

[2010.11.8]

公积金贷款政策收紧，市场成交如预期下行

——房地产行业周报（11月第2周）

行业评级

房地产开发

买入

姓名 陈慧	姓名 易华强	姓名 崔喜君
86-22-2845 1135	86-10-6878 4256	86-22-2845 1945
SAC 执业证书编号 S1150207120104		
chenhui@bhq.com	yihuaqiang@163.com	cuixj@bhq.com

投资要点:

● 公积金贷款政策接轨商业贷款，实质影响有限，重在收紧调控预期

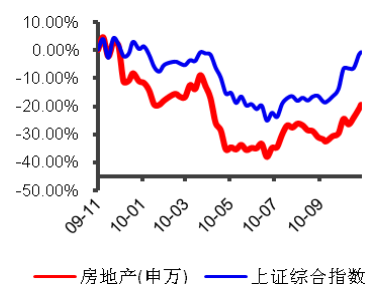
➢ 11月3日住建部等四部委发布通知，调整住房公积金贷款政策，使其与商业贷款接轨。其中，使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%，套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍；停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

➢ 公积金贷款政策收紧主要是表明管理层调控的决心，其对行业实质影响有限，重要引导预期。在政策压力下，市场将进入新一轮观望，房地产市场成交量总体会出现下滑。

● 政策影响下，多数城市房地产成交量下跌，房价则是稳中有降

➢ 35个城市中，21个城市成交量环比下跌，其中，10个城市跌幅超过20%。10个重点城市中，深圳跌幅最大，高达42.49%，其后依次为青岛和广州，分别下跌30.22%和22.05%。在价格方面，大多数城市价格呈现环比小幅上涨，部分城市价格开始趋于下行，其中杭州房价环比下跌幅度最大，高达24.49%，三亚和深圳下跌分别为19.29%和13.06%。

房地产行业 52 个周市场表现



相关报告

目 录

1. 公积金贷款政策接轨商业贷款，实质影响有限，重在收紧调控预期	4
2. 北京成交量环比微涨，住宅均价环比下跌	4
3. 上海成交量环比下跌，成交均价环比微涨	5
4. 广州成交量环比大幅下降，成交价环比高涨	5
5. 深圳量价均环比大幅下降	6
6. 天津量价环比齐跌，前者幅度大于后者	7
7. 杭州成交量环比微降，成交均价环比大跌	8
8. 青岛成交量大幅下降，成交均价环比微升	8
9. 南京成交量环比大幅上升，成交均价微涨	8
10. 成都成交量环比大幅上升，成交均价环比小幅下跌	9
11. 重庆量价均微涨	9
12. 武汉成交量大幅提升，均价则大幅下降	10
13. 福州成交量环比大幅下降，成交均价则环比小涨	10

图 目 录

图 1: 北京商品房周均成交面积与可售面积状况	5
图 2: 上海商品房周均成交面积与可售面积状况	5
图 3: 广州商品房周均成交面积与可售面积状况	6
图 4: 深圳商品房周均成交面积与可售面积状况	7
图 5: 天津商品房周均成交面积状况	7
图 6: 杭州商品房周均成交面积与可售面积状况	8
图 7: 南京商品房周均成交面积与可售面积状况	9
图 8: 武汉商品房周均成交面积状况	10

表 目 录

表 1: 本周（11.01-11.07）北京住宅市场运行情况	4
--------------------------------------	---

表 2: 本周 (11.01-11.07) 上海住宅市场运行情况	5
表 3: 本周 (11.01-11.07) 广州住宅市场运行情况	6
表 4: 本周 (11.01-11.07) 深圳商品房市场运行情况	6
表 5: 本周 (11.01-11.07) 天津住宅市场运行情况	7
表 6: 本周 (11.01-11.07) 杭州商品房市场运行情况	8
表 7: 本周 (11.01-11.07) 青岛住宅市场运行情况	8
表 8: 本周 (11.01-11.07) 南京住宅市场运行情况	8
表 9: 本周 (11.01-11.07) 成都住宅市场运行情况	9
表 10: 本周 (11.01-11.07) 重庆商品房市场运行情况	9
表 11: 本周 (11.01-11.07) 武汉商品房市场运行情况	10
表 12: 本周 (11.01-11.07) 福州住宅市场运行情况	10

1. 公积金贷款政策接轨商业贷款，实质影响有限，重在收紧调控预期

11月3日，住建部等四部委联合下发通知，使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款的发放对象，仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭，且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

在商业贷款全面收紧之后，住房公积金贷款的收紧，表明了政府实施差别化信贷政策、抑制投机购房、控制房价上涨的坚强决心。由于前期部分城市出台的公积金贷款政策细则中，已经包含了停三套贷款等内容，本次政策主要对未收紧公积金贷款的城市房地产成交产生影响。就影响力度而言，二套房利率则由原来的1倍提高到1.1倍，对月供的增加幅度在5%以下，影响甚微。

总体而言，公积金贷款政策收紧主要是表明管理层调控的决心，其对行业实质影响有限，重要引导预期。在政策压力下，市场将进入新一轮观望，房地产市场成交量总体会出现下滑。

根据中国指数研究院的统计，在其监测的35个城市中，21个城市成交量环比下跌，其中，10个城市跌幅超过20%。10个重点城市中，深圳跌幅最大，高达42.49%，其后依次为青岛和广州，分别下跌30.22%和22.05%。在价格方面，大多数城市价格呈现环比小幅上涨，部分城市房价开始趋于下行，其中杭州房价环比下跌幅度最大，高达24.49%，三亚和深圳下跌分别为19.29%和13.06%。

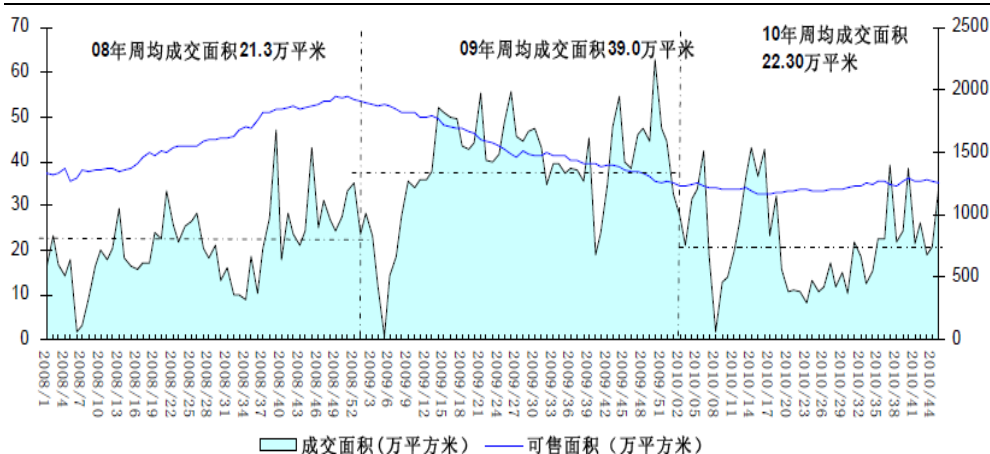
2. 北京成交量环比微涨，住宅均价环比下跌

表1：本周（11.01-11.07）北京住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	1748	1732	0.92
成交面积	21.19	20.70	2.36
成交均价	20093	21598	-6.97

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 1: 北京商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

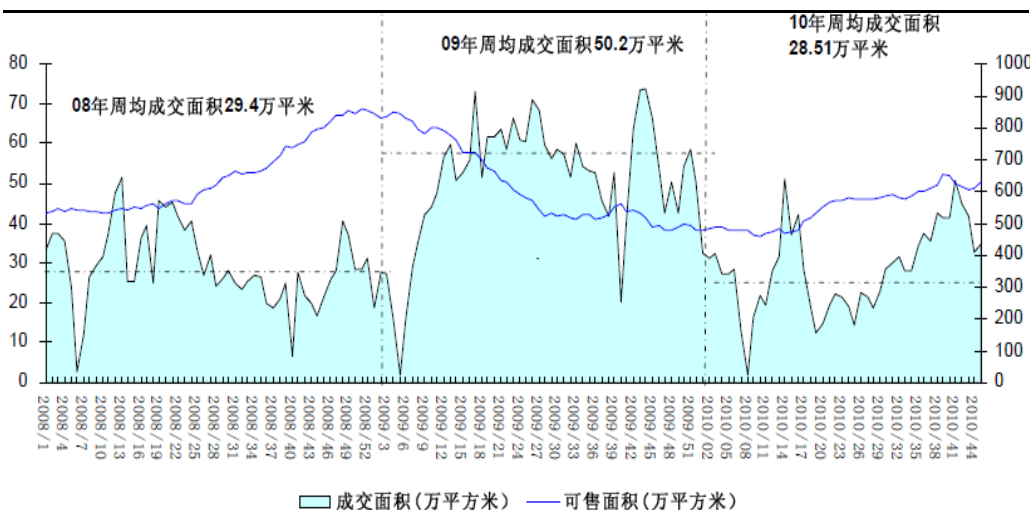
3. 上海成交量环比下跌, 成交均价环比微涨

表 2: 本周 (11.01-11.07) 上海住宅市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	4201	4652	-9.69
成交面积	42.53	47.26	-10.00
成交均价	14973	14951	0.15

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 2: 上海商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

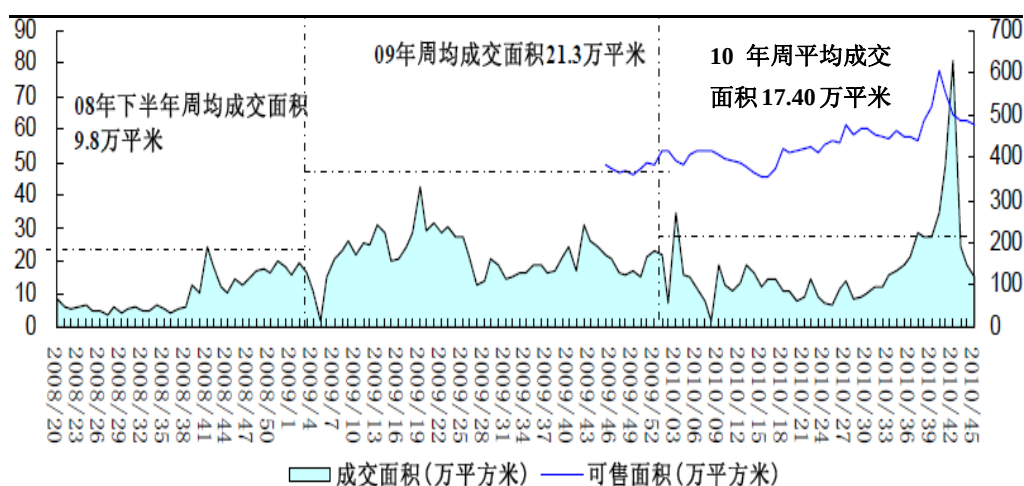
4. 广州成交量环比大幅下降, 成交价环比高涨

表 3: 本周 (11.01-11.07) 广州住宅市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	1357	1655	-18.01
成交面积	18.88	19.72	-22.05
成交均价	11892	11141	6.74

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 3: 广州商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

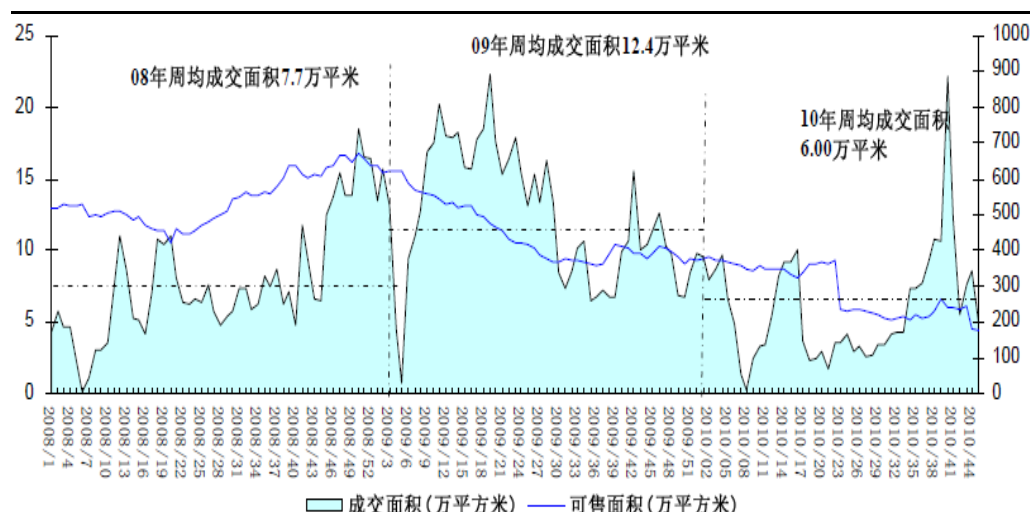
5. 深圳量价均环比大幅下降

表 4: 本周 (11.01-11.07) 深圳商品房市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	508	853	-67.91
成交面积	4.93	8.57	-42.49
成交均价	17809	20485	-13.06

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 4: 深圳商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

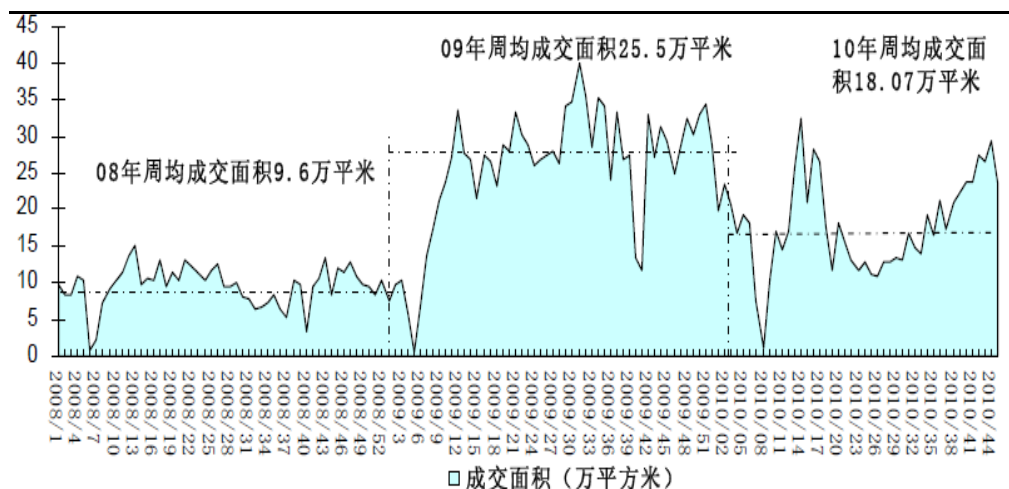
6. 天津量价环比齐跌，前者幅度大于后者

表 5: 本周（11.01-11.07）天津住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	2159	2700	-20.04
成交面积	23.64	29.43	-19.67
成交均价	9425	9732	-3.49

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 5: 天津商品房周均成交面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

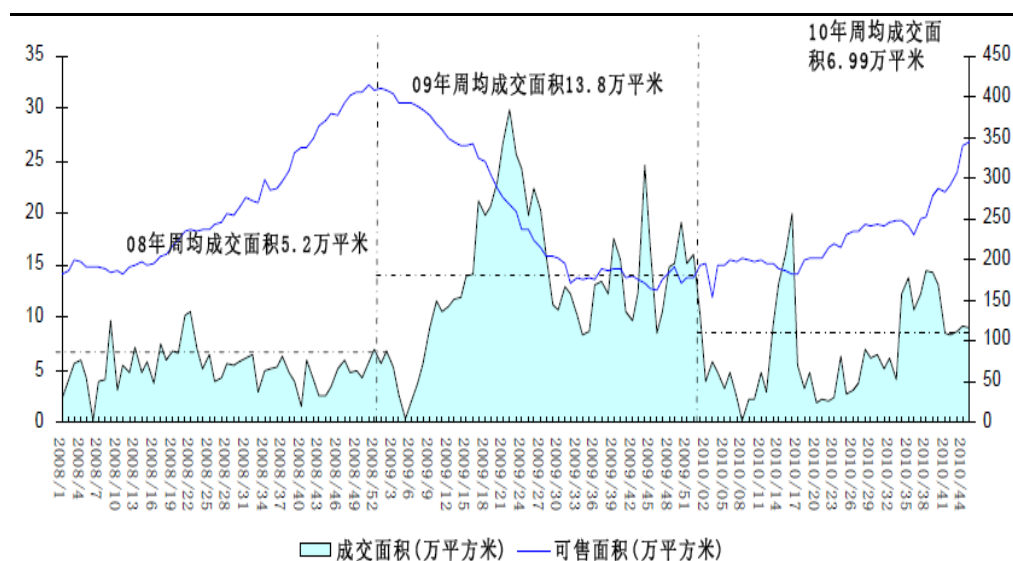
7. 杭州成交量环比微降，成交均价环比大跌

表 6: 本周（11.01-11.07）杭州商品房市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	451	741	-64.30
成交面积	9.11	9.15	-0.50
成交均价	19251	25494	-24.49

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 6: 杭州商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

8. 青岛成交量大幅下降，成交均价环比微升

表 7: 本周（11.01-11.07）青岛住宅市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	2610	3215	-18.82
成交面积	26.12	37.43	-30.22
成交均价	9010	8896	1.28

资料来源: Wind 渤海证券研究所

9. 南京成交量环比大幅上升，成交均价微涨

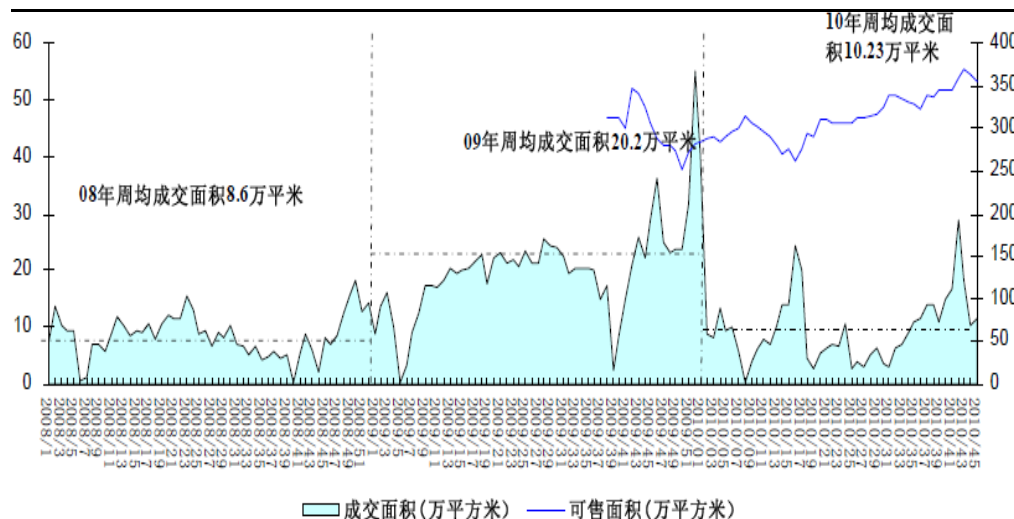
表 8: 本周（11.01-11.07）南京住宅市场运行情况

(套, 万平方米, 元/平方米, %)	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	1096	936	17.09
成交面积	11.62	10.41	11.62

成交均价	14867	14622	1.68
------	-------	-------	------

资料来源: Wind 渤海证券研究所

图 7: 南京商品房周均成交面积与可售面积状况



资料来源: 中国指数研究院 渤海证券研究所

10. 成都成交量环比大幅上升，成交均价环比小幅下跌

表 9: 本周（11.01-11.07）成都住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	4215	4552	-7.40
成交面积	48.69	43.82	11.12
成交均价	7123	7405	-3.81

资料来源: Wind 渤海证券研究所

11. 重庆量价均微涨

表 10: 本周（11.01-11.07）重庆商品房市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	3525	3514	0.31
成交面积	30.25	30.01	0.79
成交均价	6537	6404	0.92

资料来源: Wind 渤海证券研究所

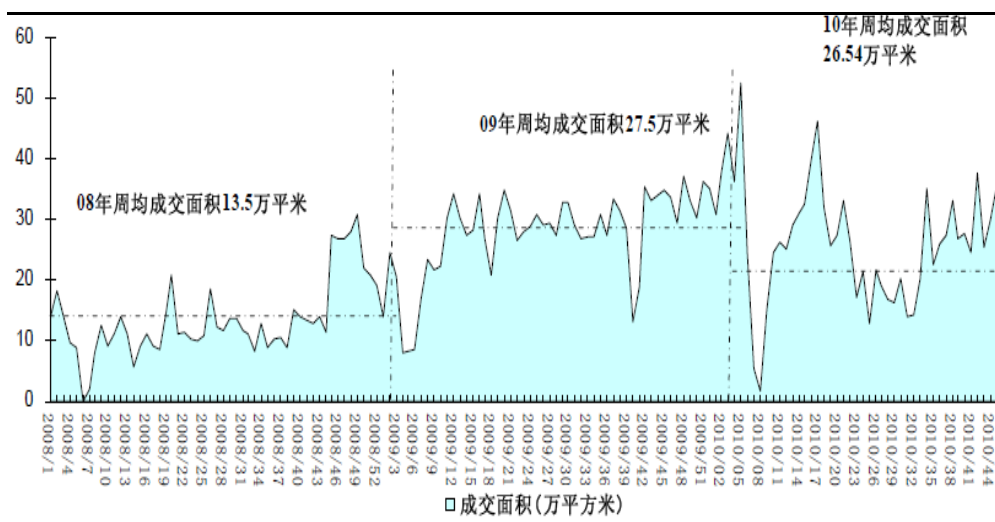
12. 武汉成交量大幅提升，均价则大幅下降

表 11: 本周（11.01-11.07）武汉商品房市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	3478	2952	17.82
成交面积	35.62	29.96	18.89
成交均价	6710	7385	-9.14

资料来源：Wind 渤海证券研究所

图 8: 武汉商品房周均成交面积状况



资料来源：中国指数研究院 渤海证券研究所

13. 福州成交量环比大幅下降，成交均价则环比小涨

表 12: 本周（11.01-11.07）福州住宅市场运行情况

（套，万平方米，元/平方米，%）	绝对值	上周数据	环比增长
成交套数	258	271	-4.79
成交面积	3.51	3.37	-4.15
成交均价	14560	14020	3.85

资料来源：Wind 渤海证券研究所

渤海证券股票投资评级说明

- 1、买 入：未来 12 个月内股价超越大盘 15%以上；
- 2、中 性：未来 12 个月内股价相对大盘波动在-15%~15%之间；
- 3、卖 出：未来 12 个月内股价落后大盘 15%以上。

渤海证券行业投资评级说明

- 1、 买入：行业股票指数超越大盘；
- 2、 中性：行业股票指数基本与大盘持平；
- 3、 卖出：行业股票指数明显弱于大盘。

重要声明 1: 本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券股份有限公司所有，未获得渤海证券股份有限公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“渤海证券股份有限公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

重要声明 2: 本报告 PDF 版由郭靖唯一制作。

渤海证券研究所机构销售团队

黄锋	022-28451131	谢晓冬	022-28451849
	13512060965		13820872805
loyalbright@yahoo.com.cn		actionfish@live.cn	
huangfeng@bhq.com		xiexd@bhq.com	

渤海证券研究所

天津

天津市南开区宾水西道 8 号

邮政编码: 300381

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区阜外大街 22 号 外经贸大厦 11 层

邮政编码: 100037

电话: (010) 68784253

传真: (010) 68784236

渤海证券研究所网址: www.ewww.com.cn