

A股保障房井喷推进 给力三大行业

保障房或成挖掘强势股新思路

核心·观点

日前获得人大通过的《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出,未来五年,我国将建设3600万套保障房,使全国保障性住房覆盖面达到20%左右。至此,一幅前所未有的保障房政策画卷正式展开,如此大规模保障房建设是怎么样安排的?对资本市场中的相关行业带来怎样的影响呢?



“十二五”新建3600万套保障房

由于福利分房制度、亚洲金融危机后对商品房的大力发展,建设保障房在一定程度上与地方政府的经济利益相悖等原因,构建于1994年的保障房体系形同虚设。这一切在2010年得以改变,在确立了廉租房、经济适用房、限价房和公租房共同构建的保障房体系后,国务院下达了2010年580万套的保障房安居工程建设任务,并以严格问责制确保保障房建设任务的完成。

今后5年,我国将新建各类保障性住房3600万套。届时,保障性住房的覆盖率将达到20%,将有力缓解住房问题的压力。“两会”期间,国家发改委副主任徐宪平在记者会上表示,未来五年要建设城镇保障性安居工程3600万套,今年1000万

套,明年1000万套,后面三年还有1600万套,使保障性住房的覆盖率达到20%。

同时“十二五”规划纲要,也明确提出对于城镇低收入住房困难家庭要提供廉租房,实行廉租房制度。对城镇中等偏下收入住房困难家庭,要提供公共租赁住房保障。对于中高收入家庭,将实行租赁和购买相结合的商品房制度。

据了解,2010年,有部分城市从土地出让净收益中提取廉租住房保障资金的比例未达到10%的要求。有关部门已经再次明确,各地区在保障资金落实的同时,要适当提高土地出让收益用于保障房建设的比例。住房和城乡建设部将配合央行、银监会,研究制定支持保障房建设的中长期贷款政策。

三大行业将受益

参与房企可获稳定回报

宏观调控政策持续出台后,2011年商品房市场将受到牵制,取而代之的将是保障性住房建设。而大量保障性住房建设也将是地产商们在宏观调控背景下生存发展的新机遇。

渤海证券分析师崔喜君表示,近几年保障房向上的发展势头不会改变,规模会持续扩大。

据了解,相比商品房建设,保障房建设利润低,但在建设、运营、销售以及融资上的成本较低。而且在2011年持续调控下,非但没有政策风险,反而在保障房规模扩

大化下坐享收益。

嗅觉敏锐的地产巨头们对保障房的态度也悄然转变。越来越多的上市房企开始参与到保障房建设中。从2010年房地产上市公司土地储备情况来看,万科、金地、保利等上市大型地产企业均频频出现在保障性住房土地招标现场,上市公司参与建设保障性住房用地的规模正在加速增长。

上海证券策略分析师蔡钧毅指出,政府对保障房建设的款项一般在3年内支付完毕,因是政府项目,开发商回款有保证,

相对于商品房项目,保障房项目的回款周期并不会因过长而构成财务压力,相反保障房能够成为地产企业稳定的收入来源。

分析人士介绍,对于参与保障房项目的房地产企业,可能在获得贷款方面有更多优惠,此外还可以参与以保障房施工工程换土地开发权等。大同证券投资顾问付永翀认为,涉及到保障房建设以及城中村改造的房地产企业将从中获益,可以关注涉及此类项目比较多的公司。

据了解,相关公司主要有中天城投(000540)、云南城投(600239)、天房发展(600322)、福星股份(000926)、栖霞建设(600533)、城投控股(600649)等。

建材行业充分受益

保障房建设将给建材行业带来一连串积极的连锁反应。从子行业来看,建材中的管桩、型材、水泥及混凝土产业链等子行业的上市公司受益会更为明显。

东方证券建材行业分析师罗果认为,由于建材行业的需求与房地产投资的相关性极大,保障住房建设的严格实施,对水泥、玻璃以及其他类型建材产品的未来需求影响较大,预计2011年建材需求会超出预期。

据了解,在建材大类中,水泥股最被看好。据测算,按照每套保障房60平方米计算,2011年竣工面积将达486亿平方米,按照每平方米保障房需要水泥量计算,将增加水泥需求0.972亿吨,相当于2010年18.7亿吨水泥产量的5.19%。

分析人士指出,保障住房建设的严格实施,对建材行业未来需求的正面影响较大,市场目前对于水泥的需求达到数亿吨的水平,但由于水泥行业扩产不是短期能

够完成的,水泥价格上涨成为必然趋势。

“旺季启动在望,继续加大配置。”中信证券分析师曾豪表示,建议关注受益于基本面持续改善的全国水泥龙头,包括海螺水泥(600585)、冀东水泥(000401)和华新水泥(600801),以及区域龙头天山股份(000877)、祁连山(600720)、金隅股份(601992)和江西水泥(000789)等。

东方证券认为,海螺型材(000619)、北新建材(000786)、伟星新材(002372)、柘中建设(002346)等受益于保障性住房建设影响较大的建材公司也值得关注。

利好家电板块

除一些地产公司及建材行业外,大规模的保障房建设,也增强对家电的需求。钟楚宏表示,保障房建设进程加快,为家电的需求提供有力保障。

有关人士指出,保障性住房的竣工将带来大量的家电需求,加之家电下乡的刺激政策,未来家电产品的销售将维持在一个高速增长阶段。从今年1月份的家电销售数据来看,远远好于预期,继续看好家电板块。

东方证券表示,保障房建设将持续推动家电销售,足以补平市场对于房地产调控对家电销量影响的担忧。随着保障房政策的推进,空调、洗衣机和冰箱等白电厂商将显著受益,尤其是具备自有网络和渠道优势的龙头白电企业。建议关注具备市场份额优势、品牌和渠道优势的,增长确定的白电龙头企业青岛海尔(600690)。

“近期,家电股走势强劲,个别股票今年以来的涨幅已有百分之五十左右,这使得持

股者担心家电板块回调而忐忑不安,也使得持币者担心回调而不敢买入。对此,我们认为,家电股虽然有了一定幅度的上涨,但目前估值依然便宜,且该行业的未来成长依然很好。”华泰证券研究员张洪道表示。

光大证券指出,过去一个月家电板块利好不断兑现。未来将兑现的预期包括一季度家电龙头收入的高增长,以及节能产品惠民工程可能推出新的家电产品进行补贴。建议关注青岛海尔(600690)、美的电器(000527)、海信电器(600060)、格力电器(000651)等。

价值发现 中天城投(000540)



公司与贵州省人民政府共同签订了《中天城投参与贵州省“十二五”保障性安居工程建设框架协议》。计划在“十二五”期间,在贵州省内完成建设面积约1000万平方米(约20万套)、总投资约200亿元各类保障性安居工程及其配套设施。至此,公司也成为了国内开发保障性住房最大公司。

国信证券表示,公司拥有探矿权的小金沟锰矿正蓄势待发;潜在资源——野马川煤矿+挖磨营煤矿前景广阔;潜在商业、旅游资产丰厚。公司与贵州省政府共同签订了保障性安居工程建设协议,将有利于公司获取更多的战略资源。公司不仅是地产股,更是厚积薄发的优质资源股。

板块掘金

保障房概念股一览

| 个股 | 地域 | 其自身亮点 |
|------|----|--------------------------|
| 中天城投 | 贵州 | 国内开发保障性住房最大的房地产上市公司 |
| 招商地产 | 深圳 | 深圳保障房和前海概念双龙头 |
| 中国建筑 | 北京 | 股价最低的保障房概念 |
| 北京城建 | 北京 | 拥有北京地方国企背景 |
| 首开股份 | 北京 | 项目储备丰富 |
| 金山开发 | 上海 | 在工业园区和海岸线建设开发方面有很大空间 |
| 城投控股 | 上海 | 上海保障房建设主力军 |
| 福星股份 | 湖北 | 武汉城中村改造最大受益者 |
| 格力地产 | 陕西 | 跨区域题材丰富,明显受益于重庆、港珠澳大桥等规划 |
| 渝开发 | 重庆 | 代表市政府进行土地储备整治和土地出让等 |
| 合肥城建 | 安徽 | 合肥旧城改造最大受益者 |
| 西藏城投 | 西藏 | 题材丰富,保障房仅是其中一项 |
| 华发股份 | 珠海 | 珠海保障房龙头 |
| 云南城投 | 云南 | 未来将受益于昆明滇池开发和大量城中村改造 |
| 栖霞建设 | 江苏 | 江苏保障房建设龙头 |
| 天房发展 | 天津 | 天津保障房建设龙头 |
| 鲁商置业 | 山东 | 山东保障房建设龙头 |