

北京市保障房草根调研跟踪报告

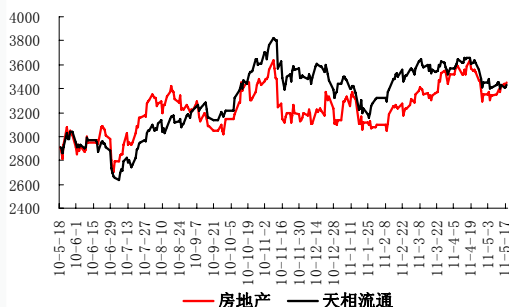
房地产行业

报告日期：2011年5月19日

行业指数与相关市场指数比较

	收盘	月涨幅(%)
天相行业指数	3452.02	-3.75
天相流通指数	3674.63	-4.73
上证指数	2870.56	-4.28

行业指数近一年走势图



相关报告：

地产股内部分化更加明显——房地产行业2010年年报综述（2011年5月6日）

基金继续增持地产股、但增幅下降——2011年一季度地产行业基金重仓股分析（2011年4月27日）

地产股主题投资系列之一——矿产资源类（行业深度研究报告，2011年3月3日）

上海掘金——把握地产股主题投资机会（行业深度研究，2011年2月23日）

一二线地产龙头仍是增持主旋律——2010年4季度基金持仓情况分析（2011年1月25日）

证券分析师：石磊

执业证书编号：A0140511010001

010-66045557 shil@txsec.com

联系人：张福意、向开润

010-66045647 xiangkr@txsec.com

服务热线 010-66045555

服务邮箱 service@txsec.com

近日，我们对北京的部分保障房项目再次进行了实地调研。为了便于对比，我们选择了与1月19日的《北京市保障房草根调研报告》中相同的项目进行考察。已建成项目主要考察丰台宋家庄区域的两个项目和朝阳常营区域的六个项目。在建项目主要考察海淀上庄镇项目、三嘉信苑项目和石景山燕山水泥厂保障性住房项目（项目详细情况可参照1月19日的报告）。通过调研对比，我们发现：

- 1)、**已建成项目入住率明显提高**。8个小区的亮灯率，2011年5月要明显高于1月。常营项目内车辆停放数量，2011年5月也要明显多于1月；与1月份调研时相比，本次调研还观察到该区域项目内居民活动明显增加。通过亮灯率、车辆停放、居民活动等情况的对比变化，可以推测，相对于2011年1月，这8个保障房项目的入住率明显提高。
- 2)、**在建项目工程进度正常**。相较于2011年1月，3个在建项目的施工进度均有一定进展，在工地可看到较多的工人在施工。上庄镇项目临近马路的两栋楼房（一共六栋）已经封顶，防护网已经拆除；三嘉信苑已经基本建成，工人正在清理部分施工剩余材料；相对于上述两个项目而言，燕山水泥厂保障性住房项目变化最为明显，在现场可见大约有4栋楼房已经建设了6层-7层不等，而1月份调研时项目还在打地基。
- 3)、**相关配套仍需进一步完善，小区成熟度相对较低**。从本次调研情况来看，北京保障房建设进度基本正常，入住率也提高较多，但周边配套设施较少，小区成熟度仍相对较低。在常营地区，部分项目配套的底商仍处于建设中；居民活动虽变化明显，但与成熟社区相比，仍有不小的差距。而上庄镇和三嘉信苑项目，交通依旧不甚便利，周边配套仍未发现明显改善。

保障房应重视其相关配套设施的协同建设。正如我们上次调研时发现的一样，交通便利，周边配套相对完善的宋家庄区域项目的入住率明显高于常营地区，而上庄镇地区的两个项目相对要更差一点。同时单就保障房项目本身而言，盈利能力较差，而相关配套的商业部分可在一定程度上弥补开发商的盈利要求。交通、商业等相关配套设施的协同建设，不仅有助于加快社区的成熟速度、提高入住率，还可在一定程度上提高开发商的积极性。未来随着北京保障性住房建设向远郊延伸，交通配套等就尤为重要，这需要政府加大公共资源的投入。

近日，我们对北京市部分保障房项目再次进行了实地调研。为了便于对比，我们选择了与1月19日的《北京市保障房草根调研报告》中相同的项目进行考察。已建成项目主要考察丰台宋家庄区域的两个项目和朝阳常营区域的六个项目；在建项目主要考察海淀上庄镇项目、三嘉信苑项目和和石景山燕山水泥厂保障性住房项目（项目详细情况可参照1月19日的报告）。

1. 已建成项目

1.1 万科红狮家园

图1：万科红狮家园（1月11日晚）



来源：天相投顾

图2：万科红狮家园（5月16日晚）



来源：天相投顾

1.2 宋家庄家园

图3：宋家庄家园（1月11日晚）



来源：天相投顾

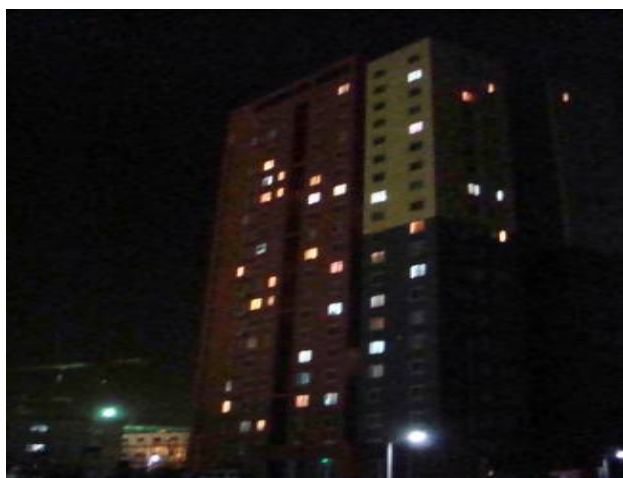
图4：宋家庄家园（5月16日晚）



来源：天相投顾

1.3 常营保障房项目

图 5：金隅丽景园（1 月 11 日晚）



来源：天相投顾

图 6：金隅丽景园（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

图 7：保利嘉园（1 月 11 日晚）



来源：天相投顾

图 8：保利嘉园（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

图 9：住总住欣家园（1 月 11 日晚）



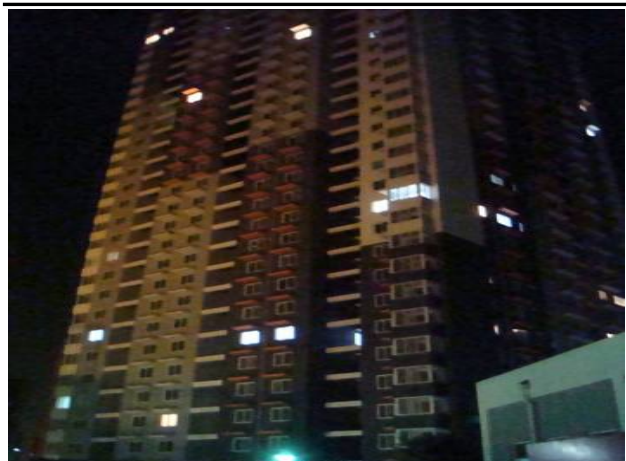
来源：天相投顾

图 10：住总住欣家园（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

图 11：首开畅心园（1 月 11 日晚）



来源：天相投顾

图 12：首开畅心园（5 月 13 日晚）



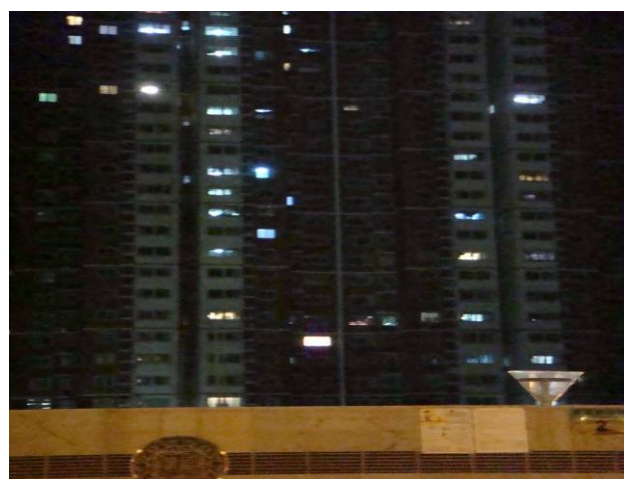
来源：天相投顾

图 13：北辰福第（1 月 11 日晚）



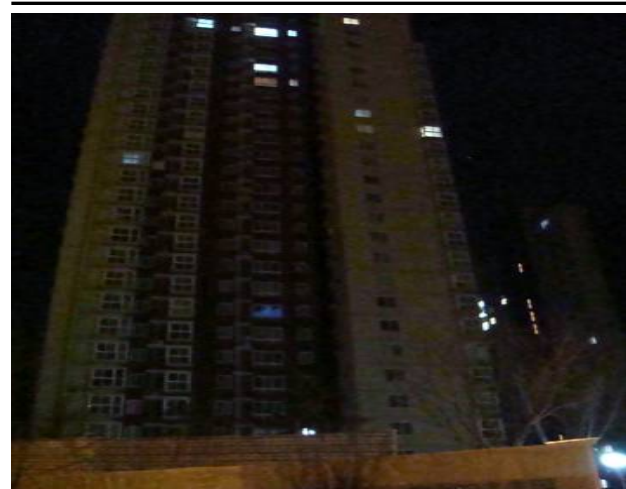
来源：天相投顾

图 14：北辰福第（5 月 13 日晚）



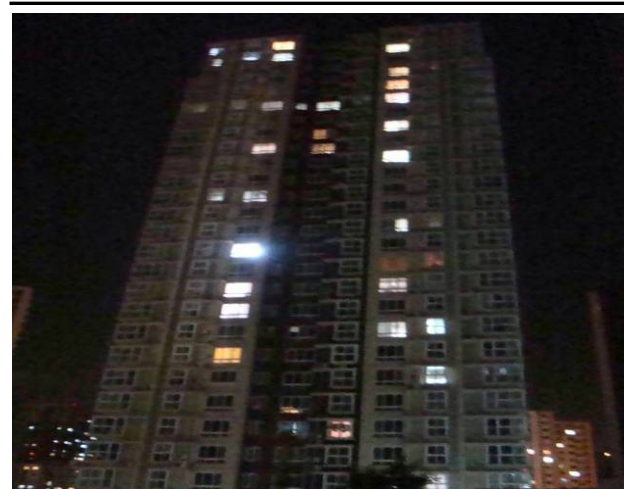
来源：天相投顾

图 15：富力阳光美园（1 月 11 日晚）



来源：天相投顾

图 16：富力阳光美园（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

图 17: 常营项目内车辆停放 (1 月 11 日晚)



来源: 天相投顾

图 18: 常营项目内车辆停放 (5 月 13 日晚)



来源: 天相投顾

图 19: 常营项目周边居民活动 (5 月 13 日晚)



来源: 天相投顾

图 20: 丽景园小区内居民活动 (5 月 13 日晚)



来源: 天相投顾

本次调研,在常营项目内可见车辆停放数量较多,甚至在小区道路的两旁也停了很多私家车;居民在小区内的活动明显增加,这与 1 月份调研所见形成鲜明的对比。同时我们在丽景园小区门口看到了地铁 6 号线草房站的施工现场。根据网络公开的资料显示,地铁 6 号线规划长 52 公里,其中,一期线路为海淀区五路站至朝阳区草房站,预计 2013 年 9 月 28 日通车;二期线路为朝阳区草房站至通州区东小营站,2011 年 2 月 28 日正式开工建设,计划开通时间为 2014 年 11 月 28 日。三期工程苹果园至五路居,全长 9 公里,计划 2015 年建成。

图 21: 地铁 6 号线线位、站位示意图



来源: 网络, 天相投顾

图 22：地铁 6 号线施工现场 1（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

图 23：地铁 6 号线施工现场 2（5 月 13 日晚）



来源：天相投顾

综合来看，本次调研发现，以上 8 个项目的亮灯率情况要明显好于上次调研时。通过对亮灯率、车辆停放、居民活动等情况的观察，可以推测相对于 2011 年 1 月，这 8 个保障房项目的入住率有明显提高。

2. 在建项目

2.1 海淀区上庄镇 B 地块项目

图 24：海淀区上庄镇项目（1 月 12 日）



来源：天相投顾

图 25：海淀区上庄镇项目（5 月 11 日）



来源：天相投顾

图 26: 上庄镇项目施工现场 (5 月 11 日)



来源: 天相投顾

图 27: 上庄镇项目施工现场 (5 月 11 日)



来源: 天相投顾

2.2 燕山水泥厂地块保障房项目

图 28: 燕山水泥厂地块项目 (1 月 12 日)



来源: 天相投顾

图 29: 燕山水泥厂地块项目 (5 月 11 日)



来源: 天相投顾

图 30: 燕山水泥厂地块项目 (1 月 12 日)



来源: 天相投顾

图 31: 燕山水泥厂地块项目 (5 月 11 日)



来源: 天相投顾

2.3 三嘉信苑项目

图 32: 三嘉信苑项目 (1 月 12 日)



来源: 天相投顾

图 33: 三嘉信苑项目 (5 月 11 日)



来源: 天相投顾

三嘉信苑是由北京三元嘉业房地产开发有限公司开发的经济适用房项目，于 2009 年 9 月取得预售许可证。项目占地 7.2 万 m^2 ，总建筑面积为 11.28 万 m^2 ，为 6-10 层带电梯的低密度板楼，主力户型面积为 36-91 平米。

从施工进度上看，相较于 2011 年 1 月，3 个在建项目的施工进度均有一定进展，在工地可看到较多的工人在施工。其中：上庄镇项目临近马路的两栋楼房（一共六栋）已经封顶，防护网已经拆除；三嘉信苑已经基本建成，外观上虽然变化不大，但在现场已可见工人正在清理部分施工剩余材料；相对于上述两个项目而言，燕山水泥厂保障性住房项目变化最为明显，在现场可见大约有 4 栋楼房已经建设了 6 层-7 层不等，而 1 月份调研时项目还在打地基。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

天相投资顾问有限公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格(业务许可证编号:ZX0157)。

报告所引用信息和数据均来源于公开资料和合法渠道,天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正,但不对所引用资料和数据本身的真实性、准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议,仅供阅读者参考,不构成对证券买卖的出价或询价,也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果,概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有,为非公开资料,仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权,任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址:北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话:010-66045566 传真:010-66573918 邮编:100140
北京新盛	地址:北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话:010-66045566; 66045577 传真:010-66045500 邮编:100140
北京德胜园	地址:北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话:010-66045566 传真:010-66045700 邮编:100088
上海天相	地址:上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话:021-58824282 传真:021-58824283 邮编:200120
深圳天相	地址:深圳市福田区深南大道6033号金运世纪大厦22A 电话:0755-83234800 传真:0755-83234800 邮编:518040