

深圳调控政策落地，精准调控有保有压



事件

7月31日，深圳市政府办公厅联合市规划国土委、市场和质量监管委、公安局、民政局、住房建设局、金融办、深圳市税务局发布《关于进一步加强房地产调控，促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出禁止企业购买商品住房等四项楼市调控措施。

核心观点

- **坚决贯彻房住不炒，封堵购房政策漏洞。**此次深圳调控政策，主要对市场此前可能存在的楼市投机行为政策进行封堵，精准调控，为楼市投机降温。相关政策均在其他城市执行过，有一定政策效果，深圳政府进一步贯彻实行，主要包括两个：禁止企业购房（上海、西安、长沙等）、购置的新房三年内限售（贵阳、长沙等）。
- **商务公寓只租不售，限售期5年，机构运营成主流模式。**针对比较有争议的商业性质住宅也就是传统上酒店式公寓或称商务公寓（40-50年产权），明确规定：新供应用地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过10年。有力保证了机构运营收租作为此类地块主要收益模式，避免了此类物业的过度炒作。
- **差异化信贷政策避免家庭通过离婚方式加杠杆买房，两年内离婚买房与购买二套房的信贷条件相同。**文件同时规定，对购房人离婚2年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于70%执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于30%执行；若能提供离婚前家庭仅有1套住房证明的按贷款首付款比例不低于50%执行。
- **深圳楼市调控精准，交易量将出现明显萎缩，主要因三年内发生产权转移的住房及离婚买房人数较多。**根据深圳规土委数据透露，2017年，不动产权证书两次转移间隔时间不满3年的商品住房为217.6万平方米，占全年二手房销售面积46.2%。2017年深圳市离婚2年内购买新房的占离婚购房人数的81.9%，占全市新房总成交量的10.8%，离婚2年内购买二手住宅的占离婚购房人数的85.8%，占全市二手住宅总成交量的4.2%。根据以上两个数据，楼市调控对二手住宅成交影响较大，也将对新房销售产生负面影响。

投资建议与投资标的

- **楼市因城施策持续，调控日益精准，长效机制渐趋建立，有利于楼市长期健康发展。同时近期经济整体进入稳杠杆阶段，流动性相对稳健充裕，有利于龙头开发商维持快周转。**我们看好：1) 低估值蓝筹以及高成长的龙头公司，推荐保利地产(600048, 买入)、招商蛇口(001979, 买入)、新城控股(601155, 买入)、阳光城(000671, 买入)。2) 受益于住房租赁市场发展长期受益的公司，推荐世联行(002285, 买入)、三六五网(300295, 买入)、光大嘉宝(600622, 买入)。

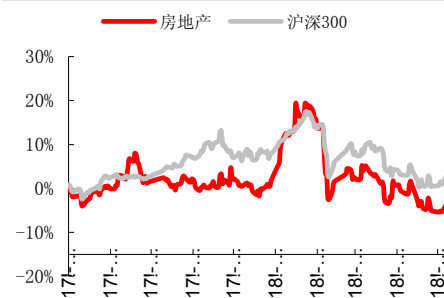
风险提示

- **销售大幅低于预期。资金面持续收紧。经济增速出现明显下滑。**

行业评级 **看好** 中性 看淡 (维持)

国家/地区	中国/A股
行业	房地产
报告发布日期	2018年07月31日

行业表现



资料来源：WIND

证券分析师	竺劲
	021-63325888*6084
	zhujing1@orientsec.com.cn
	执业证书编号：S0860514060003

联系人	房诚琦
	021-63325888*6202
	fangchengqi@orientsec.com.cn

相关报告

经济进入稳杠杆阶段，楼市销售略有回升	2018-07-29
长效机制渐趋建立，楼市韧性强于预期，不宜过度悲观	2018-06-12
深圳发布住房新政，看好龙头估值修复	2018-06-10

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

附录（政策原文）

关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知

市规划国土委 市市场和质量监管委 市公安局

市民政局 市住房建设局 市金融办 深圳市税务局

为贯彻落实党的十九大精神，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，规范房地产市场秩序，进一步促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出以下措施：

一、加强法人单位购买住房管理

暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房。

通知发布之日起，停止办理企事业单位、社会组织等法人单位购买新建商品住房和二手住房网签手续；通知发布之日前已办理网签的，可继续完成交易。

二、加强商务公寓销售和运营管理

各类新供应地（含招拍挂、城市更新、征地返还用地等）上建设的商务公寓一律只租不售且不得改变用途。企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不超过 10 年。

通知发布之日起，个人、企事业单位或社会组织等法人单位新购买的商务公寓，自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让。通知发布之日前已办理网签但尚未取得不动产权利证书的，不在禁止转让之列。

三、加强商品住房转让管理

居民家庭新购买商品住房的（不含人才住房、安居型商品房），自取得不动产权利证书之日起 3 年内禁止转让。

通知发布之日前已办理网签但尚未取得不动产权利证书的新建商品住房和二手住房，不在禁止转让之列。

四、完善差别化住房信贷政策

对购房人离婚 2 年内申请住房商业贷款或公积金贷款，各商业银行、市公积金中心按贷款首付款比例不低于 70% 执行；若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的按贷款首付款比例不低于 30% 执行；若能提供离婚前家庭仅有 1 套住房证明的按贷款首付款比例不低于 50% 执行。

市房地产主管部门将进一步加大市场整顿力度，联合市场监管、公安、宣传等部门开展打击侵害群众利益治理房地产市场乱象专项行动，严厉打击房地产开发企业、中介机构、自媒体恶意炒作、发布虚假信息、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为。进一步加强新建商品住房的销售管理工作，对社会关注度较高、预计购房人数较多的楼盘，引导房地产开发企业尽可能采用“线上诚意登记、公证摇号”、“线下公证选房”的模式开展相关销售工作，并对预售商品住房的公证摇号、按序选房过程进行全程监管。

深圳市人民政府办公厅 2018 年 7 月 31 日印发

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

- 买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；
- 增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；
- 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
- 减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

- 看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；
- 中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；
- 看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本研究报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必备措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn

