

楼市调控倒逼地方政府经济发展转型

研究员: 郭春燕, CFA 执业证书编号: S0570510120015

☎ 025-51863252 ✉ guochunyan@mail.htsc.com.cn

 <http://t.zhangle.com/4037>

投资要点:

◆ **事件:** 近日北京市财政局发布的数据显示 2011 年全市土地出让收入完成 1233.68 亿元, 比 2010 年缩水约三成, 同时预计 2012 年土地出让仍然下滑, 约为 900 亿元。无独有偶, 上海市财政局近日也下调今年的土地出让收入预算至 1250 亿元, 仅为 2011 年的 83.8%。

◆ 楼市调控导致土地交易市场冷清, 去年北京未能完成当年的土地供应计划, 与年初制定的 6500 公顷计划相比, 完成率为 92%, 这也是北京市最近 3 年来首次没有完成供地计划。而继续下调土地收入预算也暗示今年中央的楼市调控不会放松, 今年 1 月, 北京市“两会”上传出楼市调控政策继续从紧的消息, 而对于北京外地人购房门槛从“连续 5 年社保和纳税证明改为 3 年”的说法, 北京市副市长陈刚也予以否认。

◆ 种种迹象表明今年的楼市调控仍然趋紧, 虽然近日媒体报道关于部分地方政府有暗中放松楼市调控的冲动现象, 但已被各方澄清, 同时这背后也凸显出各地方政府在严厉的楼市调控政策下所面临的财政压力。以土地出让金为财政主要收入来源的地方财政结构受到前所未有的挑战。

◆ 2011 年至今的“量价齐跌”在 2012 年将继续演绎, 商品房交易市场继续萎靡不振, 今年 1 月, 全国 300 个城市的土地成交量和住宅用地成交量较去年同期跌幅均超过 50%, 如果这种情况持续下去, 地方政府的财政收入压力可想而知。

◆ 楼市调控在 2012 年的继续执行也让各地政府纷纷调低今年的土地收入预算, 同时也倒逼地方政府改变经济发展方式, 过度依赖土地财政, 不利于当地实体经济的发展, 容易造成产业发展失衡, 还会导致征地、拆迁中的各种纠纷, 加剧社会矛盾。因此, 按照中央“转变经济增长方式”的要求, 地方政府应逐步摆脱经济发展对土地的依赖, 大力发展实体经济, 调整产业结构, 带动以高新技术为主的新兴产业发展, 促进经济转型。从长远来看, 对地方政府来说是一个转型的契机, 调整地方收入来源结构, 以实业带动当地经济发展, 增强地方经济实力, 同时也能更好的抑制房价泡沫, 促使房价合理回归, 缓解社会矛盾。

免责条款:

本报告的信息均来源于公开资料,本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证,也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司力求报告内容的客观、公正,但文中的观点、结论和建议仅供参考,不构成所述证券的买卖出价或征价,投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司及作者在自身所知情的范围内,与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。在法律许可的情况下,本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易,也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

报告版权仅为本公司所有,未经书面许可,任何机构和个人不得以翻版、复制、发表、引用或再次分发他人等任何形式侵犯本公司版权。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“华泰证券研究所”,且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。本公司保留追究相关责任的权利。

本公司具有中国证监会核准的“证券投资咨询”业务资格,经营许可证编号为: Z23032000。