



土地改革专题研究

所属行业：房地产

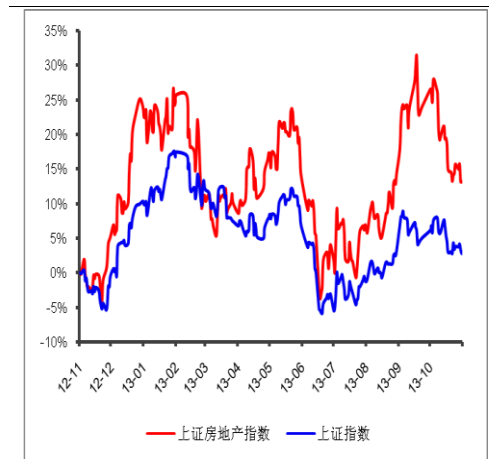
城镇化门槛降低，有利于行业长期健康发展

十八届三中全会公报点评

内容简介：

- ◆ **城镇化门槛有望降低：**公报提出，市场在资源配置中起决定性作用，推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，建立城乡统一的建设用地市场，这标志着征地制度面临重大改革，未来农地有望直接入市，城市地荒有望缓解，土地价格乃至房价有望企稳，有利于农民入城。
- ◆ **行业长期需求有望打开：**公报提出，赋予农民更多财产权利，结合前述农地直接入市、进行市场化交易方针的确立，这意味着农民取得土地增值收益是土改的方向，这有利于农民住房购买力提升。
- ◆ **土地财政有望破除：**土地财政由于剥夺了农民土地增值收益，成为城镇化最大阻碍。本次会议提出要建立现代财政制度，完善税收制度，建立事权和支出责任相适应的制度，这意味着中央、地方财政体制有望有大的调整，地方财政有望进一步充实，从而为解决土地财政对城镇化羁绊问题打开了空间。
- ◆ **投资建议：**我们在11月8日发布的《从城镇化角度谈土改三种可能的前途》一文中强调：农民住房购买力匮乏、地价与房价高企导致进程门槛过高是当前城镇化（户籍口径）发展迟缓的重要原因。本次三中全会明确了农村建设用用地市场化改革方针，有利于上述问题的根本解决。中央、地方税制改革方向的确立，为从根本上解决“土地财政”问题奠定了基础，有利于城镇化的实质推进，地产中长期需求有望打开，给予行业“买入”投资评级。
- ◆ **推荐标的：**招保万金、荣盛发展、华夏幸福。
- ◆ **风险提示：**农地直接入市导致土地短期供应增加，地价有望稳定，前期积存大量土地储备的房地产企业估值面临重估。

12个月房地产指数表现



相关研究

《从城镇化角度谈土改三种可能的前途》——十八届三中全会土地改革前瞻（2013-11-08）

证券分析师

裴明华
S0280511030001
peiminghua@xsdzq.cn
010-83561313

分析师声明：

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或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，本报告清晰准确地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级界定：

行业评级：

推荐：预期未来6个月行业指数将跑赢沪深300指数
中性：预期未来6个月行业指数与沪深300指数持平
回避：预期未来6个月行业指数将跑输沪深300指数

股票评级：

买入：预期未来6个月股价涨幅： $\geq 15\%$
增持：预期未来6个月股价涨幅： $10\% - 15\%$
中性：预期未来6个月股价涨幅： $-10\% - +10\%$
减持：预期未来6个月股价跌幅： $>10\%$

免责声明：

本报告信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态，投资者应自行关注本公司相应的更新或修改。

本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告为作出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“新时代证券公司研发中心”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

新时代证券有限责任公司

地址：北京市海淀区北三环西路99号西海国际中心1号楼15层

电话：010-83561319