

评级：推荐

房地产

行业点评报告

第一创业研究所

分析师 王皓宇 S1080510120005

联系人 侯丽科 S1080111060021

电话: 0755-82480722

邮件: houlike@fcsc.cn

风雨弥坚，市场筑反弹格局

——中山市“限价令”点评报告

事件：

近日，继珠海实施“双限令”后，11月10日，中山市政府也出台了“双限令”，但不是限购又限价，是限时又限价：当日起至2011年12月31日，单套商品住房合同销售价格超过5800元/平方米的将被暂缓网上签约手续。

点评：

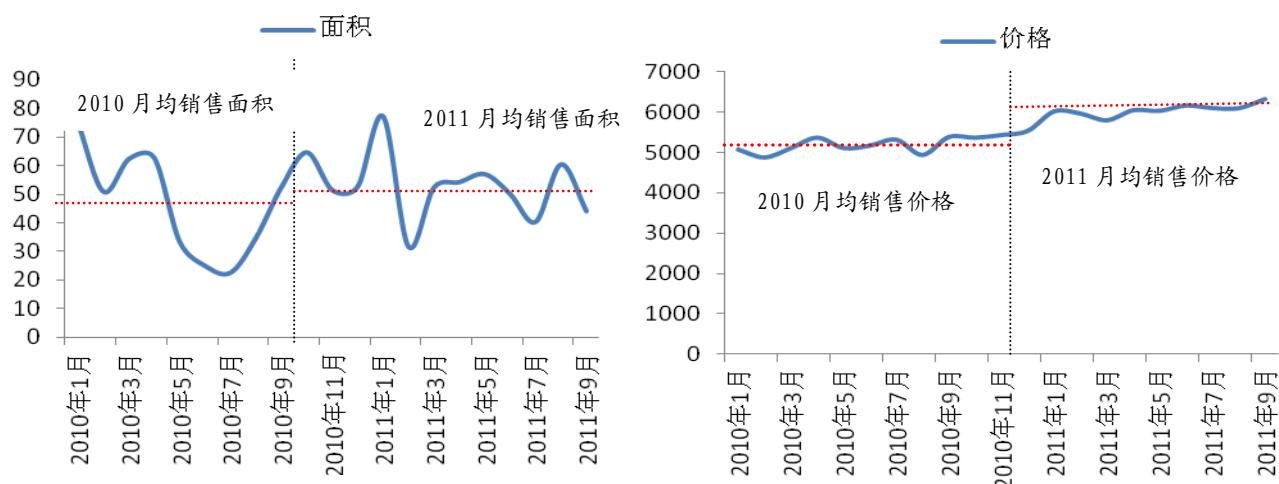
- **限期51天执行** 中山市政府明确自发文之日起至2011年12月31日止，全市新建商品住房交易按以下要求执行：单套商品住房合同销售价格超过5800元/m²，市国土资源局暂缓在中山市商品房销售合同网上登记备案系统受理网上签约手续；单套商品住房合同销售价格超过5800元/m²，未向市国土资源局提交登记备案资料的，市国土资源局暂缓办理登记备案手续。
- **确保中山市实现2011年度房价增速低于GDP11%增速** 中山市政府表示，限价是为了进一步稳定中山市新建商品住房价格，确保实现中山市2011年度新建商品住房价格控制目标而为。2011年3月31日，中山市政府发布《关于我市2011年度新建住房价格控制目标的意见》，明确中山市2011年新建住房价格涨幅要低于年度GDP11%的目标增速。而据《2011广东房地产蓝皮书》显示，2010年中山全市商品住宅均价为5273元/平方米。按照11%的增速计算，2011年，中山新建住房均价将不能超过5853元/平方米，与目标限价5800元/平方米十分接近。
- **“三限”继续扩容** 限贷在“限购、限贷、限价”三种房价调控措施中，限贷是最早被政府选择的，也是用得最为广泛的。二套房六成首付、三套房停贷已经在全国实行。限购令则是从大城市向二线城市蔓延，截至目前，全国已有47个大中城市实行限购令；而对于最直接控制房价的限价令，此前仅有烟台、韶关、丹东、增城、珠海、从化、廊坊等市采用。
- **定额难比定率，行政色彩过浓** 在实行限价令的城市中，只有珠海和中山明确提出了全市房价的统一上限：珠海是11285元/平方米，中山则是5800元/平方米，其他城市则多是限定了各楼盘的同比上涨幅度。比



如增城则是限价不超过 5%，从化为备案价上涨超 10%要打回。珠海和中山这种“一刀切”的限价方式带有浓厚行政色彩。

- **地方政府极有可能形成跟风效应** 时下，接近年关，地方政府为了冲刺全年房价控制目标，极有可能在短期内形成跟风效应，虽然地方财政目下吃紧，但终抵不过头上的“乌纱帽”宝贵。
- **维持行业观点，政策预期已成为市场主导，市场仍以反弹行情为主** 上月中央政策微调信号较为明显，货币政策调整利好地产板块，在板块已经对政策微调做出反应的前提下，地产本身的调控政策并没有发生实质性改变，所以，我们认为地产板块行情仍以反弹为主，在政策力度不放松的情况下，较难获得超额收益。时下，我们推荐个股的逻辑为 1、奉行高周转、且产品线主要迎合刚需个股，例如：金科股份、荣盛发展和万科 A；2、毛利率较高，融资成本较低且资金较为充裕个股，例如：招商地产等个股。

图 1：中山市销售面积和价格变化情况



资料来源：中指数据库， 第一创业证券研究所



表 1: 已执行限购的 47 个城市列表

华南地区	广东	广州、深圳、佛山、珠海
	福建	福州、厦门
	海南	海口、三亚
华北地区	北京	北京
	天津	天津
	山东	济南、青岛
	河北	石家庄
	河南	郑州
	山西	太原
华东地区	上海	上海
	江苏	南京、无锡、苏州、徐州
	安徽	合肥
	浙江	宁波、杭州、温州、金华、绍兴、舟山、台州、衢州
东北地区	黑龙江	哈尔滨
	吉林	长春
	辽宁	沈阳、大连、丹东
中南地区	湖南	长沙
	湖北	武汉
	广西	南宁
	江西	南昌
西北地区	陕西	西安
	甘肃	兰州
	新疆	乌鲁木齐
	青海	西宁
	宁夏	银川
	内蒙	呼和浩特
西南地区	四川	成都
	云南	昆明
	贵州	贵阳

资料来源：第一创业研究所整理



附件:

关于稳定我市新建商品住房 价格意见的通知

信息来源: 中山市人民政府办公室

发布日期: 2011 年 11 月 10 日

中府办〔2011〕94 号

火炬区管委会, 各镇政府、区办事处, 市各有关单位:

市住房城乡建设局、国土资源局《关于稳定我市新建商品住房价格的意见》业经市政府同意, 现转发给你们, 请认真贯彻执行。

中山市人民政府办公室

二〇一一年十一月十日

关于稳定我市新建商品住房价格的意见

市政府:

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1 号)及省关于加强房地产市场调控的政策措施, 进一步稳定我市新建商品住房价格, 确保实现我市 2011 年度新建商品住房价格控制目标, 促进我市房地产市场平稳健康发展, 现申请自发文之日起至 2011 年 12 月 31 日止, 全市新建商品住房交易按以下要求执行:

单套商品住房合同销售价格超过 5800 元/平方米的(按建筑面积计算, 下同), 市国土资源局暂缓在中山市商品住房销售合同网上登记备案系统受理网上签约手续; 单套商品住房合同销售价格超过 5800 元/平方米, 未向市国土资源局提交登记备案资料的, 市国土资源局暂缓办理登记备案手续。

如无不妥, 请批转执行。

中山市住房和城乡建设局 中山市国土资源局

二〇一一年十一月十日

资料来源: 中山市人民政府网站, 第一创业证券研究所

免责声明:

本报告仅供第一创业证券有限责任公司（以下简称“本公司”）研究所的客户使用。本公司研究所不会因接收人收到本报告而视其为客户。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

本报告可能在今后一段时间内因公司基本面变化和假设不成立导致的目标价格不能达成的风险。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司不会承担因使用本报告而产生的法律责任。

本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权归本公司所有，未经本公司授权，不得复印、转发或向特定读者群以外的人士传阅，任何媒体和个人不得自行公开刊登、传播或使用，否则本公司保留追究法律责任的权利；任何媒体公开刊登本研究报告必须同时刊登本公司授权书，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，并自行承担向其读者、受众解释、解读的责任，因其读者、受众使用本报告所产生的一切法律后果由该媒体承担。任何自然人不得未经授权而获得和使用本报告，未经授权的任何使用行为都是不当的，都构成对本公司权利的损害，由其本人全权承担责任和后果。

市场有风险，投资需谨慎。

投资评级:

评级类别	具体评级	评级定义
股票投资评级	强烈推荐	预计6个月内，股价涨幅超同期市场基准指数20%以上
	审慎推荐	预计6个月内，股价涨幅超同期市场基准指数5-20%之间
	中性	预计6个月内，股价变动幅度相对基准指数介于±5%之间
	回避	预计6个月内，股价表现弱于市场基准指数5%以上
行业投资评级	推荐	行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数
	中性	行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数
	回避	行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数

第一创业证券有限责任公司

深圳市罗湖区笋岗路12号中民时代广场B座25-26层

TEL:0755-25832583 FAX:0755-25831718

P.R.China:518028 www.firstcapital.com.cn

北京市西城区金融大街甲9号金融街中心8层

TEL: 010-63197788 FAX: 010-63197777

P.R.China:100140

上海市张扬路生命人寿大厦11、32楼

TEL:021-58365919 FAX:021-58362238

P.R.China:200120