

湘财证券研究所

房地产行业

张化东：Tel: 021-68634518-8051

E-Mail: zhd3063@xcsc.com

杨森：Tel: 021-68634518-8990

E-Mail: ys2875@xcsc.com

徐广福：Tel: 021-68634518-8626

E-Mail: xgf2388@xcsc.com

评级：**增持**



资料来源：Wind，湘财证券研究所

相关报告：

杭州房地产市场调研：投资市塑造高弹性公司，历史成交地量迎短期反弹 2010.7.5

三套房贷政策点评：对房地产政策预期产生重大影响 2010.7.9

房地产行业-宏观经济数据有隐忧，房地产调控政策将持续 2010.7.16

行业深度报告：上升大周期内小调整，时间换空间中静候复苏 2010.8.24

行业深度报告：一松一紧增变数，业绩引领重估 2010.10.19

行业深度报告：股份脱钩政策预期，上升趋势窗口开启 2010.12.2

事件：

湘财证券和中房信集团联合举办了近期房地产市场走势研判的电话会议，电话会议邀请了中国房产信息集团研究中心总经理陈啸天先生作为主讲人，就目前的房地产行业的市场和政策做最新的报告。

投资要点：

- 房地产市场正在逐步从十月份的成交低迷中恢复。从代理楼盘的来访、大定和签约数据看，11月份的房地产市场情况比10月份的市场情况要好转很多。来访量和大定量基本回归了9月份的水平，而签约量甚至还要略好于9月份的水平。这也表明929的调控政策正失去效果。
- 一线城市成交数据受政策冲击有不同程度的起伏，而三四线城市的成交量很快就从政策冲击中恢复过来。从政策影响的角度，三四线城市的成交修复能力很强，而一线城市要慢一些。
- 土地市场也表现的较好。是否成交活跃主要取决于供地的量，只要供地量上来，那么这些城市的成交活跃度就上升。企业在土地市场上表现也较为积极，一方面对土地需求量较大；另一方面越优质的地块竞争越激烈。
- 在存货方面，目前市场还是供应偏紧；而在资金方面，投向房地产的资金还相应偏多，因此短期价格下行的可能性几乎没有，而价格上升的压力则很大。
- 在政策方面，房产税的税率可能偏低，即使是出台较高的税率，在执行过程中最终的实际税率可能是偏低，并且房产税的严格征收也存在一些难度；而交易环节的重税可能会对市场的影响比较大；预售资金监管的执行难度很大，有很多可以利用的政策漏洞；土地增值税由于涉及到财政收入的问题，真正清算还是难以实施。
- 在政策出台时点的问题上，倾向于目前调控政策已经基本失去效力，还会再继续有调控政策出台。而调控政策出台的时间点最好以三月份为佳，这正好能够在旺季之前遏制房价冲高，而且又不会被市场提前消化。
- 在房地产公司的业绩方面，由于市场集中度的不断提升，因此大企业的业绩提升的速度较快，确定性也较高。明年全国的商品房成交很可能较今年要高，在集中度提升的背景下，大开发商的业绩也会较好。
- 在未来房价走势，一线城市价格变动较难；二线城市的非核心区域供应量较大，可能会有一些波动；三四线城市的市场正处于成长阶段，不会受政策影响。

湘财证券投资评级体系

买入：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；

增持：未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；

中性：未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；

减持：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

卖出：未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。

市场比较基准为沪深 300 指数。

重要声明

本研究报告仅供湘财证券有限责任公司的客户使用。

本报告由湘财证券有限责任公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。湘财证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。

在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见仅供参考，并不构成所述证券买卖的出价或征价。本公司及其关联机构、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。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

在法律允许的情况下，我公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告版权归湘财证券所有，未经事先书面许可，任何机构和个人不得以任何形式发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“湘财证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。