

从芜湖事件看中国经济转型

摘要:

- 我们一直强调，中国建筑业产能已经达到巅峰，房地产边际供给能力正在超越边际需求，房地产调控不再是简单的短期市场问题。
- 我们多次援引《剑桥美国经济史》中关于“建筑业的衰落”的有关文字来阐述当前中国房地产政策持续性的必要性。“20 世纪 20 年代的前半期，新建筑总量翻了一番。当美好的建筑繁荣景象破碎时，居民建筑受到的打击最大，启动的新房屋数量下降了 90%还要多，从 1925 年的 937000 套下降到 1933 年的 93000 套。当建筑业衰败时，它的乘数效应和关联作用就变成负面的了。”
- 中国经济的支柱在切换，过去是“打工挣钱盖房子”，靠的是“出口导向产业”和“建筑业和房地产业”。现在，这两个方面都遇到了瓶颈。必须从出口导向转向“内生发展”，老百姓的消费也必须从简单的居住需求走向丰富化。
- 芜湖的政策冲动可谓机关算尽，力度很大，但并未触及限购红线。但这一政策背后鼓励异地购房的出发点很明显，而这正是国家不鼓励的。是以仅 3 日即宣布“暂缓执行”。
- 从芜湖的政策冲动也可以看到中国转型之难。从国家层面来看，不转型是走不下去了。而地方政府的领导要在自己的任期内做出政绩，迫切地需要卖地。可见，经济转型的背后，需要更多的配套改革予以支持。
- 本报告不打算对地产股做评判。地产股经历了长期压抑，估值和基本面之间是否匹配，需要行业分析师更为精确的评估。本文仅从策略角度，就这一事件来评价中国的经济转型。

分析师

孙建波 博士

首席策略分析师

☎: (8610) 83571306

✉: sunjianbo@chinastock.com.cn

执业证书编号: S0130511040002

秦晓斌

策略分析师 总监

☎: (8610) 6656 8746

✉: qinxiaobin@chinastock.com.cn

执业证书编号: S0130511030001

相关报告:

2011 年 7 月 29 日:

《适应滞胀、适应震荡》

2011 年 12 月 1 日:

《震荡时代、正视曲折性》

2012 年 1 月 10 日:

《震荡时代，探寻底部》

一、事件：芜湖冲动和地产调控的方向

芜湖市政府网站今日（2月12日）晚间发布了楼市新政暂缓执行的通知。芜湖市政府部门给出的解释为，楼市新政所要求制定的配套实施细则，正在研究完善之中，为保持房地产市场更加平稳健康发展，经研究，决定该《通知》暂缓执行。

据有关媒体援引知情人士称，2月11日中央有关检查组到达芜湖，讨论有关叫停楼市新政之事。芜湖政策看起来丝毫未抵触中央的限购政策，但力挺地产的态度洋溢于字里行间。特别地，鼓励高层次人才落户的措施直接鼓励了外地人口到芜湖“异地投资房产”，并无有效措施来识别该“人才”是否将来芜湖落户。截至今日，楼市新政仅仅发布三天就已“暂缓执行”。

即便芜湖政策在修改之后继续执行，其条款势必大打折扣，也直接打消了其他城市的观望热情。对地产调控方向的质疑声将弱得多。中国房地产调控的方向必须要从中国经济转型的大环境去理解，历史地去看中国的房地产调控。而不应该从短期市场均衡这一“伪均衡”角度来评判中国房地产政策。

二、老调重弹：中国经济支柱在切换

中国经济增长正面临动力切换。以出口导向型产业和房地产业为主要拉动力量的模式已经走到尽头。“世界工厂”的发展正在面临严格的约束：人口红利消失，低端制造业劳动力短缺。而当前独特的通胀结构也正是人口结构变迁所致。

不仅是人口，中国的国土开发比率也已经很高，单位国土产出率的提高必须依赖劳动生产率的提升。这在产业结构上体现为制造业的高端化，从微观上表现为众多细分子行业在价值链上的高端化。产业的高端化才能推动劳动者收入分配的提高和消费能力的提高。

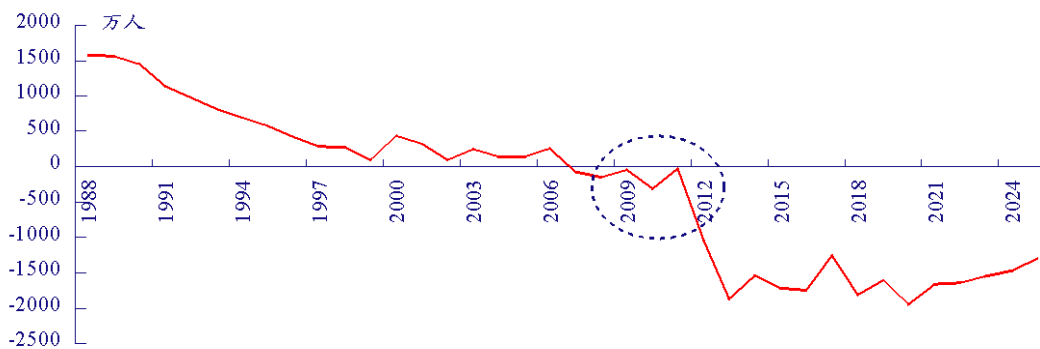
（一）出口导向发展模式难以为继

中国的出口导向发展模式难以为继，首先是我们已经没有提供低廉加工服务的无限供给的劳动力；其次，我国也不再具有继续提供低廉加工服务的土地；再次，我国在全球贸易中的份额已经达到一个临界高点，难以继续大幅提高。

1、劳动力衰减形势十分严峻

普遍的看法是，中国在2015年前后才会迎来劳动力供给的高峰，但这一观点忽略了三个重要问题，一是制造业工人退休年龄要早于法定退休年龄，且退休后再就业倾向很低；二是农民工的实际工作年限更短，50岁以上的农民工已经很难适应打工环境的新变化；三是新增劳动人口中大学生比例激增，已经很难适应中低端制造业的用工需求。

图 1: 16 至 18 岁平均人数扣减当年大学招生人数和 50 岁退休人数



数据来源：主要选用中国人口统计司每年 1% 的人口抽样调查数据（1990 年-2005 年）。《中国教育统计年鉴》（1980 年-2008 年）。

中国人口红利衰减的过程肇始于低端劳动力环节，这一变化早已悄然发生。熟练工人的工资在近年来逐年攀升。中国已经不可能继续以低廉的劳动力价格为全世界生产低廉的工业品，世界工厂的劳动力成本优势已经消失。这客观上要求我们的产业在全球价值链分工中必须要争取更大份额，提高单位劳动力的产值，提高单位产值的附加值是中国经济的唯一出路。

2、国土开发比率逼近极限

中国国土开发比率已经逼近生态容忍极限。根据国土资源部部长徐绍史的公开讲话，2008 年全国城镇工矿建设用地达 1.231 亿亩，人均高于世界平均水平，大大高于其他东亚国家和地区的水平。根据广东省副省长万庆良的介绍，广州土地开发强度已达到 22.43%，依靠高强度开发土地发展经济的路子已难以为继。根据我们对各省发改委的调研，各地普遍认为当前各类工业开发区是多了，重复建设严重，效率底下。

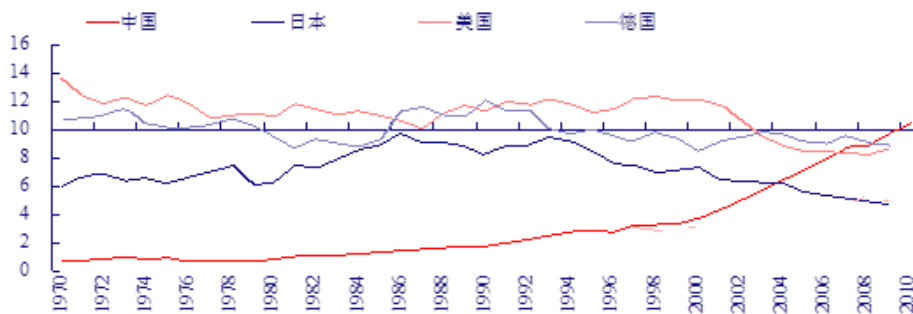
另一方面，我国工业用地产出效率偏低，单位面积产出率远远低于国际平均水平。

以上数据表明，我们已经不能再依靠增加低效率工业用地为全球生产廉价工业品。我们的工业发展只能依靠提升现有工业用地的产出效率。这样就意味着，我国的“开发区”红利也已经消失，“土地要素”也终于有了与资本进行谈判的资格。我们的工业用地不再无限供给，优势地区已经有条件选择高附加值的产业。

3、我国在全球贸易中的份额难以继续大幅提升

当前，中国出口额占全球贸易额的份额已经超越其他所有经济体，继续扩大的空间已经很窄，提高贸易质量是大势所趋。

图 2：主要外向型经济体出口占全球贸易额比重



资料来源：中国银河证券研究部（整理）

（二）房地产业对经济的拉动作用在减弱

近年来出现的房价快速上涨问题的根源是房屋供给的不足，特别是有良好基础设施配套的房屋供给不足。然而，这一形势正在扭转，我国的住宅供给能力正在超越边际需求。

我国的情况似乎正处于巅峰状态。从总产能来看，住宅年产能有望很快突破 15 亿平米，并稳定于这一水平以上。也就是说，如果假设平均每套面积是 100 平米，全社会住宅供给量有望突破并稳定在 1500 万套上下。房地产需求远期回落的趋势是必然的，因为中国新生儿从峰值的每年 2500 万下降到现在每年 1600 万。

数据表明，中国经济的持续增长，已经不可能再依赖房地产业的高增长。

图 3：最近 10 年我国建筑业发展迅猛



资料来源：中国银河证券研究部（整理）

链接：建筑业的衰落@《剑桥美国经济史》

在长期中，城市建设是激励投资与促进总增长的有利因素，可是在短期，它却导致了宏观经济的不稳定。在建筑业繁荣之后接着是衰退，这在 20 世纪 20 年代与 70 年代至 80 年代间尤为显著。不稳定的预期、投机因素的经常出现以及建筑业对利率的敏感增加了高周期振幅的可能性。

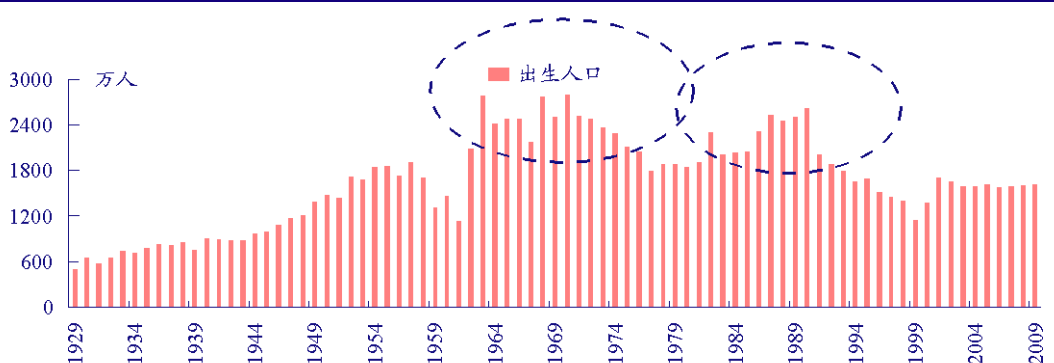
20 世纪 20 年代的前半期，新建筑总量翻了一番。当美好的建筑繁荣景象破碎时，居民建筑受到的打击最大，启动的新房屋数量下降了 90% 还要多，从 1925 年的 937000 套下降到 1933 年的 93000 套。

当建筑业衰败时，它的乘数效应和关联作用就变成负面的了。

（三）通胀问题是特殊历史背景下供给结构滞后的产物

自 2010 年以来，物价快速上涨困扰中国经济，中国通胀的主要原因是农产品在涨价，而这与货币的关联其实并不是很大。是人口结构的变化埋下了物价结构性上涨的种子。劳动人口日益提高的生活水平增加了对食品的需求，特别是高质量食品的需求；而人口红利的消失直接约束了基础农产品的供给增长能力。实际上，人口因素的这一剪刀式效应在每一个“有质量的基础消费品”中都或多或少地存在着，从而直接推高了相关领域的价格，有关领域的供给不足导致了当前独特的通胀结构。

图 4：中国历年人口出生数



资料来源：中国银河证券研究部（整理）

从出生人口的分布来看也正如此，我国 1960 年代出生的人口已经走过创业期，步入享受期，对生活质量的要求正在提高；而 1980 年代出生的人口参加工作后不会象他们父辈那样单纯地积累，更加注重生活和工作质量。这些因素导致当前中国生活品需求突然爆发。

通俗地讲，我国的农民工和城市低端劳动力辛苦了这么多年，攒了点钱，终于想过点好日子了。但这时候，供给并没有跟上，价格自然也就涨了。当前恰好处于中国劳动人口生活方式转变期，需求释放过于突然，但需求释放之后也不会无限扩大。毕竟，人再富，一天也不会吃八顿，一夜不能睡两张床。只要供给能跟得上，价格上涨问题自然迎刃而解。

从中国的经验看，近十年，基础生活工业品价格持续下滑，特别是电子电器价格；而食品价格涨价虽然不小，幅度倒也不大；但以房地产为代表的投资品的上涨才是主要的上涨品类，几乎与货币量的增长成正比；突出的涨价主力品种则是富人消费的非生活必需品如高档白酒、虫草等。这正好说明，货币的增加并不会使各种商品价格同比例上涨。所以通胀既是一个现实的问题，也是可以控制的，这预示政府的宏观调控将长期化。

（四）摆脱中等收入陷阱的出路在于第三次工业化

当下的现实是：劳动力和工业用地的无限供给时代一去不返，中国的劳动要素和土地要素在全球生产体系中开始具备谈判的条件，能够对产业有所选择。

物价的结构性上涨更加凸显产业升级的紧迫性。如果我们的产业不能在全球价值链中分享更大份额，工人的收入也就不能持续增长，消费品价格高企势必把我们拉进中等收入陷阱。

摆脱中等收入陷阱这一魔咒的出路在于启动第三次工业化。建国之后的第一次工业化奠定了中国的重工业基础；改革开放之后的第二次工业化成就了“世界工场地位”；第三次工业化的任务在于改造我国的现有工业体系，以期在全球价值链中分享更大的份额。

时至今日，出口导向模式下的“世界工厂”建设已经不可能再继续扩大。从简单制造业的角度来看，中国已经完成了工业化。但如果中国停留在当前的工业化水平上，中国就永远只是一个“打工的国家”。“第三次工业化”是中国绕开中等收入陷阱，实现持续增长的关键。第二次工业化的核心任务包括两个方面：（1）提升现有产能的效率，包括在空间分布上的重新布局；（2）建设新的具有更强竞争力的产能。

中国的第三次工业化进程，不是现有产能的简单升级，而要更加注重发展优势产业，特别是有技术优势，能够在全球价值链中获得更大分配份额的产业。

美国能源部长朱棣文在国家新闻俱乐部的演讲中称，中国在7个技术方面领先美国：

（1）高压输电，中国已配置世界上第一批超高压交流直流传输线。这些线路比美国的线路效率高，在长距离内传输的功率更大。

（2）高速铁路，在6年内，中国已从技术进口转为技术出口，建成世界上最快的列车和铁路网。

（3）先进的煤炭燃烧技术，中国正快速部署超临界和超超临界的煤燃烧工厂。

（4）核能源，中国正建设30多座核电站，数量超过世界上任何一个国家，而且中国正积极研发第四代核能技术。

（5）新能源运输工具，中国政府非常支持新能源汽车的开发和应用，

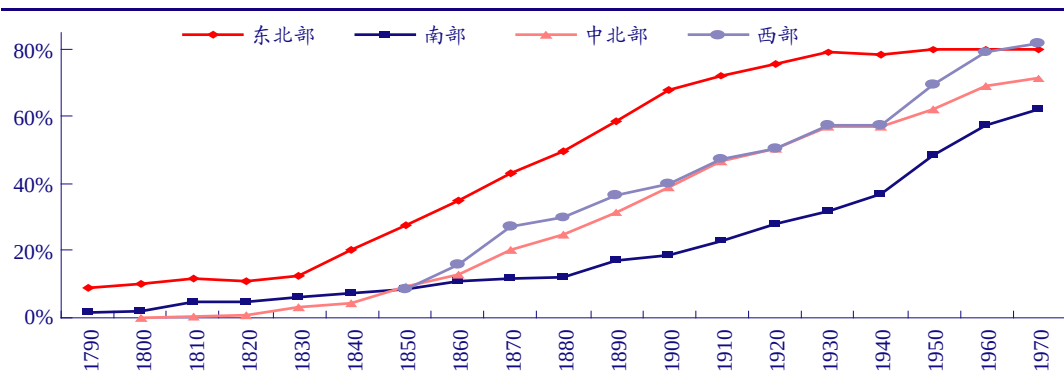
（6）可再生能源。包括风能、太阳能和生物能源

（7）超级计算机等技术

中国在以上具有技术优势的领域里有望形成完善的产业体系，在依托庞大国内市场实现终端产品大规模制造的基础上，发展起完整的配套产业链，包括关键材料和关键零部件。最终面向全球实现生产和销售整合，形成类似于美国飞机制造、苹果手机等的全球竞争优势。全面提高中国制造业的附加值，提高中国的产业竞争力。

从经济社会变迁的视角来看，第三次工业化的社会影响便是“主动城市化”。主动城市化不同于工业化带动下的被动城市化，有两个直接结果：一是区域之间的城市化水平趋于平衡，城乡收入水平趋于收敛；二是全社会中产阶级的比重持续扩大，终将成为社会消费的中坚力量，形成橄榄型的社会收入结构和消费结构。

图 5：1880 - 1970 年美国城市化发展的地区差异



资料来源：中国银河证券研究部（整理）

（五）中国经济支柱在切换：从打工挣钱盖房子到办好产业过日子

过去 30 年，我国经济有两大支柱，一是出口导向产业，二是房地产业。可以简单地概括为：“打工挣钱盖房子”。这是一种典型的农民工式发展模式：建设的是别人的城市，自己只能回乡下盖房子。我们把好的产品给了外国人使用，我们自己只拿到了一堆会贬值的美元和低质量的国内建筑。

然而，这些都无可厚非。出口导向战略带领中国走出了贫困陷阱。我们目前已经具备了自主发展的制造业能力和技术基础。我们完全可以不必再纠结于打工挣钱（出口导向）盖房子（房地产）的低水平循环。

未来 10 年乃至更长时间，我们要做的事情是提升国内产业水平，包括基础设施和产业设施，乃至产业结构。直接的社会影响就是我们的农民工将成为产业工人和市民，成为中产阶层的重要组成部分，社会走向成熟化。

展望未来，中国将进入办好产业（产业高级化）过日子（中产阶层扩大）的高水平循环。消费是社会发展的结果，是经济发展的滞后变量；新兴产业的庞大市场空间仍需根植于传统经济。主要包括产业的高级化和社会的成熟化。

附录 1：芜湖地产政策并不意味着调控转向

芜湖市政府出台救市新政，凡属首次购房的，新房、二手房全免契税，且购房面积在 90 平米以下的均给予特定补贴。这是在鼓励保障房建设与普通商品房交易的遮羞布下，拯救房地产市场的行为。我们关心的是：这一行为会不会引起更多城市效仿？是否意味着调控转向？显然不是。

1、芜湖求变的原因

芜湖之所以在全国地产高压之下求变，原因有三。

第一，芜湖面临着更大的卖地压力。

根据安徽省最新行政区划调整，原地级巢湖市所辖的一区四县分别划归合肥、芜湖、马鞍山市管辖。根据国务院的批复，撤销地级巢湖市，无为县划归芜湖市管辖。根据最新的行政区划，芜湖市辖 4 区(镜湖区、弋江区、鸠江区、三山区)、4 县(无为县、芜湖县、繁昌县、南陵县)。无为县总面积 2449 平方千米。总人口 141 万人(2007 年末)，全县辖 19 个镇、4 个乡。



无为划归芜湖，芜湖自此跨江而治。新的城市疆域带来了新的城市规划图景，跨江而治意味着跨江建设，也意味着必须先跨江卖地。但在当前的房地产形势下，卖地的难度很大。由于芜湖行政区划调整之前的房地产交易总量仅 100 多亿，免税和补贴政策的财政负担也就 3 个多亿。如果能够带动土地交易，这笔交易划算。

第二，芜湖不是被重点关注的城市。

过去几年，芜湖房地产价格一直不温不火，涨幅在全国并不惹人注目，因此也不是建设部重点关注的城市。

第三，补贴政策并未触犯调控红线。

尽管芜湖市的政策力度看起来很大，但并未触犯调控红线，整个政策都扯了一块遮羞布：鼓励保障房建设与普通商品房交易。并未与国家整体的限购政策相抵触。这与当年佛山的政策相比更为巧妙，不会遭到国家的直接否定。

2、其他城市学习芜湖的可行性

在近 10 年房地产快速发展之前，契税减免曾是较为普遍的做法，这也是地方政府能够动用的为数不多的鼓励政策之一。即便在近 10 年里，在每一次房地产低潮中，也陆续有城市多房地产交易的契税进行减免。

芜湖不仅全免了契税，还实施了补贴。其他城市完全效仿的可能性不大。

第一，在新的行政区划调整后，芜湖要卖的地很多，而现有的房地产交易总量不大，免税和补贴的成本较小，而可能带动的潜在卖地量较大。具有类似特征的城市并不多。

第二，芜湖不是国家重点关注的城市，房地产市场发展一直不温不火。由于不被重点关注，未受重点监控，因此政策自由度较大。

第三，其他城市必然先观望，然后可能有选择有控制地学习。由于芜湖政策并未触犯限购红线，但态度上却扰乱了预期。因此，其他城市必然先观望，然后有选择地学习。而国家级的媒体不会无动于衷，应该会对“地产调控的方向”做规范。因此，其他城市也就不会一窝蜂地进行学习。

3、地产调控是否转向？

芜湖政策的内容本身也就告诉我们，这不是对地产调控方向的否定。否则，这一政策的命运就会象当初佛山的一样，未正式实施即被拍死。

在国家调控的大方向下，当地方政府面临房地产市场的压力时，各显神通是必然的。芜湖作为一个刚经历过行政区划调整的特殊城市，在这个特殊的时候实施了如此特殊的大力度购房补贴，且并不触犯限购红线，也算是机关算尽。

契税属地方，其他城市出台不同力度的契税减免，完全有可能。但全国性的地产调控转向，不可能。

大的背景是，中国房地产建设量已经达到巅峰，2010年全国建筑业住宅竣工面积超过16亿平米，房屋竣工面积超过27亿平米。国家不可能因地方政府的冲动而允许地产和建筑业泡沫继续发酵。

4、房地产股票：在地方政府冲动下估值修复

尽管大的调控方向不会变，但地方政府的冲动给了房地产一个底线。这在一定程度上告诉我们，即便调控方向不变，房地产也不至于“那么坏”。相应的，房地产股票也不应该持续的那么便宜。

自2009年中期以来，房地产股票江河日下，相对估值一直处于较低水平。从NAV估值的角度来看，很多公司具备了较好的并购价值。隐含的是房地产市场的长期低迷和部分公司的破产预期。

芜湖的政策冲动对房地产的预期起到了一定的修正作用，从而带动了估值修复。但不会带来轰轰烈烈的行情，毕竟，房地产的发展大背景和政策大环境未变。

从房地产板块来说，仅是一个估值修复行情，快速参与，适可而止。从个股选的角度来说，建议从估值和发展空间两个角度，寻找当前估值安全，能够在房地产市场转型中适应变化较快发展的公司。

附录 2：关于《芜湖市人民政府印发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》暂缓执行的通知

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：

《芜湖市人民政府印发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》（芜政〔2012〕12 号）发布后，社会各界提出了有益的参考意见。考虑到该《通知》要求制定的配套实施细则正在研究完善之中，为保持我市房地产市场更加平稳健康发展，经研究，决定该《通知》暂缓执行。

二〇一二年二月十一日

附录 3 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、拖延开工竣工时间、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的商品房，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的，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。

信息来源： 芜湖市政府信息公开网

评级标准

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

孙建波、秦晓斌，策略证券分析师。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，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映本人的研究观点。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接受任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

覆盖股票范围：

投资策略

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券，银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，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。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券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进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券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。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

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，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究部机构请致电：

北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座北京地区：傅楚雄 010-83574171 fuchuxiong@chinastock.com.cn

上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 26 楼 上海地区：于淼 021-20257811 yumiao_jg@chinastock.com.cn

深圳市福田区福华一路中心商务大厦 26 层 深广地区：詹璐 0755-83453719 zhanlu@chinastock.com.cn

公司网址：www.chinastock.com.cn