

贾祖国
 0755-8940792
 jiazg@cmschina.com.cn

2009年5月22日

深圳农民房即将“转正”

周期性消费品

房地产

推荐（维持）

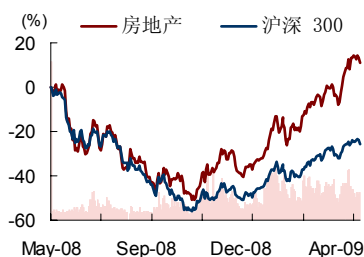
上证指数 2598

行业规模

		占比%
股票家数（只）	116	7.4
总市值（亿元）	9249	5.0
流通市值（亿元）	6164	8.0

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	10.6	69.8	7.2
相对表现	7.8	26.6	34.5



相关报告

《中国当代房地产研究专题之九—
 房地产周期的总结与展望》
 2008/05/12

在09年5月21日举行的深圳市四届人大常委会第二十八次会议第二次全体会议通过了《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》（以下简称《决定》）。这标志着农民房即将“转正”。

- **《决定》主要内容：**经普查记录的违法建筑，除未申报的外，符合确认产权条件的，适当照顾原村民和原农村集体经济组织利益，在区分违法建筑和当事人不同情况的基础上予以处罚和补收地价款后，按规定办理初始登记，依法核发房地产证。这标志着农民房即将可以“转正”为商品房；另外，市政府应当在12个月内制定实施办法和配套措施。实施办法应当试点后再全面实施；
- **深圳农民房量大价低：**农民房占住宅总量近半。07年深圳市国土资源和房产管理局完成的一项全市住宅状况调查显示：深圳户籍原村民35.8万人，拥有“城中村”农民房或其他私人自建房超过35万栋，总建筑面积约1.2亿平方米，占全市住房总量的49%；农民房价只有商品房价的1/3-1/2。例如，在农民房源出售较集中的龙岗区龙东社区出售的农民房均价集中在1000元/平左右，最高的也不超过2000元/平。而与之相邻的商品房均价为每平米4500元/平以上；
- **评价：**1 短期负面影响不大。农民房转正本身就会提升其价格，而且还补交了地价，因此其与商品房价差将显著缩小。而且这一政策不会一下全面铺开；2 这个政策实际上是小产权房和农村宅基地流转政策的具体落实，符合土地改革方向和趋势；3 这一政策出台会有力遏制近期伴随成交量上升而导致的房价上涨情况。这在一定程度上体现了政府希望房价以平稳为主的调控基调；
- **投资策略：**在巨额信贷的投放下，本轮房地产周期已经见底，未来房价将以平稳为主。这一政策的出台也有平稳房价的意思。在巨额信贷投放下，我们认为房地产作为一种资源品是可以值得看好的；我们建议投资者关注未来3年内增速较高的地产公司，蓝筹公司里面，我们推荐招商地产和华发股份。

重点公司主要财务指标

	每股							
	股价	净资产	PB	RNAV	P/RNAV	09EPS	09PE	评级
招商地产	27.90	8.75	3.19	20.3	1.37	0.87	32.07	强烈推荐-A
华发股份	19.24	5.67	3.39	17.8	1.08	1.00	19.24	审慎推荐-A
万科A	9.65	2.97	3.25	6.0	1.61	0.43	22.44	审慎推荐-A
保利地产	21.36	4.42	4.83	17.4	1.23	0.91	23.47	审慎推荐-A
金融街	10.52	5.93	1.77	11.7	0.90	0.33	31.88	审慎推荐-A
金地集团	15.66	5.58	2.81	12.1	1.29	0.65	24.09	审慎推荐-A

资料来源：招商证券

分析师简介

贾祖国，复旦大学金融学博士、南京大学经济学硕士，6 年证券从业经验，目前为招商证券房地产行业高级分析师，08 年《新财富》房地产行业最佳分析师。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告清晰、准确地反映了分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

投资评级定义

公司短期评级

以报告日起 6 个月内，公司股价相对同期市场基准（沪深 300 指数）的表现为标准：

强烈推荐：公司股价涨幅超基准指数 20%以上

审慎推荐：公司股价涨幅超基准指数 5-20%之间

中性：公司股价变动幅度相对基准指数介于 $\pm 5\%$ 之间

回避：公司股价表现弱于基准指数 5%以上

公司长期评级

A：公司长期竞争力高于行业平均水平

B：公司长期竞争力与行业平均水平一致

C：公司长期竞争力低于行业平均水平

行业投资评级

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（沪深 300 指数）的表现为标准：

推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数

中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数

回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数

免责条款

本报告中的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。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告仅向特定客户传送，版权归招商证券所有。未经我公司书面许可，任何机构和个人均不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。