

湘财证券研究所

房地产行业

张化东: Tel: 021-68634518-8051

E-Mail: zhd3063@xcsc.com

杨森: Tel: 021-68634518-8990

E-Mail: ys2875@xcsc.com

徐广福: Tel: 021-68634518-8626

E-Mail: xgf2388@xcsc.com



相关报告:

杭州房地产市场调研: 投资市塑造高弹性公司, 历史成交量迎短期反弹 2010. 7. 5

三套房贷政策点评: 对房地产政策预期产生重大影响 2010. 7. 9

宏观经济数据有隐忧, 房地产调控政策将持续 2010. 7. 16

结论与观点

事件:

国务院副总理李克强于8月13日在北京市考察廉租住房、公共租赁住房等建设, 听取了北京市住房保障工作汇报, 充分肯定北京市在土地供应、项目开工等方面向保障性住房倾斜的做法, 希望北京市再接再厉, 在保障性安居工程建设中取得更大成绩。

李克强副总理强调, 当前, 要继续贯彻国务院关于房地产市场调控的一系列政策措施, 坚决抑制投机炒作等不合理需求, 切实增加住房有效供给, 巩固调控的初步成果, 保持房地产市场平稳健康发展, 促进经济长期平稳较快发展, 不断提高人民生活水平和质量。

事件意义:

此事件是管理层直接对房地产市场调控进行表态, 在目前非官方对于房地产行业调控进行多头非正规评论的背景下, 该考察讲话对调控政策走向具有重要意义。

观点:

□ 定义目前调控成果为“初步”, 说明调控目标还远未达成

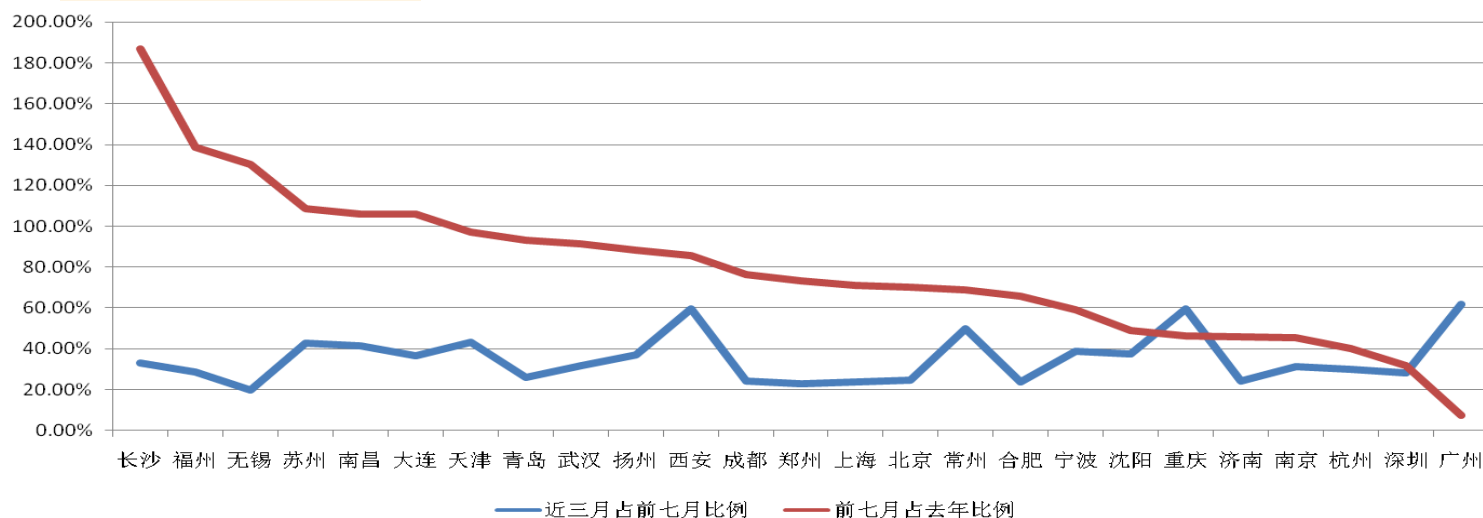
李克强副总理讲话指出: “巩固调控的初步成果”。用初步成果来定义目前调控的效果, 而未用“成果”或“阶段性成果”来定义, 说明目前的调控效果尚远未达到调控政策所预想的目标。从时间上看, “初步”论断说明调控政策还将在相当长的时间内严格执行。从空间上看, “初步”论断说明调控的目标位还远未达到, 还要有相当的价格水平下降才能够达成预期的调控目标。

□ 在遏制不合理需求的基础上强调增加有效供给

目前政策体系中, 最核心的政策是遏制需求政策, 增加供应政策则处于辅助地位。此次考察讲话, 将增加住房有效供给与遏制不合理需求摆在同样位置。并且, 管理层也强调增加“有效”供给, 说明管理层认为地方政府的土地供应并不一定能够直接导致住房的有效供给。虽然国家在2010年大幅提升住宅用地的供地水平, 而且从目前的土地出让数据上看, 土地成交面积与金额还维持在较高水平(见图1), 但这些新增的土地大多数将在一年后才能入市, 可能不能达成短期内通过供应压力来迫使价格降低之目的。

“逼存量”可能是近期政策进一步收紧的方向, 而目前热议的闲置土地黑名单和“囤房”名单很可能是逼存量政策的初始行动。我们预计, 对于闲置土地的清理和处罚力度将前所未有地得以加强, 这将对一些以利润率作为主导战略选择的房地产公司造成负面影响, 而对强调周转战略的房地产公司则是相对利好。

图 1：2010 年前七月各主要城市土地出让金



数据来源：湘财证券研究所整理

□ 保障性住房受管理层重视

管理层对于保障性住房的考察，充分说明管理层对保障性住房政策的关注。本次考察有以下三点启示。

首先，本次考察的保障性住房为廉租住房和公共租赁住房形式的保障住房，说明管理层对于以租赁为模式的保障性住房的重视。但是，以租赁为模式的住宅需要更多和更长时间的资金投入，在短期内难以成为保障性住房的主流模式。虽然管理层非常重视租赁模式的保障性住房建设，但我们认为近三年的保障性住房还将是以销售为主要模式。

其次，需要强调的是，我们认为保障性住房很可能得以贯彻实施。但我们认为，保障性住房政策执行会对普通住宅市场的价格有支撑作用。这是由于随着保障性住房用地的大幅攀升，商品住宅的供地数量会有所下降。原本不足的商品住宅供应量将受到更大的冲击，在供应萎缩的前提下，价格会得到有力的支撑。从时间上判断，保障性住房能够大规模推进的建设周期至少尚需 18 个月。保障性住房政策的效果也将在 18 个月左右的时间对商品住宅市场产生作用。

最后，管理层对于北京市保障性住房项目的考察肯定了北京市政府保障性住房政策，是对地方政府的政治激励。这将有效地激励和敦促各地方政府落实保障性住房计划。

湘财证券投资评级体系

买入：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性：未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

卖出：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。

市场比较基准为沪深 300 指数。

重要声明

本研究报告仅供湘财证券有限责任公司的客户使用。

本报告由湘财证券有限责任公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。湘财证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。

在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见仅供参考，并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其关联机构、雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告版权归湘财证券所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“湘财证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。