

深圳发布二手房参考价机制助力稳房价稳预期

房地产行业

推荐 维持评级

投资要点:

- **事件。**2月8日，深圳住建局宣布建立二手住房成交参考价格发布机制，并首次发布深圳住宅小区二手房住房成交参考价格。
- **深圳房地产市场成交结构已经过渡到存量房交易占主导，二手房重要性日趋增加。**中国当前房地产市场，总体成交结构以新房为主，二手房占住房销售总金额的比重为 32.5%；在发达国家如美国，二手房交易占全美住房市场交易规模的比例接近 90%。未来中国房地产市场的成交结构将逐步向存量交易占主导过渡。根据克而瑞的数据，上海、北京、深圳、南京的二手房成交面积已经超过同期新房，在深圳，两者比例是略高于 1，已经逐步成为存量房交易占主导的市场，二手房的重要性日趋增加。
- **深圳一二手房价差及二手房价涨幅均位列一线城市第一或成为调控加码的主因。**根据统计局公布的新房及二手房价指数数据，2020 年，深圳新房价格指数全年平均同比增长 5%（一线城市平均为 3.6%），二手房价格指数全年平均同比增 14.1%（一线城市平均为 5.33%）。新房涨幅略高于一线平均，二手房价格涨幅显著高于一线平均。从新房及二手房成交价价差来看，在一线城市四个城市中，根据 2020 年 12 月的数据，深圳的价差是最大的，为 37686 元/平米，北京、上海、广州价差分别为 14717、7244、7205 元/平米，可见深圳市场一二手房价格倒挂现象最为严重。新房市场长期受政策严格监管进行价格限制，二手房价的过快上涨亟待政策跟进进行调控和指引，“稳地价、稳房价、稳预期”的大背景下以及一城一策原则的前提下，深圳此次出台针对二手房价的指导政策有助于统一市场定价机制，引导市场走出一二手房的价差过高带来的一系列问题，推动二手房市场回归理性，带来价格预期的良性发展。
- **政策或对信贷端构成影响，关注后续关联性政策的出台。**政策解读环节提到，发布二手住房成交参考价格有利于引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款。从发布的价格来看，大部分楼盘的真实成交价高于指导价，二手房贷款如果依据指导价进行评估，会对贷款额度构成实质影响，相当于信贷端的进一步收紧，预计未来将使得房价过快上涨的二手房市场趋于降温，建议重点关注后续关联性政策的出台。
- **投资建议：**深圳出台二手房价格指导政策，有助于稳房价稳预期，引导房地产市场回归理性，是一城一策原则下贯彻落实“房住不炒”及长效机制的重要一环。政策方面已形成完整闭环，从居民端、房企以及银行三个维度对房地产市场的稳定进行监测和调控，有利于板块估值修复。行业平稳健康发展有利于龙头企业的稳健增长，建议关注优质住宅开发行业龙头股：万科 A、保利地产、中南建设；物业龙头招商积余；经纪服务行业标的我爱我家。
- **风险提示：**行业面临经济及行业下行压力的风险，销售超预期下行的风险，政策调控不确定性的风险。

分析师

潘玮

☎: (8610) 8092 7613

✉: panwei@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130511070002

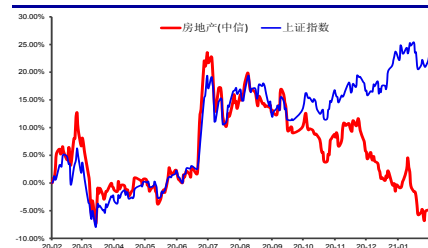
王秋蕲

☎: (8610) 8092 7611

✉: wangqiuqi@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130520050006

相对上证指数表现图



资料来源: wind, 中国银河证券研究院

相关研究

分析师承诺及简介

本人承诺，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

分析师：潘玮，房地产行业分析师，清华大学管理学硕士。2008 年进入银河证券研究部，曾获新财富、东方财富、金融界等多个分析师评选奖项。2013 年团队获得新财富最佳分析师房地产行业第五名；2019 年获得东方财富最佳分析师榜单房地产行业第一名。

分析师：王秋蘅，房地产行业分析师，英国杜伦大学金融学硕士，北京交通大学金融学学士，2018 年 5 月加入中国银河证券研究院至今，主要从事房地产行业及上下游相关产业链的研究工作。

评级标准

行业评级体系

未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）相对于基准指数（交易所指数或市场中主要的指数）

推荐：行业指数超越基准指数平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：行业指数超越基准指数平均回报。

中性：行业指数与基准指数平均回报相当。

回避：行业指数低于基准指数平均回报 10%及以上。

公司评级体系

推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。

谨慎推荐：指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。

中性：指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。

回避：指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其机构客户和认定为专业投资者的个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的机构专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险，应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失，在此之前，请勿接收或使用本报告中的任何信息。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒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。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 20 层

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层

北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦 15 层

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：崔香兰 0755-83471963 cuixianglan@chinastock.com.cn

上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn

北京地区：耿尤繇 010-80928023 gengyouyou@ChinaStock.com.cn