

货币紧缩成调控主旋律，静待修复性诱因出现

房地产

事件

中国人民银行决定,自 2010 年 12 月 26 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点,其他各档次存贷款基准利率相应调整。

住建部昨日宣布,上调住房公积金存贷款利率,五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调 0.25 个百分点。五年期以下(含五年)从 3.50%调整为 3.75%,五年期以上从 4.05%调整为 4.30%。

评述

需求面而言,商业、公积金还款双增,购房负担增长1-3%。5年期以上商业贷款利率提高26个基点,达到6.40%,若贷款年限10年期,月新增还款增长1.2%;若20年期,月新增还款增长2.1%;若30年期,月新增还款增长2.8%。5年期以上公积金贷款提高25个基点,达到4.30%,若贷款年限10年期,月新增还款增长1.2%;若20年期,月新增还款增长2.2%;若30年期,月新增还款增长3.0%。综上,加息25个基点对消费者购房负担影响1-3%,但多次加息的累积效应将十分明显。

供给面而言,房地产企业开发成本增长约0.2%,净利润下降约0.5%。本次加息将加大房地产企业财务费用,考虑到行业的费用资本化,开发成本将有所增长,幅度大约0.2%。成本的提升将降低企业的业绩表现,幅度大约0.5%,同样相当有限。

政策面而言,加息对行业利空,调控仍将在2011年持续。前述报告我们曾经指出,不加息就不能抑制资产价格泡沫,不加息就不能抑制通胀,我国经济10月20日起已经进入加息通道,本次加息符合预期,我们预计2011年至少还会加息50个基点。温家宝总理近日表示,任期内调控房价绝不退缩,有信心让房价回到合理价位,这意味着房地产调控仍将在2011年持续,货币紧缩可能成为主要的调控工具,行政措施可能会被弱化。

房地产股投资方面,由于2011年政策面向下,房地产股恐难有大的行情,但行业过低的估值水平将随时提供反弹的契机,这一切都需要诱因或者催化剂的出现。建议投资者在行业调整时逢低吸纳,推荐万科、保利地产、中天城投、滨江集团、首开股份、荣盛发展、中南建设等。

维持

标配

分析师:桂长元

投资咨询执业证书编号:

S0630208020059

联系信息:

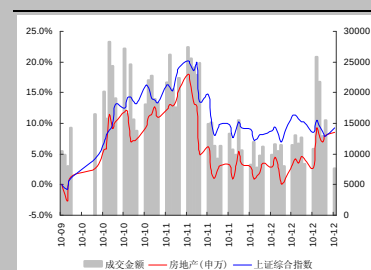
021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

分析: 2010 年 12 月 27 日

行业表现



相关报告:

1. 《2008 下半年房地产行业投资策略略报告》2008/6/27
2. 《把握低利率时代行业投资机会——2009 年房地产行业投资策略略报告》2008/12/13
3. 《通胀预期之下成交或将延续高增长——2009 年下半年房地产行业投资策略略报告》2009/6/22
4. 《一半是海水,一半是火焰——房地产行业 2010 年投资策略》2009/12/8
5. 《风雨过后总是晴——房地产行业 2010 年下半年投资策略》2010/7/9
6. 《调控市道也有投资机会》2010/12/27

表 1: 加息 25 个基点, 购房负担增长情况

套均价格		200万元							
		月供							
贷款年限		10年			20年			30年	
		调整前	调整后	月新增还款 (元)	调整前	调整后	月新增还款 (元)	调整前	调整后 月新增还款 (元)
利率水平		6.14%	6.40%		6.14%	6.40%		6.14%	6.40%
首付成 数	20%	17876	18086	210	11592	11835	243	9737	10008
	30%	15641	15826	185	10143	10356	213	8520	8757
	40%	13407	13565	158	8694	8876	182	7303	7506
	50%	11172	11304	132	7245	7397	152	6086	6255
	60%	8938	9043	105	5796	5918	122	4869	5004

数据来源: 东海证券研究所

表 2: 公积金利率提高, 购房负担增长情况

贷款年限	10年			20年			30年		
	调整前	调整后	月新增还款 (元)	调整前	调整后	月新增还款 (元)	调整前	调整后	月新增还款 (元)
利率水平	4.05%	4.30%		4.05%	4.30%		4.05%	4.30%	
贷款40万元	4059	4107	48	2434	2488	54	1921	1979	58

数据来源: 东海证券研究所

附一：中国人民银行决定，自 2010 年 12 月 26 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整（见附表）。

附表：

金融机构人民币存贷款基准利率调整表（单位：%）

	调整后利率
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.36
（二）整存整取定期存款	
三 个 月	2.25
半 年	2.50
一 年	2.75
二 年	3.55
三 年	4.15
五 年	4.55
二、各项贷款	
六 个 月	5.35
一 年	5.81
一至三年	5.85
三至五年	6.22
五年以上	6.40

附二：关于调整住房公积金存贷款利率的通知 建金[2010]219号

各省、自治区住房和城乡建设厅，各直辖市、新疆生产建设兵团住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心：

根据2010年12月24日《中国人民银行关于上调金融机构人民币存贷款基准利率和人民银行对金融机构再贷款（再贴现）利率的通知》（银发[2010]359号），现就住房公积金存贷款利率调整的有关事项通知如下：

一、从2010年12月26日起，上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.34个百分点，由现行的1.91%调整为2.25%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。

二、从2010年12月26日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下（含五年）及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调0.25个百分点。五年期以下（含五年）从3.50%调整为3.75%，五年期以上从4.05%调整为4.30%。

三、从2010年12月26日起，开展住房公积金支持保障性住房建设项目贷款试点的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行，并随个人住房公积金贷款利率变动做相应调整。

请各省、自治区住房和城乡建设厅立即将本通知转发各住房公积金管理委员会、住房公积金管理中心执行。对利率调整后各方面的反映及出现的新情况、新问题要及时处理并上报我部。

附表：住房公积金存贷款利率调整表

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇一〇年十二月二十五日

附表：

住房公积金存贷款利率调整表（单位：%）

项 目	调整前利率	调整后利率
一、个人住房公积金存款		
当年缴存	0.36	0.36
上年结转	1.91	2.25
二、个人住房公积金贷款		
五年以下（含五年）	3.50	3.75
五年以上	4.05	4.30
三、试点项目贷款	按五年以上个人住房公积金贷款利率上浮10%	同前

作者简介

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 4 年相关从业经历。2006 年 7 月毕业于中国人民大学, 2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司: 万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、名流置业、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

评级定义

市场指数评级	看多——未来 6 个月内上证综指上升幅度达到或超过 20% 看平——未来 6 个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间 看空——未来 6 个月内上证综指下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配——未来 6 个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过 10% 标配——未来 6 个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间 低配——未来 6 个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入——未来 6 个月内股价相对强于上证指数达到或超过 15% 增持——未来 6 个月内股价相对强于上证指数在 5%—15%之间 中性——未来 6 个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间 减持——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数 5%—15%之间 卖出——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数达到或超过 15%

风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用, 并不构成对客户的投资建议, 并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证, 建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

资格说明

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

联系方式

北京 东海证券研究所	上海 东海证券研究所
中国 北京 100089	中国 上海 200122
西三环北路 87 号国际财经中心 D 座 15F	世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11F
电话: (8610) 66216231	电话: (8621) 50586660
传真: (8610) 59707100	传真: (8621) 50819897