

李晓东

联系人
S1060110060037
0755-22625083
Lixiaodong885@pingan.com.cn

刘英华

分析师
S1060208120120
Liuyinghua005@pingan.com.cn

京沪深杭第三套房贷暂停，其他地区三套房贷首付和利率大幅提高传闻点评

- 1、**该建议实施的可能性较大：**近期，中央媒体频繁报道房屋空置率高，在防范金融风险和社会舆论压力较大的条件下，监管层强化三套房信贷风险管理，出台更为严格的三套房信贷政策，可能性较大。
- 2、**对二三线城市的影响大于一线城市。**目前，二三线及以下城市，正在经历一线城市前几年市场盛宴。投资客占比提高，房价上涨较快。严控三套房贷，对其影响要远大于一线城市。
 - **对一线城市影响有限：**“国十条”新政后，北京、上海、深圳、杭州的市场已经有了明显反应，成交量处于低位，价格也有了明显的下行压力。从我们调研情况看，在上述城市，大部分投资客已经离场，暂停三套房贷对上述城市的实质影响较为有限；
 - **对二三线及以下城市影响较大：**目前，很多二三线城市，正在经历一线城市前几年的快速发展态势，投资客比例逐步提高，房价进入较为明显的上升通道。很多二三线城市对三套房贷仍然执行着二套房贷政策（5成首付、1.1倍利率）。如果三套房贷实行“首付6成、利率为基准的1.5倍”，房贷成本将大幅提高，对需求产生明显的打压作用。
- 3、**如果该建议实施，三套房贷成本将提高28%以上。**如果该建议实施，意味着监管部门首次明确了国十条未明确的三套房贷的具体政策和执行范围，北京、上海、杭州和深圳的三套房贷将暂停，其他城市三套以上贷款的月供成本大幅度提高28%以上。以100万元、期限30年贷款为例，本次首付和利率变动对月供的影响，测算如下表：

利率	0.7倍		0.85倍		1倍利率		1.1倍		1.5倍	
	月供	增加	月供	增加	月供	月供	增加	月供	增加	
7.83%	5,666	-22%	6,423	-11%	7,219	7,769	8%	10,090	40%	
7.74%	5,627	-21%	6,373	-11%	7,157	7,699	8%	9,987	40%	
7.47%	5,509	-21%	6,222	-11%	6,972	7,489	7%	9,678	39%	
7.20%	5,393	-21%	6,073	-11%	6,788	7,282	7%	9,372	38%	
6.12%	4,939	-19%	5,492	-10%	6,073	6,474	7%	8,176	35%	
5.94%	4,866	-18%	5,398	-9%	5,957	6,343	6%	7,982	34%	
- 4、**信号作用大于实质影响，表明高层打击投资及投机性购房的决心。**预计在未来较长的一段时间内，房地产政策仍将维持高压状态。市场对前期的房地产调控已有符合预期的反应，成交量低迷、一线城市房价开始松动，大部分投资客已经离场。
- 5、**中长期看好行业发展，短期维持中性评级。**该建议更多是一种高层姿态的表达，中长期我们仍然看好行业发展。土地成本较低、管理水平优秀、高周转的企业，重点看好金地未来表现；短期内考虑调控的市场阵痛，维持行业“中性”评级。

平安证券综合研究所投资评级：

股票投资评级：

强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 20%以上）
推 荐（预计 6 个月内，股价表现强于沪深 300 指数 10%至 20%之间）
中 性（预计 6 个月内，股价表现相对沪深 300 指数在 $\pm 10\%$ 之间）
回 避（预计 6 个月内，股价表现弱于沪深 300 指数 10%以上）

行业投资评级：

强烈推荐（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 10%以上）
推 荐（预计 6 个月内，行业指数表现强于沪深 300 指数 5%至 10%之间）
中 性（预计 6 个月内，行业指数表现相对沪深 300 指数在 $\pm 5\%$ 之间）
回 避（预计 6 个月内，行业指数表现弱于沪深 300 指数 5%以上）

风险提示：

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨为发给平安证券有限责任公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能尽依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券有限责任公司的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券有限责任公司 2010 版权所有。保留一切权利。

中国平安 PINGAN

平安证券综合研究所

地址：深圳市福田区金田路大中华国际交易广场 8 层

邮编：518048

电话：4008866338

传真：(0755) 8244 9257