

2011-01-16

房地产

武汉限购令点评

◇ 事件：武汉宣布从 2011 年 1 月 15 日起实施新的限购政策。

◆ 武汉限购符合我们预期，更多城市将加入：

我们在去年 11 月底的 2011 年年度策略中就提出，限购环境下，房价上涨压力仍然很大，并认为会有更多的城市加入限购行列。武汉在 1 月 15 日加入这一行列验证了我们的判断，相信在未来会有更多城市加入这一行列。

◆ 细则较为宽松：

限制人群偏小。武汉暂定本市户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女)及能够提供在本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭**限购一套商品住房**，其他多数城市的要求提供超过一年的纳税证明或这回保险缴纳证明，武汉没有要求一年时间。

仅限制中心城区(江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区及武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区)，这些地区新建商品房成交量占全市成交量(包括二手房)的 50%。

仅限制新建商品房，二手房没有限制。二手房交易量占到全市交易量的 25% 左右。

◆ 效果恐不明显：

假设武汉的限购政策能够严格执行，在目前房价上涨预期如此强烈的背景下，我们认为武汉难以取得实际效果。首先，二次调控已经失效，全国房价上涨预期高涨。其次，武汉限购区域的成交量仅占到全市成交量的 50%，且没有限制二手房。再次，武汉户籍人口 2009 年底有 835 万人，按 3 人一户就有 278 万户户籍家庭，2010 年武汉一手房与二手房共成交 15 万套，假设 70% 的户籍家庭在限购令下一户购买一套住房，需求完全释放就需要 13 年。因此，在房价上涨预期没有改变的情况下，限购恐效果甚微，这一点在其他城市我们已经看到，武汉恐难例外。

◆ 反弹已近尾声：

本轮反弹最核心的逻辑开始被逐步兑现，政策真空期、优质公司扩大市场份额、每股收益的提升带来估值修复机会都已实现，接下来主导市场政策担忧将频繁出现，甚至超预期，尤其是春节后，再考虑到虽然地产指数反弹不多，但优质地产股很多已反弹 25% 以上，接近 2011 年 12 倍 PE 的合理估值水平，我们重申本轮反弹结束时间点将提前的观点，反弹已近尾声。

维持

中性

分析师：冯钦远

(执业证书编号：S0930510120014)

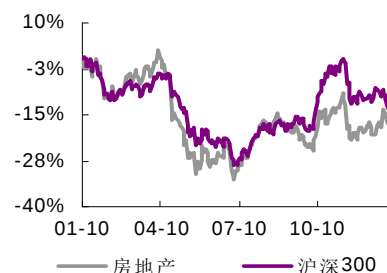
联系人：万知

021-22169102

wanzhi@ebsecn.com

名称	价格	涨跌幅%
万科	9.05	1.23%
首开股份	18.51	-0.96%
荣盛发展	14.3	-0.83%

行业与上证指数对比图



相关报告：

成交下滑，持有待反弹——
(2010.12.05-12.11) 光大房地产周刊

1 季度有反弹——
2010.12.21 光大地产研究简报
加息对地产股反弹中性略偏多——

2010.12.25 光大地产研究简报
成交回升无碍反弹——
(2010.12.20-12.26) 光大房地产周刊

成交如期下滑，反弹已近尾声——
(2010.1.3-1.9) 光大房地产周刊
重庆高档房产税覆盖增量与存量点
评兼上海房产税——

2011.1.13 光大地产行业快评

附：武汉限购令原文

各房地产开发企业、各房地产经纪机构、各有关单位：

根据市人民政府《关于进一步加快保障性住房建设，加强房地产市场调控，稳定住房价格的通知》（武政规[2011]1号，以下简称《通知》）文件要求，为进一步加强房地产市场调控，坚决遏制投资投机性购房需求，促进房价保持合理水平，现就贯彻落实我市商品住房限购政策的有关事项通知如下：

一、自2011年1月15日起，暂定本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女，下同）及能够提供在本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，只能在本市中心城区（江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区及武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区）新购一套商品住房。不能提供在本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市中心城区购买新建商品住房。对违反规定购房的，不予办理房地产相关登记手续。

二、限购期间，购房人在签订商品住房买卖合同前，应如实申报购房人及家庭成员信息，并签署《承诺书》。

三、房地产开发企业及代理销售的经纪机构在与购房人签订商品住房买卖合同前，应履行对购房人的限购政策告知和购房资格审核义务。核验购房人的身份证明、户籍证明、婚姻状况证明等有关资料，登录“备案管理网上签约系统”进入“新建签约”栏目，输入购房人及家庭成员相关信息，核验购房人的购房资格。

四、房地产开发企业及代理销售的经纪机构要严格执行《通知》规定，切实履行相关责任和义务。对于违反《通知》规定，未履行告知和审核义务，或与购房人串通、提供虚假证明、信息的，一经查实，房管部门将暂停其网上签约，并将其违规行为记入房地产开发企业和经纪机构信用档案。房地产开发企业及代理销售的经纪机构因上述行为给购房人造成的经济损失由其承担；因购房人提供虚假证明、信息造成的损失由购房人自行承担。

五、房管部门应严格按《关于落实商品住房限购政策工作流程的规定》（见附件）的规定加强审核，在受理商品住房买卖合同备案和产权登记手续时，核验购房人的身份证明、户籍证明、婚姻状况证明等有关资料。凡不符合规定的，不予受理。

六、限购期间，房地产开发企业及代理销售的经纪机构要在销售现场醒目位置公示限购政策，供购房人查阅。

七、房管部门应加大政策宣传力度，通过新闻媒体广泛宣传限购政策，加强对房地产开发企业及代理销售的经纪机构和购房者的政策提示。组织房地产开发企业及代理销售的经纪机构开展政策解读，拓宽咨询渠道，对企业、市民关心的问题进行解答。

分析师介绍

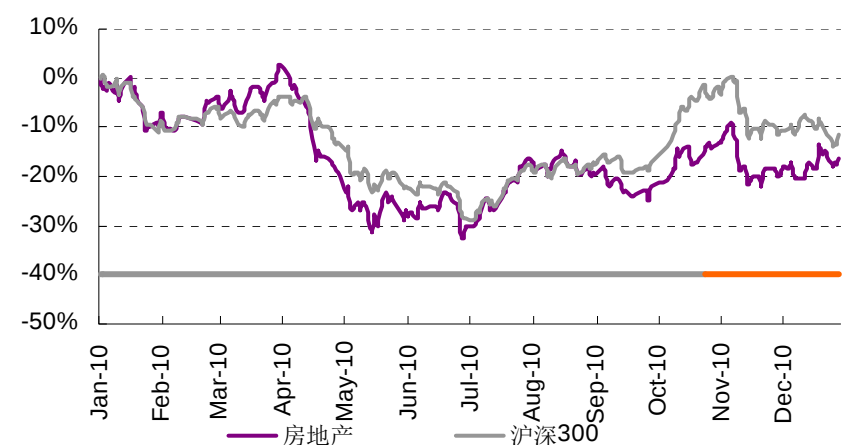
冯钦远，毕业于复旦大学金融系。2009 年加盟光大证券任银行业分析师。此前就职于瑞银证券。

分析师声明

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

投资建议历史表现图

房地产



资料来源：光大证券研究所

日期	行业评级
2010-10-26	中性
2010-11-15	中性
2010-11-17	中性
2010-11-23	中性
2010-11-29	中性
2010-12-06	中性
2010-12-13	中性
2010-12-19	中性
2010-12-25	中性
2010-12-27	中性

买入	增持	中性
减持	卖出	

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。
 市场基准指数为沪深 300 指数。

光大证券股份有限公司

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 邮编: 200040
总机: 021-22169999

光大证券研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编: 200040
总机: 021-22169999 传真: 021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京				
	李大志(主管)	010-68567189	13810794466	lidz@ebscn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebscn.com
	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebscn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebscn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebscn.com
	吴朝阳	010-68561722	15811098222	wuzy@ebscn.com
上海				
	杨日昕(主管)	021-22169082	13817003122	yangrx@ebscn.com
	平珂(主管)	021-22169152	13818133101	pingke@ebscn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebscn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebscn.com
深圳				
	王汗青(主管)	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebscn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lixxy1@ebscn.com
	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebscn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebscn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebscn.com
QFII				
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebscn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebscn.com
	满国强	021-62152393	15821755866	mangq@ebscn.com

风险提示及免责声明

本研究报告仅供光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。

本报告由光大证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。光大证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，供投资者参考。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，光大证券股份有限公司及其附属机构（包括研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员，交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制，刊登，发表，篡改或者引用。

特别声明

光大证券股份有限公司创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。

经营业务许可证编号：z22831000

已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

在法律允许的情况下，光大证券及其附属机构可能持有报告中提到公司所发行证券的头寸并进行交易，也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。投资者应当充分考虑与光大证券及其附属机构可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。