

只闻雷声震天响，不见半滴雨水落

——对国务院常务会议研究继续加强地产调控的点评

民生精品---简评报告/房地产行业

2011 年 7 月 14 日

一、事件概述

国务院 12 日主持召开国务院常务会议，分析当前房地产市场形势，研究部署继续加强调控工作，会议指出 5 条意见：一要严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责，二要确保今年 1000 万套保障性住房 11 月底前全部开工建设，三要继续严格实施现有调控政策，对房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施，四要认真落实今年的住房用地供应计划，确保保障房用地，加快普通商品住房用地投放，五要规范住房租赁市场，抑制租金过快上涨。

二、分析与判断

1、国务院会议直指存在调控放松预期的地方政府，体现中央和地方在楼市调控上的深层次矛盾，更暗示调控政策将趋于长期化，地方政府自救的唯一出路就是适当降低地价供地。从督促从严执行现有政策到加大投入推进保障房建设，从加快商品房供地到抑制租金过快上涨，本次会议几乎每一条意见都直指存在调控放松预期的地方政府。在地方融资平台还款高压下，地方政府在调控政策执行层面有放松的态势，如大连等城市放松限购等，中央在此时对地方政府予以警示和敲打符合市场的预期，更进一步暗示地方政府调控长期化的趋势，自救的唯一出路就是适当降低地价供地。

2、“继续扩大限购范围”属中央对地方政府的威吓，即使执行，对上市公司销售的边际影响也较小。目前限购城市已经超过 40 个，基本上所有的二三线城市都包括在内，而且 A 股上市房企的项目也主要集中在已限购的城市，因此继续扩大限购范围对下半年上市公司整体销售的边际影响较小。

三、投资建议

本次会议主旨符合我们对中央层面政策不会放松的判断，但是会超出部分投资者此前对政策将会放松的预期，因此地产板块短期或将承压，但是考虑到下半年全市场推盘量会显著高过上半年，我们依然维持三、四季度成交量和库存均缓慢上升的判断，而中央对已限购城市出更严政策概率较小，本次会议或将为投资者带来较好的反弹买入机会，建议逢低吸纳。

预计高周转模式房企销售将持续超越行业平均增速，重点推荐保利地产、万科，以及商业项目销售将超预期的南国置业和地产安全边际较高的涉矿企业华业地产。

四、风险提示

在限购和限贷的双重高压下，行业景气下行趋势明显，企业谨慎的应对策略预示着市场各主体间的博弈期限将变得更长，而调控亦将在较长时间内维持目前偏紧的态势。

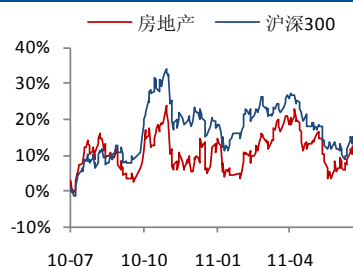
推荐公司估值表

代码	公司	股价	2011EPS	2012EPS	2011PE	2012PE	评级
600048	保利地产	10.83	1.15	1.50	9.4	7.2	推荐
000002	万科	8.50	0.90	1.15	9.4	7.4	推荐
002146	荣盛发展	9.90	0.75	0.98	13.2	10.1	推荐
000024	招商地产	18.44	1.56	1.94	11.8	9.5	推荐
002305	南国置业	5.99	0.40	0.54	15.0	11.1	推荐
600239	云南城投	12.72	1.23	2.01	10.3	6.3	谨慎推荐
600658	电子城	10.28	0.82	0.96	12.5	10.7	推荐推荐
600240	华业地产	10.72	0.80	1.17	13.4	9.2	推荐

中性

维持评级

行业与沪深 300 走势比较



分析师

分析师：肖肖

执业证书编号：S1000510120050

电话：(86755) 2266 2097

Email: xiaoxiao@mszq.com

分析师：赵若琼

执业证书编号：S0100511010006

电话：(8610)8512 7648

Email: zhaoruojiong@mszq.com

相关研究

附会议内容全文:

中广网北京7月14日消息 国务院总理温家宝12日主持召开国务院常务会议,分析当前房地产市场形势,研究部署继续加强调控工作。

会议指出,截止6月底,全国保障性住房新开工超过500万套,超过全年目标任务的50%。在建保障性住房预计年内建成400万套以上。**当前存在的主要问题是:部分城市房价上涨压力仍然较大,有的城市调控力度有所放松。**保障性安居工程建设进展不平衡,有的地方开工率较低,社会资金投入保障性住房建设的措施不完善,工程质量、分配管理等方面还有待加强。

会议认为:

一要严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责。各地要从严把握和执行房价控制目标,进一步贯彻落实国务院确定的各项调控政策,房价过高的地区要加大调控力度,着力改善供求关系,促进房价合理回归。

二要完善相关政策措施,加大政府投入和贷款支持力度,确保今年1000万套保障性住房11月底前全部开工建设。要切实抓好工程质量安全。建立健全公开透明的分配制度和退出机制,确保保障性住房分配公平公正、管理科学有序。

三要继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施,遏制投机投资性购房,合理引导住房需求。已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策,房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施。

四要认真落实今年的住房用地供应计划,确保保障性住房用地,加快普通商品住房用地投放。认真执行《国有土地上房屋征收与补偿条例》。

五要规范住房租赁市场,抑制租金过快上涨。加强市场监测和监管,完善房地产市场信息披露制度。

分析师与联系人简介

肖 肖，房地产行业分析师，北京大学光华管理学院金融学硕士，中国人民大学哲学学士，2011年加入民生证券。

赵若琮，房地产行业分析师，中国农业大学硕士，2008年加入民生证券。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格和相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

机构销售

销售	负责区域	电话	手机	邮箱
尹璠	北京	010-85127761	18611738655	yintang@mszq.com
郭明	北京	010-85127762	18601357268	guoming@mszq.com
郭楠	北京	010-85127835	15801209146	guonan@mszq.com
杜婵媛	北京	010-85127761	13811313398	duchanyuan@mszq.com
杨平平	北京	010-85127761	15210830789	yangpingping@mszq.com
李珊珊	北京	010-85127506	18616891195	lishanshan@mszq.com
平珂	上海	021-68885772	13818133101	pingke@mszq.com
张瑜鑫	上海	021-68885790	13810338213	zhangyuxin_jgxs@mszq.com
陈康菲	上海	021-68885792	13917175055	chenkangfei@mszq.com
朱光宇	上海	021-68885773	18601666368	zhuguangyu@mszq.com
汪萍	上海	021-68885167	13402036996	wangping@mszq.com
钟玲	上海	021-68885797	15900782242	zhongling@mszq.com
郑敏	上海	021-68885159	18701944310	zhengmin@mszq.com
王溪	上海	021-68885793	13585785630	wangxi_sh@mszq.com
万小山	广深	0755-22662056	13902959014	wanxiaoshan@mszq.com
许立平	广深	020-84228173	18601368846	xuliping@mszq.com
韦珂嘉	广深	0755-22667772	13701050353	weikejia@mszq.com
李潇	广深	0755-22662095	13631517757	lixiao@mszq.com
马炜炎	广深	0755-22662089	18665855545	maweiyan@mszq.com
王仪枫	广深	0755-22662093	13682556787	wangyifeng@mszq.com

民生证券研究所:

北京: 北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16层; 100005

上海: 浦东新区浦东南路588号 (浦发大厦) 31楼F室; 200120

深圳: 深圳市福田区深南大道7888号东海国际中心A座; 518040

评级说明

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。	强烈推荐	相对沪深 300 指数涨幅 20%以上
	谨慎推荐	相对沪深 300 指数涨幅介于 10% ~ 20%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-10% ~ 10%之间
	回避	相对沪深 300 指数下跌 10%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的 12 个月内行业指数的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数涨跌幅为基准。	推荐	相对沪深 300 指数涨幅 5%以上
	中性	相对沪深 300 指数涨幅介于-5% ~ 5%之间
	回避	相对沪深 300 指数下跌 5%以上

免责声明

本报告仅供民生证券有限责任公司 (以下简称“本公司”) 的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息, 但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断, 在不同时期, 本公司可发出与本报告所刊载的意见、推测不一致的报告, 但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用, 并不构成对客户的投资建议, 并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况, 以及 (若有必要) 咨询独立投资顾问。

本公司在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或参与本报告所提及的公司的金融交易, 亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系, 并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

若本公司以外的金融机构发送本报告, 则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可, 任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。本公司版权所有并保留一切权利。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记, 除非另有说明, 均为本公司的商标、服务标识及标记。