

2010-11-17

证券研究报告
行业研究 / 行业动态

房地产

限购再升级

中性/维持评级

分析师

鱼晋华

SAC 执业证书编号:s1000208120162

(0755)8249 2232

yujinhua@lhqz.com

联系人

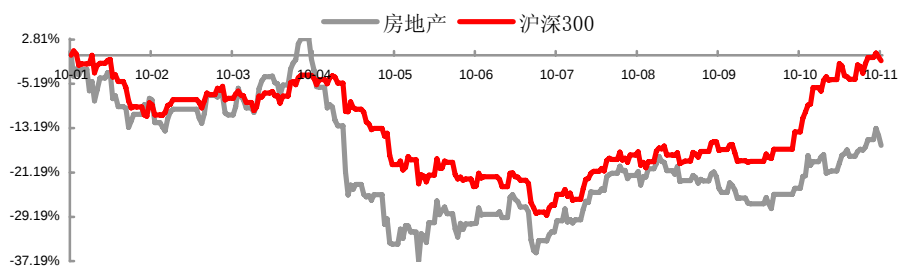
周雅婷

(0755)8212 5148

zhouyt@lhqz.com

- 国家外汇管理局 15 日发布《关于进一步规范境外机构和個人购房管理的通知》，对境外机构和個人在国内购买房产做出进一步规定，规定境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。
- 此次“限外令”是近段时间不断出台的城市“限购令”的再次升级，主要针对全球量化宽松政策下海外热钱流入国内房地产市场进行防范。与 06 年版的“限外令”相比，此次规定加强了对境外机构购买境内房产的监管，彻底杜绝了境外机构购买住宅的渠道。
- 由于一线核心城市对外资流入的吸纳能力较强，此次升级版“限外令”将主要影响主要大城市（北京、深圳、上海）以及靠近香港的珠三角区域房地产市场的购买力，由于 09 年的市场低迷，各城市相继放开了限外政策，此次的重新收紧将再次对市场成交量带来冲击。
- 根据历史经验，在深圳等靠近香港的地区高峰时期外资购买可占到整体成交量的 40%以上，而在此轮量化宽松政策出台后深圳也出现了大批港客进入内地重新寻觅房产作为抗通胀的投资品，目前对境外個人的限购仅停留在个人而非家庭层面，对境外以家庭为单位进行限购在操作难度上也较大，预计在流动性泛滥的环境下，珠三角地区仍将获得来自香港等地外资增量资金而维持房价高位运转。
- 此次“限外令”虽然对外资机构进入非住宅领域仍做出了限制，但对住宅领域的彻底收紧体现出在外资流入无法避免的情况下国家希望将投资需求引导向商业地产的态度。在目前流动性过剩而国家对住宅市场越来越严格调控的情况下，我们判断商业地产的增长有可能将超越住宅成为新的亮点。
-

最近 52 周行业表现



<关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知>全文

各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）；国家外汇管理局各省、自治区、直辖市分局，外汇管理部，深圳、大连、青岛、厦门、宁波市分局；各中资外汇指定银行总行：

为落实国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号），现就加强《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（建住房〔2006〕171号）的实施监管，进一步规范境外机构和个人购房管理通知如下：

一、境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。法律法规另有规定的除外。

二、各地房地产主管部门在办理境外个人的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：

1、有关部门出具的境外个人（不含港澳台居民和华侨）在境内工作超过一年的证明；港澳台居民和华侨在境内工作、学习和居留的证明。

2、境外个人名下在境内无其他住房的书面承诺。

三、各地房地产主管部门在办理境外机构的商品房预售合同备案和房屋产权登记时，除应当查验《城市商品房预售管理办法》、《房屋登记办法》规定的材料及验证购房人持有房屋情况外，还应当查验：

1、有关部门出具的在境内设立分支、代表机构的批准文件和注册证明。

2、境外机构所购房屋是实际办公所需的书面承诺。

四、境外机构和个人申请购房结汇，应当严格按照《关于规范房地产市场外汇管理有关问题的通知》（汇发〔2006〕47号）办理。

外汇指定银行在为申请人办理购房结汇时，应当严格审核境外机构和个人提交的申请材料，对于符合规定的，外汇指定银行在为申请人办理购房结汇手续后，应当严格按照相关规定，在外汇局直接投资外汇管理信息系统办理即时备案登记。

五、各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强相关法律、法规和政策宣传，督促房地产销售机构、房地产经纪机构和人员对购房的境外机构、个人做好法律、法规 and 政策的告知，并作必要风险提示。

六、各省、自治区住房和城乡建设厅、直辖市建委（房地局）、国家外汇管理局各分局、外汇管理部、各外汇指定银行收到本通知后，应尽快转发，并指导监督落实。各地房地产主管部门、外汇管理部门应当加强协调配合，及时交换境外机构和个人购房、结汇等方面的信息，形成监管合力，进一步严格和规范境外机构和个人购房管理。

二〇一〇年十一月四日



华泰联合证券评级标准:

时间段 报告发布之日起 6 个月内
基准市场指数 沪深 300 (以下简称基准)

股票评级

买 入 股价超越基准 20%以上
增 持 股价超越基准 10%-20%
中 性 股价相对基准波动在 $\pm 10\%$ 之间
减 持 股价弱于基准 10%-20%
卖 出 股价弱于基准 20%以上

行业评级

增 持 行业股票指数超越基准
中 性 行业股票指数基本与基准持平
减 持 行业股票指数明显弱于基准

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司(以下简称“华泰联合证券”)客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息,我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性,也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究,但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点,并不构成所涉及证券的个人投资建议,也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易,包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易,有很大的风险,可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及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、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发,间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2010 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权,本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容,务必联络华泰联合证券研究所客户服务部,并需注明出处为华泰联合证券研究所,且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深圳

深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦 25 层
邮政编码: 518048
电 话: 86 755 8249 3932
传 真: 86 755 8249 2062
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn

上海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 45 层
邮政编码: 200120
电 话: 86 21 5010 6028
传 真: 86 21 6849 8501
电子邮件: lzrd@mail.htlhsc.com.cn