

# 五大数据扫描地产股 政策面基本面技术面齐向好

编者按:近期,A股房地产板块悄然启动,短短15个交易日,房地产指数涨幅超过25%。上周五,随着多项重磅利好政策的出台,地产股再掀涨停潮。证券时报·数据宝全面梳理房地产板块各大数据发现,无论是政策面、基本面,还是资金等技术面,都已发出向好信号。

证券时报记者 张娟娟 刘俊伶

5月17日,房地产市场迎来重磅利好。

当日,全国切实做好保交房工作视频会议在北京召开,中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰强调,打好商品房烂尾风险处置攻坚战,扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。

与此同时,房地产信贷政策进一步优化。中国人民银行和金融监管总局联合发文调整个人住房贷款最低首付比例,明确首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。同日,中国人民银行宣布自5月18日起,下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点;取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

多地迅速跟进落实。河南、江西、合肥、成都、苏州、武汉等地发通知称,下调公积金贷款利率,多地存量贷款2025年1月1日调整;北京、上海、广州、深圳4个一线城市先后官宣下调个人住房公积金贷款利率。

## 宽松地产政策 利好A股走势

利好政策的集中出台,也在股票市场激起巨大反响。5月17日,主力资金大举涌入地产股,A股房地产板块全面爆发,并带动上证指数大幅回升。港股方面,景瑞控股涨超230%,粤港湾控股、建业地产等个股均涨超40%。海外市场方面,中概股房多多涨超320%,高居其中概股涨幅之首。

作为国民经济的支柱产业,过去5年来,房地产业增加值持续超7万亿元,占全国GDP比重6%左右。房地产业的健康发展对经济增长有显著的推动作用。过去15年,我国房地产业的周期性变化见证了经济的波动,其间房地产行业也经历了多次低迷,在宽松的房地产调控政策下,房地产行业复苏回暖,A股市场也迎来了阶段上台阶。

据证券时报·数据宝统计,自2008年以来,我国政府推出了“4万亿投资计划”(2008年)、“930新政”(2014年)、“330政策”(2015年)等与房地产相关的政策,政策推出后,股市大多迎向上走势。

比如2008年11月5日,国常会决定在未来2年内投资4万亿元以刺激经济,其中对房地产的影响有:加快建设保障性安居工程;加大对廉租房建设支持力度,加快棚户区改造等。政策推出当日,上证指数大涨3.16%,此后股市自底部逐渐走出阴霾,自2008年11月5日至次年8月3日,上证指数涨幅超过100%。

2015年3月30日,财政部、国家税务总局发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》,提出个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的,免征营业税,此前为5年。当日,上证指数大涨2.59%,自当年3月30日至6月12日,上证指数累计涨幅近40%,正值A股大牛市期间。

本轮调控政策出台以前,全国多地已提前制定个性化住房政策。比如深圳5月6日发布通知,从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化房地产政策。根据深圳市房地产中介协会数据显示,5月6日至12日,深圳二手房签约量超过1350套,环比增长200%以上。

## 14家A股房企 一季度负债率下降

自2020年以来,房地产行业公司整体利润规模持续下滑,截至2023年年末,总资产超千亿元的房地产上市公司(含A股、港股,其中港股按照总负债及总权益计算)有54家,基本上均为房地产开发公司;其中中国有房企22家。总资产超万亿元房企有4家,分别是万科A、保利发展、绿地控股及华润置地,其中万科A总资产超过1.5万亿元,截至2024年一季度末仍有1.46万亿元。绿地控股总资产1.19万亿元,截至2024年一季度末,其总资产略有上升。

央企中国海外发展和招商蛇口总资产均超过9000亿元,其中招商蛇口今年一季度末总资产提升超百亿元。

总资产超千亿元的房企中,万科A、保利发展、新城控股等14家A股公司今年一季度末资产负债率较去年末有所下降,国有企业占比五成。

## 20家房企 2024年业绩预期被上调

随着利好政策的推出,各大机构相继对房地产公司上调评级、上调业绩目标。

据数据宝统计,与2024年一季度末相比,最新综合评分(截至5月17日)获上调的房地产公司有18家,包括天地源、南京高科、栖霞建设、特发服务等,4家公司均属于地方国企,后3家公司评级由一季度的“买入”上调至当前的“增持”。

事实上,自房地产板块开启反弹以来,机构对行业个股关注度明显增加。4月25日至今,合计17只房地产股获得机构“买入”评级,保利发展、滨江集团、华发股份评级机构家数超过10家。另外,我爱我家、万业企业获得机构首次关注并推荐。

与此同时,20家公司同期获机构上调2024年净利润增幅预测值(一致预测),其中港股有7家,包括金茂服务、美的置业、华润置地等,不过它们2024年净利润增幅目标值均较低。A股公司有13家,根据预测增幅判断,其中5家公司2024年净利润将扭亏为盈,分别是天地源、栖霞建设、大悦城、华侨城A及首开股份。2024年3月31日,华联控股获机构一致预测净利润增幅4.59%,5月17日获机构一致预测净利润增幅高达264.42%。

另外,最新获机构一致预测业绩增幅的公司中,仅有少数公司净利润略有下滑,其余公司或在2024年表现出强劲的业绩反弹局面。

## 成交量明显放大 地产股换手率创8年新高

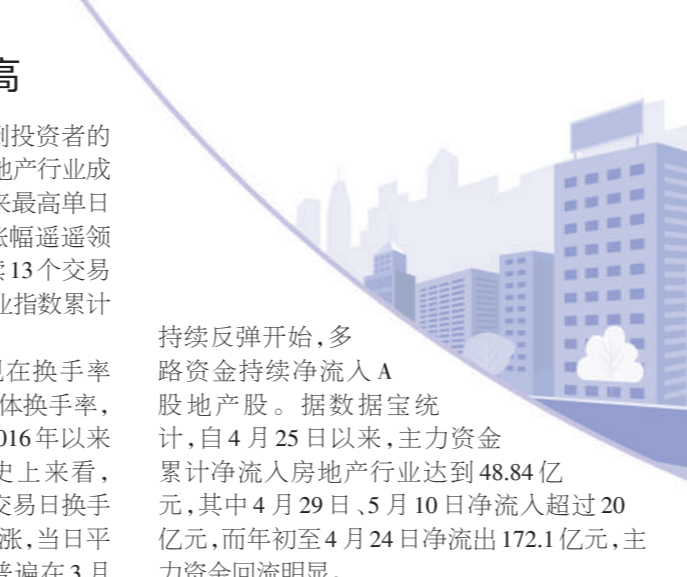
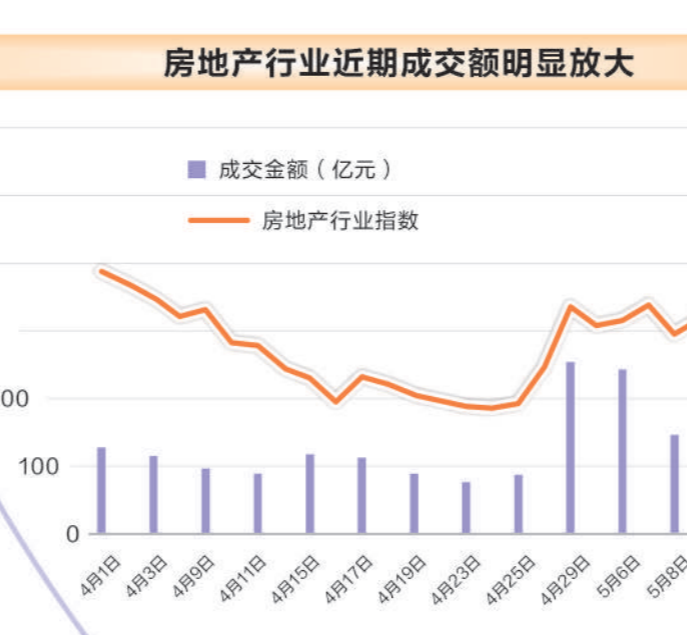
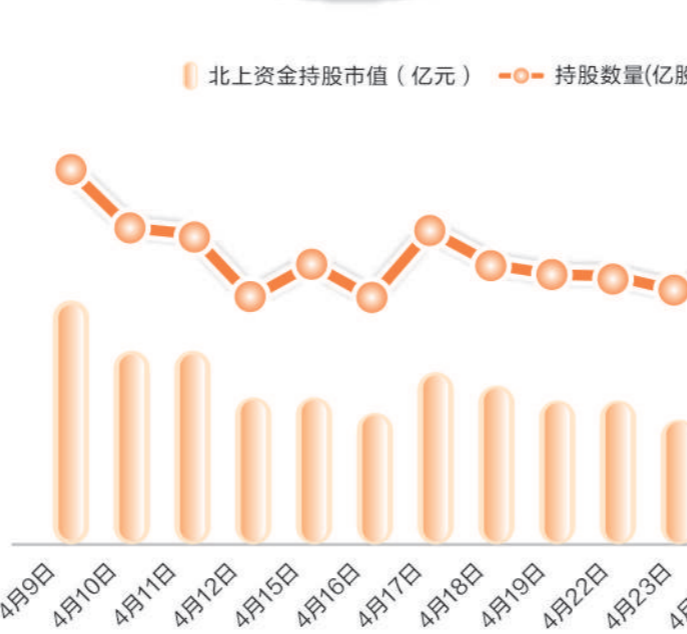
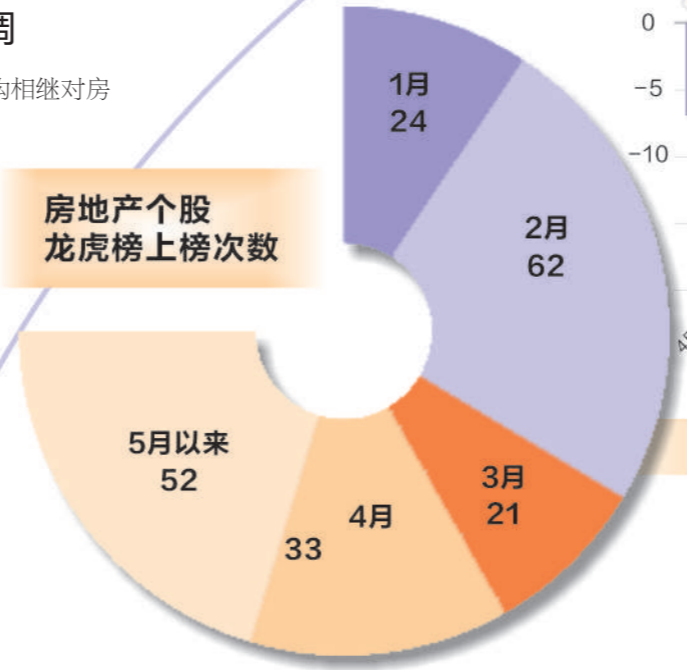
在政策支持下,地产股日益受到投资者的青睐,成交明显放大。5月17日,房地产行业成交额达到542.64亿元,为2023年以来最高单日成交额,行业指数更是以7.37%的涨幅遥遥领先。拉长线来看,房地产行业已连续13个交易日单日成交额超过百亿元,其间,行业指数累计上涨27.84%,整体放量上涨。

房地产行业成交活跃,也体现在换手率上。以总市值加权平均计算行业整体换手率,5月17日换手率达到4.92%,创下2016年以来新高,交易活跃度大幅提升。历史上来看,2016年以来,房地产行业共有20个交易日换手率超过3%,高换手率的日期多数大涨,当日平均上涨2.23%。另外,房地产行业普遍在3月至5月年报发布前后较为活跃,其次是7月至8月半年报发布节点。

房地产行业成交活跃,地产股成为了龙虎榜的常客。数据显示,今年以来房地产行业个股上榜龙虎榜200次,4月25日反弹以来上榜70次,占总数比例达到35%。按月份来看,5月仅过去10个交易日,房地产行业个股上榜龙虎榜次数已达到了52次,仅次于2月。

## 三类资金共同加仓地产股

政策的持续加码,为行业注入“强心剂”,也极大增强了投资者的信心。从房地产行业

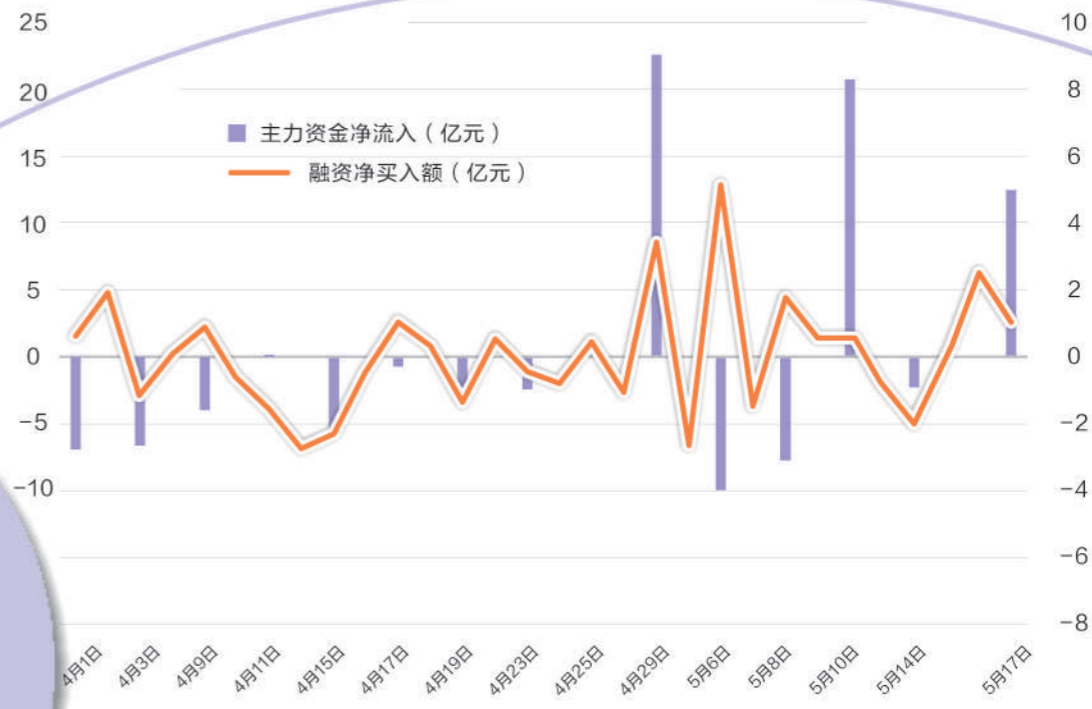


持续反弹开始,各路资金持续净流入A股地产股。据数据宝统计,自4月25日以来,主力资金累计净流入房地产行业达到48.84亿元,其中4月29日、5月10日净流入超过20亿元,而年初至4月24日净流出172.1亿元,主力资金回流明显。

相比之下,杠杆资金对房地产个股布局更早。数据显示,自2月19日以来,房地产行业融资资金转变为净流入,至今累计净流入16.95亿元,其中万科A、华发股份、招商蛇口、滨江集团、万通发展、城建发展融资净买入均在1亿元以上。

房地产行业的成交活跃也吸引了外资参与。数据显示,4月25日以来,陆股通对地产个股的持有数量明显上升,最新达到25.68亿股,较年内低点增长了15.57%。行业龙头多次进入北上资金前十大活跃个股榜单中,如保利发展5月17日获北上资金净买入超5亿元。

## 房地产行业近期获主力资金、杠杆资金同时加仓



## 房地产行业获北上资金显著加仓



## 房地产行业近期成交额明显放大



## 总资产居前的上市房企一览

序号	代码	简称	2023年末总资产(亿元)
1	000002	万科A	15048.50
2	600048	保利发展	14369.12
3	600606	绿地控股	11939.22
4	01109.HK	华润置地	11911.77
5	00688.HK	中国海外发展	9236.04
6	001979	招商蛇口	9085.09
7	00960.HK	龙湖集团	7004.07
8	00813.HK	世茂集团	5432.50
9	600325	华发股份	4516.99
10	01908.HK	建发国际集团	4272.78
11	00817.HK	中国金茂	4071.19
12	00123.HK	越秀地产	4011.79
13	01030.HK	新城发展	3770.89
14	601155	新城控股	3741.09
15	600383	金地集团	3738.47
16	000069	华侨城A	3710.29
17	600340	华夏幸福	3514.97
18	02777.HK	富力地产	3348.68
19	00884.HK	旭辉控股集团	3010.81
20	002244	滨江集团	2900.32

## 机构普遍看好新政效果

机构普遍看好近期房地产政策,称存量房产有望快速消化,首付比例降低激活居民购房需求,房地产行业加速复苏。

中信建投证券认为,从需求端来看,一线城市相继放松限购,杭州、成都等核心二线城市全面取消限购,首付比例、贷款利率下调至历史最低水平;从供给端来看,限制库存过高城市新增土地出让,采取收购存量住房、“以旧换新”等手段积极盘活存量。在政策的支持下,房地产市

场活跃度有望持续提高,基本面有望筑底。

海通证券认为,后阶段或会有更多稳增长、去库存、降供给政策出台,有利行业长期健康稳定。当前房地产行业估值水平过低,优质公司竞争力将逐步呈现。

中国银河证券表示,在政策密集出台的利好效应下,投资者情绪有望提振,给A股市场带来脉冲行情。同时,地方政府购买待售房屋等举措,有助于房地产去库存推进,房地产去库存对于国内经济的压制力量有望缓解,也为A股市场基本面提供一定支撑作用。