

2010.01.11

国务院办公厅促进行业健康发展政策快评

行业评级

增持

孙建平

021-38676316

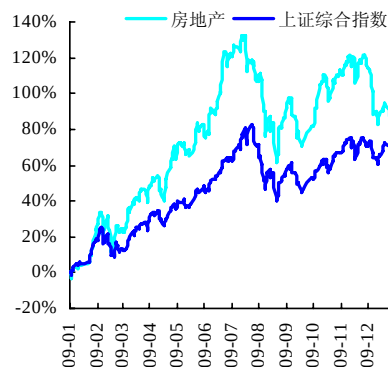
sunjianping@gtjas.com

本报告导读：政策与市场从单一线条变为复杂动态博弈。**事件内容：**

- 1月10日消息，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。内容涉及增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任等5个方面。具体参见所附文件内容。

事件点评：

- 该政策事件对行业基本面好坏影响来说是中性较偏负面，对资本市场来说，政策好于前期更为严厉的政策预期（如媒体传闻的“二套房首付比例50%、1.1倍基准利率”和“物业税空转试点推广全国”等）。
- 预计改善性普通住宅在操作实施中将受到地方政府和商业银行在利率优惠上的支持、首付比例是否至少阶段性优惠有待观察。二套房贷政策最新表述在首付比例和利率上没有区分改善性需求和非改善的投资投机性需求，与此前08年12月17日国务院常务会议“对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策”的表述不符。因文件中没有具体规定利率幅度，加上文件明确规定省级政府对楼市负总责，预计中央给地方和商业银行留了具体区域和需求具体对待的余地，商业银行同时还面临竞争加剧的压力，所以在操作执行中改善性需求、尤其是改善性普通住宅将继续获得利率优惠的支持。
- 调控政策在区域上可能区别对待，一线城市房价若继续快速上涨将面临集中的窗口指导政策压力。文件明确省级政府对楼市稳定负总责，并要求有关部门对房价上涨过快的地区和城市要进行重点督查。
- 文件重点提到增加商品房可售量、开工量，保障性住房和土地的供给，这是非常好的措施，既可抑制房价，又可提高房地产投资、增加地方财政收入，保经济增长。
- 房价上涨预期将因政策压力上升而减弱，这有利于避免进一步的政策压力和“最后不得以的一刀切”，从而有利于行业量价景气周期延长。
- 该政策是对前期密集出台政策的归纳总结，也是对一季度行业的政策定调，相信接下来中央和地方将根据各地楼市具体表现“边走边看”。
- 近期南京、杭州地方政府宣布对首次普通住宅明确分别给予0.5%、1.3%的购房补贴。沈阳市取消农业和非农业户口，统一为居民户口。
- 维持09年12月下旬来的行业谨慎乐观观点，行业评级增持不变。
- 近期继续重点推荐卧龙地产、广宇发展、名流置业、信达地产、北京城建、苏州高新和新湖中宝等。

**相关报告**

《政策与市场从单一线条走向动态博弈》，2009.12.25
《14日国务院常务会议房地产行业政策点评》，2009.12.15
2010年度策略报告《房地产：花月正春风》，2009.12.3
《二手房营业税优惠政策等点评》，2009.12.10
《中央经济工作会议房地产行业点评》，2009.12.08
《行业趋势：期待多云转晴——2009年二季度房地产行业投资策略》PPT，2009.4.1
《房地产：春江水暖鸭先知——关注广深地产板块》，2009.3.3
《房地产板块中的创投先锋：中国宝安、张江高科、北京城建》，2009.2.3
《国泰君安地产双周报》第1-61，2008.1-2009.12
《房价定乾坤——2009年房地产行业投资策略》，2008.12.05

附：国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

2008 年四季度以来，各地区、各有关部门认真贯彻落实国务院关于促进房地产市场健康发展的一系列政策措施，取得了积极成效，新建商品住房成交面积大幅度增加，保障性安居工程建设进度进一步加快，这对于提振信心、活跃市场、解决低收入家庭住房困难问题、促进住房消费和投资，实现保增长、扩内需、惠民生的目标，发挥了重要作用。但是，随着房地产市场的回升，近期部分城市出现了房价上涨过快等问题，需要引起高度重视。为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，经国务院同意，现就有关问题通知如下：

一、增加保障性住房和普通商品住房有效供给

(一)加快中低价位、中小套型普通商品住房建设。对已批未建、已建未售的普通商品住房项目，要采取促开工、促上市措施，督促房地产开发企业加快项目建设和销售。要适当加大经济适用住房建设力度，扩大经济适用住房供应范围。商品住房价格过高、上涨过快的城市，要切实增加限价商品住房、经济适用住房、公共租赁住房供应。

(二)增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率。各地要根据房地产市场运行情况，把握好土地供应的总量、结构和时序。城市人民政府要在城市总体规划和土地利用总体规划确定的城市建设用地规模内，抓紧编制 2010 - 2012 年住房建设规划，重点明确中低价位、中小套型普通商品住房和限价商品住房、公共租赁住房、经济适用住房、廉租住房的建设规模，并分解到住房用地年度供应计划，落实到地块，明确各地块住房套型结构比例等控制性指标要求。**房价过高、上涨过快、住房有效供应不足的城市，要切实扩大上述五类住房的建设用地供应量和比例。**要加强商品住房项目的规划管理，提高规划审批效率。要及时向社会公布住房用地年度供应计划，对需要办理农用地征转用手续的，要加快审批工作，确保供地计划落到实处。

二、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求

(三)加大差别化信贷政策执行力度。金融机构在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理，合理引导住房消费，抑制投资投机性购房需求。**对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。**

(四)继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。同时，要加快研究完善住房

税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念。

三、加强风险防范和市场监管

(五)加强房地产信贷风险管理。金融机构要进一步完善房地产信贷风险管理制度，坚持公平、有序竞争，严格执行信贷标准。要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款。人民银行、银监会要加大对金融机构房地产贷款业务的监督管理和窗口指导。有关部门要加强对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控，防范信贷资金违规进入房地产市场，防止境外“热钱”冲击我国市场。

(六)继续整顿房地产市场秩序。住房城乡建设部门要会同有关部门，加大对捂盘惜售、囤积房源，散布虚假信息、扰乱市场秩序等违法违规行为的查处力度，加强对住房特别是保障性住房的工程质量安全监管。国土资源部门要严格土地出让价款的收缴，深化合同执行监管，加强对闲置土地的调查处理，严厉查处违法违规用地和囤地、炒地行为。价格等有关部门要强化商品住房价格监管，依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。税务部门要进一步加大对房地产开发企业偷漏税行为的查处力度。国有资产监管部门要进一步规范国有大企业的房地产投资行为。

(七)进一步加强土地供应管理和商品房销售管理。各地要综合考虑土地价格、价款缴纳、合同约定开发时限及企业闲置地情况等因素，合理确定土地供应方式和内容，**探索土地出让综合评标方法**。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土地出让活动。从严控制商品房住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模，不得分层、分单元办理预售许可。**已取得预售许可的房地产开发企业，要在规定时间内一次性公开全部房源，严格按照申报价格，明码标价对外销售。**进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度，加大交易资金监管力度。

(八)加强市场监测。地方人民政府要继续加强房地产市场统计、分析和监测，及时针对新情况、新问题提出解决措施和办法。有关部门要及时发布市场调控和相关统计信息，稳定市场预期。

四、加快推进保障性安居工程建设

(九)力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题。各地要通过城市棚户区改造和新建、改建、政府购置等方式增加廉租住房及经济适用住房房源，着力解决城市低收入家庭的住房困难。要加快建设限价商品住房、公共租赁住房，解决中等偏下收入家庭的住房困难。全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，继续推进林区、垦区棚户区改

造。同时，加大农村危房改造力度，适当增加试点户数。

(十)中央将加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准，改进和完善中央补助资金的下达方式，调动地方积极性，确保资金使用效果。各地区、各有关部门要加强监督检查，确保保障性安居工程建设用地和资金的落实。同时，鼓励金融机构向符合条件的城市 and 国有工矿棚户区改造项目提供贷款。保障性安居工程的建设计划、建设进度和资金使用等情况，要及时向社会公示。

五、落实地方各级人民政府责任

(十一)**进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。**各地要结合本地区房地产市场情况，认真落实差别化的土地、金融、税收等政策，抓紧清理和纠正地方出台的越权减免税以及其他与中央调控要求不相符合的规定。对于境外机构和个人在境内投资购买房地产的，要严格按照现行政策执行。要按照支持居民合理住房消费、抑制投资投机性购房、增加有效供给、完善相关政策的原则，加大工作力度，促进房地产市场健康发展。

国务院有关部门要加强对各地贯彻落实房地产市场调控政策情况的检查和指导，对房价上涨过快的地区和城市要进行重点督查。各省、自治区、直辖市也要加大对市、县工作的指导力度，加强监督检查，确保各项工作措施落到实处。

中华人民共和国国务院办公厅

二〇一〇年一月七日（新华网）

作者简介:

孙建平: 经济学硕士, 毕业于南开大学金融学系, 2004年1月进入国泰君安证券研究所, 从事宏观经济、房地产行业研究。荣获2006年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第二名, 2007年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名, 2008年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名, 2009年“新财富”中国房地产行业最佳分析师第一名。

免责声明

本报告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, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。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, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

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, 需注明出处为国泰君安证券销售交易总部, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

国泰君安证券股票投资评级标准:

增持: 股票价格在未来 6~12 个月内超越大盘 15%以上;

谨慎增持: 股票价格在未来 6~12 个月内超越大盘幅度为 5% ~ 15%;

中性: 股票价格在未来 6~12 个月内相对大盘变动幅度为-5% ~ 5%;

减持: 股票价格在未来 6~12 个月内相对大盘下跌 5%以上。

国泰君安证券行业投资评级标准:

增持: 行业股票指数在未来 6~12 个月内超越大盘;

中性: 行业股票指数在未来 6~12 个月内基本与大盘持平;

减持: 行业股票指数在未来 6~12 个月内明显弱于大盘。

国泰君安证券销售交易总部

上海

上海市浦东新区银城中路 168 号上海银行大厦 29 层

邮政编码: 200120

电话: (021) 38676666

深圳

深圳市福田区益田路 6009 号新世界商务中心 34 层

邮政编码: 518026

电话: (0755) 23976888

北京

北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号楼 10 层

邮政编码: 100140

电话: (010) 59312799

E-MAIL: gtjaresearch@ms.gtjas.com