

房地产行业跟踪分析报告

存款准备金率下调短期利好，中长期还看楼市基本面

赵强 首席分析师 电话: 021-68829698
eMail: zhaoq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020001

徐军平 分析师 电话: 021-68829441
eMail: xjp@gf.com.cn
执业编号: S0260511010010

沈爱卿 分析师 电话: 020-87555888-8637
eMail: saq@gf.com.cn
执业编号: S0260511020008

事件：存款准备金率下降 0.5%

中国人民银行决定，从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。

我们的观点：

(1) 存款准备金率的下调有利于缓解市场流动性，利好地产股。此次存款准备金率下降 0.5%，大约释放银行货币资金 3750 亿元，有利于缓解当前市场紧张的流动性。尽管存款准备金率的下调不是针对房地产行业而言，但是，随着市场流动性的改善，无论是对于开发商的开发贷还是购房者的房贷业务，均有一定的利好作用，从而有利于缓解房地产行业资金紧张状况，对此，我们维持一个正面的看法，地产股可能迎来一波交易性机会。

(2) 地产股反弹能否持续，还需要房地产行业政策及楼市基本面走势的配合。从根本上来讲，地产股的中长期走势还是取决于整个楼市基本面的变化；很显然，目前政府是希望房价回归到合理的区间，因此，只有楼市持续调整到位，才会有行业政策的转向以及楼市触底向上，这样地产股的反弹才能持续；否则，地产股则面临高房价与低估值的尴尬局面，很难有趋势性机会。

(3) 投资策略：选择性买入！对于住宅板块，我们认为，在经济转型的背景下，行业分化和集中度提高将是主要的投资逻辑，因此，看好高周转的一线龙头地产公司，如**万科、保利、招商地产**；看好销售持续超于预期的**中南建设**。对于非住宅板块，在消费占比提升的背景下，我们看好向**商业地产转型、提升估值水平的阳光股份**，以及专注于商业地产开发的**金融街、陆家嘴**。

风险提示

宏观经济下滑风险，行业政策风险，商品房销售风险

重点公司业绩预测与估值

简称	股价	EPS			PE			PEG	目标价	评级
		10	11E	12E	10	11E	12E			
万科 A	7.06	0.66	0.99	1.20	10.66	7.12	5.89	0.21	11.0	买入
保利地产	9.21	0.83	1.35	1.80	11.14	6.84	5.12	0.14	14.0	买入
金地集团	4.40	0.60	0.82	1.06	7.30	5.34	4.16	0.16	6.5	买入
招商地产	16.35	1.17	1.59	2.07	13.96	10.28	7.90	0.31	23.0	买入
金融街	6.00	0.59	0.72	1.00	10.19	8.35	6.02	0.28	8.0	买入
中天城投	6.95	0.43	0.87	1.29	16.02	7.95	5.38	0.11	12.0	买入
中南建设	7.42	0.63	0.85	1.28	11.69	8.71	5.80	0.21	13.0	买入
福星股份	7.29	0.70	0.82	1.45	10.37	8.92	5.04	0.21	12.0	买入
凤凰股份	6.49	0.25	0.40	0.71	29.31	18.21	10.35	0.27	9.0	买入
阳光股份	4.45	0.58	0.38	0.41	12.68	19.21	17.84	-1.22	7.0	买入

数据来源：公司报表，广发证券发展研究中心

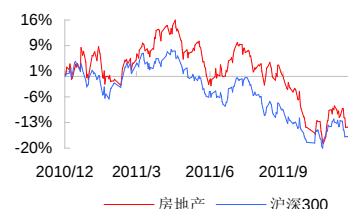
行业评级



前次评级

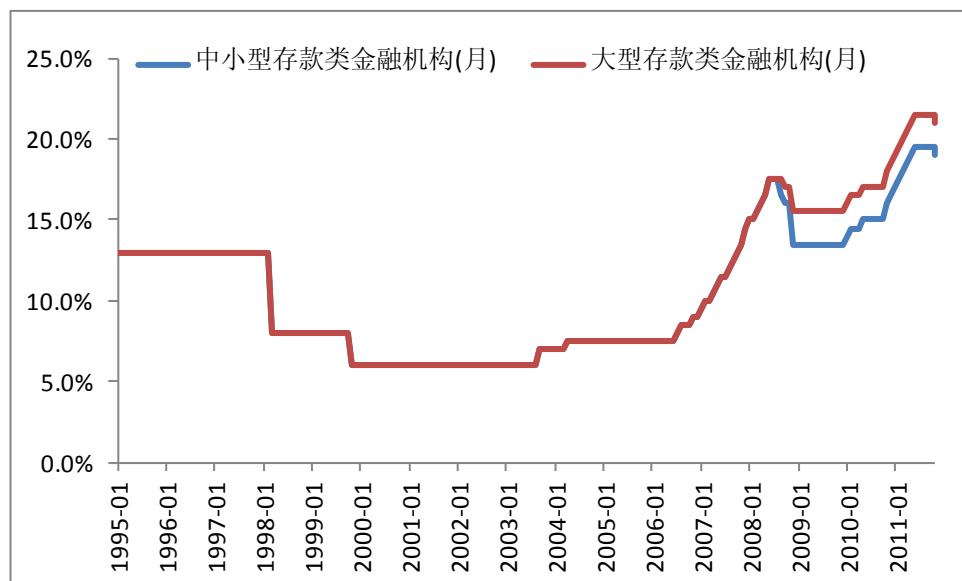
买入

行业走势



市场表现	1 个月	3 个月	12 个月
行业指数	-5.22	-15.2	-15.88
沪深 300	-3.71	-8.56	-18.23

图1: 人民币存款准备金率走势图 (单位: %)



数据来源: 央行、广发证券发展研究中心

广发房地产行业研究小组

赵强，分析师，复旦大学工商管理硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名、2009 年第五名、2008 年第三名，2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名，2010 年“中国最佳证券分析师”房地产行业最佳分析师，2009 年“水晶球最佳分析师”房地产行业第五名、2008 年第三名，2009 年“金手指奖”房地产行业第一名，2010 年进入广发证券发展研究中心。

沈爱卿，分析师，中南财经政法大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年“中国最佳证券分析师”之“最佳独立见解分析师”、入围 2009 年房地产行业最佳分析师，2007 年进入广发证券发展研究中心。

徐军平，分析师，上海财经大学金融学硕士，2010 年“新财富最佳分析师”房地产行业第三名（团队），2010 年“中国证券分析师金牛奖”房地产行业第二名（团队），2010 年进入广发证券发展研究中心。

相关研究报告

房地产 2012 年投资策略：报告副标题	沈爱卿	2011-11-28
房地产行业跟踪分析报告：价量齐跌	沈爱卿	2011-11-21
房地产行业跟踪分析报告：报告副标题	沈爱卿	2011-11-16

广发证券—行业投资评级说明

买入(Buy): 预期未来 12 个月内，行业指数强于大盘 10%以上。

持有(Hold): 预期未来 12 个月内，行业指数相对大盘的变动幅度介于-10%~+10%。

卖出(Sell): 预期未来 12 个月内，行业指数弱于大盘 10%以上。

	广州市	深圳市	北京市	上海市
地址	广州市天河北路 183 号 大都会广场 5 楼	深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 9 楼	北京市西城区月坛北街 2 号 月坛大厦 18 层	上海市浦东南路 528 号 上海证券大厦北塔 17 楼
邮政编码	510075	518026	100045	200120
客服邮箱	gfyf@gf.com.cn			
服务热线	020-87555888-8612			

免责声明

广发证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本报告只发送给广发证券重点客户，不对外公开发布。

本报告所载资料的来源及观点的出处皆被广发证券股份有限公司认为可靠，但广发证券不对其准确性或完整性做出任何保证。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。广发证券不对因使用本报告的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

广发证券可发出其它与本报告所载信息不一致及有不同结论的报告。本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表广发证券或其附属机构的立场。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

本报告旨在发送给广发证券的特定客户及其它专业人士。未经广发证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、转载和引用，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、刊登、转载和引用者承担。