

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

近一年来房地产行业走势



资料来源：Wind，湘财证券研究所

相关报告：

房地产行业快评：恒大地产降
价，短期内行业存在风险
2011.1.6

房地产行业快评：山雨欲来风满
楼 2011.1.10

房地产行业点评：土地使用年限
系虚惊，波段性行情持续演绎
2011.1.17

房地产行业点评：我们仿佛又回
到了三个季度前？ 2011.1.19

事件：

19日国务院常务会议审议并通过《国有土地上房屋征收与补偿条例（草案）》简称“征收与补偿条例”。条例草案规定：一是对被征收人的补偿包括被征收房屋价值的补偿、搬迁与临时安置补偿、停产停业损失补偿和补助、奖励。对被征收房屋价值的补偿不得低于类似房地产的市场价格。对符合住房保障条件的被征收人除给予补偿外，政府还要优先给予住房保障。二是征收范围。确需征收房屋的各项建设活动应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划，保障性安居工程建设和旧城区改建还应当纳入市、县级国民经济和社会发展规划。三是征收程序。扩大公众参与程度，征收补偿方案要征求公众意见，因旧城区改建需要征收房屋，多数被征收人认为征收补偿方案不符合本条例规定的，还要组织听证会并修改方案，政府作出房屋征收决定前，应当进行社会稳定风险评估。四是政府是房屋征收与补偿的主体。禁止建设单位参与搬迁，承担房屋征收与补偿具体工作的单位不得以营利为目的。五是取消行政强制拆迁。被征收人超过规定期限不搬迁的，由政府依法申请人民法院强制执行。此外，条例草案还对违反本条例的行为设定了严格的法律责任。

投资要点：

- 征收与补偿条例体现了更多的民生意愿，更多地将来在动拆迁中可能产生的利益向个人倾斜，赋予个人在动拆迁中更多的权利。管理层希望借此来解决目前在动拆迁中普遍存在的社会问题 and 经济问题。无论如何，由于利益向个人让渡，实际上是赋予个人更多在土地上的定价权，土地的价值将得以凸现。
- 从房地产市场影响的角度主要有以下几点：（1）中心城区的土地供给未来愈发减少，由于动拆迁难度加大，很可能会出现中心城区高档商品房和旧城区长期并存的城市建筑格局。此外由于溢出效应，城市新区的建设速度将有所提升，城市的多元中心格局将更加明显。（2）短期内土地供给压力有所加大，土地价格有动力在短期内上升，特别是具有更高弹性的三四线城市土地价格上涨的压力将更大。
- 对于房地产公司影响主要有以下几点：（1）对于一级开发公司可能获取的利润水平有一定影响。由于政府作为拆迁的主导方，在拆迁问题上一级土地开发商能够提供的服务减少，因此很可能未来一级开发项目的利润率水平会进一步降低。（2）由于拆迁的难度加大和程序复杂，未来中心城区的土地将更加稀缺，高档住宅开发商之间对土地的竞争将更为激烈。（3）条例是将更多的权力赋予最终的提供土地方，可以预见的是土地稀缺性将大大增强，未来土地价格将更进一步地体现刚性，因此资金对于开发商的成长更为关键。（4）土地储备（必须已经获取土地使用许可证）多的公司将获益于土地价值的重估。
- 从总体来说，条例最主要的影响是使得房地产开发上游的土地供给的市场化程度得以增强，最终的土地供给方——个人拥有更多的议价权利，因此上游

的土地成本增强在所难免。在土地价格和房产价格的联动方面来解释，未来房地产市场价格水平在目前价格水平的基础上出现大幅下降可能性非常低。从另一个角度来说，当更多的个人分享到地价上涨的好处形成的条件下，在一个长时间周期内房价的温和上涨将是可接受的局面。

- 我们认为征收和补偿条例的出台对于房地产行业的健康发展有利，对于房地产类上市公司的影响是中性偏正面。

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。