

地产股是今年以来表现最为强势的周期类股票。统计显示,截至上周末,申万房地产指数年内累计涨幅近20%,绝对跑赢大盘,更是傲视其他周期类股票。但是,本周地产股面临的调整压力明显增大。在本周短短三个交易日内,地产板块有两天都出现了明显的整体大幅调整,其中,龙头股金地集团本周三甚至几度跌停,这与近期房屋销量提升、价格小幅上涨的行业印象形成明显反差。那么,地产股本周的下跌究竟是正常的获利回吐,还是意味着趋势性逆转已经出现了呢?

“招保万金”强势补跌 机会还是陷阱

□本报记者 龙跃

房价具备企稳条件

中国**证券报**:央行今年已经连续两次降息,从历史走势看,房价在降息周期中上涨概率较大。那么,本次降息周期开启是否意味着房价下跌空间已经有限?

国泰君安**证券**房地产研究小组:我们认为,房价下跌空间有限,目前已经基本企稳并将在未来小幅上行。但下半年房价普遍性大幅上涨的可能性很低,主要原因在于:首先,从目前库存量、未来新增供应量等情况看,2012年行业处于历史库存高峰,并且至少三季度的新增供应量将持续维持在高位;其次,在目前的行业状态下,开发商对安全性的诉求要远高于对高额利润的追求,并且目前土地市场的机会要远高于两年之前的地王时代,开发商涨价的意愿预计较小;第三,近期政策持续喊话,表态继续调控,也有助于稳定降息之后的购房者情绪,我们预期房地产价格上涨压

力不会过大。

赵强:在我们看来,货币因素是影响房价的最重要因素,这是由房地产的金融属性和投资属性所决定。首先,从需求的角度看,按揭利率的升降对购房者的月供支出会产生经济上的影响,货币供应的松与紧又对购房需求产生直接的影响;其次,从供应的角度看,房地产开发贷款和利率又对开发商的投资成本产生重要的影响。因此,可以说利率对房地产的影响双向叠加。当降息周期开始之后,一方面,购房者的需求显著提升了;另一方面,开发商的资金压力和资金成本也降低了,这样供应的压力反而小了。综合起来看,在需求提升、供应减少的背景下,房价当然要上涨。从现实的情况来看,也确实是这样。随着3月份以来的房地产市场的回暖,房价重新上涨的压力也逐步增大。

调控政策或现微调

中国**证券报**:近期部分地区房价出现上涨迹象,地王也再度出现,市场担忧房价重新出现走强态

国泰君安**证券**房地产研究小组: 2011年金牛分析师房地产领域第一名

地产股回调是机会,该板块下半年仍将是市场中的强势板块,建议坚定持有并超配。其中,金地集团、首开股份、荣盛发展、保利地产等一、二线龙头地产股的股价回调,将是低于7%低配投资者的买入良机。

银河**证券** 赵强: 2011年金牛分析师房地产领域入围奖(原广发**证券**房地产研究小组组长)

三季度地产股的表现预计不如今年上半年那么强劲。原因主要在于,预期内的利好因素大多已经在当前股价中反应过了,而新的利好因素可能要等到三季度末或者四季度才能再度出现。

势会引发政策的进一步调控,未来房地产的政策走向会是怎样?

国泰君安**证券**房地产研究小组:房地产投资6月同比增速下滑6个百分点至11.8%,上半年增幅下滑至16.6%,预计房地产投资下半年仍将持续低迷,并将继续拖累经济。在目前经济低迷、地方财政相对不宽裕、行业投资普遍仍然低迷的状况下,有关方面并没有继续出台更严厉的行业性调控政策,预计未来过于严厉的调控政策进行一定程度的合理修正完全有可能。

赵强:当前的房地产政策又

开始陷入到“两难”境地。楼市复苏,房价重现上涨压力。从政策的角度来看,确实存在房地产调控再次落空的担忧,因而短期放松政策的可能性很小,这从近期的舆情上已经可以看得出来。但另一方面,从地方政府的角度看,楼市虽然回暖,但土地市场仍不能说全面复苏。虽然有些城市的优质地块的拍卖情况不错,但还不普遍。从开发商的角度来说,拿地的意愿也不是很强。

整体来看,楼市的回暖尚未明显惠及地方政府,而后者只能把希望寄托在政策继续放松上。

我们认为,未来的政策变化仍旧是不同利益主体表达和博弈的结果。如果要下个判断的话,我们倾向于认为下半年或明年的某个时候,对改善性需求的购房政策将再度出现微调。

一线城市业绩有保障

中国**证券报**:中报披露大幕已经拉开,不少个股因中期业绩“触雷”而出现明显调整。那么,地产行业今年中期以及全年的业绩预期如何?

国泰君安**证券**房地产研究小组:地产行业由于结算普遍集中

在三、四季度,我们更看重全年业绩的确定性。目前来看,主流的一

二线龙头公司基本已经锁定了全年业绩,像万科、保利地产等龙头企业,全年维持25%-30%的利润增长较有保障。至于中期业绩,我们预判主流的一、二线地产公司也将保持较为稳定的状态,部分公司出现波动也主要是因为结算集中在下半年的原因。

赵强:由于存在项目结束的滞后,房地产公司的利润表反映的是一年前的经营情况,因此参考意义不太大。如果对房地产公司的中期业绩做一个大致预判的话,我们的估计是:由于毛利率的下滑,利润同比增速将显著放慢;同时,受益于上半年楼市的回暖,相关公司财务状况和现金流量将显著改善。

龙头地产股仍存机会

中国**证券报**:在经历了上半年的较大幅上涨后,目前市场对地产股后期走势存在较大分歧。请简单介绍一下房地产板块三季度的投资策略,包括行业整体预期、个股

选择思路,以及是否继续超配等。

国泰君安**证券**房地产研究小组:我们维持2011年年底提出的“2012年地产股绝对收益将达到50%”的观点,维持以一、二线龙头地产股为核心配置的观点。地产股回调是机会,下半年仍将是市场中的强势板块,我们依然坚定建议持有并超配。其中,金地集团、首开股份、荣盛发展、保利地产等一、二线龙头地产股的股价回调,将是低于7%的低配投资者的买入良机。

赵强:展望三季度,我们认为地产股的表现将不如今年上半年那么强劲。原因主要在于,预期内的利好因素大多已经在当前股价中反映过了,而新的利好因素可能要等到三季度末或者四季度才能再度出现。当然,近期股价的下调又快速反映了我们的预判,为未来的重新上涨提供了空间。

个股选择方面,在弱市背景下,我们认为必须坚持选择行业龙头的策略,即优先配置“万保招金”等一线地产龙头股,以及中南、荣盛、金科等优质二线地产股。

“非典型”反弹持续性待考验

□本报记者 曹阳

从低点2138.79点到最高探至2170.30点,沪综指昨日午后上演了一出逆转好戏。不过,细究起来,市场昨日的反弹并不具备“典型”性,一方面,沪深指数走势再现分化,另一方面,反弹缺乏核心的领军板块。因此,短期来看,投资者仍然应以谨慎心态看待市场的反弹。但中长期而言,在市场底部特征逐渐明晰的情况下,过度悲观并不可取。

沪深强弱转换 反弹持续性待考验

昨日沪深两市走势可谓一波三折,就在午后沪综指逼近“钻石底”,市场中绝望气氛渐浓之时,下午2时20分左右,部分抄底资金开始涌入采掘、交运设备等周期板块,并带动大盘由跌转升。不过,仅凭市场半日的逆转,尚难就此断定本轮调整业已结束,更何况昨日在沪市反弹的情况下,深市仍处于调整态势,沪深两市走势的差异化也表明反弹之路难言坦途。

有分析认为,昨日的反弹并不具备典型性,诸多细节均表明反弹基础并不牢靠。首先,深成指连续第三个交易日跑输沪综指,上周沪深强弱的格局出现了戏剧性的扭转。这一涨一跌之间实际上反映的是市场风格的转变。由于沪综指前十大权重股皆为金融股,而深成指前十大权重股被白酒股、地产股

所把持。近期申万金融服务指数表现相对抗跌,而食品饮料与地产板块近期则纷纷补跌,因此深强沪弱的格局得以转变。此外,由于指数走势最终趋于一致,因此沪综指的反弹必须同时得到深成指的确认,但这一局面在昨日并未出现。

其次,反弹缺乏核心板块的“力挺”。根据历史经验,每次颇具力度的反弹必然需要“核心”板块挺身而出,包括此前的“五朵金花”与“煤飞色舞”,以及上半年地产与券商股的异军突起。但这一特征在昨日并未显现。从行业表现来看,昨日涨幅居前的申万一级行业板块分别为农林牧渔、纺织服装、采掘、综合、商业贸易板块,分别上涨了2.05%、1.29%、1.26%、1.12%和1.11%。除采掘板块外,其余行业板块大多为“边缘角色”。

最后,量能不济,市场反弹高度或有限。尽管昨日市场出现反弹,但量能并未有效放大。周三,沪市成交金额为592.8亿元,而深市成交金额为600.6亿元,两市成交金额虽较前一交易日略微增长,但并不能认为是“有效放量”。而中期底部形成的基本特征之一是成交从持续低迷演变为上涨放量、下跌缩量,显然,昨日市场的量能表现并未达标。

总体而言,从昨日市场所表现出的三个特征来看,市场距离真正见底尚存在一定差距,短期来看,“钻石底”或并非牢不可破,投资者对于抄底仍需多一分谨慎。

数据显示,空军司令中证期货昨日减持IF1207合约2382手至4201手,但在新晋主力IF1208合约上却增仓1970手至8712手。光大期货、海通期货、国泰君安期货和华泰长城期货等空头持仓也继续位居排行榜前列。

慎、少一分贪婪。

周期躁动或隐含政策预期

尽管由于经济掣肘,市场短期难言转强,但昨日盘面的一些细微变化仍然值得玩味,而这些细节或许能够给投资者带来一定的启示。

其一,除深成指外,沪综指、中小板指数以及创业板指数均收红,而创业板指数以0.74%的单日涨幅居所有主要指数之首。深成指主要受昨日食品饮料与地产指数走弱拖累,而食品饮料与地产板块的调整颇有些强势板块补跌的意味。

当然,地产板块的大幅调整更为值得注意。昨日,地产板块中的龙头股金地集团盘中几近跌停,收盘暴跌8.86%。有分析认为,日前标普对金地集团出具的评估

报告或为本次下跌的导火索。标准普尔认为,金地集团的财务风险状况为“显著”,相比同行业公司,金地集团的杠杆率更高,财务覆盖率更低。但是,如果就此判断地产板块昨日的调整主要受金地集团拖累或有失偏颇。国家统计局18日发布报告称,6月份全国70个大城市中,新建商品住宅(不含保障性住房)环比价格下降的城市有21个,持平的城市有24个,上涨的城市有25个。在此背景下,投资者担心房价的反弹可能引发管理层更加严厉调控政策的出台,这或是昨日地产股集体调整的主要原因,而金地集团只是其中的导火索。

其二,周期股再现躁动。尽管市场反弹高度有限,但采掘板块表现较好,而有色金属也在盘中由跌转升。由于煤炭与有色金属

两新股稳坐沪深涨跌榜“头尾”

□本报记者 曹阳

7月18日,银邦股份及润和软件双双登陆创业板市场。截至收盘,两只新股走势迥异,其中润和软件收盘上涨17.21%,位于沪深两市涨幅榜榜首;银邦股份则下跌14.80%,位居两市A股跌幅榜榜首。银邦股份本次发行4680万股,发行价为20元,摊薄后的发行市盈率为32.95倍,机构认购倍数为7.92倍,网上中签率为4.84%;润和软件发行1919万股,发行价为20.39元,摊薄后的发行市盈率

为41.21倍,机构认购倍数为65.81倍,网上中签率为0.679%。

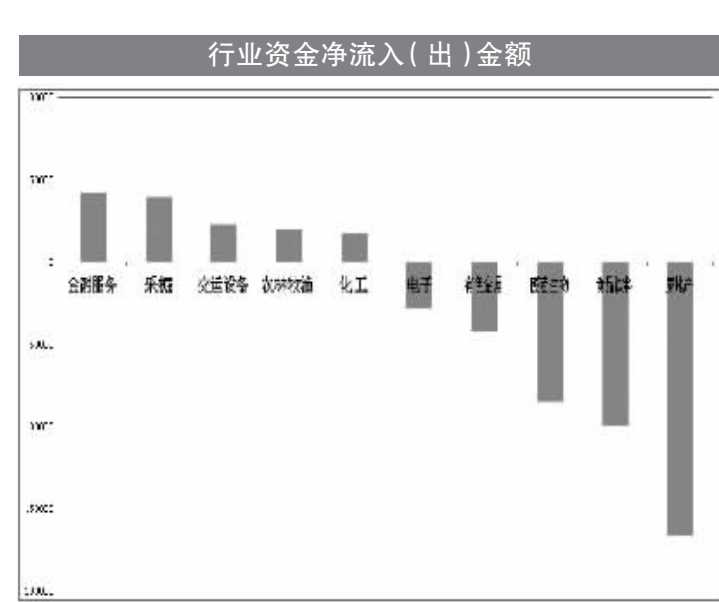
从银邦股份和润和软件的发行情况来看,资金显然对润和软件更加青睐,而昨日市场的走势也印证了这一点。昨日早盘,润和股份高开37.32%,报28元,银邦股份则低开8.50%,报18.30元。不过,随后两只新股的走势趋同,银邦股份和润和软件双双震荡下行,其中润和软件由于盘中低开盘价下跌10%以及换手率超过50%被深交所两度实施临时停牌。截至收盘,银邦股份下跌

14.80%,收报17.04元,润和软件上涨17.21%,收报23.90元。

从盘后的龙虎榜数据来看,无论是银邦股份还是润和软件,均不同程度遭到了机构的抛售。其中银邦股份和润和软件卖出金额最大席位的前5位中均有4位是机构专用席位。不过,在银邦股份买入金额最大的席位中,出现了一个机构专用席位,昨日共买入近3500万元,显示有部分机构资金意欲抄底银邦股份。从龙虎榜的交易情况来看,润和股份短期或将调整,而银邦股份不排除有超跌反弹的可能。

资金流向监测

沪深两市资金净流入前十						
股票代码	股票名称	最新价	涨幅(%)	流入金额(万元)	流出金额(万元)	净流入额(万元)
000562	宏源 证券	19.25	6.12	50041.71	32934.46	17107.25
300084	海联科技	14.06	10.02	26223.89	9417.06	16806.83
600739	辽宁成大	15.34	5.94	34120.56	19628.15	14492.41
000735	罗牛山	5.25	10.06	22668.25	8409.29	14258.96
000975	科学城	9.90	10.00	22395.54	9635.05	12760.49
600795	国电电力	2.75	3.77	21696.91	9777.27	11919.64
002459	天业通联	10.40	4.94	17056.41	5569.64	11486.76
600303	曙光股份	5.87	9.93	17994.93	6937.17	11057.76
002190	成飞集成	12.84	10.03	10906.29	283.70	10622.59
600272	开开实业	10.52	10.04	17550.84	7473.35	10077.48



23亿资金趁反弹离场

□本报记者 申鹏

昨日沪深股市各主要指数均走出探底回升的行情,上证指数盘中创出本轮调整新低2138.79点后企稳回升,收盘收报2169.10点,较前一交易日上涨7.91点或0.37%,深成指收报9514.17点,跌幅0.48%。市场再次呈现沪强深弱的状态,不过这两个指数都在相对低位收出长下影线,显示出投资者抄底意愿有所增强。

从行业表现来看,近期市场打破“强者恒强”格局的愿望十分强烈,昨日涨幅较高的板块如农林牧渔、纺织服装、采掘等都是今年以来持续表现疲软的板块,而昨日跌幅居前的则都是此前经历了强势上涨的板块,如房地产、食品饮料、医药生物等。

昨日沪深两市成交额有所放大,沪市成交592.82亿元,深市成

交561.99亿元,两市合计成交1154.81亿元,较前一交易日增加近100亿元,但总体来看仍是较低的单日成交额。

从资金流向上来看,昨日两市资金呈净流出状态。据巨灵财经统计,昨日沪市A股录得资金净流出14.65亿元,深市A股录得资金净流出9.08亿元,两市合计净流出资金23.72亿元。行业板块方面,金融服务、采掘、交运设备、农林牧渔资金净流入规模较大,额度都在2亿元以上;而房地产、食品饮料和医药生物资金净流出的情况比较严重,分别净流出16.55亿元、10.00亿元和8.46亿元。

分析人士指出,在上证指数再次逼近年初低点时,资金“抄底”的动作也越来越频繁,同时市场内高beta板块的活跃也反映投资者对大盘见底的预期有所增强。