

广东出台提振楼市措施

- 房地产行业点评

行业评级：推荐

联系人 王新亮

电话：(8610)85253126

Email:wangxinliang@mszq.com

2009年2月17日

行业研究/点评

事件概述：

昨日，广东省人民政府办公厅发布了《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（下称《意见》），分为加大保障型住房建设、鼓励住房消费、支持开发商积极应对市场三部分内容，出台了15条具体意见。

投资要点：

此次广东省政府出台的政策除了落实国务院此前的131号文件规定，落实此前出台的三大利好外，还根据地方特点，出台了更为灵活的措施，其独特政策措施具体表现在以下几点：

1、开发企业交款期限调整，短期内资金链得以缓解。

政策规定：对在2008年签订土地出让合同，确实无法按时缴纳土地出让价款的项目用地，可适当延长缴纳土地出让价款期限，延长时间原则上不超过2年。同时对已进入土地增值税清算的企业，在清算过程中由于资金流暂时出现困难而无法及时缴纳土地增值税的，可在纳税期限内作出分期缴纳土地增值税的计划，并按计划做好土地增值税清算工作。

这两项措施对于缓解当前开发商普遍资金链紧缺的情况意义重大。因为这两项支出占开发商总支出比例较大，比如土地出让金就占开发总支出的20%-25%左右的水平。原规定是开发企业在拿地半年内全额缴清，此项政策短期内缓解了部分资金周转困难企业缴纳土地出让金的紧迫性。该措施相对于北京此前出台的延长6个月的时限来看，时限更长。另外，如果在两年内缴纳，开发商可以边开发边销售，加速资金回笼，减轻短期资金压力。对于土地增值税这一项，当前实行的是超额累进制度，分批缴纳也可给开发商更多资金周转的时间。

2、政策强调加大对房地产开发企业信贷方面的支持力度。

本政策在房地产开发企业融资方面出台四个措施，以缓解开发商资金压力：1、鼓励商业银行对资质良好的开发商发放贷款；2、支持符合条件的房地产开发企业经批准发行企业债券和可转换

债券；3、支持部分信誉良好、资产优质的大型房地产开发企业开展房地产信托投资基金试点工作；4、支持在境外上市的房地产企业在境内发行A股，拓宽房地产开发企业直接融资渠道。。

数据显示：目前房地产开发贷款占银行贷款总额的7%左右，个人住房贷款占银行贷款总额的11%左右。银行等金融机构考虑到房地产行业未来发展的不确定情况，以及贷款基数较大现状，虽然目前流动性充裕，但对房地产行业的贷款较为谨慎、严格，房企间接融资方式受阻。而目前房企普遍负债率较高，资金链紧绷。考虑到REITS发展的现状，短期内实施的可能性不大，本次政策突出了通过支持开发企业发债以及发行A股等直接融资方式来实现企业融资需求，这将是未来房企获得资金支持的重要方式。

3、鼓励消费方面，公积金贷款政策更为宽松，“限外令”消除。

在住房公积金方面，广东省政府出台的规定，在四方面有所放宽：1、住房公积金贷款上限上浮10万-20万元；2、住房公积金贷款年限可延长至30年3、职工的直系亲属(父母、子女)首次购买普通住房的，可申请提取职工住房公积金；4、简化住房公积金贷款手续，并在1个月内完成手续办理。

从以上条款可以看出，通过公积金贷款方式来提振楼市消费将得到大力支持，在金额、时限、办理手续上都较以往有所改善。特色点还在于，住房公积金不再限于本人家庭，还可以扩散到直系亲属，这条措施能扩大公积金贷款受益范围，使得购房者获得更多来自直系亲属的帮助，从而享受较低的住房贷款利率，减轻了还贷压力。

另一个重要措施是：“限外令”消除。限外令最早颁布于2006年7月，由建设部、发改委、人民银行等5部门颁布，对于外资进入房地产行业以及个人购房作了严格限制。此后2007年11月，国家发改委和商务部联合发布了2007年版本的《外商投资产业指导目录》。这份新《目录》明确规定，限制外商进入房地产的多个领域：土地连片开发，高档物业如别墅、酒店、高尔夫等项目开发和房地产中介、经纪领域。

从目前楼市的现状来看，限外令各种严格限制已经不合时宜。毕竟，房地产作为重要的不动产，它的一个重要属性就是投资属性。限外令出台后，外资投资楼市积极性锐减。根据置业国际集团近期发布的年度调查报告，2008年港人置业投资大陆房地产单位数量约为15200至16100个，较2007年的22700至23700个单位减少了近33%；同一时期，港人置业投资大陆物业的总金额约121亿元人民币，较2007年减少27%。广东省与港澳相邻，尤其是深圳、珠海等市场，更是与港澳一桥之隔。相对于港澳的房价，广东房价具有足够的吸引力，“限外令”的消除对于激活外商投资，意义重大。

珠三角是全国最早开始本轮房地产行业调整的区域，它也将率先完成本次调整，迎来行业新的

发展契机。本次政策措施一方面可部分程度地缓解在粤房企的资金问题，另一方面有利于刺激广东省房地产市场的购房消费，对于在广东拥有土地储备的公司，尤其是去年拿地的房企具有一定的利好支撑作用。

该政策对于其他地方政府制定房地产政策提供了一定参考价值，如果得以推广，对于缓解地产商资金压力，提振消费有一定作用。总体来看，该政策对于当前行业而言影响不大。国务院131号文件当天（12月17日），我们写了点评：《政府重拳刺激楼市，阶段性底部已形成》，把行业评级由年终策略报告中的“中性”评级调高至“推荐”评级。自上调评级以来，地产指数表现出良好的盘整上升态势。2009年以来，1月和2月商品房成交量环比出现大幅增长。作为先行指标，交易量的增加是行业企稳的重要标志。但是由于此前国务院出台了相关的利好措施，比如二套房政策放松，二手房营业税减免，以及信贷政策比如首付比例等利好措施，所以，目前尚无法判断是政策效果在起决定性作用，还是刚性需求逐步释放为主导。

我们认为，行业回暖还需要进一步观察未来3-6个月的成交量以及房价变化情况。我们维持年度策略报告中2009年6月以后行业回暖的研判。政策上，房地产中长期规划有望出台。需求上，政策作用及交易量的放大正在改变部分消费者对于房价调整的预期。因此，维持行业的“推荐”评级。

自上调评级以来地产股的总体表现（天相投资：房地产行业与沪深300走势对比）：



民生证券评级标准

公司评级标准

强烈推荐：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在15%以上；

推荐：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；

回避：我们预计未来6个月内，个股相对大盘涨幅在-5%以下；

行业评级标准

推荐：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；

回避：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。

免责声明

本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。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，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开前已经使用或了解其中的信息。本报告版权归民生证券有限责任公司所有。未获得民生证券研究所事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“民生证券有限责任公司”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。