



研究员：郭世涛 电话：39673381

2009 年 2 月 13 日星期五

(市场有风险·投资须谨慎)

房地产业规划可能在“两会”后出炉

事件：

从接近国家发改委人士处了解到，房地产占据最后一项振兴规划名额已经没有疑问，但目前住房和城乡建设部对该产业的具体方案还没有成型。预计房地产将成为最后出炉的一个振兴规划，具体出台时间应该在全国“两会”之后。

点评：

住建部要求该振兴规划由国家发改委来牵头上报，但由住建部进行执笔。由于房地产涉及民生，内容敏感，因此多名专家建议不采取“振兴”的字样而改以改善等字眼。据悉，住建部此前已经向多个行业协会以及研究部门征求过意见，并搜集了一批房地产行业规划性质的报告。房地产业规划将包括金融产品创新、融资、信贷支持、商业地产选址规划等一系列的支持性政策内容。规划还可能包含住房建设标准化等关于住房建设本身的规范性内容。

1 月份，全国工商联房地产商会已经将一份规划报告上报给了住建部。报告预测，2009 年中国房屋空置面积可能达到 3 亿-4 亿平方米，是往年空置面积总量的 2-3 倍。对此，房地产商会提出四条建议：进一步降低住房交易税费，即对非普通住宅实行同样的税费优惠；彻底取消“二套房”限制政策；短期内实行购房所得税抵扣政策；针对住房支付能力不足的低收入阶层在一定条件下予以购房补贴。其次，进一步拓宽房地产投融资渠道。一方面应单独建立起有别于商业的福利性金融体系。刺激投资，迅速取消或放松房地产项目资本金比例。再次，积极推进房地产市场结构调整，尽快出台 REITs，并延长商业贷款项目的贷款周期，以在住宅市场逐渐饱和与下滑时，促进商业地产的发展。最后，制定积极扶持绿色建筑的金融政策和财政补贴政策，支持能够扩大最终消费需求、带动中间需求的项目，鼓励绿色建筑发展。

对房地产行业给予行业“中性”的评级。可以关注万科 A、保利地产、招商地产。

—正文完毕—

● 公司评级、行业评级及相关定义

我们的评级制度要求分析师将其研究范围中的公司或行业进行评级，这些评级代表分析师根据历史基本面及估值对研究对象的投资前景的看法。每一种评级含义分别为：

公司评级标准

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

中性：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅低于-15%。

行业投资评级标准

增持：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

大通证券股份有限公司

● 免责条款

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或征价。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。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。本公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司所发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。本公司在知晓范围内履行披露义务。本报告的版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、刊登或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

大通证券股份有限公司