中关于加强土地增值税预征工作的规定，结合我市实际情况，现就有关税收问题公告如下：

一、关于差别化土地增值税预征率问题

对房地产开发企业销售商品房取得的收入，按如下规定实行差别化土地增值税预征率：

（一）房地产开发企业按照政策规定销售各类保障性住房取得的收入，暂不预征土地增值税。

保障性住房是指各级人民政府或者指定经营单位回购的廉租住房、公共租赁住房，以及按照政策规定向特定对象销售的经济适用住房、限价商品房（含比照经济适用住房、限价商品房管理）等具有保障性质的各类住房。

（二）房地产开发企业销售新办理预售许可和现房销售确认的商品房取得的收入，按照预计增值率实行2%至5%的幅度预征率。

容积率小于1.0的房地产开发项目，最低按照销售收入的3%预征土地增值税。

（三）房地产开发企业销售在本公告发布之前已办理预售许可和现房销售确认的商品房取得的收入，仍按照《北京市住房和城乡建设委员会北京市财政局北京市地方税务局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》（京建发〔2010〕677号）中确定的土地增值税预征率执行。

（四）关于实行土地增值税幅度预征率的相关问题

房地产开发企业应当在商品房预售方案和现房销售方案中填报土地成本、建安成本和销售价格等信息，并匡算预计增值额和增值率，市住房和城乡建设部门将上述信息及时传递至市地税部门；主管税务机关接收信息后，以《税务事项通知书》的形式告知纳税人，要求其在征期内按照规定的预征率计算缴纳土地增值税。

二、关于严格执行个人转让房地产所得税征收政策问题

（一）凡按照《财政部国家税务总局建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税〔1999〕278号）的规定，个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活住房的，享受免征个人所得税政策的，应向主管税务机关申报售房人及家庭成员情况，如实填写《售房人家庭唯一住房承诺表》。

（二）主管税务机关应根据纳税人提供的《售房人家庭唯一住房承诺表》，通过北京市房屋交易权属系统对售房人及其家庭成员住房登记记录进行查询和核验，并将查询结果打印存档。

（三）查询结果显示纳税人家庭此前已办理房屋权属登记手续或已办理房屋网上签约手续的，此次售房不属于家庭唯一住房条件，应依法缴纳个人所得税。

三、关于个人所得税完税证明开具问题

非本市户籍居民家庭成员如需申请开具个人所得税完税证明的，按照《北京市地方税务局关于印发〈北京市地方税务局开具个人所得税完税证明管理暂行办法〉的通知》（京地税个〔2006〕239号）的相关规定办理。

四、本公告相关条款的解释工作由各部门依职责分别负责。

本公告自发布之日起执行。

特此公告。

附件 1:

土地增值税幅度预征率表

预计增值率	预征率
预计增值率 $\leq 50\%$	2%
$50\% < \text{预计增值率} \leq 100\%$	3%
$100\% < \text{预计增值率} \leq 200\%$	4%
$200\% < \text{预计增值率}$	5%
预计增值率匡算公式: $[(\text{预售价格} \times \text{预售面积} - \text{项目成本})] \div \text{项目成本} \times 100\%$ 项目成本 = (土地成本+建安成本) $\times$ (1+间接费用率) 间接费用率暂为 30%	

注: 容积率小于 1.0 的房地产开发项目, 最低按照销售收入的 3%预征土地增值税。

分析师介绍

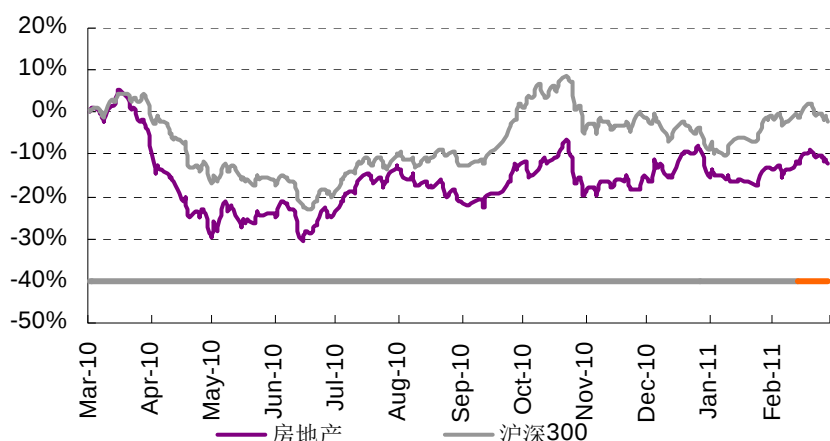
万知，中央财经大学经济学硕士，2010年10月加盟光大证券研究所，目前任房地产研究员。此前供职于某大型房产企业、长城证券。

分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

投资建议历史表现图

房地产



日期	行业评级
2010-10-26	中性
2010-11-15	中性
2010-11-17	中性
2010-11-23	中性
2010-11-29	中性
2010-12-06	中性
2010-12-13	中性
2010-12-19	中性
2010-12-25	中性
2010-12-27	中性

资料来源：光大证券研究所

买入—— 增持—— 中性——
 减持—— 卖出——

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。
 市场基准指数为沪深 300 指数。

光大证券股份有限公司

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 邮编: 200040
总机: 021-22169999

光大证券研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编: 200040
总机: 021-22169999 传真: 021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京				
	李大志(主管)	010-68567189	13810794466	lidz@ebscn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebscn.com
	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebscn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebscn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebscn.com
	吴朝阳	010-68561722	15811098222	wuzy@ebscn.com
上海				
	杨日昕(主管)	021-22169082	13817003122	yangrx@ebscn.com
	平珂(主管)	021-22169152	13818133101	pingke@ebscn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebscn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebscn.com
深圳				
	王汗青(主管)	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebscn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lix1@ebscn.com
	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebscn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebscn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebscn.com
QFII				
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebscn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebscn.com
	满国强	021-62152393	15821755866	mangq@ebscn.com

风险提示及免责声明

本研究报告仅供光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。

本报告由光大证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。光大证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，供投资者参考。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，光大证券股份有限公司及其附属机构（包括研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员，交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制，刊登，发表，篡改或者引用。

特别声明

光大证券股份有限公司创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。

经营业务许可证编号：z22831000

已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

在法律允许的情况下，光大证券及其附属机构可能持有报告中提到公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑与光大证券及其附属机构可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。