

湘财证券研究所

行业研究部

刘飞烨 分析师

执业编号：S0500511010006

联系人：

张化东

Tel： 021-68634518-8051

E-mail: zhd3063@xcsc.com

引子：

2011年1月18日上午，国务院总理温家宝主持召开国务院第五次全体会议，布置一季度工作中提出：坚定不移地搞好房地产市场调控。各级政府要增加投入，保障土地供应，落实保障性住房建设任务。抓紧建立保障性住房使用、运营、退出等管理制度。进一步落实和完善房地产市场调控政策，增加市场有效供给，特别要增加中小套型、中低价位普通商品房供给；加强对市场需求的分类调控，落实好差别化信贷、税收政策，支持居民合理住房消费，抑制投机投资性购房；加强房地产市场监测和市场行为管理，严厉查处各类违法违规行为。

2010年4月14日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署遏制部分城市房价过快上涨的政策措施。会议确定了以下政策措施，精简为：一是抑制不合理住房需求。二是增加住房有效供给。三是加快保障性安居工程建设。四是加强市场监管。该政策被称作新国四条。

核心观点：

- 一、历经三个季度的高强度高密度的房地产调控，房地产行业年度维持增长，淡季不淡，正常么？（1）价格水平在增长。2010年12月大中城市房价同比涨6.4%，环比涨0.3%；（2）成交量在增长。2010年全国商品房销售面积10.43亿平方米，比上年增长10.1%，其中，商品住宅销售面积增长8.0%；2010年商品房销售额5.25万亿元，比上年增长18.3%，其中，商品住宅销售额增长14.4%。（3）供给量低位徘徊。城市（2010年4月供给量/2010年12月供给量；单位万平方米）来表示：北京（1175/1304）；上海（518/640）；广州（380/504）；深圳（218/244）；杭州（175/288）；南京（280/372）；武汉（1233/1399）；长沙（426/515）；青岛（476/660）；福州（153/143）；厦门（150/201）；南昌（113/78）。（4）价格短期上升意愿明显。根据我们周报监测，19个重点城市上周销售面积环比上涨了13%，均价水平微降。量是价格的先行指标，房地产市场价格水平有上行动力。
- 二、对比三个季度前的“新国四条”，日前管理层传达的信息并无新意。但管理层对房价问题是已经束手无策，还是熟视无睹呢？我们认为，目前反复重申房地产调控问题，不代表未来也只是反复口头提示而不采取实际行动。不提新的调控框架不代表没有足够

的政策储备。再次重申我们的观点：看好全年的房地产走势，但前提是供给量回升至正常水平；同时也敬畏每一次政策的出台。

三、我们重复提示：在房地产行业未见政策风险解除的背景下，操作策略应该是“留存部分底仓，进行波段性操作”。在 2010 年 1 月 10 日开始，我们将提供的地产投资组合仓位降低至最低点 60% 的仓位后，我们依然维持最低仓位的建议。推荐的股票组合为保利地产、华侨城 A、金地集团、黑牡丹、中国宝安、福星股份。

鉴于中长期看好房地产行业，维持行业增持评级。

分析师声明:

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以独立诚信、谨慎客观、勤勉尽职、公正公平准则出具本报告。

本报告准确清晰地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

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。