

华融证券股份有限公司市场研究部

2010年11月25日

地产股受政策缓和可能影响大涨

李稻葵讲话透露地产调控缓和的可能性

在20日人民大学发布报告称房价明年有可能下降20%的一天后，央行货币政策委员会委员李稻葵对此进行评论——这种大跌的可能性并不是很大，“因为今天房地产价格不是简单一两个政策出台调控就能够调整下去的”。不过，李稻葵表示，在一年左右或者半年左右的时间出现房地产价格增速下降到和CPI或者和GDP缩减指数基本同步的水平，基本上就达到了房地产调控的目标。

今天房地产板块大涨已经表明证券市场确认了此消息的影响，我们将地产行业的投资评级自23日上调为“中性”之后，认为此行业已具有估值修复的短期投资价值。

个股配置建议

此次上涨的龙头“福星股份”受益于武汉旺盛的楼市，而“荣盛发展”等成长性强的房企也在资金追捧之列，甚至受地产调控政策较大的江浙房企如“滨江集团”和“苏宁环球”等的表现也不俗。

根据综合分析，我们短期推荐三类房地产企业股票：基本面稳定的房企；基本面受调控影响大的房企；政策落地后的大盘房企。

风险提示

加息风险

信贷持续收紧的风险

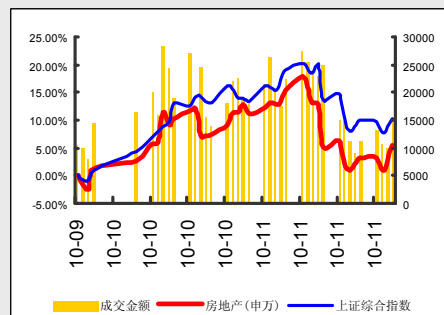
明年人民代表大会通过物业税的风险

房地产业 (801180)

投资评级：中性

市场表现

截至 2010.11.25



相关研究

● 地产研究双周报

10.11.23

王泽军

执业证书号：S1490209080023

电话：010-58568297

邮箱：wangzejun@hrsec.com.cn

阎兆珣

全球风险管理协会：113248

电话：010-58568208

邮箱：yanzhaoxun@hrsec.com.cn

➤ 李稻葵讲话透露地产调控缓和的可能性

事件：

在 20 日中国人民大学发布报告称房价明年有可能下降 20% 的一天后，央行货币政策委员会委员李稻葵对此进行评论——这种大跌的可能性并不是很大，“因为今天房地产价格不是简单一两个政策出台调控就能够调整下去的”。不过，李稻葵表示，在一年左右或者半年左右的时间出现房地产价格增速下降到和 CPI 或者和 GDP 缩减指数基本同步的水平，基本上就达到了房地产调控的目标。

点评：

李稻葵作为央行货币政策委员会的一员，说出调控目标意义非凡。央行货币政策委员会是对我国宏观货币政策具有影响力的智囊团体。他们的观点既可以理解为对政府有影响力的建议，也可以理解为政府内部决定的透露。而且央行货币政策委员会由学者构成，观点比较鲜明，不会像周小川那样玩捉迷藏。此前同样是货币政策委员的周其仁一直发文要求紧缩流动性，而周小川称年内不加息，最后结果验证了货币政策委员的观点。

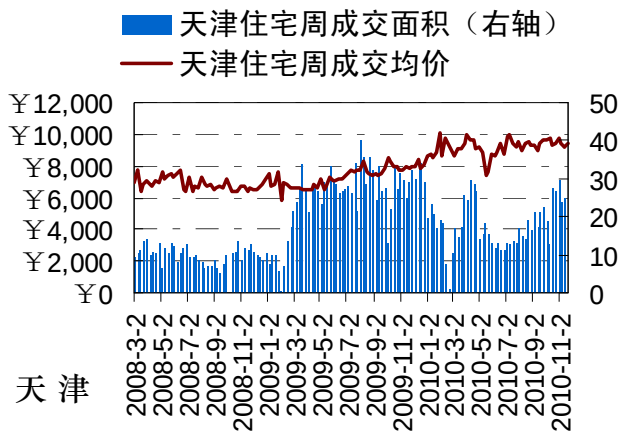
因此今天房地产股票的大涨，可以理解为基金等机构认为政策缓和的可能大幅增加，可以适当布局已经超跌的房地产股票。周三我们发布的《地产行业双周报 2010-11-23》已经把地产行业的评级由“看淡”上调至“中性”，今天地产股被市场确认，我们认为地产股具有明显的估值修复的短期投资价值。

➤ 地产行业个股配置建议

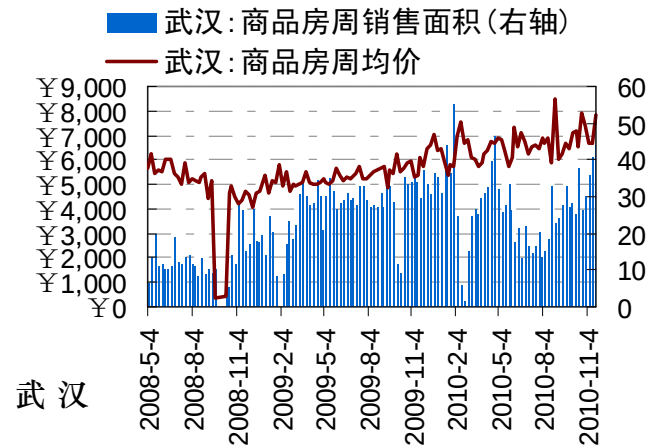
天津和武汉房地产市场旺盛，可以长期配置

天津和武汉在我们的地产市场每周监测中，一直以量高价涨为主要特征，是攻守兼备型的投资品种。此次上涨获益的为**福星股份(000926)**一家，仅因天津的**津滨发展(000897)**之前的天津开发区规划题材反复炒了多遍。但是就基本面而言，二者都受益于当地一手房市场的强势，是配置优选。（见下图）

图表 1：天津房产市场



图表 2：武汉房产市场



江浙地区和东部房企受估值修复影响，可以介入

而江浙地区的南京、苏杭等地由于受到地产调控的影响，购房者持币观望情绪浓重，销量迟迟不见攀升。南京、苏州和宁波的一手房销售量今年仅为去年的一半左右，最近有所攀升。受政策方面影响，很多持币代购的刚需可能买房，市场回暖的可能性造就了这些地区房企如**滨江集团(002244)**、**世茂股份(600823)**和**苏宁环球(000718)**等的投资机会。

除此之外，北方房企重点关注廊坊的**荣盛发展(002146)**和青岛的**鲁商置业(600223)**，当地房地产市场可能的回暖将带给这些企业利好。

大盘型地产适合政策落地后投资

如果房地产政策趋缓明朗，大型房企的“四大金刚”——**保利地产（600048）**、**万科A（000002）**、**金地集团（600383）**和**招商地产（000024）**均有很大增长空间。

➤ 风险提示

加息风险

信贷持续收紧的风险

明年人民代表大会通过物业税的风险

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15%以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5%以上
推 荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5%到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中 性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5%到 5%内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5%以上
卖 出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15%以上		

免责声明

本报告版权归华融证券市场研究部所有。未获得华融证券市场研究部书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。本报告基于华融证券市场研究部及其研究员认为可信的公开资料，但我公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。华融证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

华融证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市西城区金融大街 8 号 A 座 5 层 (100033)

传真：010 - 58568159 网址：www.hrsec.com.cn