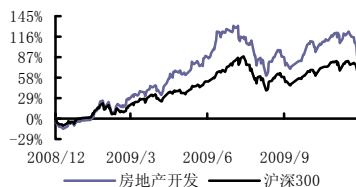


房地产 - 房地产开发

Real estate-real estate development

2009 年 12 月 21 日

行业相对沪深 300 表现



表现	1m	3m	12m
房地产开发	-12.79%	0.26%	81.44%
沪深 300	-6.57%	6.00%	65.85%

代码	名称	6m%	YTD%	评级
000002	万科 A	-11.16	40.37	买入
600048	保利地产	-15.26	56.11	买入
600208	新湖中宝	-12.51	104.96	买入
600823	世茂股份	14.44	115.04	买入
000718	苏宁环球	-1.61	149.56	买入
000402	金融街	28.80	71.82	增持
600376	首开股份	26.95	197.27	增持
002244	滨江集团	31.67	220.38	增持
000024	招商地产	3.45	149.35	增持
600895	张江高科	-2.84	80.32	增持
002146	荣盛发展	70.24	407.88	增持
600266	北京城建	30.37	148.70	增持

相关报告

《2010 年房地产行业投资策略-短期压力消除, 增长更趋理性》, 2009.12

金融地产小组

+86 755 83199599ext8280
wangbq1@csc.com.cn

分析师申明

本人, 金融地产小组, 在此申明, 本报告所表述的所有观点准确反映了本人对上述行业、公司或其证券的看法。此外, 本人薪酬的任何部分不曾与, 不与, 也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

政策力度超预期

—土地出让金首付比例提高到 50%

评级: 强于大市

- 五部委出台规定, 土地出让金首付比例提高到 50%。财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署 5 部委出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》, 规定土地出让金首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%, 全部土地出让款原则上 1 年之内缴清。
- 提高土地出让金首付比例, 有利于规范土地市场。提高土地出让金首付比例, 将会提高开发商获取土地的资金要求, 抑制部分开发商高价拿地、炒地、囤地的非理性行为, 规范土地市场。
- 提高土地出让金首付比例, 有利于抑制房价过快上涨。提高土地出让金有利于抑制地价的过快上涨, 降低土地成本, 从而降低房屋成本, 另一方面使得部分开发商资金链紧张, 从而促使其加大销售力度, 增加供给, 遏制房价的过快上涨。
- 提高土地出让金首付比例, 有利于资金链比较充裕, 以及项目储备较多的房地产开发商, 对于项目储备较少、资金链紧张的中小开发商来说压力较大。
- 短期政策力度超预期。针对囤地、炒地以及部分地区房价过快上涨的现象, 近期房地产行业相关的政策密集出台, 营业税免征期限从 2 年恢复至 5 年, 提高土地出让金首付比例到 50%, 政策力度超预期, 不排除在未来出台新的调节政策的可能性。
- 维持房地产行业“强于大势”的投资评级, 密切关注政策动向。建议重点关注项目储备较多, 资金链充裕的房地产开发企业, 包括万科 A、保利地产、新湖中宝、招商地产、首开股份、北京城建、滨江集团, 以及商业地产龙头企业, 包括世茂股份、金融街、张江高科, 同时密集关注后续政策动向, 注意政策风险。

五部委《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》中的部分规定

2009 年 12 月 18 日，财政部 国土资源部 中国人民银行、监察部、审计署 5 部委出台《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，其中规定：

“市县国土资源管理部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年。经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。”

另外，《通知》同时提出严格执行土地出让合同，限制违约单位和个人参与招拍挂：

“对于未按时缴纳土地价款、未按合同约定动工建设的单位和个人，拖欠土地出让收入期间不得参与新的土地出让交易活动；有关拖欠和违约信息要计入其诚信档案，可以通过提高竞买保证金或违约金等方式，限制其参加土地招拍挂活动。”

世纪证券投资评级标准:

股票投资评级

买入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上；

增持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%~20%之间；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

卖出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

行业投资评级

强于大市：相对沪深 300 指数涨幅 10%以上；

中性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%~10%之间；

弱于大市：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

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。本报告版权归世纪证券所有。

The report is based on public information. Whilst every effort has been made to ensure the accuracy of the information in this report, neither the CSCO nor the authors can guarantee such accuracy and completeness or reliability of the information contained herein. Furthermore, it is published solely for reference purposes and is not to be construed as a solicitation or an offer to buy or sell securities or related financial instruments. The CSCO and its employees do not accept responsibility for any losses or damages arising directly, or indirectly, from the use of this report. CSCO or its correlated institutions may hold and trade securities issued by the corporations mentioned in this report, and provide or try to provide investment banking services for those corporations as well. All rights reserved by CSCO.