

唯浴火，得重生

—商品房用地从紧供应等政策点评

民生精品---简评报告/房地产行业

2012 年 01 月 09 日

中 性 维持评级

一、事件概述

1) 全国国土资源会议中国土部部长徐绍史表示，今年要以最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度统筹保发展保红线，通过强化节约集约利用提高资源利用效率，促进经济发展方式转变。加强土地调控保障科学发展用地，**从严从紧投放年度建设用地计划指标，落实计划差异化保重点；做好保障性住房和普通商品房用地供应，保障性住房用地要“应保尽保”，计划指标单列。**国务院批准用地城市必须在 2 月底前对保障性住房用地单独组卷申报，审查通过的用地由国土部安排计划指标，4 月底前完成用地审批。

2) 1 月 7 日“全国国土资源会议”在京召开，国土部部长徐绍史表示，对于商品住房价格较高、建设用地紧缺的直辖市和少数省会城市，由省级政府审核同意并报部批准后，**可以开展集体建设用地建设租赁住房试点，北京、上海等城市已获批准先行试点。**

3) 北京限购令松绑辟谣：针对 7 日媒体报道称北京市将松绑楼市限购令、非京籍购房者“连续 5 年纳税证明”将改为“连续 3 年”的说法，北京市住房和城乡建设委员会通过其官方微博表示：并未发布这一消息，北京将继续深入做好房地产调控，促进房价合理回归。

二、分析与判断

➤ 欲调结构，必经阵痛，供地审批从严将降低市场对行业未来的增速预期，在以房价为导向的调控博弈中，政策对需求端调控年内难有实质放松。

国土资源会议中强调对商品房建设用地供地将从严从紧审批，意在适度削弱地方政府对土地财政的依赖，2012 年供地收紧将会降低半年后的开工预期以及 1.5 年后的市场供应预期，在房价处于下行初期的阶段中，政策对需求端的调控年内难有实质性放松。在阵痛中进行经济结构的调整已是现实的选择。

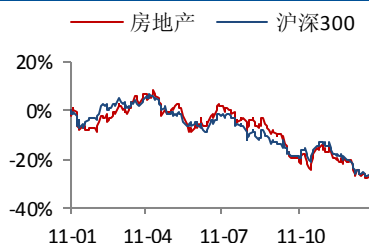
➤ 集体建设用地建公租房一定程度减少了寻租空间，但是如不能解决保障房的管理问题(核心是分配)，公租房更有可能变为政府或事业单位员工长期的福利房。

➤ 2012 年限购放松不现实，在经济增速显著下滑前提下，才会考虑对首次置业购房者进行政策支持。

三、风险提示：

在房价持续下行过程中，成交量呈阶段性释放态势，在降价带动 12 月份成交量短期上升后，1-2 月份的成交量难有超预期之处，救市之举迟迟未推出也将降低投资者对板块的热情。

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: zhaoruqiong@mszq.com

相关研究

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。

赵若琼，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	guomingyjs@mszq.com
郭楠	北京	010-85127835	15801209146	guonan@mszq.com
杜婵媛	北京	010-85127761	18610531518	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
韦珂嘉	北京	010-85127772	13701050353	weikejia@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
刘毅	广深	0755-22662101	13760348848	liuyi@mszq.com
许立平	广深	020-84228173	18601368846	xuliping@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。