

理性看待珠海调控措施——只为短期房价调控目标，不影响政策偏暖大局

行业快评

◆我们的观点：只为房价短期目标，不影响政策偏暖大局

我们认为珠海这次的调控纯粹是地方主动，由于 8、9 月份珠海新建住房价格比 2010 年底涨幅达 17.7%，远超 11.1% 的控制目标，而香洲区是贡献高价房成交的主力区域，占到整个珠海成交的一半，因此，政府出于力保到年底完成今年的房价调控目标，在香洲区限购进行限购，但整体力度偏软，年底达到目标后，政策力度将会确定性减弱。不影响地产行业政策面偏暖的大局。就对珠海市场本身而言，影响不会特别大。

首先，政策的目标是非常短期的，目标只是未来 2 个月控制房价在涨幅 11.1% 以下。目标达到后，逐步减弱的概率大，且政策留下了这一条路。珠海市属于严重依赖土地财政的地方政府的典型代表，且今年 1-10 月份完成土地出让收入不足 100 亿元，同比下滑超过 50%，恰逢珠海市近几年要投资 3000 亿元完善众多基础设施，财政紧张程度可想而知，因此，珠海同众多地方政府一样没有内生性的调控房地产的动力。那么这次调控的动力一定是来自外部，我们分析珠海今年 1-9 月份的房地产市场数据，认为，珠海极有可能因为前三季度房价调控目标没有完成而出台政策的。数据显示，珠海今年的房价调控目标为不超过 GDP 增速（计划为 11%），在去年均价的基础上，今年新建商品房的均价不能超过 11285 元/平米。如此看来，珠海政府的政策目标是较为短期的。

其次，限价不会导致降价，只是将高于调控目标价格楼盘的销售时间延长到明年，事实上，这一办法早在上半年很多地方都实行过，那就是迟迟不给预售证。但预售证终究是要给的，我们认为，年底达到调控目标后，限价就会退出。

再次，限购其实非常宽松，仅限香洲主城区，也没有涉及存量房。影响将被大大削弱。

由此整体来看，为了完成调控目标，珠海采取了通过限购控制主城区高价房的成交，限价上控制全市高价盘销售节奏的办法来完成全年目标，我们认为，调控目标一定会达到，达到后，很多价格高于调控目标的楼盘将会获得预售资格。政策将有所收缩。这与房地产行业整体的政策面偏暖的大局并没有冲突。我们仍建议投资者积极介入地产股。

增持（维持）

分析师

万知 (执业证书编号：S0930511010010)
021-22169102
wanzhi@ebcn.com

联系人

姚望
021-22169310
yaowang@ebcn.com

行业与上证指数对比图



附：珠海调控目标与珠海房地产市场表现

◆进入 8 月，珠海房价离调控目标越来越远，1-9 月房价相比去年涨幅 17.7%:

珠海今年的限价目标为同比去年涨幅不超过 GDP 增速，大概是 11%，也就是 11285 元/平方米。截止至 2011 年 7 月底，珠海市新建住房价格还在调控目标之下，但是 8 月份成交量狂升，新建住房价格升至 11925 元/平方米，比 2010 年全年价格涨幅达 17.29%，而 9 月份在此基础上又上升至 17.7%。

截止至 2011 年 9 月，珠海市商品住宅销售面积累计达 151 万平米，累计同比上升 2%；商品住宅销售额超 183 亿元，累计同比上升 14%。

表一：珠海 6-9 月新建住房价格目标完成情况（目标为涨 11%）

	2010 年新建 住房价格	新建住房价格 (元/平方米)	比 2010 年 涨幅 (%)	当月新建住宅交易面积 环比 (%)	当月住房交易额 环比 (%)
1-6 月	10167	11028	8.47	3.37	5.34
1-7 月	10167	11026	8.45	-40.7	-38.25
1-8 月	10167	11925	17.29	173.6	305.92
1-9 月	10167	11967	17.7	-41.6	-55.65

数据来源：珠海住房与城乡规划建设局网站，光大证券研究所

◆香洲区为珠海成交与供应主力:

珠海分为香洲区、金湾区、斗门区，香洲区是珠海的主城区，房价远高于珠海的调控目标 11285 元。今年上半年珠海全市发放预售许可证的商品房面积为 141.88 万平方米，香洲为 74 万平方米，占到一半多，这些供应在三季度进入成交期，带动了整个珠海楼市的均价快速上升。

图 1：1-6 月珠海区域住房供应分布图

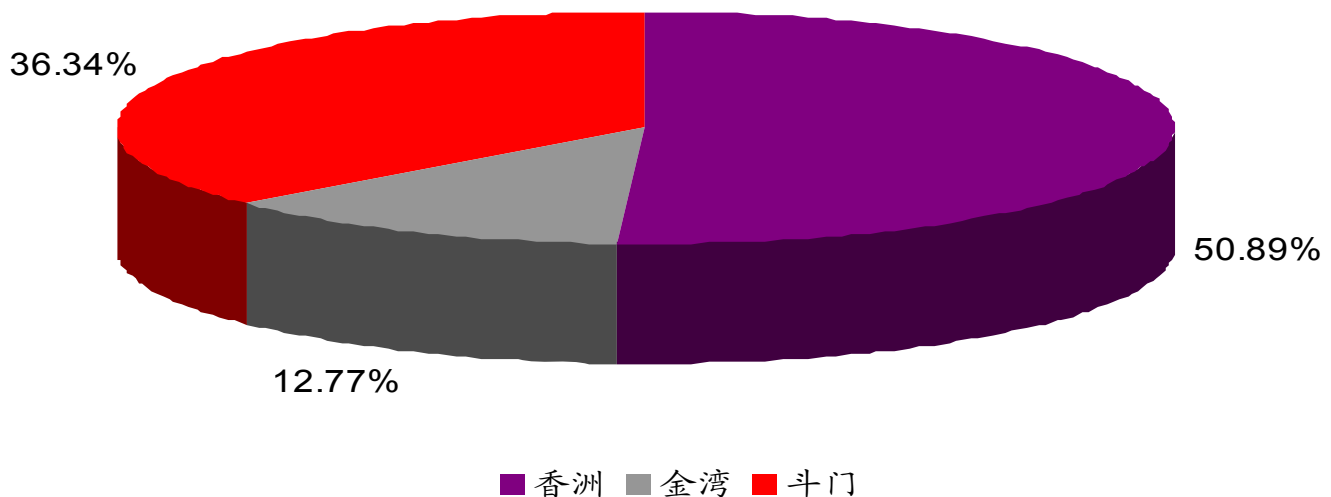
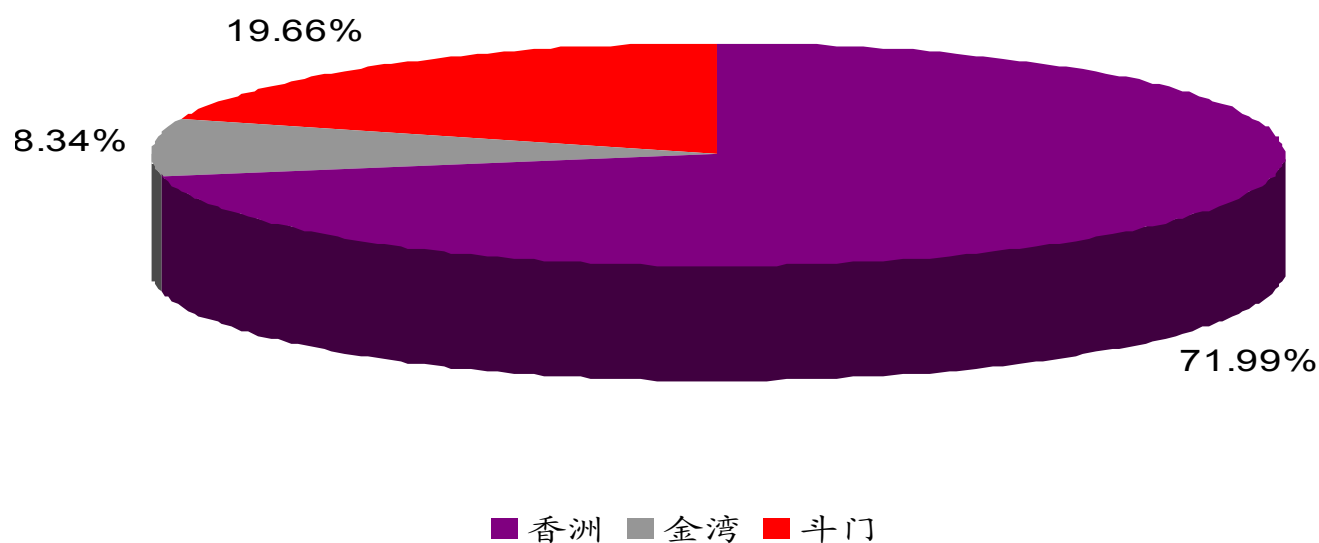


图 2:1-6 月珠海区域住房成交分布图



数据来源：珠海住房与城乡规划建设局网站，光大证券研究所

附：珠海限购令

- 自 2011 年 11 月 1 日起，本市户籍居民家庭(含驻珠部队现役军人和现役武警家庭)、可提供购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险费缴纳证明的非本市户籍居民家庭，在香洲主城区内只能新购 1 套商品住房。
- 自 2011 年 11 月 1 日起，房地产开发企业应将商品房预售价格报价格主管部门备案，持同意备案的文件向商品房预售管理部门申请预售。报备项目的住房平均价格超过我市 2011 年度房价控制目标(11285 元/平方米建筑面积)的，价格主管部门暂停备案，商品房预售管理部门暂停核发商品房预售许可证。

分析师声明

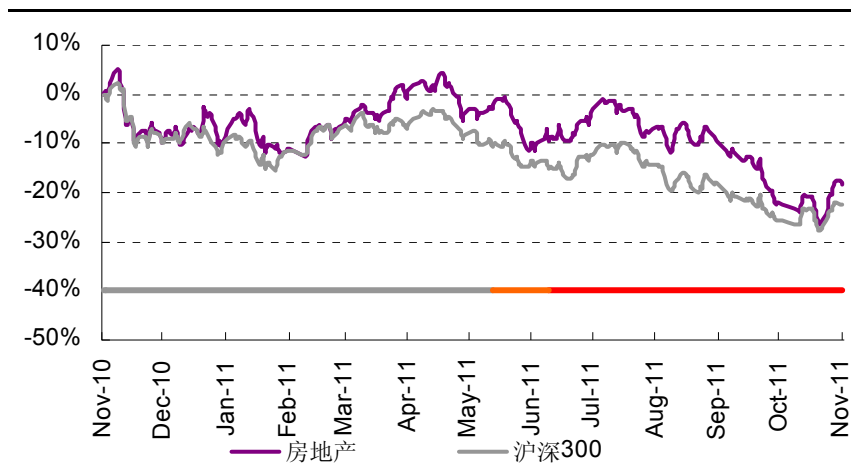
负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

分析师介绍

万知，经济学硕士，毕业于中央财经大学，1 年大型地产企业战略规划与项目管理工作经验，3 年证券公司研究所房地产行业研究经验。目前任光大证券房地产行业分析师。 实业与多年的研究经验使其对行业投资机会把握精准，并在业内拥有广泛人脉。2009 年挖掘阳光城、格力地产、交大博通。2010 年看空。2011 年挖掘宁波富达、格力地产等股票。熟悉的上市公司有：万科、保利、金地、招地、宁波富达、格力地产、华发、荣盛发展、滨江集团、南京高科、黑牡丹、阳光城、华业地产、首开股份、北辰实业、世荣兆业、苏宁环球、合肥城建、新湖中宝、亿城股份等。

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	评级
2011-05-12	中性
2011-05-13	中性
2011-05-17	中性
2011-05-17	中性
2011-05-17	中性
2011-05-20	中性
2011-05-24	中性
2011-05-31	中性
2011-06-09	增持
2011-06-27	增持

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。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）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。公司经营业务许可证编号：z22831000。

本公司已获业务资格：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。

本证券研究报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

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，仅供本公司的客户使用。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整。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，本公司不就任何人依据报告中的内容而最终操作建议作出任何形式的保证和承诺。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的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正在争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容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。

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，本公司及其附属机构（包括光大证券研究所）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。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在作出投资决策前，建议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。

光大证券股份有限公司研究所

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	王汗青	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebsecn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebsecn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebsecn.com
企业客户	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebsecn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebsecn.com
	杨月		18910037319	yangyue1@ebsecn.com
上海	李大志	021-22169128	13810794466	lidz@ebsecn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebsecn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebsecn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebsecn.com
	徐又丰	021-22169082	13917191862	xuyf@ebsecn.com
	韩佳	021-22169491	13761273612	hanjia@ebsecn.com
	冯诚	021-22169083	18616830416	fengcheng@ebsecn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lix1@ebsecn.com
深圳	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebsecn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebsecn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebsecn.com
富尊财富中心	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebsecn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebsecn.com
	戚德文	021-22169152	15821755866	qidw@ebsecn.com
	郑锐	021-22169080	13761361968	zhui@ebsecn.com