

保障房调研纪要之二：河北篇

证券分析师：高利
执业编号：S0360209120018
联系人：华中炜 姜丕军
Tel：010-59370860

相关研究报告

调研主题

近期，华创证券宏观研究员华中炜、策略研究员姜丕军对河北省及其三市（廊坊、沧州和唐山）保障房建设情况进行了调研，与河北省建设厅以及三个城市的住房保障部门负责人进行了座谈。

主要观点

一、河北省保障房建设概况

2011 年在全国 1000 万套保障房中，河北省有 38 万套，其中公租房单项数量最大，有 10.5 万套。

- **工程进展状况较快。**由于河北位于北京周边，对政策执行情况较为领先，全省要求 4 月 15 日前完成项目土地手续，确保 8 月底全部开工，快于全国要求 10 月底之前全部开工的进度。
- **多种建设方式并举。**2011 年 3 月 1 日起，凡挂牌出让的商品房项目中，必须按建筑面积的 10%进行配建，廉租房和公租房各占 5%，公租房建筑面积在 40 平方米左右，不超过 60 平方米。4 月份，万科房地产企业已经与河北省签订保障房开发协议，万科将在张家口、秦皇岛、唐山、廊坊、保定、沧州等河北六市进行保障房开发建设合作；
- **资金与土地供给方面，**今年河北省将投入 604 亿用于保障房建设，其中各级政府筹集 224 亿，通过市场机制筹集 380 亿。在今年新增的保障房用地规划中，政府工安排 7000 亩土地用于保障房建设。

二、廊坊保障房建设情况：

- 2011 年新增各类保障性住房 16000 套，其中廉租房 1500 套、经济适用房 2000 套、公共租赁房 9000 套、限价商品房 3000 套、棚户区改造 500 户。
- **资金来源：**不低于 10%的土地出让净收益；住房公积金增值收益扣除计提贷款风险准备金、管理费后的余额按市区住房公积金缴存余额比例进行分配的部分； 财政一般预算资；其他资金。
- 此前市场担心，一些地方将此前就一直在建设的教师宿舍、工矿企事业单位员工宿舍、职工公寓和人才公寓纳入保障房统计中，从而

导致实际上保障房新增量并不会有明显增加。各地表示这种情况确实存在，但是影响有限。一是这些住房一般纳入公租房建设，但只有在今年大力的土地、建设和规划政策的推动，企事业单位才有动力积极去做；同时，廉租房建设是非常真实的新增数字。总体上，结合往年保障房的建设，从三市的调研情况看，政府需要新增加 25%左右的投资建设保障房。

三、沧州保障房建设调研概况

- 沧州今年该市保障性安居工程确定总量为 4.3 万套(户)，其中市区新增建 1.5 万余套(户)。其中，新增廉租住房租赁补贴户数 3000 户；新增廉租住房 3620 套；新建经济适用住房 6000 套；新增公共租赁住房 11080 套；新建限价商品房 2400 套；完成棚户区（危陋住宅区）改造 8100 户；完成国有垦区棚户区改造 2400 户；完成农村危房改造 6600 户。
- 资金来源：一，土地出让金毛收入 5%；二，住房公积金增值收益扣除计提的住房公积金贷款风险准备金和管理费用后的余额；三，部分财政预算；四，中央和省里保障房建设补助；五，商业银行融资。

四、唐山保障房建设调研概况

- 唐山市将确保 2011 年建设各类保障性住房 24400 套，其中，新增廉租住房租赁补贴 4400 户，新建廉租住房 4200 套、经济适用住房 4200 套、公共租赁住房 12000 套、限价商品房 4000 套。
- 保障房实物来源：政府投资新建一批；商品房开发和危旧平房改造配件一批；开发区、工业园区、工矿企事业单位建设一批（集体宿舍、职工公寓和人才公寓）等。
- 住房公积金贷款支持保障性住房建设试点城市最后确定名单，河北省唐山市成为全国 28 个试点城市之一。涉及贷款 13 亿元。其他资金来源同其它城市几乎类似。

五、资金压力集中在明年

- **资金问题。**与其他各地调研的情况类似，需要政府出钱的是廉租房和公租房，尤其是廉租房。对于公租房，从三市调研看，政府更希望由企业来投资建设，但只有那些比较大的企业才能有这么大的举措，小企业根本不会做，所以现在像沧州和廊坊这样的城市到现在为止，还不知道公租房企业建设部分占多少，只有唐山情况比较好，绝大部分公租房可以通过企业来解决。在资金具体的数量上看，廊坊除去土地出让金毛收入的 5%和小部分财政预算之外，还缺口 2 亿元左右，沧州缺口 3 亿左右，都需要通过其他方式来筹措，唐山基本可以满足资金需求。不过即便是唐山，本年度资金不是问题，但相关官员表示，明年的资金压力会很大。
- **保障房真实需求问题。**部分地区反映，由于保障房还分配县里来施工建设，从目前情况看，县一级的根本不需要那么多保障房，尤其是公租房，公租房面积小，作为县一级的企业员工，多数为本地人，即使住在公租房里，周围的生活成本也很高，所以公租房的需求并不是想象的那么大。即使以后公租房需要拍卖，因为面积较小在县城难以有市场。

- **保障房的退出机制问题。**因为现在正处于规划和开工阶段，还没有涉及到退出问题，但一些人士对此表示关注。认为在当前国家信用体系很不健全的前提下，如何监控保障房群体的收入变化是个难题。

分析师声明

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：

分析师撰写本报告是基于可靠的已公开信息，准确表述了分析师的个人观点；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；分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司（以下简称“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客户。

本报告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。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。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报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考，并不构成本公司对所述证券买卖的出价或询价。本报告所载信息均为个人观点，并不构成对所涉及证券的个人投资建议，也未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。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有，本公司对本报告保留一切权利，未经本公司事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“华创证券研究”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场，请您务必对盈亏风险有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。市场有风险，投资需谨慎。

利益冲突披露事项

华创证券研究所

地址：北京市海淀区复兴路 21 号海育大厦 7 层
邮编：100036
传真：010-59370801