

保障房调研纪要之三：开工进度追踪

证券分析师：高利
执业编号：S0360209120018

联系人：华中炜 杨现领
Tel: 010-59370833
Email: yangxianling@hczq.com

调研主题

目前市场对 1000 万套保障房建设进度可能不达预期的担忧并未完全消除，为此，近期我们跟踪了全国主要省份及城市的保障房开工进度、资金到位情况，并与相关部门的负责人进行沟通，主要调研结论如下：

调研结论

一、5、6 月份整体进入开工“黄金期”

从目前了解的情况来看，截至 3 月底，全国已基本实现“项目落地”，整体开工率超过 10%，其中 4 月中下旬接受督察的 16 个省市开工接近 18%，高于全国平均水平。此外，部分省份如湖北、湖南等开工率超过 20%，重庆等开工率超过 30%。因此，整体上观察，5、6 月份已进入开工“黄金期”，11 月底前 100% 开工的约束性目标可以完成。不过，从各地的不同进展情况来看，仍有一部分土地储备不足的省份尚未完成“项目落地”工作，截至 3 月末，还有 10 多个省份的开工率低于 10%。

二、地方政府多渠道的资金拓展方式正逐步形成

由于保障房项目的盈利模式尚未成熟、耗资大、回收周期长及公租房的优惠政策、土地出让条款等都还没有全国性的统一标准，整体上社会资金及银行信贷参与保障房的积极性仍有待挖掘，社会资金介入保障房建设的运营模式仍处于探索和起步阶段。

因此，在社会资金参与意愿不足的情况下，目前保障房建设资金的落实仍然依赖于中央及地方政府通过多种方式筹措资金的各种努力，当前已经初步形成的融资模式主要有：1) 中央财政资金的继续追加。今年中央财政初步安排的资金为 1030 亿，前期已追加 280 亿，下一阶段，随着各地开工进度的加快，中央财政仍将进一步追加，特别是对财政状况不佳的省份追加力度将会较大。2) 省级财政按照中央补助标准安排资金，如安徽、江西等省的 20 多亿元已落实，上海也已安排 60 多亿元。3) 部分省市如山西和吉林等通过提高土地出让金净收益的方式提取资金，比重约为 20%。4) 地方债券发行募集资金，陕西、广西等省已先行先试，分别安排约 30 亿地方债用于保障房建设；5) 通过设立省级融资平台的试点已经在部分省份启动，如江西省设立城镇开发投资公司、陕西成立保障房建设工程公司等模式，以省级平台的形式统筹安排，然后将筹集资金按照所属市县建设目标予以下放。6) 国开行的 1000 亿贷款在住建部的统筹安排

相关研究报告

《保障房调研纪要之一：河南篇》

《保障房调研纪要之二：河北篇》

《从口惠走向实至，“保障房红利”即将释放》

下，已逐步安排到具体城市的项目。7) 目前保险资金与社保资金的一些项目资金已逐步到位。整体上，我们调研沟通的情况表明，今年 1000 万的建设目标资金缺口并不是太大，只是在一些市县财政比较弱的地方存在较大的压力，另外，资金压力比较大的保障房项目可能集中在公租房上，由于公租房的建设经验不足，今年也是大规模建设的第一年，整体上缺少政策支持。此外，明年的建设资金压力将明显大于今年，2012 年约计有 1500 多万套保障房项目在建，资金需求明显大于今年，因此，为了保证 3600 万套保障房建设目标的持续性，预计下一阶段在保障房的建设与资金安排上需要进一步的细化政策予以落实。

三、住建部推进保障房专项巡查

根据公开信息及我们的了解，5-11 月份住建部将组成保障房专项巡查工作组对各地的建设情况、实际进度、竣工信息进行及时跟踪。据了解，现场巡查的项目要覆盖到各省市保障房新建项目的 70%以上，特别是现场巡查廉租房、公租房及城市棚户区改造项目，力争实现全覆盖。具体而言，巡查组将重点跟踪今年新开工的项目和去年项目的结转与竣工情况，对于建设进度明显滞后的省份，预计将启动问责机制。一定程度上，专项巡查工作的启动将是实现今年 100%开工目标、450 万竣工目标的有力举措，并缓解市场对保障房开工进度不达预期的疑虑。

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