

房地产行业点评：反弹可以走多久

报告日期：2010年2月25日

房地产行业研究员：蔡荣

今日房地产板块高开高走，整体涨幅接近3%，引领大盘强势反弹。正和股份、首开股份、世荣兆业、中体产业、国兴地产、中江地产等六只地产股涨停，14只个股涨幅超过5%。市场普遍认为，日前有媒体报道，证监会对房地产上市公司权益类再融资的审核将于近期重新启动，该消息点燃了市场对房地产板块的炒作热情。

针对今日房地产板块的强势上涨，我们认为，再融资有望近期开闸的消息仅是推动房地产股票上涨的动力之一，其他推动力还包括：区域板块持续活跃；业绩突出、高转送预期较强；超跌反弹需求；资产注入、公司重组等个股利好因素。在多重因素的综合作用下，房地产板块在沉寂了近3个月之后终于发力上扬。（一）今日涨势较好的房地产股票仍然是具有地区板块概念的个股。海南板块的正和股份、海德股份、中体产业；珠海板块的世荣兆业、格力地产；京津板块的首开股份、北京城建、津滨发展等。（二）2009年下半年，国内房地产市场出现超常规繁荣，使得房地产上市公司业绩突出，高转送预期较强，获得市场热捧，如卧龙地产、万通地产等。（三）自2009年底开始，政府出台了一系列的高压调控政策，引起了市场对房地产板块的较悲观预期，板块跌幅较大，很多业绩优良、资产质量较好的房地产企业也受到了牵连。前期的跌幅较大、跌幅迅猛的股票出现了反弹要求，如大龙地产、招商地产等。（四）一些资产注入、公司重组等个股概念引发大幅上涨，如实达集团、中粮地产、华侨城A、广宇发展等。

对于以上几点推动因素，我们的看法是，区域板块概念将成为贯穿全年的投资主线，后市继续看好，在各板块轮动之机存在投资机会；由于房地产企业业绩表现存在滞后性，2010年房地产上市公司业绩将继续稳步增长；前三个月房地产板块的跌幅集中释放了政策调控利空，短期存在反弹空间，但这种因素支撑的反弹力度较为有限，时间较为短暂；个股资产注入、公司重组概念需要根据具体情况具体分析，这种因素引起的上涨仅是个别现象，难以带动全面上涨；关于再融资有望近期开闸的消息，我们认为，虽然此次开闸有利于房地产企业获得再融资的机会，但是对于房地产行业紧缩调控的政策基调并未发生改变，此番审批政策的调整是严格了房地产企业再融资条件，证监会还是会谨慎审批房地产企业的再融资申请，因此，对市场后续推动影响有限。

对于此次反弹的究竟能走多久？我们认为，在房地产行业在国民经济中的重要支柱地位不变以及房地产股票在大盘中主体地位未动摇的基础上，随着区域板块概念继续活跃，房地产企业年报的陆续出炉，房地产企业不断优化整合，以及在两会前后的政策真空期内，此轮反弹行情有望在三、四月份得到较好的演绎。但是，不可忽视的是，国内房价的持续高热引起了政府的高度关注，在高密度的调控政策压制之下，房价目前处于胶着状态，无疑房价问题将是两会的重点议题，如果上半年房价继续高烧不退，后期政府将出台更紧缩的调控政策。政策风险仍将是房地产股票最主要的下跌动因。预计年中或者下半年可能发生的加息也许是房地产价格和房地产股票价格走势的重要拐点。

后市可关注成渝板块、新疆板块、福建板块、安徽板块等区域概念较强的个股以及存在超跌反弹机会的个股，如渝开发、新疆城建、中国武夷、合肥城建、信达地产、招商地产等。

免责声明

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，英大证券综合研究部力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。

本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。

本报告为英大证券有限责任公司所有。未经英大证券有限责任公司同意，任何机构、个人不得以任何形式将本报告全部或部分复制、复印或拷贝；或向其它人分发。

行业投资评级

推荐	行业基本面向好，预计未来6个月内，行业指数将跑赢上证指数
中性	行业基本面稳定，预计未来6个月内，行业指数跟随上证指数
回避	行业基本面向淡，预计未来6个月内，行业指数将跑输上证指数

公司投资评级

买入	预计未来6个月内，股价涨幅为15%以上
增持	预计未来6个月内，股价涨幅为5-15%之间
中性	预计未来6个月内，股价变动幅度介于±5%之间
回避	预计未来6个月内，股价跌幅为10%以上

评级说明：

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。

以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的6个月内的公司股价（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为基准；

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的6个月内的公司股价（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为基准