

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

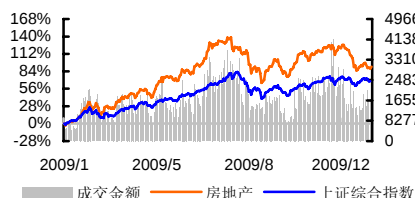
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	11371
占 A 股比例(%)	3.52%
平均市盈率(倍)	156.25

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-15.41	7.37	-15.82
上证综合指数	-3.05	0.00	3.74



相关报告

《房地产-行业短期调整, 精选个股是关键》

2010-1-6

《21 个主要城市成交面积环比下降 19.1%--主要城市周交易报(12.28-01.03)》

2010-1-4

《楼市高位盘整, 关注近期一线城市政策导向--主要城市周交易报(12.21-12.27)》

2009-12-29

房地产行业

中性

稳定市场预期, 新增物价部门监管

1 月 10 日, 国务院办公厅对外发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》

投资要点:

- 本次《通知》除了加强和改善房地产市场调控外, 新增“稳定市场预期”为新的调控目标。基本上收回了 08 年底出台的支持房地产行业的优惠政策, 政策环境基本上又恢复到 07 年底时的从紧环境。同时, 新增物价部门监管房价, 预计将主要针对房价上涨过快的城市来进行。《通知》的发布也明确了中央部门、地方政府各施其职, 联合调控房地产市场, 以达控制房价稳定市场预期的目的。我们预期, 调控效果会逐步显现, 但目前的经济环境、企业的资金状况好于 08 年, 主要城市一手房的房价将较坚挺, 成交量将小幅下降, 二手房成交量将大幅下降, 价格上涨压力加大。对于地段好, 价格合理的新盘销售, 政策的影响有限。(参见我们 2010 年度策略报告)
- 稳定市场预期。要求房价涨幅过快的城市增加限价房、经适房、租赁房的供应; 扩大中低价位、中小套型普通商品房和限价房、租赁房、经适房、廉租房的用地供应与比例。各地要抓紧编制 2010-2012 年住房建设规划, 明确建设规模, 年度供应计划, 落实到地块以及地块套型结构比例, 及时公布住宅用地年度供应计划。
- 控制过度消费。1、加大差别化信贷政策执行力度, 二套房贷恢复以家庭为单位认定, 贷款利率银行根据风险定价, 贷款利率方面较 07 年的政策宽松, 但较 08 年底的政策收紧。2、继续实施差别化的住房税收政策, 严格执行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。税收制度的严控将降低过度的住房需求与投机, 对二手房市场冲击最大。如, 一手普通性住房的契税为 1.5%, 而大户型为 3%, 此外, 营业税、土地增值税均差别征收。
- 加强风险防范和市场监管。1、加强房地产信贷风险管理。金融机构加强开发贷管理, 央行、银监会加大对金融机构房贷业务的监管和窗口指导, 有关部门加强对信贷资金流向和跨境投融资的监控, 防范信贷资金违规进入房市, 防止境外“热钱”冲击市场。2、继续整顿房地产市场秩序。国土部门加大市场秩序的查处力度, 严格土地款的收缴, 加强闲置土地处理, 打击囤地、炒地行为。3、价格等有关部门要强化商品房价格监管。4、税务部门加大房企偷漏税查处力度。5、国资部门规范国企房地产投资行为。6、加强土地供应管理和商品房销售管理, 探索土地出让综合评标方法, 抑制高价地。严控商品住房项目单宗土地出让面积。加强预售监管, 明码销售。8、地方政府要加强市场监测, 及时发布市场调控和相关统计信息, 稳定市场预期。
- 加快推进保障性安居工程建设: 2012 年基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题, 中央加大对安居工程的支持力度。
- 落实地方各级人民政府责任: 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政府负总责, 市、县级政府落实。清理和纠正越权减免税及其他与中央调控要求不相符合的规定。严格执行 08 年底前的限外政策。国务院有关部门对房价上涨过快地区和城市重点督查。

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和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。

国务院办公厅

二〇一〇年一月七日

投资评级定义

公司评级

强烈推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 30%以上
推 荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 10%~30 %
中 性: 预期未来 6~12 个月内股价变动在 $\pm 10\%$ 以内
回 避: 预期未来 6~12 个月内股价跌幅 10%以上

行业评级

看 好: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现优于市场指数 5%以上
中 性: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现相对市场指数持平
看 淡: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 13 年证券研究从业经验。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、泛海建设、金融街、苏宁环球、上实发展、中华企业、滨江集团、冠城大通、大龙地产、沙河地产、首开股份、广宇发展、华发股份、香江控股、世茂股份、胜利股份等。

免责声明

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。未经中投证券事先书面同意, 不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道, 非通过以上渠道获得的报告均为非法, 我公司不承担任何法律责任。

本报告基于中投证券认为可靠的公开信息和资料, 但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。中投证券可随时更改报告中的内容、意见和预测, 且并不承诺提供任何有关变更的通知。

本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头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

本报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息, 独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。

中国建银投资证券有限责任公司研究所

公司网站: <http://www.cjis.cn>

深圳	北京	上海
深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518000 传真: (0755) 82026711	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 7 层 邮编: 100031 传真: (010) 66276939	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼 邮编: 200041 传真: (021) 62171434