

2010年9月30日

房地产行业

评级：中性

金融地产组

010-88086830-720

qiusy@rxzq.com.cn

二次调控—阴云再次笼罩

政策要点

■ 7月29日晚，银监会发布“关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知”，通知中主要提出：

- 1、首套房贷款首付比例由原来的两成提高至三成
- 2、第三套房全面停止发放贷款
- 3、另外加快推进房产税改革试点工作，并扩大到全国

解读：

市场对再次调控虽然有预期但手段还是超过市场预期尤其首套房首付比例提高至三成最为明显，行业销量会再次出现大幅下滑。

■ 首套房首付比例提高至30%主要压制对象为刚性需求，该手段对8月以来量价出现回升压力起到了有的放矢的压制。4月首次调控政策之后购房者中刚性需求占到90%左右，而首付比例的提升对刚需的杀伤力是所有手段中最为有效的，杠杆的提高再次挤压了当前的高房价下的需求人群，这同去年底提出的鼓励首次购房政策出现明显的冲突，但同时说明政府为达到其调控房价的目的可以不惜使用一切手段的决心。

目前在土地财政的背景下地价不断被推高，各种税费也造成了房价的不断上涨，而最终的受伤者是老百姓。政府没有从源头解决问题而不断的挤压最受伤害的购买者，调控已处于无法理喻的状况。

■ 第三套房停贷从原来的房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区扩张到全国，打击面加大。

■ 加快推进房产税改革试点工作，并扩大到全国。这为未来再次调控准备了超级武器，房价下跌

建议：

市场预期的量价出现上涨会催生再次调控出现，地产板块又一次面临压力，中短期看淡。

中国人民银行 中国银行业监督管理委员会**关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知**

银发〔2010〕275号

中国人民银行上海总部，各分行、营业管理部，各省会（首府）城市中心支行、副省级城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局，国家开发银行、各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行，中国邮政储蓄银行：

为进一步贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）的有关精神，巩固房地产市场调控成果，促进房地产市场健康发展，现就相关信贷政策通知如下：

一、各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。

二、对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。

三、各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。

四、对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

五、对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。

六、继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。

七、鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

请人民银行上海总部，各分行、营业管理部、省会（首府）城市中心支行，各省（自治区、直辖市）银监局将本通知联合转发至辖区内城市商业银行、农村商业银行、农村合作银行、城乡信用社及外资银行，并及时上报执行情况。

中国人民银行 中国银行业监督管理委员会

二〇一〇年九月二十九日

投资评级说明

公司投资评级:

以报告日后的6-12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

买入 (Buy) : 相对强于市场表现20%以上;

增持 (outperform) : 相对强于市场表现5% ~ 20%;

中性 (Neutral) : 相对市场表现在-5% ~ +5%之间波动;

减持 (underperform) : 相对弱于市场表现5%以下。

行业投资评级:

以报告日后的6-12个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准，定义如下:

看好 (overweight) : 行业超越整体市场表现;

中性 (Neutral) : 行业与整体市场表现基本持平;

看淡 (underweight) : 行业弱于整体市场表现。

免责声明

本研究报告由日信证券有限责任公司研究部撰写, 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。日信证券有限责任公司研究所将随时补充、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。

本报告版权仅为日信证券有限责任公司研究部所有, 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, 需注明出处为日信证券研究部, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

日信证券有限责任公司研究部对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。