

房地产：调控多方加力 投资应待企稳

国务院常务会议“坚决遏制住房价格过快上涨”点评

房地产

同步大市-A

上次评级

同步大市-A

房地产 III

报告日期

2010-04-15

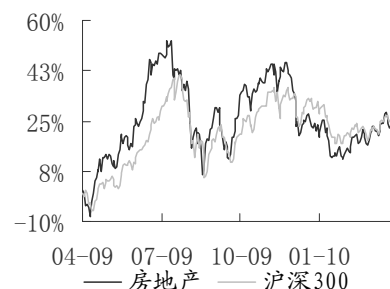
报告关键点：

- 4月14日国务院常务会议要求坚决遏制住房价格过快上涨，将在住房保障、住房用地供应、住房信贷、税收等方面加大调控力度。
- 房地产市场已经在发生调整，多个城市1季度量缩价升，后续供给将加大。
- 房地产调控难度大，此时保持适度更加必要。
- 维持同步大市-A的投资评级。投资应等待调整企稳。

报告摘要：

- 4月14日国务院常务会议要求坚决遏制住房价格过快上涨，将在住房保障、住房用地供应、住房信贷、税收等方面加大调控力度。
- 预计按揭贷款的首付和利率会进一步提高，会进一步抑制购房需求，同时可能会根据市场变化灵活调整。会议要求实行更加严格的差别化住房信贷政策。此项政策可操作性较强，总体上看会进一步抑制购房需求，影响的程度要看银行后续对按揭贷款首付比例和利率提高的幅度。
- 在住房税收政策方面，提高营业税、契税较具现实性。这次会议的措辞是“加快研究制定”相关税收政策，给住房保有税的推出应是留了较大的余地。预计物业税距真正实施尚需时日，借助房产税推物业税几乎面临同样的难题。
- 要求增加住房建设用地有效供应，这对于行业发展有利。2010年计划供应的土地变成可售住房很可能是一年甚至更久以后的事情。
- 房地产市场已经在发生调整。多个城市1季度成交量明显萎缩，我们认为这一明显的变化主要与需求趋弱有关，具体原因包括去年四季度透支、今年按揭贷款政策有所收紧、近几个月房价涨幅过快等。最近关于一二线城市“日光盘”的报道很多，与统计数据反映的成交低迷情况似乎并不一致，这可能与开发商的“饥渴营销”策略关系较大。实际上“刚性需求”的购买力已经被严重透支。
- 3月份新房价格涨幅继续扩大，可能已经接近峰值。从近两年的情况看，住宅市场发生较明显调整时，往往是成交量调整在先，价格调整在后。
- 供给加大的趋势正在形成。1季度新开工面积同比增速延续去年4季度上升态势，下半年将形成实际的供给增量。考虑到其中含有2009年1季度基数较低的因素，总体上反映了开发商近几个月里谨慎而积极的心态。
- 房地产调控难度大，此时保持适度可能更加必要。人们似乎对政策打压房价失去了信心，但此时注意保持政策的适度可能更加必要。尤其在不少人已经开始感叹看不懂房价、担心行业会发生风险的时候。
- 维持同步大市-A的投资评级。政策调控导向压制板块估值水平。股票投资方面，建议目前应等待调整企稳，再选择合适的投资时机，届时应优先考虑项目资源等综合优势较突出的蓝筹公司，如金地集团、新湖中宝、苏宁环球、栖霞建设等。

12个月行业表现



研究员

徐胜利

行业分析师

010-66581636

xusl@essence.com.cn

执业证书编号

S1450209090272

柳世庆

行业分析师

010-66581630

liusq@essence.com.cn

前期研究成果

- 房地产：等待调整企稳 选择优势蓝筹 2010-04-09
- 房地产：等待为主 精选低配 2010-03-08
- 房地产：风险尚未完全释放 2010-02-07

作者简介

徐胜利，房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，2007 年加盟安信证券研究团队。

免责声明

本研究报告由安信证券股份有限公司研究中心撰写，研究报告中所提供的信息仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则，以合法渠道获得这些信息，尽可能保证可靠、准确和完整，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。本报告不能作为投资研究决策的依据，不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证，无论是否已经明示或者暗示。安信证券股份有限公司研究中心将随时补充、更正和修订有关信息，但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。本公司及其关联机构可能会持有报告中涉及公司发行的证券并进行交易，并提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告版权仅为安信证券股份有限公司研究中心所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布，需注明出处为安信证券研究中心，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司研究中心对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。

行业评级体系

收益评级：

领先大市 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%以上；

同步大市 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%；

落后大市 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%以上；

风险评级：

A — 正常风险，未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动；

B — 较高风险，未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动；

销售联系人

朱贤	上海联系人	凌洁	上海联系人
021-67865293	zhuxian@essence.com.cn	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
梁涛	上海联系人	南方	上海联系人
021-68766067	liangtao@essences.com.cn	021-68765206	nanfang@essence.com.cn
黄方禅	上海联系人	张勤	上海联系人
021-68765913	huangfc@essence.com	021-68763879	zhangqin@essence.com.cn
潘冬亮	北京联系人	马正南	北京联系人
010-59113590	pandl@essence.com.cn	010-59113593	mazn@essence.com.cn
周蓉	北京联系人	李昕	北京联系人
010-59113563	zhourong@essence.com.cn	010-59113565	lixin@essence.com.cn
潘琳	深圳联系人	王远洋	深圳联系人
0755-82558268	panlin@essence.com.cn	0755-82558087	wangyy3@essence.com.cn
李国瑞	深圳联系人	刘欢	深圳联系人
0755-82558084	ligr@essence.com.cn	0755-82558069	liuhuan@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层
邮编：518026

上海

上海市浦东新区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16 层
邮编：200122

北京

北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 19 层
邮编：100034