

市场有风险，投资需谨慎。

行业快评

《深化二次房改加快住房保障法立法》列入人大会议正式议案的点评

2010年3月16日

蔡大贵

联系人：李晓东

0755-22625083

lixiaodong885@pingan.com.cn

事项

昨日，全国人大代表迟凤生向新京报表示，30位全国人大代表提交的《深化二次房改加快住房保障法立法》的议案，已经列入本次人大会议的正式议案；其中亮点为“三三制”

- 三种住房制度：针对低收入人群的保障性住房、针对中等收入家庭的公共住房、公共租赁住房，针对高收入家庭的商品住房体制；
- 三类供地方式：政府划拨供地、“四定两竞”（“定地价、定建房标准、定税费率、定5%利润率，竞房价、竞建设方案，综合打分高者得”）招标用地和商品房“招拍挂”供地；
- 三支队伍参与：政府、民间非营利公益性建房机构、建筑开发商共同参与。

主要观点

- 1、我们认为二次房改议案提交全国人大正式审议，目前更多是信号作用，最大的意义在于稳定市场对普通住宅的价格预期，如果付诸实施，意味着中长期房地产市场格局将会发生变化，较低价格的中小户型面积的住宅供应将会增加。
- 2、我们认为二次房改议案的提交即通过审议和未来住房保障法的逐步出台，其影响将是结构性的，意味着未来完全交给市场解决的将是大户型住宅和别墅等高端住宅。
- 3、我们认为如果议案中提到的“三三制”得以实行，未来房地产市场的整体蛋糕将会变小，但考虑到房地产行业的低集中度（龙头老大万科09年市场份额1.4%），同时大户型住宅和别墅消费的价格敏感性低，注重品质等特点，大公司在高端住宅领域的品牌和资本优势将更为明显；上述措施的逐步实施将加速未来行业的洗牌进度，进一步提高行业集中度。
- 4、我们认为上述措施的实施不能看做一个单一事件，上述议案的实施会影响到地方的卖地收入，真正付诸实践需要进一步理清利益关系，尤其是地方土地财政问题的解决，所以未来可能在分税制等问题上也会有措施出台，其影响将是长期性的。
- 5、我们认为对于地产上市公司，看好09年拿豪宅地较多和公司战略上走高端路线的地产公司，重点推荐金地集团，维持“强烈推荐”的评级。

近期相关报告

《房地产政策紧缩的号角开始吹响》 2009. 12. 9

《房地产政策紧缩-行动的继续》 2009. 12. 14

《房地产政策紧缩-行动进入操作层面》 2010. 1. 10

《-就27日总理温家宝关于房地产问题表态的点评》 2010. 3. 1

《金地集团-蓄势待发，前景可期》-强烈推荐 2010. 3. 10

风险提示:

- 证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能,也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识,认真考虑是否进行证券交易。
- 市场有风险,投资需谨慎。

此报告旨为发给平安证券有限责任公司(以下简称“平安证券”)的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准,不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其它人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠,但平安证券不能担保其准确性或完整性,报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价,报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任,除非法律法规有明确规定。客户并不能尽依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断,可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问,此报告所载观点并不代表平安证券有限责任公司的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券有限责任公司2010版权所有。保留一切权利。

平安证券有限责任公司

综合研究所

地址:深圳市福田区金田路大中华国际交易广场8层

邮编:518048

电话:400-8866-338

传真:(0755) 82449257