

2010-03-10

行业研究 / 跟踪报告

房地产

增持/ 维持评级

政策高压态势难改

——对《加强房地产用地供应和监管通知》的点评

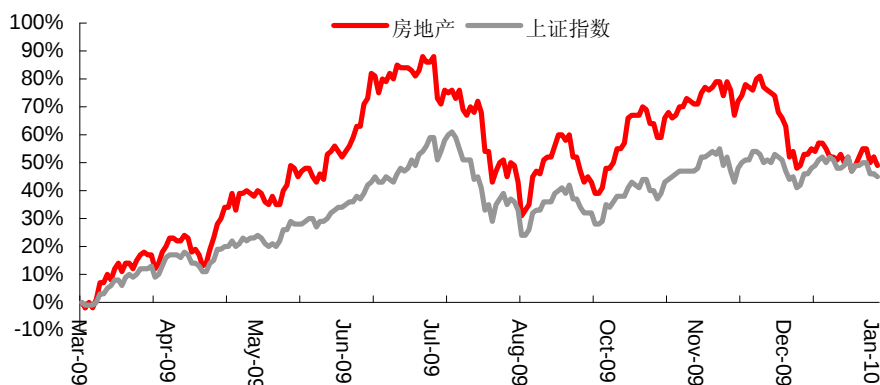
分析师

鱼晋华

+755 8249 2232 yujinhua@lhq.com

- 国土资源部近日发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》。
- 通知中多项关于规范土地供应计划，加强用地监管的规定均属于老生常谈，并无新意。
- 通知中较为实质的规定是：提高土地拍卖竞买保证金到 20%，地价款首付比例提升到 50%，且要求在一月内付清，地价全款要求一年内付清，是首次明确对首付支付期限的规定。
- 我们认为此规定将对竞买人形成资金上的筛选，促使开发商拿地更理性，相比于监管已经比较严厉的一线城市，我们认为此项政策对二线城市的实力较弱的中小开发商会形成更明显的影响，而对大型品牌开发商则影响较小。总体而言我们认为锁定资金的增加并不会从实质上削弱其拿地的资金实力，在目前开发商普遍现金流比较充裕，且拿地热情仍比较高涨的情况下对土地市场降温的影响比较有限。此项规定更多地只是在形式层面起到警示作用，延续今年以来国家政策层面对房地产市场的高压态度。
- 规定中另外提到在房价过高、上涨过快的城市对商品房拍卖选择部分地块，按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让土地，发挥抑制房价上涨过快的调节作用。“选择部分地块”的表述使得地方政府完全可以自行选择偏远地段进行此类限价房土地拍卖，此项规定由于属于非市场手段行为，执行效果取决于地方政府态度。
- 我们判断政府高调调控房地产市场的态度尚难改变，今年的房地产市场将会在政策及舆论高压下艰难前行。在信贷收紧的背景下，楼市交易量的上升将较为困难。而缺乏楼市交易量支撑的地产股反弹，高度将较为受限。

最近 52 周股价表现



事件：

为落实国 11 条，国土资源部近日发布《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》。要点包括：

- ✓ 确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。
- ✓ 严格控制商品房用地单宗出让面积。条件具备的地方，可以探索房地产用地出让预审申请制度。
- ✓ 土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。
- ✓ 对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。
- ✓ 土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
- ✓ 房价过高、上涨过快的城市，市、县国土资源管理部门可选择部分地块，按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让土地。探索综合评标的具体方法。
- ✓ 必须将每一宗土地的出让合同或划拨决定书，通过网络在线上报，经部统一配号后方可作为正式文本签订，并将出让合同或划拨决定书的电子监管号作为土地登记的要件。
- ✓ 公开住房供地计划，公开土地出让公告。
- ✓ 开展房地产用地突出问题专项检查。

我们的点评：

通知中多项关于规范土地供应计划，加强用地监管的规定均属于老生常谈，并无新意。较为实质性的政策是：提高土地拍卖竞买保证金到 20%，地价款首付比例提升到 50%，且要求在一月内付清，地价款全款要求一年内付清。

我们认为此规定将对竞买人形成资金上的筛选，促使开发商拿地更理性，相比于监管已经比较严厉的一线城市，我们认为此项政策对二线城市的实力较弱的中小开发商会形成更明显的影响，而对大型品牌开发商则影响较小。总体而言我们认为锁定资金的增加并不会从实质上削弱其拿地的资金实力，在目前开发商普遍现金流比较充裕，且拿地热情仍比较高涨的情况下对土地市场降温的影响比较有限。此项规定更多地只是在形式层面起到警示作用，延续今年以来国家政策层面对房地产市场的高压态度。

规定中另外提到在房价过高、上涨过快的城市对商品房拍卖选择部分地块，按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让土地，发挥抑制房价上涨过快的调节作

用。“选择部分地块”的表述使得地方政府完全可以自行选择偏远地段进行此类限价房土地拍卖，此项规定由于属于非市场手段行为，执行效果取决于地方政府态度。

我们判断政府高调调控房地产市场的态度尚难改变，今年的房地产市场将会在政策及舆论高压下艰难前行。在信贷收紧的背景下，楼市交易量的上升将较为困难。而缺乏楼市交易量支撑的地产股反弹，高度将较为受限。

附《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、规划和国土资源管理局），副省级城市国土资源行政主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局，各派驻地方的国家土地督察局：

为贯彻落实《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）要求，依法加强监管，切实落实房地产土地管理的各项规定，增强土地政策参与房地产市场宏观调控的针对性和灵活性，增加保障性为重点的住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发利用效率，促进地产市场健康平稳有序运行，现将有关问题通知如下：

一、加快住房建设用地供应计划编制

（一）科学编制住房特别是保障性住房用地供应计划。市、县国土资源管理部门要依据土地利用总体规划和年度计划、住房建设规划和计划及棚户区改造规划，结合本地区已供土地开发利用情况和闲置土地处置情况，科学编制住房特别是保障性住房用地供应计划，合理确定住房用地供应总量和结构。**确保保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房用地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%。**要严格控制大套型住房建设用地，严禁向别墅供地。省级国土资源管理部门应及时对市、县房地产用地年度计划作出预安排，并于3月底前，将本年度住房和保障性住房用地供应计划汇总报部，并抄送各派驻地方的国家土地督察局。

（二）协调推进住房用地供应计划实施。市、县国土资源管理部门应按照经政府批准的供地计划，结合政府收购储备地块开发和房地产市场土地供需的情况，确定年度计划中拟供应的地块，合理安排供地时序。应主动与有关部门联系协调，依据投资到位情况和方便群众工作生活要求，优先确定保障性住房用地地块，确保保障性住房用地计划落实。城市和国有工矿棚户区改建原则上应实行原址改造，盘活存量土地，优化用地结构，完善服务功能，节约集约用地。落实住房和保障性住房用地供应计划涉及占用农用地的，要优先安排农转用计划指标，按部审批改革要求，及时组织申报，加快审批征收。

二、促进住房建设用地有效供应

（三）确保保障性住房用地供应。各地对列入年度供地计划的保障性住房用地，要应保尽保、及时供地。保障性住房以及城市和国有工矿棚户区改造中符合保障性住房条件的安置用地，应以划拨方式供应。保障性住房建设项目中配建的商服等经营性项目用地，应按市场价有偿使用。商品房建设项目中配建保障性住房的，必须在土地出让合

同中明确保障性住房的建筑总面积、分摊的土地面积、套数、套型建筑面积、建成后由政府收回或收购的条件、保障性住房与商品住房同步建设等约束性条件。

(四) 严格规范商品房用地出让行为。严格土地出让条件。市、县国土资源管理部门应依据城市规划部门出具的宗地规划设计条件，拟定出让方案，确定为中低价位普通商品房用地的，方案中要增加房地产主管部门提出的住房销售价位、套数、套型面积等控制性要求，并写入出让合同，约定违约处罚条款。土地使用权人违约的，要追究相应违约责任。各地要按照《限制用地项目目录(2006年增补本)》要求，**严格控制商品房用地单宗出让面积**。条件具备的地方，**可以探索房地产用地出让预审申请制度**。

严格规范土地出让底价。各地应按规定及时更新基准地价并向社会公布。招标、拍卖、挂牌和协议出让底价应当依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体决策，综合确定。**土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%。**

严格土地竞买人资格审查。对用地者欠缴土地出让价款、闲置土地、囤地炒地、土地开发规模超过实际开发能力以及不履行土地使用合同的，市、县国土资源管理部门要禁止其在一定期限内参加土地竞买。对存在的违法违规用地行为，要严肃查处。

严格土地出让合同管理。**土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。**出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、套型面积及比例、定金、交地时间及方式、价款缴纳时间及方式、开工时间及具体认定标准、违约责任处理。上述条款约定不完备的，不得签订合同，违规签订合同的，必须追究出让人责任。受让人逾期不签订合同的，终止供地、不得退还定金。已签合同不缴纳出让价款的，必须收回土地。

(五) 坚持和完善土地招拍挂制度。各地要按照公开、公平、公正的原则和统一、规范的市场建设要求，坚持和完善招拍挂出让制度。**房价过高、上涨过快的城市，市、县国土资源管理部门可选择部分地块，按照政府确定的限价房项目采用竞地价办法招拍挂出让土地**，发挥抑制房价上涨过快的调节作用。要按照提高土地开发利用效率的原则，**探索综合评标的具体方法**。在确定土地出让最低价的基础上，将土地价款交付、开发建设周期、中小套型建设要求、土地节约集约程度等影响土地开发利用的因素作为评标条件，科学量化标准，合理确定各因素权重，完善评标专家库，细化评标规则，规范运作，依法依规严格监督。

三、切实加强房地产用地监管

(六) 实施住房用地开发利用申报制度。从2010年4月1日起，市、县国土资源管理部门要建立房地产用地开工申报制度。用地者应当在项目开工、竣工时，向国土资源管理部门书面申报，各地应对合同约定内容进行核验。在合同约定期限内未开工、竣工的，用地者要在到期前15日内，申报延迟原由，市、县国土资源管理部门应按合同约定认真处理后，可通过增加出让合同和划拨决定书条款或签订补充协议等方式，对申报内容进行约定监管。对不执行申报制度的，要向社会公示，并限制其至少在一年内不得参加土地购置活动。

(七) 加强土地开发利用动态监测。市、县国土资源管理部门**必须将每一宗土地的出让合同或划拨决定书，通过网络在线上报，经部统一配号后方可作为正式文本签订，并**

将出让合同或划拨决定书的电子监管号作为土地登记的要件。各地要对已供土地的开工、开发建设进度等情况进行实地巡查，及时更新开发利用信息，加强统计分析，并入网上传部门户网站(中国土地市场网页)。

(八)强化保障性住房用地供后监管。保障性住房用地不得从事商业性房地产开发，因城市规划调整需要改变的，应由政府收回，另选地块供应。对没有按约定配建保障性住房的，要按照出让合同或划拨决定书约定处理。对违法违规的企业，要依法查处。查处不落实的，依据《违反土地管理规定行为处分办法》(国土资源部令第15号)，追究相关人员责任。

(九)严格依法处置闲置房地产用地。各省(区、市)国土资源管理部门要全面掌握本地区闲置房地产用地查处情况，对未查处的闲置土地，实行挂牌督办，依法依规处置。对政府及政府有关部门原因造成闲置土地且未查处的，各派驻地方的国家土地督察局要及时向当地人民政府提出督察整改意见，限期依法查处。市、县国土资源管理部门要利用监测网络系统，加强对每个房地产项目开工到期申报情况的监测核查，防止产生新的闲置土地。省级国土资源管理部门要将企业闲置土地的情况，及时通报同级金融监管部门。

(十)加强房地产用地开发利用诚信管理。市、县国土资源管理部门要建立房地产企业土地利用诚信档案，对招拍挂竞得土地后不及时签订成交确认书或出让合同、未按合同约定缴纳土地价款、未按合同约定开工的，要依法依规处理，向社会公示，计入诚信档案，作为土地竞买人资格审查的依据，并入网上传部房地产用地开发利用诚信体系，部将及时向有关部门通报。

四、建立健全信息公开制度

(十一)公开住房供地计划。各地应及时将住房特别是保障性住房用地供应计划在部门户网站(中国土地市场网页)及当地土地有形市场公开，接受社会监督。部将于4月上旬在部门户网站(中国土地市场网页)公开通报各地供地计划情况。省级国土资源管理部门应分别于每年7月5日和次年1月5日前，将住房和保障性住房用地供应计划落实情况汇总报部并抄送各派驻地方的国家土地督察局，部每半年在部门户网站(中国土地市场网页)向社会公布。

(十二)公开土地出让公告。市、县国土资源管理部门必须在部门户网站(中国土地市场网页)发布土地出让公告，按照部规定的规范格式，公告拟出让宗地的位置、面积、用途、套型要求、容积率、出让年限、投标(竞买)保证金、提交申请时间、出让时间等内容。公告不规范的，部将予以通报批评，限期纠正。

(十三)公开土地出让和划拨结果。市、县国土资源管理部门要及时将出让成交和已划拨土地的位置、面积、用途、土地价款、容积率、开工时间等，在入网上传部的同时，在当地土地有形市场及媒体公开。没有公开出让和划拨供地结果的，省级国土资源管理部门要通报批评，限期纠正。部将从土地市场动态监测监管系统中，生成供地结果信息，并向社会发布。

(十四)公开土地开发利用信息。自今年起，部将每季度向社会公布未按出让合同和划拨决定书约定时间开工的宗地信息。对社会关注的典型地块信息，在部门户网站“出让信息”专栏及时公开。地方各级国土资源管理部门要通过各自门户网站，或召开新闻发布会等形式，定期或不定期向社会公开土地供应和开发利用情况及闲置土地查处

信息。

(十五)公开违法违规用地查处结果。各地要将挂牌督办和社会关注的案件处理结果及时向社会公开。省级国土资源管理部门要加强对重点案件处理结果落实情况的监督检查,及时公开查处结果,接受社会监督。部将不定期对重大违法案件挂牌督办,公开查处结果。

五、开展房地产用地突出问题专项检查

(十六)明确房地产用地专项检查的重点内容。部决定,今年3月至7月,在全国组织开展对房地产用地突出问题的专项检查。检查重点是:房地产用地特别是保障性住房用地未经批准擅自改变用途,违规供应土地建设别墅,违反法律法规闲置土地、囤地炒地等。各省级国土资源管理部门要按照专项检查工作要求,及时向政府汇报,统一部署,认真实施。

(十七)结合出让合同清理制定专项检查方案。各地要根据《国有建设用地使用权出让合同专项清理工作方案》(国土资厅发〔2009〕86号)要求,抓紧开展出让合同和划拨决定书专项清理,全面掌握本地房地产用地供应及开发利用情况,加快信息进网上传,于3月31日前完成数据填报。在合同清理基础上,省级国土资源管理部门要指导各地制定专项检查方案,细化工作措施,切实抓好落实,加强检查督办。各地必须在7月中旬前完成专项检查和处理工作,由省级国土资源管理部门汇总情况,形成书面报告,连同出让合同清理报告于7月底前一并报部。

(十八)严肃查处房地产用地中的违法违规行为。各地要按照本通知要求,严格履行职责,认真开展专项检查,对房地产用地供应和开发利用中的不规范行为,要认真整改;对违法违规用地行为,要依法依规坚决查处。对瞒案不报、压案不查的,要严肃追究责任。4月份,中央工程建设领域突出问题专项治理领导小组将组织监察部、国土资源部等部门,对中央扩大内需促进经济增长政策落实和工程建设领域突出问题专项治理情况开展联合检查,同时,一并检查房地产开发中突出问题的清查情况。

(十九)切实加强对专项检查工作的组织领导和政策指导。各省(区、市)国土资源管理部门要高度重视,认真组织实施,严格落实共同责任,切实加强对房地产用地突出问题专项检查的组织领导和政策指导,督促市、县国土资源管理部门严格执行房地产用地的法规和政策,健全完善制度,规范供地用地行为,确保专项检查取得实效。

二〇一〇年三月八日

华泰联合证券股票评级标准

增 持 未来 6 个月内股价超越大盘 10%以上
中 性 未来 6 个月内股价相对大盘波动在-10% 至 10%间
减 持 未来 6 个月内股价相对大盘下跌 10%以上

华泰联合证券行业评级标准

增 持 行业股票指数超越大盘
中 性 行业股票指数基本与大盘持平
减 持 行业股票指数明显弱于大盘

免责声明

本研究报告仅供华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合证券”）客户内部交流使用。本报告是基于我们认为可靠且已公开的信息，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更。我们会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。

本报告所载信息均为个人观点，并不构成所涉及证券的个人投资建议，也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。本文中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。某些交易，包括牵涉期货、期权及其它衍生工具的交易，有很大的风险，可能并不适合所有投资者。

华泰联合证券是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。我公司可能会持有报告中提及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、财务顾问或金融产品等相关服务。

我们的研究报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发。我们向所有客户同时分发电子版研究报告。

©版权所有 2009 年 华泰联合证券有限责任公司研究所

未经书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何形式复制、转发或公开传播。如欲引用或转载本文内容，务必联络华泰联合证券研究所客户服务部，并需注明出处为华泰联合证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

深 圳

深圳罗湖深南东路 5047 号深圳发展银行大厦 10 层
邮政编码：518001
电 话：86 755 8249 3932
传 真：86 755 8249 2062
电子邮件：lzrd@lhqz.com

上 海

上海浦东银城中路 68 号时代金融中心 17 层
邮政编码：200120
电 话：86 21 5010 6028
传 真：86 21 6849 8501
电子邮件：lzrd@lhqz.com