

行业简评

近期重大事件点评

事件：

上海出台居住满七年可入户籍政策

上海市政府发布《持有〈上海市居住证〉人员申办本市常住户口试行办法》的通知，符合条件的来沪创业、就业人员均可通过申请以获得上海户籍。符合以下条件者可以申办本市常住户口：（一）持有《上海市居住证》满7年；（二）持证期间按规定参加本市城镇社会保险满7年；（三）持证期间依法在本市缴纳所得税；（四）在本市被聘任为中级及以上专业技术职务或者具有技师（国家二级以上职业资格证书）以上职业资格，且专业及工种对应；（五）无违反国家及本市计划生育政策规定行为、治安管理处罚以上违法犯罪记录及其他方面的不良行为记录。

在每年办理落户数量方面，本市对持证人员申办常住户口实行年度总量调控，符合条件的持证人员按规定排队轮候办理。如果申请人满足规定的四项激励条件之一的，可以提前优先申办。

我们认为上海率先松动户籍政策会给北京、广州等大型城市带来很大触动，从而带动整个户籍政策的改变。上海非户籍常住人口达到600万之多，给予他们户籍的条件会很大程度上增强他们对于上海的认同感，带动他们置业或者改善住房条件，对于上海的住房市场有很大的刺激作用。先入户，再购房从根本上理清了两者之间的关系，比购房入户更体现了公平和人性的原则。购房入户从某种程度上体现了社会对于资源分布的不均衡，容易引发社会矛盾，激发不同团体成为对立面，并且无法有效的控制涌入城市的人流的规模。先入户的政策规定政府实行年度总量控制，并且奉行有突出贡献的人才优先的原则，能有效的控制涌入的人流。

北京将成为第一个为90/70政策松绑的一线城市

2月5日，针对中高档住房的开发建设，北京银行系统召集开发商，就开发贷问题向开发商和房地产协会征求意见。这次会议是为了落实1月22日北京制定的15条新政，让开发商根据市场的需求来开发中高档住房，银行也将对中高档楼盘建设提供信贷支持，这也预示着90/70政策悄悄松绑。1月23日，北京131号文11条规定，对商品住房项目，根据城市总体规划确定的原则，统筹兼顾土地节约、集约利用和住房实际使用需求，在全市总量平衡前提下，根据市场需求确定套型面积和比例。

对于北京的房地产市场而言，此举将进一步释放改善型住对于北京的房地产市场而言，此举将进一步释放改善型住房需求。90/70政策的出台是为了限制过度投机的房地产市场，但他本身

房地产

维持

不评级

张朝晖

zhangzhaohui@csc.com.cn

010-85130972

王康

Wangkang@csc.com.cn

010-85130229

分析日期：2009年02月23日

股价表现

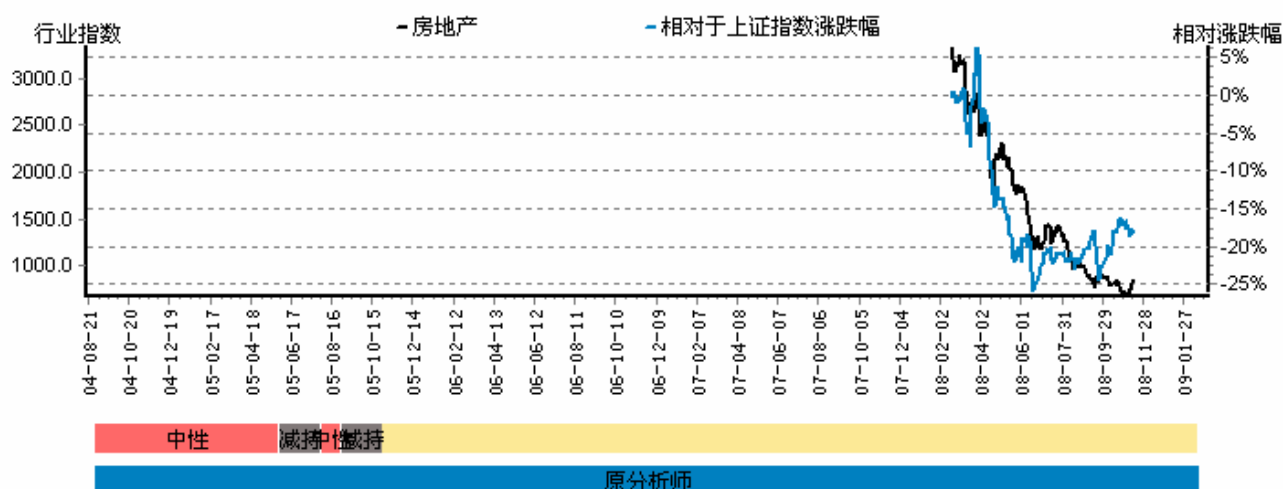


违背了市场自我调节的原则。时至今日国内外市场都已发生了重大变化，原有的市场条件也不复存在，因此这个政策更加限制了房地产行业的健康发展。今日兰州发布地产十六条政策，已经正式将 90/70 政策改为 90/50 政策。杭州也正在酝酿将 90/70 改为 90/50。

这证明了国家已经将对房地产的限制进一步放宽，从政策上给予各种支持，帮助市场转暖。回顾春节前后北京市的救市政策，基本将前期限制房地产发展的国务院诸多文件推翻，而这些国字头文件也正是我们看空的基础。现在整个市场已经有了从上至下的改变，我们预计在有了北京这个强劲的示范作用之后，各地政府会纷纷的强力跟进。目前中国的房地产市场处于一个很微妙的状态，改变正在悄悄来临。

注：90/70 是指 2006 年 5 月，建设部等九部委联合下发的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中提出的，要求新建住宅项目，套型建筑面积 90 平方米以下的户型必须占到整个项目的 70%以上。90/50 即 90 平方米以下的只需占到整个项目的 50%以上。

附:



评级说明

以上证指数或者深证综指的涨跌幅为基准。

买入：未来 12 个月内相对超出市场表现 15% 以上；

增持：未来 12 个月内相对超出市场表现 5—15%；

中性：未来 12 个月内相对市场表现在-5—5%之间；

减持：未来 12 个月内相对弱于市场表现 5—15%；

卖出：未来 12 个月内相对弱于市场表现 15% 以上。

重要声明

本报告的信息均来源于我公司认为可信的公开资料，但我公司及研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。我们已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，不构成投资者在投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，我公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，投资者据此做出的任何决策与本公司和作者无关。在法律允许的情况下，我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，须注明出处为中信建投证券研究发展部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本文作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了作者的研究观点。本文作者不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

中信建投精神

我们的精神 理念 追求

珍视客户利益，珍视公司利益，珍惜个人荣誉
追求卓越的职业水准，追求最佳分析师的境界
强调创新意识的培养，强调前瞻性的研究与判断
注重研究、沟通、推介能力的全面发展
发扬敬业精神，发扬团队精神

关于中信建投 证券研究发展部

第一家与基金管理公司签约的证券研究机构
第一家与保险公司签约的证券研究机构
第一批与全国社会保障基金理事会签约的证券研究机构
第一批拥有博士后科研工作站的证券研究机构
2004 和 2006 年宏观经济预测所有机构第一名
2003-2006 年连续四年证券研究机构宏观经济预测第一名
2003 年投资组合收益率为 47.91%，超越上证综合指数 37 个百分点
2004 年华夏 50 组合收益率为 3.56%，超越上证综合指数 13 个百分点
2005 年华夏 19 组合收益率为 8.98%，超越上证综合指数 16.32 个百分点
2006 年中信建投 Top30 组合收益率为 180%，超越上证综合指数 50 个百分点

作者简介

张朝晖，房地产行业高级分析师 王康，房地产行业分析师

地址

北京 中信建投证券研究发展部	上海 中信建投证券研究发展部
中国 北京 100010	中国 上海 200120
朝内大街 188 号 4 楼	世纪大道 201 号渣打银行大厦 601 室
电话: (8610) 8513-0588	电话: (8621) 6880-5588
传真: (8610) 6518-0322	传真: (8621) 6880-5010