

证券研究报告—动态报告/公司快评

房地产

中天城投 (000540)
推荐

房地产开发

贵阳“限购令”对公司影响快评

(维持评级)

2011年2月17日

贵阳“限购令”剑指一环，对公司基本无影响

证券分析师：方焱 0755-82130648

fangyan@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码：

S0980510120001

证券分析师：区瑞明 0755-82130678

ourm@guosen.com.cn

证券投资咨询执业资格证书编码：

S0980510120051

事项：

2月16日，贵阳颁布了《关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见的通知》（共九条意见，以下简称“黔九条”），限购令作为“黔九条”的重头戏，亮相其中。

评论：

■ “黔九条”出台符合预期

由于“新国八条”规定：尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在2月中旬之前，出台住房限购实施细则。贵阳作为贵州省会，在这个时点出台限购政策，符合市场预期。

■ 新政明确了2011新建住房价格增长控制目标不超过8.42%

“黔九条”规定相关部门要按照国家有关规定，根据贵阳市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，严格控制2011年贵阳市新建住房价格增幅不高于2010年全国平均值。据统计，2010年全国新建商品房价格同比上涨8.42%。

■ 新政提出“加大保障性安居工程建设力度”利好中天城投

公司是贵阳老牌保障性安居住房开发商，目前已开发了帝景传说、渔安大型安置房社区等多个大型保障性安居房项目，获得了地方政府的高度认可，新政提出“要通过新建、改建、购买以及长期租赁等方式，多渠道筹集保障性住房房源，引导房地产开发企业积极参与棚户区和城中村改造”将有利于中天城投这样的在保障性住房开发建设方面有丰富经验的开发商进一步拓宽在这个领域的发展空间。

■ 限购剑指“一环”，有效期截止2011年12月30日，对公司基本无负面影响

新政规定住建、地税、社保等部门要在2011年2月20日前出台我市住房限购实施意见，原则上对已有1套住房的当地户籍居民家庭、能够提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非户籍居民家庭，限购1套住房；对已拥有2套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，自实施意见实施之日起至2011年12月30日内，暂停向其出售贵阳市中心城区人口密集、房价过高的一环内的住房。

贵阳市一环路指由北京路、宝山路、市南路、解放路、浣纱路、枣山路合围的道路。中天城投在一环内并无住宅项

目，其住宅项目主要分布在云岩、金阳等区域，而在一环内的潜在项目属于文化公共项目，当中即使有配套住宅也是安置房属性。

■ 公司未来亮点在资源整合，维持推荐

公司目前正在进行多元化资源整合，不仅仅局限在房地产领域，还涉足了会展建设和运营、矿产资源、新能源开发和利用、投资咨询服务、旅游等行业，目前又进军了文化产业，2011年公司将企业发展的方向更加明晰地指向四大重要业务板块：城市运营、工业产业运营、文化旅游和会展建设、新能源开发及利用。特别是近期在“涉矿”之后，又涉足文化产业，而文化产业在“十二五”期间仍是政府重点扶持的产业，同时，把文产公司打造成上市公司是省政府的要求，公司会尽量按照这个思路去考虑，我们认为，未来无论分拆上市还是分离出去，中天城投均将受益。暂不考虑文化产业价值的情况下，测算出公司合理价值为24.5元，我们预计10-12年EPS分别为0.99元、1.50元、2.29元，估值低廉，维持推荐。

附件：

贵阳市人民政府印发关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见的通知

关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和《省人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》(黔府办发〔2011〕20号)精神，切实稳定我市住房价格，促进房地产市场平稳健康发展，现就我市进一步做好房地产市场调控工作提出如下实施意见：

一、提高认识，加强领导，落实责任

各级政府、各部门要提高认识，统一思想，从关注民生和我市经济发展大局出发，坚决贯彻落实国务院决策部署，采取切实有力措施，推进城镇化带动战略，大力推进城市廉租住房和公共租赁住房建设，要继续增加土地有效供给，进一步加大普通住房建设力度，加快个人住房系统建设，落实各级政府、各部门的责任，引导房地产业持续健康发展，促进我市经济社会又好又快、更好更快发展。

二、明确新建住房价格增长控制目标

相关部门要按照国家有关规定，根据我市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，严格控制2011年我市新建住房价格增幅不高于去年全国平均值。

三、加大保障性安居工程建设力度

全市要通过新建、改建、购买以及长期租赁等方式，多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。进一步理顺工作体制和机制，实现廉租住房和公共租赁住房并轨发展，运用实物配租和租赁住房补贴相结合的方式，着力解决刚参加工作的大中专毕业生、新就业职工等“夹心层”群体的住房困难。进一步加强保障性住房管理，健全准入、退出机制，做到公开、公平、公正。切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，引导房地产开发企业积极参与棚户区 and 城中村改造。政府在加大保障性住房建设投入的同时，运用土地供应、投资补助、财政贴息或注入资本金等政策措施，充分发挥政府保障性住房建设投融资平台作用，多渠道筹集保障性住房建设资金。在商品住房建设中按一定比例配建保障性住房，并作为土地出让的前置条件，由政府按建安成本价回购。

四、强化住房用地供应管理

增加土地有效供应, 优先保证保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地供应, 年度供应量不低于住房建设用地供应总量的 70%。尽快落实 2011 年度保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房建设用地计划, 并及时向社会公布。在新增建设用地年度计划中, 单列保障性住房用地, 做到应保尽保。2011 年全市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。加强房地产用地供应监管, 严格土地竞买人资格审查。土地主管部门在竞买人参加招拍挂出让土地时, 除要提供有效身份证明文件、缴纳竞买(投标)保证金外, 还应提交竞买(投标)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺函及商业金融机构的资信证明。对擅自改变保障性住房用地性质的, 要坚决纠正和严肃查处。对已供房地产用地, 超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的, 及时收回土地使用权, 并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。

五、严格执行国家相关税收政策

对个人购买住房转手交易的按有关规定执行。税务部门要采取积极措施, 确保政策执行到位。加强对土地增值税征管情况的监督检查, 重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目, 进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度, 坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。

六、加快个人住房信息系统建设

要按照国务院办公厅、省政府关于加快个人住房信息系统建设的要求, 由市级统建, 做好全市个人住房信息系统建设的软件开发、硬件购置等工作, 逐步完善房地产统计基础数据, 在 2011 年 6 月底前完成全市范围内的个人住房信息查询, 搭建网络平台, 实现个人住房信息的集中统一和互联互通, 力争在 2011 年 12 月底前完成全市纸质档案数字化工作。

七、严格执行差别化住房信贷政策

严格二套房购房信贷政策, 抑制投资投机性购房需求, 对贷款购买第二套住房的家庭, 按国家规定执行。银监部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查, 对违规行为严肃处理。

八、合理引导住房需求

市住建、地税、社保等部门要在 2011 年 2 月 20 日前出台我市住房限购实施意见, 原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非户籍居民家庭, 限购 1 套住房; 对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭, 自实施意见实施之日起至 2011 年 12 月 30 日内, 暂停向其出售贵阳市中心城区人口密集、房价过高一环内的住房。

九、坚持正确的舆论导向

对稳定房价和住房保障工作中好的做法和经验, 要加大宣传力度, 客观报道房地产市场动态, 正确评价市场形势, 稳定市场预期, 倡导理性消费, 为促进房地产市场平稳健康发展提供舆论支持。对制造、散布虚假消息的, 要追究有关当事人的责任。

二〇一一年二月十六日

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10%之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，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。

免责声明:

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

证券投资咨询业务的说明:

证券投资咨询业务是指取得监管部门颁发的相关资格的机构及其咨询人员为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议，并直接或间接收取服务费用的活动。

证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。