

2009 年 12 月 15 日

相关研究报告

报告作者:

吴汇川 李斌
电话: 021-58766036-205
E-mail: wuhc@glsc.com.cn
lib@glsc.com.cn

独立性申明:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正。结论不受任何第三方的授意、影响，特此申明。

事件:

12 月 14 日，国务院常务会议研究完善促进房地产市场健康发展的政策措施，重点提出了全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作。会议决定，用 5 年左右时间基本完成城市和国有工矿集中成片棚户区改造，有条件的地方争取用 3 年时间基本完成。

点评:

我们认为，全面实施棚户区改造将起到一举多得的效果:

第一，降低城市棚户区——往往也是市中心区（老城区）的拆迁成本；

第二，将房地产的发展与解决民生问题结合起来；

第三，增加了土地供应，为增加地方财政收入提供了保障；

第四，为钢铁、水泥等产能过剩行业找到了一条出口，减缓经济转型中的矛盾；

第五，有可能在棚户区改造中培育出新兴能源和节能减排等创新产业的市场空间。

其次，根据上述分析，我们提醒投资者因重点关注房地产板块中的：一级房地产商；

一线中心城市（北京、上海等）拥有老城区土地资源的房地产商；

内地二三线城市尤其是内地中心城市与工、矿、垦区的房地产商。

以上板块与公司将直接受益。

以下附可能受益相关政策的公司。

表：受益棚户改造政策的房地产公司

类别	公司
一级地产商	云南城投、中天城投、城投控股、湖南投资、中汇医药（待重组完成）；
在一线城市拥有或潜在拥有老城区土地资源的房地产商	北京城建、首开股份、金丰投资、丰华股份、新黄浦、中华企业、上实发展、ST 雅砻（待重组完成）、津滨发展、阳光股份、中关村
内地二三线城市尤其是内地中心城市与工、矿、垦区的房地产商	中江地产、*ST 海星（待重组完成）、栖霞建设、世博股份、合肥城建、安徽水利、黑牡丹

数据来源：国联证券研究所

：

附：

国务院常务会议，全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作（2009-12-14）

随着经济持续快速发展，各地加大了对建筑质量差、设施简陋、居住密度高的棚户区的改造力度，大批居民住进新居，群众生活质量和城市环境得到明显改善。但目前我国一些城市和国有工矿及林区、垦区仍有近 1000 万户家庭居住在棚户区。会议决定，用 5 年左右时间基本完成城市和国有工矿集中成片棚户区改造，有条件的地方争取用 3 年时间基本完成。中央财政对城市和国有工矿棚户区改造给予适当支持，省和市、县人民政府应切实加大资金投入。鼓励采取共建的方式改造国有工矿棚户区，引导社会资金积极参与。鼓励金融机构向符合条件的城市和国有工矿棚户区改造项目提供贷款。免征相关改造项目的城市基础设施配套费等行政事业性收费和政府性基金，优先安排土地供应。继续按现有政策推进国有林区、垦区和中央下放地方煤矿的棚户区改造。

无锡

国联证券股份有限公司 研究所

江苏省无锡市县前东街 168 号国联大厦 7 层

电话: 0510-82833507

传真: 0510-82833217

上海

国联证券股份有限公司 研究所

上海市浦东新区浦东南路 588 号浦发大厦 18 楼

电话: 021-58766036

传真: 021-58408396

深圳

国联证券股份有限公司 研究所

广东省深圳市福华一路卓越大厦 16 层

电话: 0755-82878221

传真: 0755-82878221

国联证券投资评级:

类别	级别	定义
股票 投资评级	强烈推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 20%以上
	推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 10%以上
	谨慎推荐	股票价格在未来 6 个月内超越大盘 5%以上
	观望	股票价格在未来 6 个月内相对大盘变动幅度为 -10% ~ 10%
行业 投资评级	卖出	股票价格在未来 6 个月内相对大盘下跌 10%以上
	优异	行业指数在未来 6 个月内强于大盘
	中性	行业指数在未来 6 个月内与大盘持平
	落后	行业指数在未来 6 个月内弱于大盘

免责声明:

本报告信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券买卖的出价和询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国联证券所有, 未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。