

2010年04月16日

——最新房地产调控政策点评

相关研究报告

- **提高信贷门槛，加强保障房建设对于控制房价不过是隔靴搔痒。**我们始终认为，解决房地产价格上涨的关键是改革优化中央和地方财政收入分配，因此，主要通过需求管理来调控地产价格无疑是隔靴搔痒。从实际情况来看，房产个人贷款属于商业银行最优质的贷款，从贷款条件来看，中国的房产贷款较美国高；从实际炒房来看，并非所有炒房者都运用银行杠杆。因此，提高信贷门槛并不能从根本上降低房价上涨的趋势。
- **遏制过快上涨，房产价格或从急涨变慢涨。**我们注意到措辞是坚决遏制部分城市房产价格过快上涨，我们对此的解读是上涨的速度需要控制。而另一方面，保障房建设虽然规模大，但在过快上涨的城市中，保障房基地离市中心远，实际效用有限。因此，我们认为房价将从急涨变慢涨的可能性比较大。
- **再急涨必有后招。**房地产价格已经成为重大社会和经济问题，因此控制房地产价格上涨成为必然之举。我们关注到影响货币政策的因素已从CPI扩展到资产价格，而税收制度改革也在造舆论，因此，房地产调控还有后招。
- **一只鞋子落地，房地产股下跌后可能出现跌出来的反弹机会。**对于市场维持我们年初判断，更多是跌出来的机会，需投资于转型。前期房地产股的回落已经反映了政策调控所带来的影响，因此，房地产调控措施的出台，意味着今后一段时间进入观察期。所以，在政策真空期时，房地产股很可能出现反弹。

报告作者

宏观策略研究组

组长：张鹏

执业资格编号：S0590208070087

联系人：

吴汇川

电话：0510-82833243

E-mail: wuhc@glsc.com.cn

电话：0510-82833217

E-mail: lib@glsc.com.cn

独立性申明：

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正。结论不受任何第三方的授意、影响，特此申明。

无锡

国联证券股份有限公司 研究所

江苏省无锡市县前东街 168 号国联大厦 7 层

电话: 0510-82833507

传真: 0510-82833217

上海

国联证券股份有限公司 研究所

上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 18 楼

电话: 021-58766036

传真: 021-58408396

深圳

国联证券股份有限公司 研究所

广东省深圳市福华一路卓越大厦 16 层

电话: 0755-82878221

传真: 0755-82878221

国联证券投资评级:

类别	级别	定义
股票 投资评级	强烈推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 20%以上
	推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 10%以上
	谨慎推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 5%以上
	观望	股票价格在未来 6 个月内相对大盘变动幅度为 -10% ~ 10%
行业 投资评级	卖出	股票价格在未来 6 个月内相对大盘下跌 10%以上
	优异	行业指数在未来 6 个月内强于大盘
	中性	行业指数在未来 6 个月内与大盘持平
	落后	行业指数在未来 6 个月内弱于大盘

免责声明:

本报告信息均来源于公开资料, 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和询价。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。本报告版权归国联证券所有, 未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

