

2021年07月27日

房地产

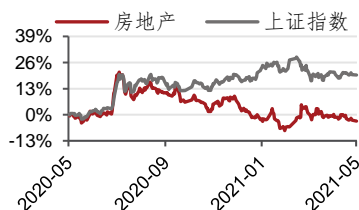
推荐（维持）

上海调控加码，短期或致新房二手房销量下滑

上海楼市新政点评

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-2.27	-8.10	-3.11
相对表现	-1.07	-11.99	-22.68



相关报告

- 1、《境内融资恢复，境外高息频发、月度估值上行：中资地产债市6月跟踪》2021-07-19
- 2、《1家“BB”评级样本房企1-6月销售累计同比翻番：“BB”评级房企系列之样本房企销售跟踪》2021-07-05
- 3、《2家“B”评级及样本房企1-6月销售累计同比翻番：“B”评级房企系列之样本房企销售跟踪》2021-07-05

分析师 董浩

执业证号：BOI846

hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯

likai@cric.com

事件：

近期，上海市出台楼市“房贷利率上调+房产赠与管理”的调控组合拳：

- 7月14日，上海市房地产交易中心进一步发布《关于进一步规范存量房房源核验及信息发布工作的补充通知》，明确自2021年7月19日起，对新申请核验房源增加挂牌价格信息的核验。没有通过挂牌价格核验的，房地产经纪机构和房地产信息服务平台企业不得对外发布该房源信息。
- 2021年7月23日，人民银行上海总部当日上午与在沪银行召开会议，确定房贷利率上调事宜。首套房贷利率将从之前的4.65%调整至5%，二套房贷利率从5.25%上调至5.7%，新规于7月24日起开始实行。
- 同日，住建部门发出《关于加强住房赠与管理的通知》，自2021年7月24日起，通过赠与方式转让住房的，在住房限购政策执行中，该住房自转移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数；受赠人应符合国家和本市住房限购政策。

点评：

- 房贷利率上浮边际提高购房者月供金额。我们认为，房贷利率上调是对中央对房地产行业收紧信贷的号召响应，若以商业贷款100万，30年等额本息计算，调整后首套和二套的月供分别增加212元/282元。
- 规范赠与抑制新房市场“打新”热。在实际购房操作者，存在部分家庭为了获取更高积分，以赠与的方式转移名下资产，从而使一方家庭变为名下无房，新政在规范赠与方面的“打补丁”，主要针对此类为获得高积分的擦边球行为，我们认为短期对于新房“打新”热有所缓解。
- “核定价”可能造成二手房销量短期下滑。类比深圳，自深圳二手房“核定价”新政发布以来，2021年6月单月仅成交26万平方米，为2020年2月（新冠疫情爆发）后新低；上半年整体二手房成交量仅为257万平方米，较2020年上半年下滑37%。上海同款政策出台后，对于二手房的挂牌量和挂牌价格，短期或均将产生较为明显的冷却效果。
- 风险提示：新冠疫情扩散超预期；政策调控超预期；行业融资进一步收紧。

表 1：贷款增加敏感性分析

30 年商贷 等额本息	首套		二套	
	月供增加	总额增加	月供增加	总额增加
100 万	212	76265	282	101508
300 万	636	228796	846	304525
500 万	1059	381327	1410	507541
800 万	1695	610123	2256	812066

数据来源：克而瑞证券研究院

评级指南及免责声明

行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人士，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文件或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或认购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财务状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保证此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。