



房地产行业跟踪分析报告

各地力保自住需求, 建议增持二三线地产股

赵强 首席分析师
电话: 021-68829698
eMail: zhaoq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020001

沈爱卿 分析师
电话: 020-87555888-8637
eMail: saq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020008

徐军平 分析师
电话: 021-68829441
eMail: xjp@gf.com.cn
执业编号: S0260511010010

事件

安徽芜湖市政府出台《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知》，该通知提出要**引导合理住房需求**：对市区购买普通住房实行契税全额补助，并对 90 平方米以下住房给予 50-150 元/平方米购房补贴。具体文件附后。以下是我们的点评：

补贴幅度 1.5% - 4.2%，有助引导预期、刺激需求

以芜湖 1 月市区商品住房 5515 元/㎡的销售均价为基准，购买 144 平米、90 平米和 70 平米的市民享受政府补贴分别为 1.5%、2.4% 和 4.2%。尽管总体补贴幅度不大，但对于引导该市居民购房预期有积极意义，有助于刺激购房需求。

示范意义较大、需要密切跟踪连锁反应

芜湖出台的“补贴促刚需”政策，对于类似的房价涨幅相对不太大的三四线城市、甚至一二线城市地方政府都有着重要的示范意义。如果该政策顺利执行，估计会有更多地方政府会出台政策刺激合理的住房需求。我们需要密切关注这一事件引发的连锁反应。

信号进一步强化、建议增持二三线地产股

近期，积极的信号在不断增加。先有中央经济工作重点对房地产调控的表述从“坚定不移”转为“巩固成果”、再到央行的“满足首次购房家庭的贷款需求”、再到芜湖明确出台刺激购房需求的政策。这些逐步增强的信号或许说明，未来行业调控政策微调的力度将进一步加大、扶持自住型购房需求的举措会进一步增强。

我们建议投资者增持二三线城市的地产股。相对而言，房价泡沫小的城市未来采取自救的可能性更大。在我们覆盖的公司中，荣盛发展、中南建设、福星股份、苏宁环球、中天城投等公司值得重点关注。

风险提示

政策风险

重点公司业绩预测与估值

简称	股价	EPS			PE			PEG	目标价	评级
		10	11E	12E	10	11E	12E			
万科 A	7.70	0.66	0.99	1.20	11.62	7.77	6.43	0.23	10.5	买入
保利地产	10.56	0.83	1.10	1.44	12.77	9.63	7.34	0.30	14.0	买入
金地集团	5.41	0.60	0.68	1.00	8.98	8.01	5.39	0.28	7.0	买入
招商地产	18.57	1.17	1.59	2.07	15.85	11.68	8.98	0.36	23.5	买入

数据来源：公司报表，广发证券发展研究中心

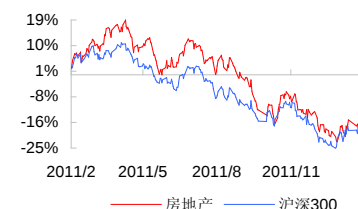
行业评级

买入

前次评级

买入

行业走势



市场表现	1 个月	3 个月	12 个月
行业指数	9.63	-7.95	-16.93
沪深 300	10.37	-7.31	-17.84

表 1: 芜湖普通购房者获得补贴幅度

购房面积 (平方米)	目前房价 (元/平)	契税(万元)	契稅补贴 (万元)	购房补贴 (万元)	补贴合计 (万元)	补贴幅度 (万元)
144	79	1.2	1.2	无	1.2	1.5%
90	50	0.7	0.7	0.5	1.2	2.4%
70	39	0.6	0.6	1.1	1.6	4.2%

注: 房价参考芜湖1月市区商品住房5515元/m²的销售均价

数据来源: 广发证券发展研究中心

表 2: 近期政策一览

时间	政策	要点
2012.02.09	芜湖出台购房补贴政策	引导合理住房需求: 对市区购买普通住房实行契稅全额补助, 并对 90 平米以下住房给予 50-150 元/平米购房补贴。
2012.02.08	央行金融市场工作座谈会	继续落实差别化住房信贷政策, 完善融资机制, 改进金融服务, 加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度, 满足首次购房家庭的贷款需求。
2012.02.02	发改委限制外籍人士按揭贷款	国家发改委近日常发通知称: “对于提供给外籍人士的个人住房按揭贷款的外债需求, 不予安排中长期外债额度。”
2012.02.01	北京市住建委明文规定新购经适房将不得上市交易	北京市住建委发布规定: 新购经适房需转让的以及购房人不再符合经适房申请条件的, 由住房保障管理部门回购。
2012.02.01	中山市住建局局长陆德华回应中山楼市新限价令松绑	目前高于 5800 元/m ² 且低于 6590 元/m ² 的项目已经可以通过网签备案。中山市住建局局长陆德华回应说: “新标准已开始执行, 但限价的具体操作细则, 市政府仍在研究制定中。”
2012.01.31	温家宝主持国务院会议, 要求巩固房地产市场调控成果	1 月 31 日, 总理温家宝主持国务院会议, 并对当前重点工作作了部署: (一) 继续搞好宏观调控... (三) 巩固房地产市场调控成果。继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施, 促进房价合理回归。采取有效措施增加普通商品房供给。做好保障性住房建设和管理工作。
2012.01.28	住建部部长姜伟新: 个人住房信息 40 城市 6 月底前联网	中国住房和城乡建设部部长姜伟新日前表示, 40 个重点城市个人住房信息系统今年 6 月底前将与住建部联网。
2012.01.18	广州国土房管局官员透露: 探索采取优化“限购”政策	广州市国土房管局透露, 今年调控思路已经上报市政府, 其中建议包括适当调整新建住房购买的行政调控手段。针对住房交易的区域性、人群结构、套型结构特点, 研究差别化“限购”措施的可行性, 在实现房价合理稳定的同时, 促进住房交易。
2012.01.16	上海计划调整普通商品房标准	1 月 16 日, 在 16 日召开的上海市人民政府记者招待会上, 上海市市长韩正表示, 今年上海房地产调控力度不减、政策不变。计划进一步放宽普通商品房每套总价门槛, 内环以内调整到每套 330 万元以下, 内外环间每套 200 万元以下, 外环外每套 160 万元以下。
2011.12.30	限购政策延续的城市	截至 12 月 29 日, 全国正在执行楼市限购的 46 座城市中, 已经明确表态继续执行限购的城市已达 32 座。而至今尚未明确表态是否继续执行限购的 14 座城市主要分布在中西部地区。
2011.12.30	住建部住房保障司司长及副司长接受中国政府网访谈	在访谈中谈到: 我们还是鼓励老百姓在市场上购买或者租赁住房来解决自己住房问题, 这方面, 政府要做的就是消除, 比如非户籍人员购买当地商品房的制度性障碍, 营造比较好的市场环境。进城务工人员也不一样, 比如说在县里个体工商户, 可能就要购买住房。

2011.12.26	李克强在出席全国财政工作座谈会	明年要积极有序推进财税改革，继续清费立税，全面改革资源税制度，稳步推进房产税改革试点，研究制定环境保护税费改革方案。
2011.12.23	全国住房城乡建设工作会议	明年新开工建设保障性住房和棚户区改造住房 700 万套以上，基本建成 500 万套以上，竣工量要高于今年。。继续坚持房地产调控不动摇，促进房地产市场健康发展。要继续落实地方政府对房价调控的责任。严格实施差别化住房信贷、税收政策，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。
2011.12.21	国土资源部发布《闲置土地处置办法（修订草案）》	修订草案明确了土地闲置认定和步骤、闲置土地的处置方案和处罚办法。土地闲置满 1 年的。。。按土地出让或者划拨土地价款的 20% 征缴土地闲置费；未动工开发建设，土地闲置满 2 年的。。。无偿收回土地使用权。
2011.12.9	中央政治局研究分析 2012 年经济工作会议	要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，促进房地产市场健康发展。
2011.11.30	央行首次下调存款准备金率	中国人民银行决定，从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2011.10.29	温家宝：坚定不移地搞好房地产调控	坚定不移地搞好房地产调控。各地政府要切实负起责任，继续严格执行政策，进一步巩固调控成果。
2011.10.27	针对吴晓灵对限购政策的疑问，住建部提出限购退出条件	针对吴晓灵对限购政策的疑问，住建部部长姜伟新提到限购是不得已采用的办法，并提到了限购政策退出的条件：个人住房信息系统建立，并和银行系统、财政系统、税务系统以及公安系统的一些相关信息统一平台建立。
2011.10.26	温家宝：宏观调控要适时适度进行预调微调	温家宝：要正确认识当前经济形势，准确判断经济走势出现的趋势性变化，把握好宏观调控的方向、力度和节奏，更加注重政策的针对性、灵活性和前瞻性，适时适度进行预调微调，保持货币信贷总量的合理增长。
2011.10.20	南京放松住房公积金贷款政策	公积金房贷额度由 20 万/人恢复至 30 万/人，且二次以上公积金贷款对无房产、及人均住房建筑面积小于南京市人均住房建筑面积的购房者放开。
2011.9.1	温家宝《求实》撰文：坚定不移地把房地产市场调控政策落到实处，确保见到实效。	坚定不移地把房地产市场调控政策落到实处，确保见到实效。房地产市场调控正处在关键时期，调控决心不能动摇、政策方向不能改变、力度不能放松。各级政府要不折不扣将中央房地产调控政策落到实处。要有针对性地抑制二、三线城市房价过快上涨，促进房价合理回归。
2011.7.12	国务院常务会议部署继续加强房地产市场调控工作	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。
2011.7.6	央行 2010 年来第五次加息	金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点
2011.6.23	温家宝：总体价格水平目前处在一个可控的区间，而且预计将稳步下降	中国已将限制价格上涨作为宏观经济调控的首要任务，并推出了一套有针对性的政策。这些政策已经奏效。总体价格水平目前处在一个可控的区间，而且预计将稳步下降。
2011.6.17	北京政策放松传闻及政府澄清	北京市住房和城乡建设委员会负责人表示：北京市坚决贯彻落实国家和本市制定的包括限购在内的一系列房地产市场调控政策，确保实现房价控制目标，限购政策决不会放松，没有调整的安排，也不会按照房屋档次、价格区别对待。
2011.5.31	大连政策放松传闻及政府澄清	6.1 日大连市房地产调控政策领导小组办公室的负责人明确表示：大连市住房限购政策没有任何变化，不论是限购区域范围还是查询方式都未做任何更改。
2011.5.1	温家宝：三个坚定不移	中央要保持房地产价格基本稳定，促进房地产业健康发展，这个决心坚定不移；要把一些地区过高的房价降下来，使它回到合理水平，这个决心也是坚定不移；要特别关注困难群体，中低收入家庭，使他们住得起房子，租得起房子，这个决心也是坚定不移的。
2011.4.5	央行 2010 年来第四次加息	金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点。

2011.3.18	央行 11 年第三次上调存款准备金率	上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
2011.3.15	温家宝：三管齐下控房价	第一，还是要控制货币的流动性。也就是说消除房价、物价上涨的货币基础。第二，运用财政、税收和金融的手段来调节市场的需求。第三，加强地方政府的责任，房价由地方来负主要责任。
2011.1.28 至 3.31	国八条地方细则	北京等 40 个城市相继出台以限购令为主的国八条，608 个城市公布年度新建住房价格控制目标。

数据来源：政府网站、广发证券发展研究中心

表 3：重点跟踪公司一览

公司名称	总市值 (亿元)	EPS (元)				PE				PB	RNAVP S	折价 率	最新 评级
		2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013	11Q3	2010		
住宅开发													
万科 A	847	0.66	0.99	1.20	1.47	11.6	7.8	6.4	5.2	1.8	12.4	-38%	买入
保利地产	628	0.83	1.10	1.44	1.91	12.8	9.6	7.3	5.5	1.9	15.7	-33%	买入
金地集团	242	0.60	0.68	1.00	1.37	9.0	8.0	5.4	4.0	1.3	9.6	-44%	买入
荣盛发展	154	0.55	0.78	1.02	1.44	15.1	10.6	8.1	5.8	2.8	13.3	-38%	买入
苏宁环球	118	0.38	0.54	0.71	1.07	15.3	10.8	8.2	5.4	2.8	11.2	-48%	持有
首开股份	139	0.90	1.25	1.68	2.30	10.4	7.5	5.6	4.0	1.3	20.5	-55%	买入
滨江集团	95	0.71	0.82	1.53	2.58	9.9	8.5	4.6	2.7	2.2	14.9	-53%	买入
华丽家族	84	0.46	0.54	0.71	0.87	16.2	13.6	10.4	8.5	4.4	7.2	2%	持有
华发股份	62	0.92	0.96	1.32	1.98	8.2	7.9	5.7	3.8	1.1	14.3	-47%	持有
亿城股份	38	0.46	0.47	0.52	0.61	7.0	6.8	6.1	5.2	1.1	6.4	-50%	持有
格力地产	32	0.25	0.43	0.57	0.85	22.0	12.8	9.6	6.5	1.6	10.9	-50%	持有
综合经营													
华侨城 A	411	0.54	0.63	0.91	1.06	13.5	11.7	8.1	6.9	2.8	10.5	-30%	买入
招商地产	319	1.17	1.59	2.07	2.71	15.9	11.7	9.0	6.8	1.6	25.6	-27%	买入
新潮中宝	217	0.25	0.26	0.42	0.68	13.9	13.5	8.2	5.1	2.4	6.2	-44%	买入
建发股份	160	0.78	1.02	1.30	1.76	9.1	7.0	5.5	4.1	2.2	9.1	-21%	买入
中天城投	95	0.43	0.59	0.87	1.61	17.0	12.4	8.5	4.6	4.8	16.1	-54%	持有
中南建设	105	0.63	0.85	1.28	1.36	14.2	10.6	7.0	6.6	2.0	16.4	-45%	买入
嘉凯城	71	0.62	0.30	0.68	1.06	6.4	13.2	5.8	3.7	1.8	8.5	-53%	持有
福星股份	55	0.70	0.74	1.45	2.43	11.0	10.4	5.3	3.2	1.0	17.8	-57%	买入
南京高科	52	0.61	0.74	0.97	1.26	16.5	13.6	10.4	8.0	1.2	17.7	-43%	持有
商业地产													
金融街	191	0.59	0.72	1.00	1.36	10.7	8.8	6.3	4.6	1.1	10.7	-41%	买入
世茂股份	112	0.75	0.92	1.26	1.81	12.8	10.4	7.6	5.3	1.1	22.1	-57%	无
中国国贸	95	0.12	0.26	0.37	0.49	78.3	36.2	25.3	19.3	2.2	16.3	-42%	持有
浦东金桥	63	0.57	0.59	0.66	0.94	11.8	11.4	10.3	7.2	1.6	15.3	-56%	持有
凤凰股份	41	0.25	0.40	0.71	1.09	22.1	13.8	7.8	5.1	3.0	7.5	-26%	买入
阳光股份	31	0.58	0.42	0.45	0.35	7.0	9.8	9.0	11.6	1.2	6.2	-34%	买入

数据来源：广发证券发展研究中心

关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见的通知

各县、区人民政府，经济技术开发区、长江大桥开发区管委会，市政府各部门、各直属单位，驻芜各单位：

《关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见》已经 2012 年 2 月 1 日市政府第 55 次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一二年二月七日

关于进一步加强住房保障改善居民住房条件的若干意见

为贯彻落实国务院办公厅《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》，进一步加强保障性安居工程建设，不断改善居民住房条件，引导合理住房需求，加快城市化步伐，现结合芜湖实际，提出以下意见：

一、强力推进保障性安居工程建设，建立健全保障性住房体系

（一）全面加快保障性安居工程建设。遵循“保障性住房优先发展、商品房开发合理布局、基础配套设施超前谋划”原则，统筹规划、分步实施、组团式发展，强力推进产业新城建设，逐步形成“以产业新城为载体、以公共租赁住房为主要形式、以宜居投资（集团）公司为融资主渠道、以保障性住房用地指标单列和政府性投资补助为保障”的发展思路，对各产业新城列入 2012 年保障性住房建设计划项目，编制修建性详细规划，明确项目地块、规模、开工时间、竣工时间，强力推进项目前期工作，确保项目按时开工。2012 年，全市新建公共租赁住房 5.2 万套、廉租住房 0.91 万套，竣工保障性住房 0.8 万套，完成棚户区改造 0.82 万户，完成农村危房改造 0.23 万户。

（二）优化土地供应结构。按照加大增量、激活存量、集约节约的要求，科学确定土地供应年度计划和出让规模，在新增建设用地年度计划中，首先确保保障性住房用地。保障性住房用地和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。年度商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。

（三）健全保障性住房体系。多渠道筹集房源，逐步形成以廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造、农村危旧房改造并举的多层次、宽领域住房保障体系。实行廉租住房和公共租赁住房统筹建设、统筹资金、统筹使用、统筹管理。积极探索和完善诚信保证、承诺、担保等制度，主动接受公众监督，严格准入与退出机制，确保配租过程公开透明，结果公平公正。切实加强租后管理，严格租赁合同，落实管理主体。对擅自改变保障性住房功能和用地性质的，坚决纠正查处。

（四）扩大住房保障覆盖面。保障性住房覆盖范围逐步扩大到解决城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和有稳定就业的外来务工人员。

二、加强市场调控，保持房地产市场平稳健康发展

（五）根据本市经济社会发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，2012 年，市区新建商品房住房平均价格同比涨幅控制在当年我市人均可支配收入增幅以内。

（六）营造信贷和融资的良好环境，鼓励和支持居民合理的住房需求，继续落实好居民自住首套普通商品住房的贷款首付比例、利率优惠政策。同时，各商业银行要对违反我市住房价格控制目标、土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开工时间、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，实行“黑名单”管理，停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

进一步加强房地产开发企业企业所得税和土地增值税预征管理，依法适时调整预征率。对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，由市住建委抄告税务部门，进行企业所得税和土地增值税缴纳情况的重点稽查。

（七）从 2011 年 1 月 28 日起，个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（八）严格履行土地出让合同，确保开发项目按期开工、竣工。各房地产开发企业开发建设商品房，必须严格履行土地出让合同中的开发时序约定，凡因开发企业原因未按合同约定开工且超过 3 个月、未完成年度开发量或达到预售条件未预售的，一律转为现房销售。

对延期开发的企业进行约谈，对有违规行为的企业给予相应的处罚，并在媒体上公开曝光。

（九）按时收缴土地出让金。开发企业未按《国有建设用地使用权出让合同》约定期限缴纳土地出让金的，市国土局、土地收储中心会同地块所在区政府、经济技术开发区管委会、长江大桥开发区管委会、城东新区管委会负责清缴；因开发企业原因逾期未缴纳的，按合同约定追缴滞纳金，并对欠缴土地出让金或滞纳金的开发

企业设立预售资金监管账户，逾期未缴纳土地出让金及滞纳金，根据约定从预售资金监管账户中扣缴（每次不少于预售资金总额的50%）。

（十）建立健全考核问责机制。对保障性安居工程目标任务实行县、区人民政府、经济技术开发区管委会、长江大桥开发区管委会、宜居投资（集团）公司负责制；对稳定房价实行市、县区人民政府和相关部门负责制，市住建委、监察局、国土局、物价局要会同有关部门，建立健全约谈、考评、问责机制，加强对住房保障和稳定房价工作的监督检查，并将上述工作纳入县区、相关开发区和部门年度目标考核。

各县区政府、相关开发区、市直部门对稳定房价、推进保障性住房建设工作不力，从而影响社会发展和稳定的，实行责任追究。

三、建设节能省地环保型住宅，保障市场有效供给

（十一）合理调节土地供应规模。按照城市总体规划要求，合理确定房地产开发地块规划功能和用地强度。

（十二）依法做好房屋征收与补偿工作。对符合房屋征收条件的项目，要加快房屋征收工作进度，及时收回土地使用权，保证住宅项目用地出让后按时开发投资建设。新增商品住房的土地供应全部实行“净地”出让。

（十三）对符合条件的房地产开发项目实行建设行政规费、政府性资金（基金）等费用延缓征收。市财政局会同市城乡规划局、国土局、住建委等部门按照《国有建设用地使用权出让合同》约定的投资、建设期限对房地产开发项目进行审核，符合合同约定的开发项目，其在报建环节应缴的城市基础设施配套费、人防易地建设费、白蚁防治费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、有线电视数字化建设专项资金、煤气入户安装费推迟至办理商品房预售许可环节征收；对不能按照合同约定的时序进度开竣工的项目，其后期项目上述费用连同前期推迟缴纳的上述费用立即征收，并且其他后续项目上述费用一律在报建环节征收，否则，停止房地产开发企业预售或停止办理商品房初始登记，并加收相应的滞纳金。

（十四）鼓励房地产开发企业建设生态、节能和中小户型普通住房。满足下列条件之一且严格履行《国有建设用地使用权出让合同》的项目，其建设规费、政府性资金（基金）等费用延缓至办理初始登记时缴纳：

1. 房地产开发企业建设的90平方米及以下的户型占总套数50%及以上；
2. 达到国家住房和城乡建设部“三星级绿色建筑标识”的住宅；
3. 住宅小区全部使用太阳能或地（水）源热泵；
4. 全装修住宅占总套数的50%及以上。

（十五）加快已出让土地开发进度。房地产开发企业按合同约定开工日期满1年未开工建设或虽开工但自开工之日起1年内开工建设面积不足开发建设总面积的1/3或投资额占总投资额不足25%，按闲置土地处置，征收相当于土地出让金20%的土地闲置费；满2年未动工开发的，依法无偿收回土地使用权。

四、引导合理住房需求，改善居民居住条件

（十六）2012年1月1日至2012年12月31日期间，在芜湖市区购买自住普通商品住房（含二手住房，二手房政策自本意见发布之日起执行），在办理产权登记时，财政部门给予所纳契税100%的补助。对购买新建自住商品住房面积在90平方米及以下、70平方米以上的，财政部门再给予50元/平方米购房补贴；对购买新建自住商品住房70平方米及以下的，财政部门再给予150元/平方米购房补贴。

（十七）鼓励实用和专业人才在芜湖就业创业。2012年1月1日至2012年12月31日期间，下列人员在芜湖市区购买自住商品住房，在办理产权登记时，财政部门给予所纳契税100%补助。对购买新建自住商品住房按以下标准给予再补贴：具有中专及以上学历或初级及以上专业技术资格（含初级工及以上职业资格）的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予100元/平方米购房补贴；具有硕士学位研究生或副高级专业技术资格（含高级技师资格）的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予200元/平方米的补贴；具有博士学位研究生或正高级专业技术资格的购房人，财政部门再按所购房屋面积给予300元/平方米的补贴。

（十八）外地人员在芜湖市区购买商品住房，人均面积达到15平方米以上的，可凭《房屋所有权证》准予房主及共同居住的直系亲属户口迁入；外地人员在芜湖市区购买45平方米及以上的新建商品住房，可以通过在房屋产权登记部门备案的《商品房买卖合同》、购房发票办理本人、配偶、未婚子女户口迁入。

（十九）规范已享受补助的房产转让。已享受市政府以往年度及本意见相关财政补助政策的普通住房，自产权登记之日起3年内不得转让，否则退回已享受的财政契税补助和购房补贴。

（二十）规范购房补助、补贴政策适用时限。符合第十六、十七条款的购房人购买的新建自住商品住房，不得重复享受财政补助、补贴政策，并在房屋产权登记部门备案，其产权登记和享受财政补助、补贴日期截止到2014年12月31日。

2012年1月1日至2012年6月30日期间购买的商品住房由购房人选择按芜政〔2011〕56号文件或按本文件规定执行，但不得重复享受财政补助、补贴政策。2011年1月1日至2011年12月31日期间购买的新建商品住房，其产权登记和享受财政补助、补贴的截止日期延长至2014年12月31日。

房改售房、直管公房、拆迁安置商品房、拆迁安置存量房、房屋互换等交易类型，以及购买定向销售房、单位集资建房、购买部分产权或部分赠与、部分继承及同一户口簿内家庭成员之间房屋产权转让等交易行为，不享受本文件规定的财政补助政策。

（二十一）充分发挥住房公积金解决和改善职工住房的作用，扩大住房公积金制度的受益面。

全市非公有制企业必须严格按照国务院《住房公积金管理条例》和市住房公积金管理委员会的有关规定建立住房公积金制度，扩面提率；对因房屋征收造成住房公积金二次贷款的，享受首套房公积金贷款政策。

五、强化服务管理，规范住房市场行为

（二十二）切实做好跟踪服务工作。市保障性安居工程领导小组要协调解决保障性安居工程建设、管理中存在的问题；市房地产项目开发协调服务领导小组实行定期调度制度，积极帮助房地产开发企业协调解决开发建设中的供水、供气、供电、消防、人防等基础设施配套工作，促进房地产项目早开工、早建设、早使用，切实改善服务环境。市国土局、城乡规划局、住建委、财政局、国税局、地税局等部门要会同项目所在区政府、经济技术开发区管委会、长江大桥开发区管委会、城东新区管委会加强对土地供应、规划审批和施工许可后的跟踪服务和监管，督促房地产开发企业依法依规投资建设，增加市场供应量，改善市场供求关系，稳定市场预期，促进住房市场稳定健康发展。

（二十三）规范收费行为、创新审批机制。规范收费科目，建立收费明白卡制度；建立健全集中办公、并联审批、缺席默认、限时审结制度，取消所有不必要的审批项目，创建一流的审批服务机制。

（二十四）完善房地产市场预警机制。加强对房地产行业发展的研究和市场走势分析，完善房地产统计、信息分析和披露制度，健全房地产市场预警预报机制。同时，建立和完善房地产开发企业信用档案、质量保证体系以及失信行为联合惩戒机制，促进房地产开发规模化、品牌化发展。

（二十五）规范房地产市场秩序，切实执行商品房预售许可每次不少于2万平方米、对形象进度已达到预售条件而开发企业不申报预售的项目以及超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的竣工期限开发建设的项目一律转为现房销售的规定。推行商品房预售资金监管和二手房网上签约及交易资金监管，进一步规范商品住宅销售价格行为，完善落实商品住宅销售价格明码标价、“一价清”及备案制度。已经批准预售的商品住房成交价格不得高于备案价格。

各职能部门要加大房地产交易市场监管检查力度，依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。对房地产开发企业欠缴出让金、土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售、散布虚假信息、不实行明码标价、价格欺诈等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对欠缴出让金的房地产开发企业，要暂停其新购置土地，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款延期。

（二十六）积极引导开发企业注重住宅品质的提升，加强房地产开发质量、安全和环境配套的监管，让老百姓住上安心房、舒心房。

六、本意见执行时间自2012年1月1日至2012年12月31日止，由市住建委、财政局负责解释。此前相关规定与本意见不一致的，按本意见执行。市各相关部门根据本意见制定相应实施细则。

广发房地产行业研究小组

赵强，分析师，复旦大学工商管理硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名、2009 年第五名、2008 年第三名，2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名，2010 年“中国最佳证券分析师”房地产行业最佳分析师，2009 年“水晶球最佳分析师”房地产行业第五名、2008 年第三名，2009 年“金手指奖”房地产行业第一名，2010 年进入广发证券发展研究中心。

沈爱卿，分析师，中南财经政法大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年“中国最佳证券分析师”之“最佳独立见解分析师”、入围 2009 年房地产行业最佳分析师，2007 年进入广发证券发展研究中心。

徐军平，分析师，上海财经大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年进入广发证券发展研究中心。

相关研究报告

房地产行业跟踪分析报告：积极信号在增加	沈爱卿	2012-02-09
房地产行业跟踪分析报告：楼市成交冷清，地方政策微调保刚需	徐军平	2012-02-06
房地产行业跟踪分析报告：从“坚定不移”到“巩固成果”	沈爱卿	2012-02-01

广发证券—行业投资评级说明

买入(Buy): 预期未来 12 个月内，行业指数强于大盘 10%以上。

持有(Hold): 预期未来 12 个月内，行业指数相对大盘的变动幅度介于-10%~+10%。

卖出(Sell): 预期未来 12 个月内，行业指数弱于大盘 10%以上。

	广州市	深圳市	北京市	上海市
地址	广州市天河北路 183 号 大都会广场 5 楼	深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 9 楼	北京市西城区月坛北街 2 号 月坛大厦 18 层	上海市浦东南路 528 号 上海证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518026	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-8612			

免责声明

广发证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券股份有限公司认为可靠，但广发证券不对其准确性或完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券或其附属机构的立场。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

本报告旨在发送给广发证券的特定客户及其它专业人士。未经广发证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、刊登、转载和引用者承担。