

房地产开发行业 2010 年日常报告

评级：持有 维持评级

行业点评

曹旭特

分析师 SAC 执业编号：S1130208060236
(8610)66211658
caoxt@gjzq.com.cn

住建部落实保障性住房建设点评

住建部与各地方政府签订 2010 年住房保障目标责任书

住房和城乡建设部 19 日与各省、自治区、直辖市人民政府以及新疆生产建设兵团签订 2010 年住房保障工作目标责任书，要求确保完成 2010 年工作任务，全年共建设各类保障性住房和棚户区改造住房 580 万套，改造农村危房 120 万户。本次责任书的签订是对 2010 年 3 月出台《关于 2009 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2010 年国民经济和社会发展计划草案的报告》的落实，《报告》提出要在 2010 年建设 300 万套保障性住房，改造棚户区 280 万套，本次责任书将敦促地方政府切实执行上述目标。

09 年保障性住房建设比例约为 10.4%

首先说明我国保障性住房包括三个体系，1 经济适用房 2 廉租房 3 两限房，目前国家没有公布分类数据，只是公布 09 年保障性住房的合计开工量是 200 万套，如果按照每套 60 平米计算，约为 1.2 亿平方米，09 年商品房整体开工量为 11.54 亿平方米，按此计算保障性住房占到 10.4%。

10 年保障性住房开工量约为 1.8 - 3.48 亿平米

国家提出 10 年保障性住房的开工量将达到 300 万套，按户均 60 平米计算为 1.8 亿平米。此外棚户区的改造将达到 280 万套，按每套 60 平米计算为 1.68 亿平米，两部分开工量的合计为 3.48 亿平米。其中较大的变数是棚户区的开工量，因为改造虽然达到 280 万套，但并不一定当年一定可以开工，所以棚户区的 1.68 亿开工量是较大变数，因此保障性住房和棚户区的开工量合计按照 1.8 亿（棚户区完全不开工）至 3.48 亿（棚户区完全开工）区间算比较合理。

新开工全年增长 0.7%-24.2%

目前地产企业还没有对外宣称削减新开工计划，因为企业行为调整并没有资本市场反映那么快，但目前出台的众多严厉调控政策迟早要影响企业新开工，考虑时间的滞后影响，我们预计新开工数据在 6 月份会出现明显的回落。前面算到保障性住房占整体新开工的 10.4%，那么纯商品房新开工占 89.6%，开工量约为 10.34 亿平方米。我们预计 2010 年这部份新开工增长 - 5% - 5% 之间，全年为 9.82 - 10.86 亿平方米。

所以全年新开工下限为 $9.82 + 1.8 = 11.62$ 亿，同比增长 0.7%；上限为 $3.48 + 10.86 = 14.34$ 亿，同比增长 24.2%。

投资策略

保障性住房当然会一定程度挤出商品房需求，对房价形成更大的压力。此外更为重要的是房地产投资对经济的贡献一直是政府呵护地产的重要原因，但目前的高房价已经迫使政府不得不出台铁手调控政策，此时落实保障性住房建设既能解决民生，又能弥补地产销售下滑带来新开工下降对经济产生的不利影响，因此从另一个角度分析，说明国家对地产的调控态度短期也不会发生变化。我们再次重申行业目前仍处于调整的第一阶段，在此期间每次反弹都是减仓的机会，维持持有评级。