

环球影视城待批引发土地重估热

# 环球影城概念活跃可期

本报记者 魏静

环球影视城项目由来已久,A股市场上对这一概念的炒作也此起彼伏。2月份,一则环球影视城项目已上报国家发改委的消息,就掀起过一轮炒作高潮,由于环球影视城项目大概率会带来通州土地的重估,龙头股中国武夷(000797)短短几个交易日就飙涨20%,华业地产(600240)、新华联(000620)及首旅股份(600258)等概念股也均出现了大幅拉涨的情况。而据媒体最新的报道,该项目可能即将进入公布期,上周五中国武夷就强势封住涨停板,华业地产、新华联及首旅股份等概念股也纷纷出现了较大幅度的上涨,短期预计环球影城概念仍将继续反复活跃,投资者可密切关注中国武夷、华业地产、新华联、首旅股份及北京旅游。

## 北京环球影城项目进入待批阶段

早在2001年左右,相关方面就启动了针对环球影视城项目的调研和前期工作;而直到2007年10月12日,北京市规划委网站公布了通州新城规划(2005-2020),要在通州新城建设相关主题公园项目,打造通州新城旅游产业品牌被写入规划,市场对环球影视城的关注,才出现从猜测到逐步形成,如果大盘想要打破下降通道的魔咒,则需要增添新的上涨动力。从最近影响市场运行的主要因素看,利多因素多数被消化,负面因素有所抬头,大盘短期将考验年线支撑。

经济复苏与制度红利的双重驱动行情暂告一段落,通胀抬头与货币收缩冲击股市。回顾去年12月份以来的反弹行情,最主要的两大推动力就是经济复苏与制度红利。经历了数据几个月的持续回升,最新公布的2月份PMI数据出现回落,与此同时通胀出现大幅反弹,虽然都与季节性因素有关,但是仍有相当多的投资者就此认定本轮经济复苏仍属于弱复苏的性质。从制度红利的角度看,媒体不断报道的证监会高层变动,也在一定程度上增加了投资者对新政执行的疑虑。可见,推动大盘上升的双轮均出现了一定变数。不仅如此,从上游行业的年报看,产能过剩、需求不足仍然制约着经济的回升,这进一步强化了经济弱复苏的预期。与此同时,货币政策也悄然出现了转向,上周四央行在公开市场开展了180亿元28天期的正回购操作,中标利率持平于2.75%。至此,上周央行公开市场操作实现净回笼440亿元,连续四周净回笼,累计回收流动性规模达到9640亿元。从货币政策看,管理层已悄然开始有所收紧货币,虽然利率并未出现大幅上升,但是偏紧的货币政策无疑会对股市造成一定负面影响。

就主流品种来看,地产国五条政策的力度大幅超预期,这导致银行及地产等蓝筹股欲振乏力。春节后国务院出台地产调控国五条,包含了征收

测变为现实的可能。

2008年5月7日,北京环球影城主题公园(通州区)项目被列入《北京市2008年重点推进前期工作项目》,将在2010年前,开始主题公园规划建设,完成项目建设前期准备。2008年5月23日,首旅集团与美国经济研究协会(ERA)、AC尼尔森两家公司签署了服务协议。其中,ERA负责主题公园及商业、酒店等设施的市场分析、定价研究、财务模型以及经济影响分析工作;AC尼尔森负责对消费者进行定性和定量调查,预测客流、人均消费及对景点组合的评价工作。两家公司的工作均于2008年年底完成。2008年12月29日,土桥至主题公园的轨道交通M1支线列入2009年通州新城建设重点推进工程项目。

2009年2月,通州区委书记王云峰在2009年通州的重点项目介绍中披露了通州区正在争取环球影城落户的消息。2009年3月4日,北京环球影城主题公园列入《北京市2009年重点推进前期工作项目》。

而据北京市发改委公布的今年建设项目目录显示,北京环球影城主题公园建设地点已正式设在通州梨园镇,由首旅集团担任项目法人,投资100亿元,将建设以美国环球影城现有知识产权为主的娱乐景点和

游乐设施。目前来看,该主题公园今年的投资计划依然处在“立项”阶段,是否能最终付诸实施尚待有关部门的批准。不过,日前有媒体从北京市发改委了解到,北京环球影城主题公园项目有望近期获得国务院的批复。

## 环球影城 投资带动作用显著

众所周知,环球影城与迪斯尼主题公园、环球嘉年华并称为现代世界三大娱乐品牌。在迪斯尼,游客们除了可以玩各种刺激的游戏外,还可以扮演迪斯尼动画中的卡通形象。环球影城则是以电影题材为主题的公园,观众们可以扮演电影中的角色,可以领略电影中的特技,甚至与恐龙、怪兽来一场亲密接触。

尽管市场对迪斯尼已经是耳熟能详,但对环球影城却仍较为陌生。事实上,环球影城是以全世界最大、工作最繁忙的电影制片厂好莱坞为模拟对象的主题公园,游玩影城会使人完全沉浸于好莱坞虚拟世界令人兴奋的氛围里,游客们置身于电影历史、现场表演、特效专家制作的电影特技和视觉特技之中。因此,相对于迪斯尼乐园适合儿童游乐,环球影城则更加适合成年人参与。

不可否认的是,环球影城项目,对周边地段房价的提振作用显著。2009年2月之后,房地产开发商就不遗余力地将环球影城的建设引入的楼盘销售中,这在某种程度上推动了通州范围内楼价的飙升。环球影城落户的消息传出后,梨园某楼盘项目的咨询电话及现场看盘人数骤然增加,尤其是大户型产品备受青睐。

## 环球影城催热 通州本地土地及旅游概念股

从环球影城全球的运营模式来看,此次环球影城可能落户通州,将对那些在北京通州地区拥有较大土地储备或者重大项目上市公司的形成直接的利好效应。一来将带动整个区域的旅游、消费,二来也会间接推高当地的房价。

中国武夷(000797)最新发布的公告显示,其子公司北京武夷(实际控制70%)在通州武夷花园南区持有600亩土地(包括代征地),这块地最初是香港武夷(集团)有限公司拥有,1999年12月中国武夷控股子公司香港武夷建筑有限公司收购了香港武夷(集团)有限公司100%的股权(其中大股东福建建工集团总公司拥有该公司80%的股权)。可以想象,一旦环球影城概念获批,则公司

通州地块的资产增值效应将十分明显。

华业地产(600240)也曾发布公告称,2011年竞得北京通州区运河核心区IV-05、08、09多功用地,至此,其在通州运河核心区共有51.52万平方米土地储备。其中,通州区永顺镇李庄村约750亩土地一级开发项目不超过40万平方米,距环球国际影城约5公里。2010年8月,公司与通州区梨园镇东小马村村民委员会合作,一级开发通州区梨园镇东小马村旧村土地,占地面积约600亩,委托公司实施一级开发;预计投资约3.9亿元,2013年6月竣工。无可否认的是,华业地产的土地储备跟规划中的环球影城十分接近。

新华联(000620)则是注册地为通州的唯一地产上市公司,近几年公司将进军旅游地产,从单一的住宅地产开发商向住宅地产、城市综合体和旅游地产相结合的综合性地产商转型,该公司也会在一定程度上受益环球影城的落户。

此外,因控股股东首旅集团参与环球影城项目的开发,首旅股份(600258)又属于北京的旅游公司,因而该公司也将受益环球影城的落地。同时,北京旅游(000802)也将受益环球影城给北京旅游所带来的极大发展。

## ■博客论道

占豪:

## 调整时间或延长

上周五,大盘冲高回落使周K线收出纺锤线,那么大盘调整时间还将延长,不出意外,在没有重大利好的情况下,股指还会继续拉锯,很可能择机补掉2234点上方那个缺口。当然,在这一过程中,股指很有可能回踩年线。当前大盘的技术面总体上仍未修复到理想位置,冲高回落说明两点:一是大盘的调整幅度已接近极限,二是大盘还未结束调整,做空动能还未完全释放,做多动能虽已开始凝聚但还无法确立优势。

板块方面,金融股上周五大幅波动,这说明多空在当前位置争夺激烈,空头力量还未耗尽。如此看来,金融股应该还会有下探空间。地产板块整体调整幅度

较深,差不多已接近阶段性的底部。资源板块调整得很充分,但还未到重拾反弹之时。未来一旦金融板块确认调整到位,则三大板块就有望形成共振而展开二度上攻行情,届时调整也会真正结束。

操作策略上,投资者对于那些未来有预期、而股价又在低位徘徊较长时间、在前一波行情中涨幅不大且目前回调到强支撑的股票,可择机低吸。而对于那些涨幅较大的股票,则要谨慎待之,除非上行趋势未被破坏,否则,未来调整耗时将较长。因此,对那些风靡一时的热点,投资者需有意回避,另外,还得注意创业板和B股的调整风险。

zjbk:

## 四条拦路虎不得不防

上周五早盘指数呈现先抑后扬的走势,在银行、券商股的带动下,指数迅速收复失地,避免了五连阴之后的继续调整。午后指数震荡向下,K线形成了螺旋桨形态,上一次大盘出现螺旋桨K线是在去年12月18日,之后市场迎来了280点的上涨。此次市场再度留下悬念。目前大盘还在BOLL通道中轨和下轨区间运行,而且BOLL通道向下的趋势依旧。换言之,放量中阳反弹是否有效,还需要市场反复确认。值得注意的是,60日均线的中长期支撑作用不容忽视。

短期的止跌企稳可能会令短线走势趋于乐观,但是反弹路上仍有四条拦路虎,投资者不得不防。其一,在IPO暂停的背景下,沪深A股今年以来的再融资热情日益高涨;截至3月15日,市场再融资规模已经逼近2000亿元。其

二,在再融资压力陡增的情况下,央行回收流动性的步伐明显加快。先是春节前9000多亿元的逆回购资金到期,紧跟着央行启动正回购,最近一周央行回笼资金440亿元,且周小川在两会期间暗示今年货币会偏紧。其三,2013年地方政府偿债高峰即将到来,地方政府的债务规模和偿债风险受到各方高度关注。尚福林透露,目前地方融资平台贷款规模为9.3万亿元,以两成占比计算,约1.86万亿元的地方融资贷款存在风险。其四,2013年A股面临2万亿元市值的解禁洪峰。

上述四条拦路虎,时刻左右着市场情绪。虽说明知山有虎偏向虎山行是勇者的特质,但是有时候发挥智慧,可以让投资者少走弯路。就近期股市热点而言,笔者建议关注海水淡化概念及超级锂电池概念。

328a:

## 等待新一轮上涨的到来

本次波段调整已经接近尾声,虽然沪指有再度测试2250点支撑的可能,但是向下空间已极为有限,反倒是大盘随时会结束波段调整。在经历了地产调控新政的震荡恐慌期后,市场进入最佳选择买股阶段。美国股市出现了历史罕见的10连阳,连续8天创出117年以来的历史新高;随着“两会”的胜利闭幕,新政府推出一系列利好股市的政策还是值得期待,中国股市也会就此踏上新的上涨旅程。

笔者建议把功夫放在精选个股上,继续看好符合战略新兴产业在中小板滞涨的个股,受国家经济转型、重内需的大消费股,随着两会落下帷幕,调整结构,转变方式”的经济政策导向将引导

股市热点的走向。未来经济结构调整的过程中必将伴随着结构性行情,从目前已有的信息来看,新一代决策层似乎更加注重经济长期转型;操作上,可抓住转型和改革等个股逢低布局。

中国经济在政策调控背景下仍可保持强势,这是中国股市震荡向上的基础。在推动国家经济转型和战略性新兴产业发展过程中,当前资本市场起着至关重要作用,股市要融资支持大力发展战略性新兴产业,新一届政府不会让股市长期低迷。对于投资者来说,不妨放眼长远,握好手中的筹码,等待新一轮上涨的到来。(武俊雪 整理)

更多详情请登陆中证博客

<http://blog.cs.com.cn/>

# 指数调整期 个股风险季

□长城证券 张勇

上周大盘继续震荡回落,虽然周五在银行板块带领下指数一度强劲反弹,但是尾市抛盘汹涌,股指收复2300点未果,弱势特征较为明显。从K线形态上看,去年令市场最为忧虑的下降通道初步形成,如果大盘想要打破下降通道的魔咒,则需要增添新的上涨动力。从最近影响市场运行的主要因素看,利多因素多数被消化,负面因素有所抬头,大盘短期将考验年线支撑。

经济复苏与制度红利的双重驱动行情暂告一段落,通胀抬头与货币收缩冲击股市。回顾去年12月份以来的反弹行情,最主要的两大推动力就是经济复苏与制度红利。经历了数据几个月的持续回升,最新公布的2月份PMI数据出现回落,与此同时通胀出现大幅反弹,虽然都与季节性因素有关,但是仍有相当多的投资者就此认定本轮经济复苏仍属于弱复苏的性质。从

制度红利的角度看,媒体不断报道的证监会高层变动,也在一定程度上增加了投资者对新政执行的疑虑。可见,推动大盘上升的双轮均出现了一定变数。不仅如此,从上游行业的年报看,产能过剩、需求不足仍然制约着经济的回升,这进一步强化了经济弱复苏的预期。与此同时,货币政策也悄然出现了转向,上周四央行在公开市场开展了180亿元28天期的正回购操作,中标利率持平于2.75%。至此,上周央行公开市场操作实现净回笼440亿元,连续四周净回笼,累计回收流动性规模达到9640亿元。从货币政策看,管理层已悄然开始有所收紧货币,虽然利率并未出现大幅上升,但是偏紧的货币政策无疑会对股市造成一定负面影响。

就主流品种来看,地产国五条政策的力度大幅超预期,这导致银行及地产等蓝筹股欲振乏力。春节后国务院出台地产调控国五条,包含了征收

20%个人所得税等较为严厉的条款,这导致调控力度大大超出市场预期。不仅地产板块大幅暴跌,银行、水泥、机械等也都受到较大的拖累。目前地产调控政策处于地方政府拟定细则的时期,预计在正式公布细则之前,地产板块仍会承受较大的政策风险,银行、水泥建材等也都会受到影响难有表现。

另外,从QFII的表现看,此前峰拥而至的境外资金开始撤退,香港市场上4只投资A股交易型开放式指数基金(ETF)的份额,一个月来出现大幅缩水,其中缩水幅度最高的嘉实MSCI中国A股指数ETF,其规模减少高达20%。由于近期港股表现疲弱,中资金融股表现更弱,AH溢价股指数已经回升至103.82点,这意味着A股已经较H股出现了3%的溢价,银行股的折价率也都在10%以内,也就是说,A股的折价优势已大为削弱,无论是蓝筹股还是题材股,经过一个季度的轮番上涨后,均积累了较大的获利回吐压力,因此如果没有

持续的增量资金入市,场内资金势必无力维系强势。

投资策略上,精选个股、穿越牛熊依然是投资者梦寐以求的目标。数据显示,2003年至今年,股价累计涨幅超过1000%的个股共有20只,普遍来自于食品饮料、生物医药、家用电器等大消费板块,这些板块内的牛股就达到12只。今年以来,品牌中药股纷纷发力,连续创出历史新高,成为了股市中的“高富帅”。解析牛股基因,无非就是业绩的持续成长。不过,短期而言,谨慎依然是投资上策,投资者不如适当降低仓位,等待增量资金入市信号的出现。银行、地产等蓝筹股在地方政府实施细则出台前,仍需保持谨慎观望。下游消费领域依然会分化,医药继续强者恒强,而白酒板块短线机会不多,但是继续下跌则构成较好的逐步建仓机会。题材股方面依然会有表现的机会,4G、军工、锂电池等均可适当短线参与。

展望后市,笔者判断短期指数仍将维持弱势震荡格局,并有可能会考验年线2232点一线支撑。虽然指数下跌空间有限,但是个股调整压力将较大。无论是蓝筹股还是题材股,经过一个季度的轮番上涨后,均积累了较大的获利回吐压力,因此如果没有

# 改革憧憬发酵中 成长股迎来春天

□银河证券策略研究团队

春节后,A股所面临的经济与政策预期不断被修正,特别是2月份经济数据公布和新国五条细则发布之后,预期进一步悲观化,甚至影响了改革憧憬的中长期预期,一度产生了“带账论”。在经济复苏与制度红利的双重驱动行情暂告一段落,通胀抬头与货币收缩冲击股市。回顾去年12月份以来的反弹行情,最主要的两大推动力就是经济复苏与制度红利。经历了数据几个月的持续回升,最新公布的2月份PMI数据出现回落,与此同时通胀出现大幅反弹,虽然都与季节性因素有关,但是仍有相当多的投资者就此认定本轮经济复苏仍属于弱复苏的性质。从

射的人口将超过93%。这意味着中国高铁城市将迎来最后一轮发展竞赛,如果高铁线上的城市不能在未来5年率先发展,则成为高铁线上的重镇,进而将历史性地错过高铁时代。

尽管房地产调控压力不断加码,但我们看到了高铁沿线城市正在围绕高铁站规划面向高铁时代的综合功能区,高铁站附近的房价呈现出逆势上涨的局面,高铁城市的商务效率也正逐步被社会所认同。以高铁为纽带的新一轮产业集聚和城市建设竞赛将支撑起未来3-5年的固定资产投资。

## 改革憧憬继续发酵

不可否认的是,改革憧憬是去年12月份以来行情启动的关键,也是市场对未来抱有希望的寄托所在。这一改革憧憬早期来自动力:物价将掣肘经济政策,让微弱的复苏势头夭折。仔细分析2月份的CPI细项,我们不难发现,在春节因素的推动下,作为CPI篮子里权重最高的食品项涨幅最为明显,这是2月份CPI超预期的主要原因。当然,即便考虑到春节因素,目前的CPI仍然较高。我们必须客观地认识到,CPI

是最大的红利”,靠改革进一步解放生产力还有巨大的潜力。

## 经济转型将带来成长股的春天

我们认为,改革憧憬带来的第一波行情主要是估值重估,当前,第一个阶段可能已经接近完成,接下来要开始的是第二个阶段,则需等待盈利增长的复苏。

然而,从年初公布的数据来看,目前还没有证据显示盈利即刻开始上行,经济复苏的强弱还要等待3月份以后的经济数据来加以判断。在复苏难以证实的同时,有关通胀和复苏夭折的担忧又无法证伪。中长期来看,在经历了过去几年的信心磨灭之后,股市已经处于历史性低位,新一届政府的政治周期让人们更加相信改革憧憬,进而对市场构成正面提振。

从市场风格来看,周期股首当其冲必须要重点考虑,一旦经济复苏出现增强的苗头,相信届时周期股还会出现较大幅度的上涨,因而目前对周期股的关注不能放松。成长股估值往往较高,带有穿越周期的期许,但创新的质疑一直困扰着其高估值。

从新一届政府集体的姿态来看,改革憧憬将进一步深化。

改革贵在行动,喊破嗓子不如甩开膀子”,这将给改革憧憬切实的行动预期。对于A股市场来说,改革憧憬的大气候未变:“改

革是最大的红利”,靠改革进一步解放生产力还有巨大的潜力。

## 经济转型将带来成长股的春天

我们认为,改革憧憬带来的第一波行情主要是估值重估,当前,第一个阶段可能已经接近完成,接下来要开始的是第二个阶段,则需等待盈利增长的复苏。

然而,从年初公布的数据来看,目前还没有证据显示盈利即刻开始上行,经济复苏的强弱还要等待3月份以后的经济数据来加以判断。在复苏难以证实的同时,有关通胀和复苏夭折的担忧又无法证伪。中长期来看,在经历了过去几年的信心磨灭之后,股市已经处于历史性低位,新一届政府的政治周期让人们更加相信改革憧憬,进而对市场构成正面提振。

从市场风格来看,周期股首当其冲必须要重点考虑,一旦经济复苏出现增强的苗头,相信届时周期股还会出现较大幅度的上涨,因而目前对周期股的关注不能放松。成长股估值往往较高,带有穿越周期的期许,但创新的质疑一直困扰着其高估值。

从新一届政府集体的姿态来看,改革憧憬将进一步深化。

改革贵在行动,喊破嗓子不如甩开膀子”,这将给改革憧憬切实的行动预期。对于A股市场来说,改革憧憬的大气候未变:“改

## 成长股迎来春天

我们认为,改革憧憬带来的第一波行情主要是估值重估,当前,第一个阶段可能已经接近完成,接下来要开始的是第二个阶段,则需等待盈利增长的复苏。

然而,从年初公布的数据来看,目前还没有证据显示盈利即刻开始上行,经济复苏的强弱还要等待3月份以后的经济数据来加以判断。在复苏难以证实的同时,有关通胀和复苏夭折的担忧又无法证伪。中长期来看,在经历了过去几年的信心磨灭之后,股市已经处于历史性低位,新一届政府的政治周期让人们更加