

房地产行业
点评报告

对佛山市限购政策拟松动的点评

- ❖ 事件：10月11日，佛山市住房和城乡建设管理局发布最新公告《关于进一步加强我市房地产市场调控有关问题的通知》，放松了原有限购政策标准，主要体现在（1）对于符合人才引进的非本市的户籍人员，购房不受个人所得税及社保证明的限制。（2）已办理房地产权证超过5年的不受限购。（3）本市户籍人口允许购买第三套单价7500元/平方米以下的住房，且本市户籍“村改居”家庭的自建住房不计入限购套数。然而，在《通知》发出当日晚上，佛山市住房和城乡建设管理局称“为进一步征询社会各界意见，并综合评估政策影响”，宣布暂缓执行该《通知》。
- ❖ 佛山市受限购影响较大，房地产市场量、价均出现不同幅度下跌。佛山市自今年3月份实施限购以来，成交量大幅下滑。1-3月份，佛山市日均成交商品房217套，实施限购以后至今，成交量迅速下降至日均成交71套，下降幅度达67%。从累计销售来看，佛山市今年的月度较大的成交量主要集中在一季度，实施限购后的二三季度成交量增长缓慢，1-9月累计成交商品房约26500套。根据搜房网统计，佛山市住宅成交均价在实施限购之后实现了小幅下跌，1-9月中大部分月份的价格环比下降。
- ❖ 土地市场趋冷令政府财政压力加大。今年以来土地市场持续冷清，全国12个重点城市居住用地累计成交4381公顷，同比去年减少28%，佛山市也不例外。2010年，佛山市土地出让收入380亿元，而今年1-9月土地出让收入累计仅183亿元，占去年全年的土地出让收入的48%。
- ❖ 佛山市放松版限购政策“朝令夕改”，源自实施限购政策致使当地房地产市场调整明显，土地市场冷清致使政府财政收入压力增大。然而，中央的调控目标和地方政府利益存在差异，地方政府行为并不代表中央政府政策转向：（1）通货膨胀压力尚未得以根本解除，四季度通胀水平或稍有缓和，由于前半年严格控制流动性，利率水平和存款准备金率都处于高位，四季度，我们预计流动性可能略有松动。但是，“紧缩”依然是宏观调控主旋律，房地产能对其他产业产生拉动作用，调控政策未见松动迹象。（2）在房价下跌明显、投资资金尚未转移至其他投资渠道前，房价仍然存在潜在上涨压力，调控政策不会放松。（3）大量保障房的供应能缓解体量巨大的刚性需求，从而减轻由于需求巨大，放开宏观调控会导致房价报复性上涨的担忧。而依目前情况看，在明年下半年前，市场仍缺乏大量保障房供给，宏观调控也暂不会放松。
- ❖ 我们预计，明年下半年前，房地产调控政策不会放松。目前房地产行业正面临价格下降、销量同比增幅下滑的调整，调控政策还未见退松动迹象，行业中性。

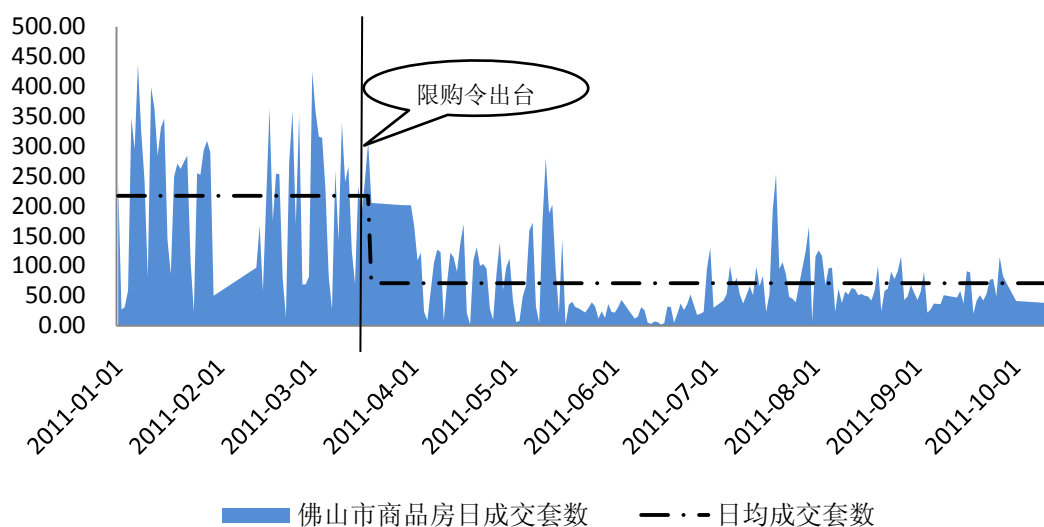
房地产行业研究小组
张帆
SAC 执业证书编号：
S0120511030001

联系人：陈利
8621-68761616-8552
chenli@tebon.com.cn

德邦证券有限责任公司

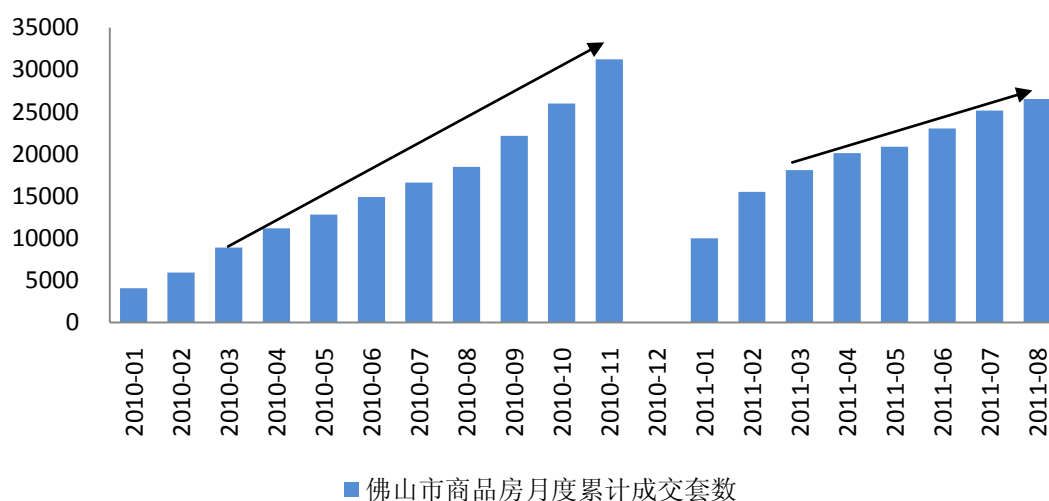
上海市福山路 500 号城建国际
中心 26 楼
<http://www.tebon.com.cn>

图 1 佛山市商品房日成交套数



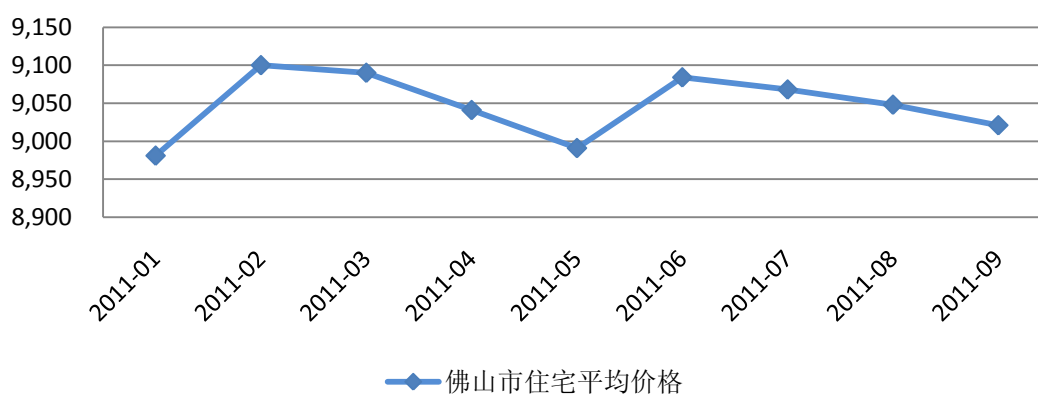
资料来源：佛山市建设局, 德邦证券

图 2 佛山市商品房月度累计成交套数



资料来源：佛山市建设局, 德邦证券

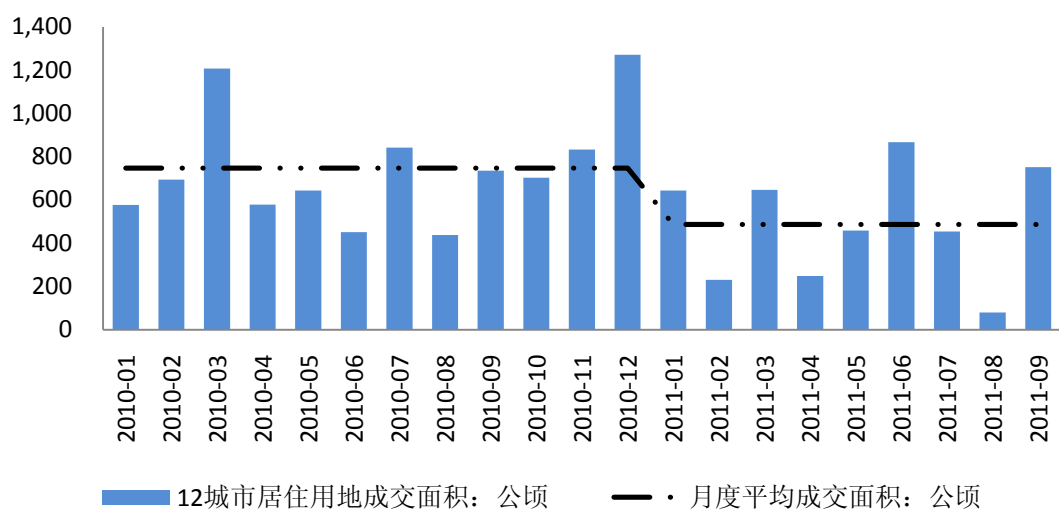
图 3 佛山市住宅平均价格



资料来源：搜房网, 德邦证券

请务必阅读正文后的免责条款部分

图 4 全国 12 个重点城市土地成交情况



资料来源：中原地产, 德邦证券

投资评级

一、行业评级

推荐 – Attractive： 预期未来 6 个月行业指数将跑赢沪深 300 指数

中性 – In-Line： 预期未来 6 个月行业指数与沪深 300 指数持平

回避 – Cautious： 预期未来 6 个月行业指数将跑输沪深 300 指数

二、股票评级

买入 – Buy： 预期未来 6 个月股价涨幅 $\geq 20\%$

增持 – Outperform： 预期未来 6 个月股价涨幅为 $10\%-20\%$

中性 – Neutral： 预期未来 6 个月股价涨幅为 $-10\% - +10\%$

减持 – Sell： 预期未来 6 个月股价跌幅 $> 10\%$

特别声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对报告中信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司作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作出任何形式的担保。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前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归德邦证券有限责任公司所有。未获得德邦证券有限责任公司事先书面授权，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“德邦证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。