

元旦后地产股大幅反弹的原因和性质分析

金融/房地产行业

投资要点:

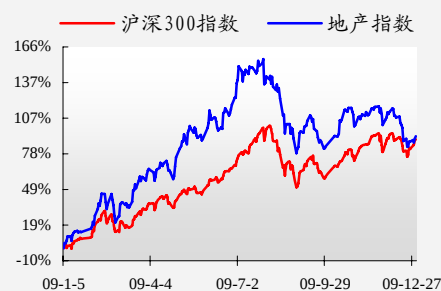
- 背景情况: 2011年1月4日, 继2010年12月21日后, 地产板块再次整体大幅上涨, 当日, 地产板块指数涨幅达到5.2%, 沪深300指数涨幅1.96%。包括ST个股在内, 共有7家个股涨停, 保利、金地等一线地产股也都于尾盘封基本上涨停板, 并再次带动大盘重新站上年线位置。
- 本轮地产股的再次走强是去年12月21日地产股估值修复行情的延续。
- 结合元旦期间的媒体报道, 我们认为有三点原因促发了本次地产股的大幅走强: 第一是关于房产税的报道。据报道: 关于房产税改革的思路, 中央和地方的思路仍然存在分歧, 因此, 投资者一直较为担心的房产税可能在一季度就会出台的概率大大降低。而房产税一直被投资者视为对房地产市场影响最大的尚未出台政策之一。
- 第二, 从近期舆论上看, 政府似乎不再把调控的焦点集中在房价的涨跌上来。而是, 从鼓励购房者转变住房消费观念入手, 认为超前和不理想的购房消费观念给市场和个人都带来风险。因此, 这似乎表明政府一味地打压房价的预期开始弱化。
- 第三, 近期人民币连续升值, 也强化了人民币在2011年继续升值的预期, 而房地产作为人民币升值的受益板块, 也起到稳定地产股的作用。
- 我们认为本轮行情是去年12月21日起到以来的估值修复行情的延续。如果按照15倍PE作为合理的长期市盈率的话, 我们认为地产股至少应该还有20%-30%的反弹空间。建议选择快速周转的住宅开发类公司作为投资首选, 重点关注万科、保利地产、金地集团、首开股份、滨江地产、信达地产、ST东源等。

同步大势

维持评级

发布时间: 2011年1月4日

走势图



重要公司

评级

万科A	推荐
保利地产	谨慎推荐
金地集团	谨慎推荐
信达地产	谨慎推荐
ST东源	谨慎推荐

分析师: 高建

执业证书编号: S0550108051099

TEL: (8621)6336 7000

FAX: (8621)6337 3209

Email: gaoj@nesc.cn

地址: 上海市延安东路45号20楼

邮编: 200002

一、背景情况:

2011年1月4日,继2010年12月21日后,地产板块再次整体大幅上涨,当日,地产板块指数涨幅达到5.2%,沪深300指数涨幅1.96%。包括ST个股在内,共有7家个股涨停,保利、金地等一线地产股也都于尾盘封基本上涨停板,并再次带动大盘重新站上年线位置。

二、我们的分析和几点看法

2.1.本次地产股上涨的性质该如何判断?

我们认为,本轮地产股的再次走强是去年12月21日地产股估值修复行情的延续。

2010年12月21日,地产板块再次整体大幅上涨,包括ST个股在内,共有11家个股涨停,万科、保利、招商地产等一线地产股也都于尾盘封上涨停板,并带动大盘重新站上年线位置(具体见我们12月21日的报告“地产股能走多远—12月21日地产股大幅上涨点评”),但是上一次的反弹行情并未走太远,其主要原因在仍然处于政策环境的不配合以及部分政策超出预期:第一是,在年底的时候有关房地产调控的利空消息频出,包括地产股上涨后第3天,即12月23日,商务部就出台了《中国商务部对加强外商投资房地产管理通知》,而温总理在中央人民广播电台关于房地产市场调控的讲话以及李克强副总理的讲话,也多次表明2011年将继续坚定房地产调控不动摇的态度;第二,是年底央行出其不意地提高存贷款利率,也使得地产股的继续走强受到冲击。因此,我们认为,本次地产股的上涨仍然是在政策压制减小情况下的估值修复行情的继续。

2.2.触发本次地产股上涨的原因是什么?

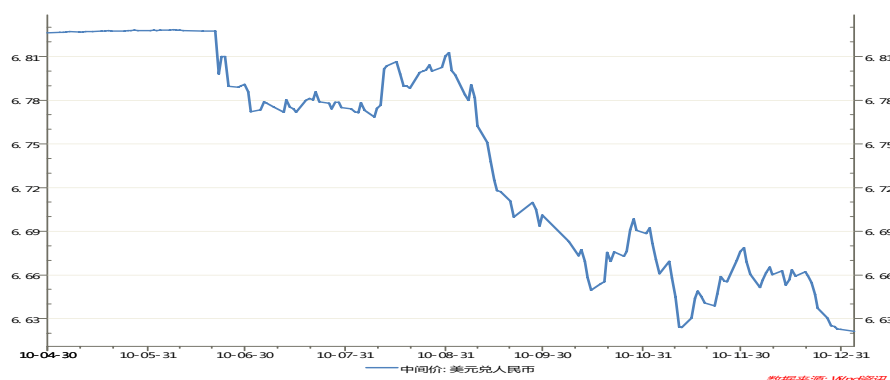
结合元旦期间的媒体报道,我们认为有三点原因促发了本次地产股的大幅走强。

第一是关于房产税的报道。据媒体报道:关于房产税改革的思路,中央和地方的思路仍然存在分歧,即:此前,各地对居民自住房屋征税的方案,就是改造现有的房产税,将征税范围扩大到居民自住房屋。这一方案无需开设新税种,只需修改现行《房产税暂行条例》即可。而财政部和国家税务总局依然坚持改革初期确定的整合现有税种、开征新税的思路。因此,投资者一直较为担心的房产税可能在一季度就会出台的概率大大降低。而房产税一直被投资者视为对房地产市场影响最大的尚未出台政策之一。

第二,从近期舆论上看,政府似乎不再把调控的焦点集中在房价的涨跌上来。而是,从鼓励购房者转变住房消费观念入手,认为超前和不理想的购房消费观念给市场和个人都带来风险。因此,这似乎表明政府一味地打压房价的预期开始弱化。

第三,近期人民币连续升值,也强化了人民币在2011年继续升值的预期,而房地产作为人民币升值的受益板块,也起到稳定地产股的作用。

图1:近期美元兑人民币中间价走势

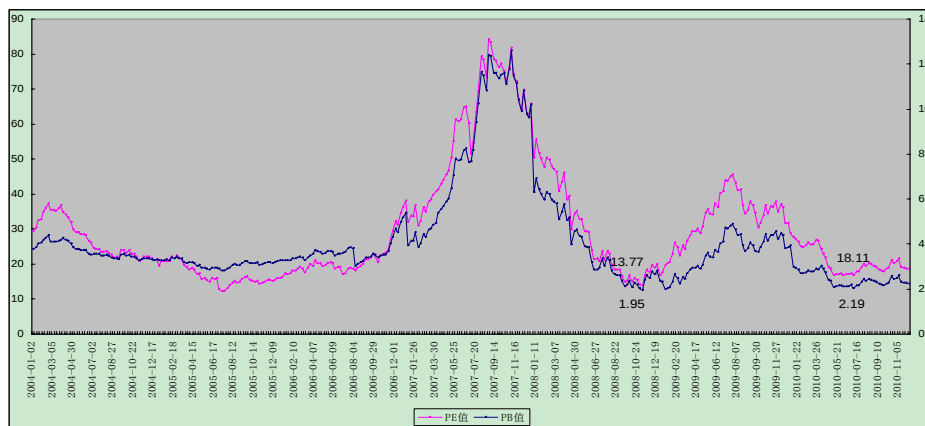


数据来源: WIND

2.3.地产股的估值优势依然是造成本次地产股上涨的必要条件

自去年12月以来，我们一直是积极看好地产股的，我们的逻辑是：地产股将会第三次在股价触及历史估值底部区域后，引发一轮反弹，地产股的前二次估值修复行情，已经证实了这个逻辑的合理性。

图2：地产股历史估值



数据来源：天相投资

2.4.本轮行情能走多远？

我们认为本轮行情是去年12月21日起到以来的估值修复行情的延续。如果按照15倍PE作为合理的长期市盈率的话，我们认为地产股至少应该还有20%-30%的反弹空间。建议选择快速周转的住宅开发类公司作为投资首选，重点关注万科、保利地产、金地集团、首开股份、滨江地产、信达地产、ST东源等。

投资评级说明

行业投资评级分为:优于大势、同步大势、落后大势。

优于大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益超越市场平均收益;

同步大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益与市场平均收益基本持平;

落后大势: 在未来 6—12 个月内, 行业指数的收益落后于市场平均收益。

公司投资评级分为:推荐、谨慎推荐、中性、回避。

推 荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 15%以上;

谨慎推荐: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益超过市场平均收益 5—15%;

中 性: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益在市场平均收益 $\pm 5\%$ 之间;

回 避: 在未来 6—12 个月内, 股票的持有收益低于市场平均收益 5%以上。

郑重声明

本报告中的信息均来源于公开数据, 东北证券股份有限公司(以下简称我公司)对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券买卖的出价或征价。我公司及其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。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归我公司所有。