

行业研究 | 行业点评研究 | 房地产

# 上海率先落地税收优惠，促进改善需求释放



## | 报告要点

11月18日，上海四部门联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，主要包括：1) 契税：住房面积标准由90㎡提升至140㎡；二套房契税税率140㎡及以下由3%降至1%，140㎡以上由3%降至2%；2) 增值税：出售个人购买2年及以上的原非普通住宅，免征增值税。3) 个人所得税：不再区分普通与非普通住宅，统一以转让收入的1%核定应纳税额。建议关注重点布局一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企，如绿城中国、建发国际集团、滨江集团等；关注房产中介平台，如我爱我家等。

## | 分析师及联系人



杜昊昊

SAC: S0590524070006



方鹏

SAC: S0590524100003



姜好幸

SAC: S0590524070008



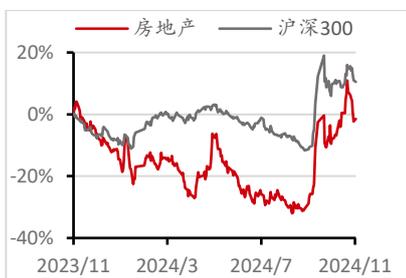
刘汪

## 房地产

# 上海率先落地税收优惠，促进改善需求释放

投资建议： 强于大市（维持）  
上次建议： 强于大市

### 相对大盘走势



### 相关报告

- 《房地产：税收优惠落地，促楼市成交、缓房企压力》2024.11.13
- 《房地产：关注收益水平提升，期待收储落地提速》2024.11.08



扫码查看更多

### 行业事件

11月18日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，一是明确取消普通住房和非普通住房标准；二是明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。

#### 契稅：提高面积判定标准，降低二套房稅率

本次政策后，上海契稅的户型面积标准由90平方米提升至140平方米，进一步提高优惠稅率的住房覆盖面。此外，下调了二套房的契稅稅率，对于140平方米及以下的二套住房，稅率由3%降至1%，对于140平方米以上的二套住房，稅率由3%降至2%。以上海120平、价格1000万的二套住房为例，本次政策调整后节约契稅20万元。

#### 住房增值稅：免征2年以上原非普通住宅增值稅

本次政策前，在上海出售个人购买2年及以上（含2年）的住房时，需缴纳一定住房增值稅，计算方式为：增值稅=（稅务核定价-原值）÷1.05×5%。本次政策后，个人购买2年及以上的原非普通住宅对外销售的，不再征收增值稅。

#### 个人所得稅：降低原非普通住宅个人所得稅稅率

本次政策前，在上海市转让个人住房，对于不满足“满五唯一”的非普通住宅，以转让收入的2%核定应纳个人所得稅額，计算方式为：个人所得稅=（稅务核定价-本次交易增值稅）×2%。本次政策后，不再区分普通住宅与非普通住宅，统一以转让收入的1%核定应纳个人所得稅額。

#### 政策持续宽松，市场热度有望延续

9月29日，上海发布一系列房地产宽松政策，政策效果从10月份开始逐步体现。根据上海市房屋管理局数据，2024年10月，上海市新房成交面积为146.8万平方米，同比增长12.9%，二手房成交面积为196.1万平方米，同比增长66.0%。11月以来，成交量仍保持同比增长，11月1-17日，新房、二手房成交面积同比分别增长12.5%、78.0%。我们预计，本次政策后，上海市场有望维持热度，促进楼市企稳。

#### 投资建议

自11月13日财政部等部门发布房地产稅收宽松政策后，上海率先取消普通住房和非普通住房标准，期待其他一线城市跟进。房地产相关的稅率下调，可直接降低居民的购房成本，有望提振市场信心，促进房地产市场企稳。建议关注重点布局一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企，如绿城中国、建发国际集团、滨江集团等；关注受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的房产中介平台，如我爱我家等。

**风险提示：**政策效果不达预期；房企流动性风险加剧；市场信心不及预期。

图表1：上海取消普宅和非普宅标准后税费对比

	调整前			调整后		
	分类	户型标准	税率	分类	户型标准	税率
契税	首套房	≤90 m <sup>2</sup>	1.0%	首套房	≤140 m <sup>2</sup>	1.0%
		>90 m <sup>2</sup>	1.5%		>140 m <sup>2</sup>	1.5%
	二套房	≤90 m <sup>2</sup>	3.0%	二套房	≤140 m <sup>2</sup>	1.0%
		>90 m <sup>2</sup>	3.0%		>140 m <sup>2</sup>	2.0%
	二套以上	≤90 m <sup>2</sup>	3.0%	二套以上	≤140 m <sup>2</sup>	3.0%
		>90 m <sup>2</sup>	3.0%		>140 m <sup>2</sup>	3.0%
住房增值税	房屋分类	持有年限	税率	房屋分类	持有年限	税率
	普通住宅	<2年	5.0%	普通住宅	<2年	5.0%
		≥2年	免征		≥2年	免征
	非普通住宅	<2年	5.0%	非普通住宅	<2年	5.0%
		≥2年	差额*5%		≥2年	免征
	个人所得税	房屋分类	持有年限	税率	房屋分类	持有年限
普通住宅		满五唯一	免征	普通住宅	满五唯一	免征
		其他	1.0%		其他	1.0%
非普通住宅		满五唯一	免征	非普通住宅	满五唯一	免征
		其他	2.0%		其他	1.0%

资料来源：上观新闻，国联证券研究所

## 风险提示

**政策效果不达预期：**尽管市场调控政策正在逐步推进，政策的执行效果可能不如预期。由于政策实施过程中可能出现的延迟等影响因素发生，市场供需平衡的恢复进程可能因此放缓，进而影响调控效果。

**房企流动性风险加剧：**在当前市场环境下，房企的资金链压力较大，对于资金实力较弱的企业，可能面临较大的流动性风险。如果融资渠道收紧或销售回款不达预期，这些企业可能面临财务困境，进而影响其项目进展和市场表现。

**市场信心不及预期：**由于过去市场波动较大，加之部分企业违约或项目延期等负面事件的发生，市场参与者的信心可能仍然较为脆弱。消费者和投资者可能仍然持观望态度，导致市场活跃度和交易量难以显著提升，从而进一步影响市场复苏进程。

## 评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，北交所市场以北证50指数为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于10%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在5%~10%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
	行业评级	强于大市	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		弱于大市	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 法律主体声明

本报告由国联证券股份有限公司或其关联机构制作，国联证券股份有限公司及其关联机构以下统称为“国联证券”。本报告的分销依据不同国家、地区的法律、法规和监管要求由国联证券于该国家或地区的具有相关合法合规经营资质的子公司/经营机构完成。

国联证券股份有限公司具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，接受中国证监会监管，负责本报告于中国（港澳台地区除外）的分销。

国联证券国际金融有限公司具备香港证监会批复的就证券提供意见（4号牌照）的牌照，接受香港证监会监管，负责本报告于中国香港地区的分销。本报告署名研究人员所持中国证券业协会注册分析师资质信息和香港证监会批复的牌照信息已于署名研究人员姓名处披露。

## 权益披露

国联证券国际金融有限公司跟本研究报告所述公司在过去12个月内并没有任何投资银行业务关系，且雇员或其关联人士没有担任本报告中提及的公司或发行人的高级人员。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

## 联系我们

北京：北京市东城区安外大街208号致安广场A座4层

上海：上海市虹口区杨树浦路188号星立方大厦8层

无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦16楼

深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼