

房地产：供给压力将持续

《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》点评

房地产

同步大市-A

上次评级

同步大市-A

报告日期

2010-09-27

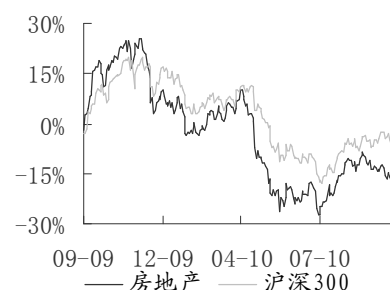
报告关键点：

- 多渠道增加普通住房和保障性住房供给。
- 市场供给压力将持续增大。
- 有利于稳定市场价格，释放需求。
- 开发周转快的企业有望获得较好的拿地机会和发展机遇。
- 板块具有估值偏低的优势，需等待政策利空出尽。

报告摘要：

- **多渠道增加普通住房和保障性住房供给。**明确因企业原因闲置土地一年以上的，禁止参加土地竞买活动，竞买人及控股股东均在禁止之列。强调拿地一年内开工、三年内竣工。加快住宅用地供应和建设项目审批。
- **市场供给压力将持续增大。**以往土地出让合同对开工、竣工时间亦有规定，只是没有严格地监督执行，尤其是缺乏类似于“闲置一年以上禁止拿地”的惩罚性措施。事实上大量的企业拥有可供未来3、4年甚至7、8年开发的土地。从长期看，为了未来拿地，这些企业势必加快开工。
- **有利于稳定市场价格，刺激需求持续释放。**在流动性趋于温和收缩的大背景下，供给的加大更加有利于抑制市场价格，并刺激需求持续释放。
- **企业未来盈利更多来自于量的增长。**中期内市场可能呈现价稳量升的格局，企业未来盈利增长将主要来自于销量的增长。
- **开发周转快的企业有望获得较好的拿地机会和发展机遇。**中长期内该政策可能对企业拿地行为形成抑制，土地市场有望进一步降温。对于周转快的企业则提供有利的发展机遇。另一方面，土地储备偏多的企业未来土地投资可能放缓，这有利于减轻资金压力。
- **板块具有估值偏低的优势，需等待政策利空出尽。**
- **维持同步大市-A评级。**

12个月行业表现



研究员

徐胜利

行业分析师

010-66581636
证书编号

xusl@essence.com.cn
S1450209090272

柳世庆

行业分析师

010-66581630
证书编号

liusq@essence.com.cn
S1450209100295

前期研究成果

房地产：韩国物业税经验

2010-06-03

房地产：房产税执行不易，影响亦有限

2010-06-01

房地产行业数据周报(2010年5月31日)

2010-06-01

作者简介

徐胜利，房地产行业分析师，经济学硕士，十余年房地产及证券行业工作经验，07年加盟安信证券研究团队。
柳世庆：房地产行业分析师，北京大学经济学硕士。2007年加入安信证券，先后从事宏观经济和银行业研究，并获得“新财富”2008年宏观经济第四名（小组）和2009年银行业第六名（小组）。2010年开始从事房地产行业研究。

免责声明

本研究报告由安信证券股份有限公司研究中心撰写，研究报告中所提供的信息仅供参考。报告根据国际和行业通行的准则，以合法渠道获得这些信息，尽可能保证可靠、准确和完整，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。本报告不能作为投资研究决策的依据，不能作为道义、责任的和法律依据或者凭证，无论是否已经明示或者暗示。安信证券股份有限公司研究中心将随时补充、更正和修订有关信息，但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。本公司及其关联机构可能会持有报告中涉及公司发行的证券并进行交易，并提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告版权仅为安信证券股份有限公司研究中心所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布，需注明出处为安信证券研究中心，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司研究中心对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。

行业评级体系

收益评级：

领先大市 — 未来6个月的投资收益率领先沪深300指数10%以上；
同步大市 — 未来6个月的投资收益率与沪深300指数的变动幅度相差-10%至10%；
落后大市 — 未来6个月的投资收益率落后沪深300指数10%以上；

风险评级：

A — 正常风险，未来6个月投资收益率的波动小于等于沪深300指数波动；
B — 较高风险，未来6个月投资收益率的波动大于沪深300指数波动；

销售联系人

黄方禅	上海联系人	朱贤	上海联系人
021-68765913	huangfc@essence.com.cn	021-68765293	zhuxian@essence.com.cn
梁涛	上海联系人	凌洁	上海联系人
021-68766067	liangtao@essence.com.cn	021-68765237	lingjie@essence.com.cn
张勤	上海联系人	潘艳	上海联系人
021-68763879	zhangqin@essence.com.cn	021-68766516	panyan@essence.com.cn
李昕	北京联系人	潘冬亮	北京联系人
010-59113565	lixin@essence.com.cn	010-59113590	pandl@essence.com.cn
马正南	北京联系人	周蓉	北京联系人
010-59113593	mazn@essence.com.cn	010-59113563	zhourong@essence.com.cn
律烨	深圳联系人	曹加	深圳联系人
0755-82558076	lyye@essence.com.cn	0755-82558045	caojia@essence.com.cn
李国瑞	深圳联系人	胡珍	深圳联系人
0755-82558084	ligr@essence.com.cn	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳

深圳市福田区深南大道2008号中国凤凰大厦1栋7层
邮编：518026

上海

上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦16层
邮编：200122

北京

北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座19层
邮编：100034