

房地产调控减压 估值修复行情待演

易华强

2014年的政府工作报告重点提出“推进以人为本的城镇化”，今后一个时期，着重解决好现有三个1亿人问题，促进约1亿农业转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化。”有序推进农业转移人口市民化。”加大对中西部地区新型城镇化的支持。”加强城镇化管理创新和机制建设。”

报告中提及“做好房地产税立法相关工作”。关于房地产调控，表述为“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品住房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。”

调控压力有所减轻

相比去年“坚决抑制投机、投资性需求，抓紧完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系，健全房地产市场稳定健康发展长效机制”的表述，今年报告中房地产方面的措辞有明显的变化，对调控的严厉程度大为减轻。在过去一年的房地产政策中，分类调控是一个较为明显的特征，除一线以及房价涨幅较大的二线城市以外，其它区域的调控力度明显减轻，2013年下半年的调控政策也主要针对一线城市。我们判断今年这一政策趋势仍将继续，总体政策将保持平稳。

共有产权住房作为平抑房价的创新方式，今年有望继续扩大规模，且有可能在除京沪外的其它城市试点。政策仍然继续抑制投机投资性需求，预计今年的差别化房贷政策不会发生明显变化。

调控压力减轻主要源于去年下半年以来行业基本面发生了明显变化，房价环比涨幅持续收窄，房价上涨压力减小。部分二线以及三、四线城市逐步呈现供过于求的态势，部分地方房价开始下跌，市场成交量也较为平稳。我们判断今年调控政策的力度相比去年将有所减轻。

房产税将稳步推进

报告中提到做好房地产税立法相关

工作，今年仍为房产税推出的准备阶段，预计全面推出的可能不大。目前房地产的基本面情况已发生较大变化，除了一线城市以外，部分二线以及三、四线城市出现房价下跌的征兆，房产税推出的步伐可能放缓。

城镇化看政策力度

新型城镇化仍是未来工作的重

点，将继续拉动房地产中长期需求。报告中提出加大对中西部城镇化的扶持力度，城镇化的有序推进有望缓解三、四线城市的供求矛盾，降低三四线城市房地产市场区域风险。户籍制度改革、养老与社保体制改革都将对房地产行业的持续发展有利，未来城镇化的推进速度还需要政策更多的扶持。

总体来看，政府工作报告对房地产的表述基本符合市场预期。未来房地产

的政策将逐步趋稳，大规模的调控政策将减少，政策波动减小有利于房地产行业的持续稳定发展。

近期市场成交同比下滑，但从政府工作报告来看，对房地产调控的态度有明显变化，政策压力大为减轻，而房地产板块估值处于历史低点，短期有望上演一定的估值修复行情，但中期来看仍然需要基本面方面的积极变化。

(作者系华融证券分析师)

如卸重负 地产股“涨”出一气

证券时报记者 唐立

经历过2月中下旬连续大跌的房地产板块，昨日终于恢复“阳刚之气”。早盘，同花顺房地产指数有下探之势，不过早盘尾盘时段，该指数出现瞬间拉升的状况。午盘开始后，同花顺房地产指数持续发力上攻，收盘稍有回落。截至昨日收盘，同花顺房地产指数报1120.147点，涨幅2.31%，仅次于领涨板块在线教育的4.64%。在房地产板块的力挺之下，沪深股市探底回升、温和反弹，上证指数昨日由绿翻红，收涨0.32%。

个股方面，渝开发、荣盛发展、金科股份、大港股份、*ST国商等5股涨停，四大龙头“招保万金”同样表现上佳，其中万科A上涨8.28%，招商地产上涨6.10%，保利地产上涨5.41%，金

地集团上涨2.73%。

今年年初以来，资金面的信贷未见放松，使得地产股一直涨少跌多，招保万金”的股价走势一直处于下行状态，而招商地产本周三甚至出现“破净”状况。与此同时，房地产上市公司的业绩也未见明显的恶化，一些发布年报的公司业绩甚至只增不减，令不少市场人士愈加预期房地产板块将会出现触底反弹的行情。

画龙需点睛。在上述市况面前，本次政府工作报告为楼市调控“定调”，可谓为房地产板块的重新活跃画上了点睛的一笔。3月5日，李克强总理在政府工作报告中提到要“促进房价合理回归”，而2013年政府工作报告提出的目标是

“坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”，两者之间的变化，被许多业内人士解读为房地产调控概念被淡化。

此外，昨日上午，全国政协委员、住

房和城乡建设部副部长齐骥在参加小组讨论时就“双向调控”做出了权威解释：所谓双向调控亦可称分类指导，即对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构，供应结构。齐骥还透露，所谓高库存是指库存量高于月销售量的12~15倍，库存量销售时间超过1年到1年半的，就是高库存。齐骥同时对杭州部分楼盘降价的事件做出回应，称调查显示，杭州楼盘降价后，所有楼盘都销售一空。所以杭州这种城市只是出于阶段性的下滑，而不是大的问题。

分析人士认为，随着两会房地产调控靴子落地，在没有新政的情况下，地产股涅槃重生值得期待，不过，行情的演绎力度到底有多大，归根到底还得关注行业面临的资金面困境是否能迈出实质性的一步。

部分地产股昨日市场数据一览

代码	名称	涨幅%	昨收盘价(元)	换手率%	市盈率(动)	量比	细分行业
002146	荣盛发展	10.06	9.3	2.3	7.49	1.93	全国地产
000002	万科A	8.28	7.32	2.75	9.82	2.69	全国地产
600340	华夏幸福	6.89	21.56	3.57	9.65	1.48	区域地产
000024	招商地产	6.1	16.35	5.94	5.84	2.54	全国地产
000006	深振业A	5.81	4.55	2.37	12.82	3.42	区域地产
600067	冠城大通	5.75	6.07	2.76	5.66	2.1	全国地产
600048	保利地产	5.4	7.01	2.22	8.14	2.45	全国地产
000718	苏宁环球	4.26	4.65	1.35	11.37	1.27	区域地产
000466	泛海建设	4.19	4.48	0.24	40.32	3.17	全国地产
600376	首开股份	4.16	4.26	1.92	12.68	2.7	区域地产
600684	珠江实业	3.97	6.81	2.46	7.2	2.06	全国地产

数据来源:通达信 唐立/制表

深圳前海新富资产管理公司董事长李先林认为——

城镇化将给房地产基金带来更多机遇

对于城镇化建设，十六大提出了“走中国特色的城镇化道路”，十七大的进一步补充是，按照统筹城乡、布局合理、节约土地、功能完善、以大带小的原则，促进大中小城市和小城镇协调发展”。业内人士普遍的说法是，十八大提出“新型城镇化”，是在未来城镇化发展方向上释放出转型的新信号。昨日，深圳前海新富资产管理有限公司董事长李先林先生做客证券时报网财苑社区(<http://cy.stcn.com>)时指出，基于房地产基金投资标的的性质，在城镇化的进程中，房地产基金将迎来机遇多于挑战的局面。

城镇化发展对于房价有何影响？李

先林表示，因为中国的城镇化是不均衡的、不全面的，所以城镇化对于房价的影响也是不均衡、多元化的，有些城市的房价得益于城镇化而上涨，有些城市的房价反而因有了更多的供给而下跌。从大的投资方向来看，受益的行业是建材、餐饮、新能源、新材料；而受到冲击的行业则是酒店、农业等。

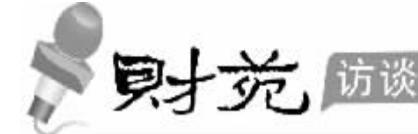
谈及城镇化对房地产基金的影响，李先林认为，城镇化对房地产基金是机遇多于挑战。他指出，就房地产基金不同投资标的来看，影响也不一：1、旅游综合体。私募基金在旅游城市打造地标性建筑或者城市综合体，对当

地的旅游文化有正面的影响，也符合城镇化的发展需求；2、对一些超高净值客户而言，可以通过成为私募基金的合伙人，参与到城镇化进程中；3、对当地百姓和政府而言，可引进外围资金进行城市建设；4、并购。一些三、四线的小地产商在当地有丰富的社会资源，拿到了一些较好的项目，但是缺乏资金，地产基金可以通过参股和控股的方式一起合作开发；5、卫星城市的别墅项目。

对于房地产基金未来的发展，李先林指出，现在的房地产基金实际上是一种信贷，是银行和信托公司以外的另一种融资方式，不是纯粹意义上的房地产

基金，将来的房地产基金应该是债券型、股权型、债权和股权混合等多种方式并行。很多小地产商必须牺牲股权甚至是控制权以便与私募基金合作，私募基金也应该以股权的方式参与到一些地产项目，才能获取更高利润，更好控制项目风险。

原文内容请访问:<http://cy.stcn.com/talk/view/id=523>



中金公司表示，农民工消费升级将令大众化消费板块受惠

大众消费板块机会犹存

证券时报记者 蔡恺

在“城镇化”浪潮下，未来有望获得收入增加的农民工群体将给零售消费市场带来显著变化，大众消费板块即将迎来投资机会。中金公司日前进行了一项农民工消费调研，认为在衣、食、住、行等领域，大众化定位的行业龙头企业将会受益。

中金公司委托调研机构，在今年1月24日到28日之间收集了农民工有效样本1008份，覆盖打工城市37个、家乡所在地26个。调研发现，农民工对其收入增速预期乐观，42%的受访者认为

未来3年的收入年均增速在5%至10%。收入的增加将对农民工群体的消费支出形成有利支撑。

在旅游住宿方面，中金通过调研发现，农民工的出行目的地选择多元化，开始“舍得花钱”。其中，61%的受访者出行选择100到200元价位的酒店，因此经济型酒店大有可为，可关注在美国上市的如家、华住等相关公司；另外，56%的受访者希望跟随旅行社或从旅行社预定自由行，因此中金推荐具备可复制性的景区公司，例如中青旅、中国国旅。

至于餐饮方面，中金援引调研指

出，平均消费在100元以下的大众化餐饮品牌最有机会受益于新型城镇化的大趋势，相关公司之一是在美国上市的百姓

三大消费场所。因此中金认为，经营生鲜超市、家电大卖场和零售百货的大众化品牌公司有长远投资价值，例如永辉超市、苏宁云商、重庆百货等，电器厂商方面则推荐格力电器、老板电器和合肥三洋。

另外，数据显示，被访者收入增加后，愿意购买的服装品牌价位主要集中在“100~300元”和“300~500元”两个价位，中金认为，未来随着被访者收入水平的提升，衣物消费开支占比有望增加，因此看好定价较低、产品质量良好的服装上市公司，例如美邦服饰、森马服饰和凯诺科技。

上海宝弘资产
ShangHai BaoHong Asset
上市公司股权投资专家

www.baohong518.com 大宗交易/股票质押融资/定向增发
上海运营中心: 021-50592412、50590240
北京运营中心: 010-52872571、88551531
深圳运营中心: 0755-82944158、88262016

东海证券： 双边摩擦刺激军工股

3月初迎来两会召开，预计两会将延续十八届三中全会全面深化改革的政策方向，包括军队信息化建设、鼓励民企入军等，我们认为东海问题、南海问题近年将持续紧张，双方摩擦将成为行情的刺激因素。

在作战装备方面，长线看好军用直升机龙头哈飞股份、航电领域龙头中航电子和中航光电。哈飞股份已经整合中航工业旗下直升机业务资源，我军陆航的重点建设将带来大量的直升机装备需求。中航光电专业生产光、电连

接器用于航空航天领域，中航电子通过多次资产整合构建航电业务全产业链，航电系统将受益于新机型和各型战机航电系统换装升级，需求有望持续增长。我们还看好北斗定位系统应用领域的国腾电子、测绘和海洋探测领域的中海达。

通用航空产业链上，我们认为随着低空空域开放，需求最先启动并且市场在国内的是通用航空培训，看好主营通用航空运营、培训与维修的海特高新，中长期看好机场设备与空管配套子板块，如川大智胜、四川九洲和四创电子。

申银万国： 看好电子烟发展前景

目前上海乐馨前期生产筹备工作已经完成，公司电子烟相关产品已经开始实现国内外销售。公司看好未来发展前景，适时加大投资力度。近几周国内电子烟行业资本运作频繁，包括劲嘉股份与深圳合元合资，开拓国内电子烟市场，另外亿纬锂能收购麦克维尔股权(侧重海外市场)等，说明电子烟行业发展前景已成为业界共识。上海绿新和东风股份的较早介入，锁定了较低的参与成本，印证了两家公司的前瞻视角和战略眼光。现有的股权

合作模式使上海乐馨既能享受海外电子烟市场的高增长，又能凭借上海绿新和东风股份在国内烟草下游渠道优势，分享国内市场的高弹性。

为了增强电子烟行业的整体综合竞争实力，上海乐馨除了目前的电子烟组装业务外，预计未来也将涉及包括电池和烟弹在内的核心组件，把握研发主动权，降低成本，稳定质量。

两会期间对于禁烟的重视可能构成电子烟行业的又一发展契机，我们继续推荐相关公司上海绿新、劲嘉股份和东风股份。

大通证券： 3月小金属仍将活跃

相比2013年，有色金属板块整体走势有起色，但仍然没有整体性的机会。行业的基本面仍然较弱，中国因素的支撑力度不足仍然是主要原因。部分小金属品种相关产业链公司的股价逐渐活跃，但并无基本面支撑，黄金股也在底部有所波动，基本面上的支撑也不强且很难持续，暂时还不存在趋势性机会。

不过，我们认为3月份小金属或仍将活跃。中美两因素的支持力度虽不强，但基本金属价格继续下跌的概率在减小，相比较而言，板块受到的支撑在增大，但

■限售股解禁 | Conditional Shares |

3月7日，A股市场有三湘股份一家上市公司的限售股解禁，为深市主板公司。

三湘股份(000863):解禁股性质为股改限售股，实际解禁股数2887.02万股。解禁股东1家，即西藏利阳科技有限公司，为

第四大股东，持股占总股本比例为5.26%，为其他法人，首次解禁且持股全部解禁，若考虑质押冻结部分，实际解禁股数占流通A股比例为28.63%，占总股本比例为5.26%。该股的套现压力较大。

(西南证券 张刚)

订阅《百姓投资》微信

最新鲜的资讯 最及时的动态 最深入的前瞻

《百姓投资》是一个由证券时报市场新闻部汇聚众多知名财经记者
和专业人士精心打造的财富资讯平台，我们致力于为您提供身边触手可及的从业宝典和投资秘籍，热忱欢迎您即刻订阅分享！

订阅与分享：

1. 打开微信追读录，点击右上角“添加”按钮，然后搜索号码“beixing_touzi”，点“关注”。
2. 您还可以通过扫描二维码加入我们：
3. 点击右上角“...”，可发送给朋友或者分享到朋友圈；
4. 欢迎您向朋友推荐我们。

