

房地产开发与经营业(011001)

政策得到细化，大中型公司影响不大

花长劲 房地产行业 研究员
电话: 020-87555888-697
eMail: hcj@gf.com.cn

政策出台的目的在于促进节约集约用地

1 月 7 日，国务院发布了关于促进节约集约用地的通知。与之前的土地政策颁布相比较，此次政策由国务院出台，而非之前的国土资源部，这表明了我国政府对当前土地问题认识的严峻性以及实施政策的决心。政策的出台主要在于促进节约集约用地。

新政策更具可操作性

和以往对闲置土地处置的政策相比，此次通知规定了具体的处置方法，其是对之前政策的细化和保证政策的可操作性。征收土地闲置费、征缴增值地价以及无偿收回满两年闲置满两年的土地等方法将大大增加开发商囤积土地的成本，对闲置土地征缴增值地价将使开发商延迟开发所获取的地价增值变为政府所有，同时征收土地闲置费将使开发商承受闲置土地的双重压力。

新政策预示未来政策将主要从细化和可操作性入手

从 07 年 12 月开始发布的政策起，国家开始从微观方面对政策进行补充和说明，央行与银监会联合发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》严格界定了二次置业的定义，此次通知也对土地闲置处置办法进行了细化。我们预计未来行业的政策将主要从细化之前政策着手，提高政策的可操作性。

新政策对房地产上市公司的影响中性偏负

我们认为此次政策对房地产上市公司的影响中性偏负。原因主要是：此次政策的覆盖面从宏观上是针对整个行业，但具体层面则是对闲置土地的公司较有影响，其并不是针对行业内所有公司。

此次政策对中小规模的房地产公司具备一定的负面影响。部分公司由于规模的限制无法通过银行获得开发所需资金，而国家限制外资进入房地产市场以及资本市场融资难度的加大，部分公司的资金链将可能断裂，从而导致现有土地储备的闲置。

因此，整体来看，该通知对行业的影响中性偏负，大公司由于具备多渠道的融资能够减少这种影响，中小公司受到的影响将稍大一些。

继续保持对房地产行业的推荐态度，特别是行业内的大中型公司。

行业评级



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	6.29%	-11.48%	157.87%
上证综指	5.92%	-5.26%	99.22%

政策出台的目的在于促进节约集约用地

1月7日，国务院发布了关于促进节约集约用地的通知。与之前的土地政策颁布相比较，此次政策由国务院出台，而非之前的国土资源部，这表明了我国政府对当前土地问题认识的严峻性以及实施政策的决心。此次通知中，强调了严格执行闲置土地处置政策，“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法”。

同时通知中还继续强调了优化住宅用地结构，“继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入土地出让合同或划拨决定书，确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地”。目前我国90平方米以下中小套型普通商品房的建设尚未达到70%的水平，大套型的商品房仍是市场主流，由此带来土地供应的相对不足。此次通知再次强调了土地供应的硬性要求，这是对之前政策的补充和强调。

目前，我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出，因此切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。此次政策的出台是对之前粗犷的用地模式的纠正，节约集约地使用土地。

新政策更具可操作性

和以往对闲置土地处置的政策相比，此次通知规定了具体的处置方法，其是对之前政策的细化和保证政策的可操作性。征收土地闲置费、征缴增值地价以及无偿收回满两年闲置满两年的土地等方法将大大增加开发商囤积土地的成本，对闲置土地征缴增值地价将使开发商延迟开发所获取的地价增值变为政府所有，同时征收土地闲置费将使开发商承受闲置土地的双重压力。

新政策预示未来政策将主要从细化和可操作性入手

从2005年至今，我国颁布了众多房地产行业调控的政策，其目的主要调整市场供应结构，解决供需矛盾，解决房价过快上涨的势头，但从目前市场情况来看，政策并未起到相应效果。一方面与早期政策没有认识市场的主要矛盾所在，另一方面就是政策的出台只是从宏观方面进行调控，而在微观上不具备可操作性，如土地增值税的清缴政策。但从07年12月

开始发布的政策起，国家开始从微观方面对政策进行补充和说明，央行与银监会联合发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》严格界定了二次置业的定义，此次通知也对土地闲置处置办法进行了细化。

从目前行业的政策来看，其基本覆盖了房地产行业经营的各个层面，但由于之前宏观调控过多，围观可操作性稍弱，因此政策的效力并不能全效释放。最近出台的政策既是对之前政策的延续，也是对之前政策的补充，可操作性将使这些政策的效力得到充分释放，从而对解决当前房地产市场的问题、促进市场的健康发展起到作用。我们预计未来行业的政策将主要从细化之前政策着手，提高政策的可操作性。

新政策对房地产上市公司的影响中性偏负

我们认为此次政策对房地产上市公司的影响中性偏负。原因主要是：此次政策的覆盖面从宏观上是针对整个行业，但具体层面则是对闲置土地的公司较有影响，其并不是针对行业内所有公司。目前房地产上市公司中，土地储备较多的几家公司有万科、保利、金地等，但与他们的开发速度相比，土地储备并不会落入闲置的境地。

目前对闲置土地的定义是：国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的；已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一，或已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的。

用万科做例子：目前万科土地储备超过2,000万平方米，而07年公司开工面积为700万平方米，土地储备是开工面积的3倍左右，也就是说现有土地能够保证公司三年的开发，似乎有闲置土地的可能。但具体来看，一方面公司年开发量是保持上升的，现有的土地储备并不能保证三年的开发；其次土地闲置定义是指满一年未开发或开工面积不足三分之一、投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的，目前的市场情况是地价已经超过了总投资的25%，因此房地产公司只需要保证在一年之内开工三分之一的面积即能够保证土地不被闲置，按比例计算，每年开工700万平方米可以保证不超过2100万平方米的土地不被闲置。因此此次政策对上市公司的影响将不大。

此次政策对中小规模的房地产公司具备一定的负面影响。由于之前央行和银监会加强了对房地产业的信贷管理，部分公司由于规模的限制无法通过银行获得开发所需资金，而国家限制外资进入房地产市场以及资本市场融资难度的加大，部分公司的资金链将可能断裂，从而导致现有土地储备的闲置。

因此，整体来看，该通知对行业的影响中性偏负，大公司由于具备多渠道的融资能够减少这种影响，中小公司受到的影响将稍大一些。由于供需矛盾的客观存在，继续保持对房地产行业的推荐态度，特别是行业内的大中型公司。

附： **国务院关于促进节约集约用地的通知**
国发〔2008〕3号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

我国人多地少，耕地资源稀缺，当前又正处于工业化、城镇化快速发展时期，建设用地供需矛盾十分突出。切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。现就有关问题通知如下：

一、按照节约集约用地原则，审查调整各类相关规划和用地标准

（一）强化土地利用总体规划的整体控制作用。各类与土地利用相关的规划要与土地利用总体规划相衔接，所确定的建设用地规模必须符合土地利用总体规划的安排，年度用地安排也必须控制在土地利用年度计划之内。不符合土地利用总体规划和年度计划安排的，必须及时调整和修改，核减用地规模。

（二）切实加强重大基础设施和基础产业的科学规划。要按照合理布局、经济可行、控制时序的原则，统筹协调各类交通、能源、水利等基础设施和基础产业建设规划，避免盲目投资、过度超前和低水平重复建设浪费土地资源。

（三）从严控制城市用地规模。城市规划要按照循序渐进、节约土地、集约发展、合理布局的原则，科学确定城市定位、功能目标和发展规模，增强城市综合承载能力。要按照节约集约用地的要求，加快城市规划相关技术标准的制定和修订。尽快出台新修订的人均用地、用地结构等城市规划控制标准，合理确定各项建设建筑密度、容积率、绿地率，严格按国家标准进行各项市政基础设施和生态绿化建设。严禁规划建设脱离实际需要的宽马路、大广场和绿化带。

（四）严格土地使用标准。要健全各类建设用地标准体系，抓紧编制公共设施和公益事业建设用地标准。要按照节约集约用地的原则，在满足功能和安全要求的前提下，重新审改现有各类工程项目建设用地标准。凡与土地使用标准不一致的建设标准和设计规范，要及时修订。要采取先进节地技术、降低路基高度、提高桥隧比例等措施，降低公路、铁路等基础设施工程用地和取弃土用地标准。建设项目设计、施工和建设用地审批必须严格执行用地标准，对超标准用地的，要核减用地面积。今后，各地区、各部门不得开展涉及用地标准并有悖于节约集约用地原则的达标评比活动，已经部署开展的相关活动要坚决停下来。

二、充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率

（五）开展建设用地普查评价。各地要在第二次土地调查的基础上，认真组织开展建设用地普查评价，对现有建设用地的开发利用和投入产出情况做出评估，并按照法律法规和政策规定，处理好建设用地开发利用中存在的问题。今后各项建设要优先开发利用空闲、废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率。

（六）严格执行闲置土地处置政策。土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采

取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，国土资源部要会同有关部门抓紧研究制订具体办法。2008年6月底前，各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

（七）积极引导使用未利用地和废弃地。国土资源部门要对适宜开发的未利用地做出规划，引导和鼓励将适宜建设的未利用地开发成建设用地。积极复垦利用废弃地，对因单位撤销、迁移等原因停止使用，以及经核准报废的公路、铁路、机场、矿场等使用的原划拨土地，应依法及时收回，重新安排使用；除可以继续划拨使用的以外，经依法批准由原土地使用者自行开发的，按市场价补缴土地价款。今后，要严格落实被损毁土地的复垦责任，在批准建设用地或发放采矿权许可证时，责任单位应依法及时足额缴纳土地复垦费。

（八）鼓励开发利用地上地下空间。对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。财政、税务部门要严格落实和完善鼓励节约集约用地的税收政策。国土资源部要会同有关部门，依照《中华人民共和国物权法》的有关规定，抓紧研究制订土地空间权利设定和登记的具体办法。

（九）鼓励开发区提高土地利用效率。国土资源部要研究建立土地利用状况、用地效益和土地管理绩效等评价指标体系，加快开发区土地节约集约利用评估工作。凡土地利用评估达到要求并通过国家审核公告的开发区，确需扩区的，可以申请整合依法依规设立的开发区，或者利用符合规划的现有建设用地扩区。对符合“布局集中、产业集聚、用地集约”要求的国家级开发区，优先安排建设用地指标。

三、充分发挥市场配置土地资源基础性作用，健全节约集约用地长效机制

（十）深入推进土地有偿使用制度改革。国土资源部要严格限定划拨用地范围，及时调整划拨用地目录。今后除军事、保障性住房和特殊用地等可以继续以划拨方式取得土地外，对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地要积极探索实行有偿使用，对其中的经营性用地先行实行有偿使用。其他建设用地应严格实行市场配置，有偿使用。要加强建设用地税收征管，抓紧研究各类建设用地的财税政策。

（十一）完善建设用地储备制度。储备建设用地必须符合规划、计划，并将现有未利用的建设用地优先纳入储备。储备土地出让前，应当处理好土地的产权、安置补偿等法律经济关系，完成必要的前期开发，缩短开发周期，防止形成新的闲置土地。土地前期开发要引入市场机制，按照有关规定，通过公开招标方式选择实施单位。经过前期开发的土地，依法由市、县人民政府国土资源部门统一组织出让。

（十二）合理确定出让土地的宗地规模。土地出让前要制订控制性详细规划和土地供应方案，明确容积率、绿地率和建筑密度等规划条件。规

划条件一经确定，不得擅自调整。合理确定出让土地的宗地规模，督促及时开发利用，形成有效供给，确保节约集约利用每宗土地。未按合同约定缴清全部土地价款的，不得发放土地证书，也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

（十三）严格落实工业和经营性用地招标拍卖挂牌出让制度。工业用地和商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地（包括配套的办公、科研、培训等用地），以及同一宗土地有两个以上意向用地者的，都必须实行招标拍卖挂牌等方式公开出让。国土资源部门要会同发展改革、城市规划、建设、水利、环保等部门制订工业用地招标拍卖挂牌出让计划，拟定出让地块的产业类型、项目建议、规划条件、环保要求等内容，作为工业用地出让的前置条件。工业和经营性用地出让必须以招标拍卖挂牌方式确定土地使用者和土地价格。严禁用地者与农村集体经济组织或个人签订协议圈占土地，通过补办用地手续规避招标拍卖挂牌出让。

（十四）强化用地合同管理。土地出让合同和划拨决定书要严格约定建设项目投资额、开竣工时间、规划条件、价款、违约责任等内容。对非经营性用地改变为经营性用地的，应当约定或明确政府可以收回土地使用权，重新依法出让。

（十五）优化住宅用地结构。合理安排住宅用地，继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。供应住宅用地要将最低容积率限制、单位土地面积的住房建设套数和住宅建设套型等规划条件写入土地出让合同或划拨决定书，确保不低于70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和90平方米以下中小套型普通商品房的建设，防止大套型商品房多占土地。

四、强化农村土地管理，稳步推进农村集体建设用地节约集约利用

（十六）高度重视农村集体建设用地的规划管理。要按照统筹城乡发展、节约集约用地的原则，指导、督促编制好乡（镇）土地利用总体规划和镇规划、乡规划、村庄规划，划定村镇发展和撤并复垦范围。利用农民集体所有土地进行非农建设，必须符合规划，纳入年度计划，并依法审批。严格禁止擅自将农用地转为建设用地，严格禁止“以租代征”将农用地转为非农业用地。

（十七）鼓励提高农村建设用地的利用效率。要在坚持尊重农民意愿、保障农民权益的原则下，依法盘活利用农村集体建设用地。按规划稳妥开展农村集体建设用地整理，改善农民生产生活条件。农民住宅建设要符合镇规划、乡规划和村庄规划，住宅建设用地要先行安排利用村内空闲地、闲置宅基地。对村民自愿腾退宅基地或符合宅基地申请条件购买空闲住宅的，当地政府可给予奖励或补助。

（十八）严格执行农村一户一宅政策。各地要结合本地实际完善人均住宅面积等相关标准，控制农民超用地标准建房，逐步清理历史遗留的一户多宅问题，坚决防止产生超面积占用宅基地和新的一户多宅现象。

五、加强监督检查，全面落实节约集约用地责任

（十九）建立健全土地市场动态监测制度。要对土地出让合同、划拨决定书的执行实施全程监管，及时向社会公开供地计划、结果及实际开发利用情况等动态信息。国土资源部门要对土地供应和开发利用情况进行定期评价分析，研究完善加强土地调控、促进节约集约用地的政策措施。

(二十)完善建设项目竣工验收制度。要将建设项目依法用地和履行土地出让合同、划拨决定书的情况,作为建设项目竣工验收的一项内容。没有国土资源部门的检查核验意见,或者检查核验不合格的,不得通过竣工验收。

(二十一)加强各类土地变化状况的监测。运用遥感等现代技术手段,做好年度土地变更调查,建立土地利用现状数据库,全面掌握各类土地变化状况。国家每年选择若干个省级行政区,进行全行政区域的土地利用状况监测。重点监测各地新增建设用地、耕地减少和违法用地等情况,监测结果要向社会公开。

(二十二)加强对节约集约用地工作的监管。国土资源部要会同监察部等有关部门持续开展用地情况的执法检查,重点查处严重破坏、浪费、闲置土地资源的违法违规案件,依法依规追究有关人员的责任。要将企业违法用地、闲置土地等信息纳入有关部门信用信息基础数据库。金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年,完成土地开发面积不足1/3或投资不足1/4的企业,应审慎贷款和核准融资,从严控制展期贷款或滚动授信;对违法用地项目不得提供贷款和上市融资,违规提供贷款和核准融资的,要追究相关责任人的责任。

(二十三)建立节约集约用地考核制度。制定单位GDP和固定资产投资规模增长的新增建设用地消耗考核办法。实行上一级人民政府对下一级人民政府分级考核,考核结果由国土资源部门定期公布,作为下达土地利用年度计划的依据。

各地区、各部门要充分认识节约集约用地的重要性和紧迫性,增强节约集约用地的责任感,切实转变用地观念,转变经济发展方式,调整优化经济结构,将节约集约用地的要求落实在政府决策中,落实到各项建设中,科学规划用地,着力内涵挖潜,以节约集约用地的实际行动全面落实科学发展观,实现经济社会的可持续发展。

国务院

二〇〇八年一月三日

广发证券——行业投资评级说明

买入 (Buy)	预期未来 12 个月内，行业指数优于大盘 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。

房地产开发与经营业(011001)行情走势



相关研究报告

房地产开发与经营业(011001)	花长劲	2007-12-21
-------------------	-----	------------

广州

地址	广州天河北路 183 号大都会广场 36 楼
邮政编码	510075
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn
服务热线	020-87555888-390

上海

地址	上海浦东南路 528 号证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	200120

免责声明

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，不得更改或以任何方式传送、复印或印刷本报告。