

# 楼市投资属性弱化 千亿资金或转战股市

□本报记者 于萍 张朝晖



CFP图片 制图/尹建

7月A股开启一波上涨行情，并伴随交易量的提升。与股市渐暖相比，楼市依旧在低迷中徘徊。房地产开发投资增速持续回落，商品房销售面积也不断下滑。

中国证券报记者调查发现，随着房地产投资属性弱化，包括开发商、游资在内的部分资金酝酿进入股市。据业内人士测算，撤离楼市的资金规模将达到千亿元。在经济趋稳、沪港通启动等预期带动下，增量资金将对股市产生一定影响。

## 楼市资金酝酿进场

老崔是南方某市一家小型开发商的董事长，日前受邀参加一次大型房产投资推介会。与以往不同的是，这次参会的开发商热度明显降温。

“楼市黄金期已经到头了，未来不是没有投资机会，但是房地产的钱会变得很难挣，成败与否取决于投资眼光。”在地产行业经营多年的老崔，手中握有位于河北某市的地产项目，尽管有着京津冀一体化的支撑，但老崔仍然盘算着如何“弃房上岸”。

“房地产毕竟是重资产行业，而沉寂了多年的资本市场，却有着明显的复苏迹象。我周围的朋友已经开始调集资金转战股市。”老崔告诉中国证券报记者，“最近有地产圈的朋友拿广东的几块土地去做融资，而所谓的几个项目，更可能是进入到A股。”

由于当前房地产市场遭遇调控，房企的经营环境日趋艰难。房产项目从拿地、规划、审批再到开工建设，都面临更多考验。再加上

资金回流速度放缓，不少中小房企后续项目难以跟上，进而酝酿新的投资方向。

“我目前手中还有两个项目，一个进入销售周期，另一个还在等项目规划审批后，才能开工建设。”老崔表示，除了项目必要的周转资金，他已经开始分批将资金转入旗下的投资公司，伺机等待着A股大行情。

“这在圈里不是秘密，不是说企业开始炒股，也不是说开发商要放弃主业，只是为账上趴着的资金找到合适的投向。”一位地产业内人士向中国证券报记者透露，目前国内某大型开发商正计划将百亿元资金交给券商理财，指定投向A股市场。“如果未来一年内A股市场有行情，开发商当然不愿错过赚钱的机会。”该人士直言。

不仅仅是部分开发商酝酿将资金投入股市，楼市调控背景下，一些社会游资也开始将资金辗转入市。中国证券记者在走访部分券商营业部时发现，不少“大户”早已开始关注

楼市资金入市的迹象。对于7月份以来A股出现的上涨行情，这些股市“老手”们各有看法，除了宏观预期改善、外资增仓入市、央企改革题材炒作等因素外，楼市资金也被不少人提及。

“最近找我打听入市的人确实不少，但真正抛房子来炒股的不多，基本是有闲置资金，之前打算炒房但现在来炒股的。”在北京金融街附近某券商营业部里，一位有着十余年股龄的“大户”告诉记者，楼市股市中的资金本来就在相互流动，特别是一些企业和私募资金，之前有不少活跃在房地产市场中，现在部分进入了股市。

一些券商营业部的客户经理也告诉中国证券报记者，近期新开户数较此前略有增长，客户的账户总额也有所增加。中国结算数据显示，7月底以来A股新增开户数不断增长，到8月15日一周，超过15万户的新增开户数规模已经是近20周以来的新高。这意味着场外投资者入市步伐正在加快。

## 房产投资属性减弱

不能说这些资金将全部进入股市，但是对市场会有一定影响。”该分析师直言。

事实上，似曾相识的一幕曾经在2010年上演。就在2010年初，国务院发布“国十一条”，要求加大差别化信贷政策执行力度，整顿房地产市场秩序。同年4月又出台坚决遏制部分城市房价过快上涨的“国十条”。9月巩固楼市调控成果措施的“国五条”相继出台，明确提出对房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。不久后，差别化信贷政策及相关税收政策也相继出台。

在楼市政策逐步收紧背景下，2010年下半年房地产市场出现调整，国房景气指数连续下滑，70大中城市房地产价格指数也出现环比下降。与之相应的，股市在2010年下半年曾连续反弹，并一度站在3000点之上，新开户数回升，并呈现出增量资金入市迹象。彼时，

包括中金公司在内的多家券商曾发布报告，预计原本活跃在房地产领域的资金将流向其他领域，资金规模至少在5000亿元以上。

“现在所处的情况和2010年时有一些不同。”上述券商分析人士表示，虽然楼市在2010年后遭遇政策调控，部分炒楼资金流出。但由于当时全球经济低迷，国内宏观经济增速持续下滑，股市并不具备上涨动能。但当前全球经济逐渐企稳，我国经济结构转型不断加速，市场预期正在发生转变。

“今年这波行情更多依赖场内存量资金的拉动，一旦出现一定涨幅，可能会出现回调，这也为新资金进场创造了条件。下一步A股走牛的关键在于进场资金的意愿，不管是从楼市分流的资金，还是产业资本转入的资金，重点是成交量能否持续扩大，而增量资金的进入将进一步激活整个中国资本市场。”上述分析人士直言。

## 市场预期料成关键

回顾历史，在流动性充裕时，股市和楼市之间通常呈现正相关，但在目前“一堵一疏”的特殊时期，二者开始呈现此消彼长的关系。业内人士指出，投资者对未来股市和楼市的预期将是资金流向的关键所在。

在宏观调控和房地产调控的双重作用之下，房地产的投资价值开始回落，自住性需求逐渐成为支撑市场的主力。尽管目前有很多城市加入到松绑限购政策的大军中，但是从业内普遍观点看，中国经济增长“去房化”的趋势并未改变。

瑞银发布的报告显示，2013年中国住房建设量明显高于城镇化和更新改善所催生的

住房需求。房价下跌、未来开征房产税以及新兴投资渠道的兴起都将继续抑制投资需求，这些都意味着未来几年房地产供应必须调整到一个更低的“新常态”。瑞银分析师认为，虽然7月信贷疲弱、实体经济反弹势头暂缓，但预计外需持续改善、政策继续适度宽松会帮助经济增长势头在未来两个月保持稳健。

与此同时，流动性持续稳中偏宽松的预期也让市场对于资金面的担忧减弱。特别是沪港通的推进，对A股低估值的蓝筹股继续上行起到了推动作用。

据一家大型银行的高层人士透露，目前

从银行抽离的资金大概遵循两条路径，一条意在转投A股市场，等待A股市场的投资机会。另一部分资金有出走香港的迹象。“一方面，港股上市公司分红等回报更高，另一方面也在观望中国经济形势。”该人士表示。

据了解，沪港通的推进正导致大量海外资金回流香港市场。有机构测算，近两个月来，香港共16次悉数投放650亿元人民币来对冲美元。海外资金目前并未兑换成人民币，主要购买了ROFII和ETF，但不排除随着沪港通的临近，海外资金进入内地市场，成为A股市场增量资金的一部分。

# 地产股多空分歧加大 部分券商仍看好后市

□本报实习记者 叶涛

近期A股房地产板块再度爆发，8月11日以来指数持续“小步快跑”，随着沪综指创历史新高再显强势。但在国内地产行业景气度依旧低迷的背景下，部分投资者对房地产指数再度走强的持续性产生了质疑，特别是在两融市场上，地产板块融资余额与融券余额同步下降，更将这种谨慎心态表露无疑。不过，很多券商分析师对地产板块前景看好。他们认为，受限购限贷放松、低估值地产股估值修复、资金面改善等因素刺激，下半年地产板块走势或有曲折但前途仍然光明。

## 投资预期现分歧

8月中旬以来，申万房地产指数逐渐从震荡休整中苏醒过来，连续向上拓展。Wind数据统计，8月11日—22日期间，申万房地产指数累计涨幅达3.96%，跑赢沪综指同期的2.11%；与此同时，相比银行和非银金融板块指数仅有-0.56%和1.45%的区间表现，房地产板块是同期涨幅最为抢眼的周期性板块。究其原因，国内放松限购城市的增多是支撑投资预期改善、指数恢复上攻节奏的关键。

相关数据显示，截至目前，限购城市已经降为个位数，除北京、上海、广州、深圳等少数几个城市外，实施限购政策的46个城市中已经有37个出现直接或间接“松绑”。根据东方证券观察，限购放松城市8月第二周整体成交量环比增加2%，之前一周则为下跌8%。

部分城市成交量止跌刺激赚钱效应重回房地产板块。Wind数据统计，8月11日—22日期间，申万房地产板块中涨幅领先大盘的个股共有104只，其中涨幅在10%以上的多达34只。

但与局部地区成交量回暖相悖的是，目前国内楼市成交量整体上仍然惨淡，近期看空房地产的声音也开始增强。反映在两融市场上，一个重要现象就是，近期房地产

板块融资余额和融券余额同步下滑。Wind数据统计，就在板块指数连续摸高的同时，申万房地产板块融资余额锐减，从7月11日的256.47亿元下降至8月22日的170.19亿元；融券余额也从2.30亿元下降至1.15亿元。短期来看，这预示着多空双方分歧加大，后市指

## 积极因素或增多

尽管普通投资者对后市存有不同预期，但当前部分券商分析师却对下半年行情抱有信心。

在东莞证券看来，截至7月全国房地产开发资金来源合计同比增长3.2%，较年初12.4%的涨幅有较大下降。随着7月央行释放流动性，下半年房地产资金进一步收紧可能性不大，再加上当前房地产板块估值仍处于历史相对低位，修复动能依然强劲，料接下来几个月在房企推盘量增加、在信贷环境转好的带动下，板块修复行情将延续。

安信证券认为，继限购放松后，限贷放松也是大势所趋。由于按揭贷款趋紧是此前地产调整的主要原因，单独放开限购释放的刚需或十分有限，但叠加房贷政策的宽松，将实现1+1大于2的效果，将大幅提升购买力、改变市场预期，创造需求并影响需求提前释放。

作为重要的主题投资主线，棚户区改造被新一届政府视为稳定经济发展的重要举措之一。今年3月的政府工作报告将改造各类棚户区户数从370万上调至470万，较去年的300万户同比增长57%，全年的保障房新开工目标因此上调100万套至700万套。按照有关方面人士的预计，今年棚改目标需要投入超过一万亿人民币的资金，大致相当于中国2013年实际住宅投资总额的17%。中信证券认为，这有利于强化供地支持，间接提升了存量土地资源价值，客观上将刺激形成地产企业新的利润增长点，从而有效提升利润水平，对行业基本面构成支撑。

# 上市房企中报业绩下滑明显

□本报记者 于萍

截至8月24日，两市已有84家A股上市房企披露了中报，这些公司上半年业绩同比下降了3.7%，楼市低迷对房企业绩的影响已经开始显现。

尽管有越来越多的城市加入放松限购的大军中，并带动7月成交量环比增长，但从同比来看，楼市成交仍然处于较低水平。业内人士认为，“金九”即将到来，房企仍需要通过以价换量的方式加快项目周转。

## 整体业绩滑坡

同花顺iFinD数据显示，目前披露中报的84家A股房企上半年实现营业收入1872.77亿元，同比增长11.20%；实现归属于母公司股东的净利润201.21亿元，同比下降3.7%。相比之下，去年上半年房企的业绩增速曾达到30.8%。

数据显示，在上述84家房企中，有40家房企上半年实现业绩增长或扭亏，占比不足半数，仍有16家房企上半年业绩亏损。首开股份、顺发恒业、万业企业等6家房企上半年业绩实现翻番。

从盈利规模看，万科仍是已披露中报的房企中净利润最多的一家。公司上半年实现归属于母公司股东的净利润48.09亿元，同比增长5.55%。华夏幸福则超越招商地产位居席，公司上半年实现净利润23.41亿元，同比增长3.17%。而滨江集团、金融街、南国置业则预计业绩出现下滑。

## 备战“金九银十”

虽然限购令放松的城市数量不断增加，楼市成交出现环比小幅回升，但从全年来看，目前成交仍处在低位水平。经过上半年楼市低迷，开发商已经将目光锁向即将到来的“金九银十”。

中原地产研究部统计数据显示，目前已公布84家房企公布了前7个月的销售情况。其中7月合计销售843.57亿元，较6月份下降了35%，也低于5月份的水平。28家房企中，有11家公司7月销售业绩出现同比下滑。

“大部分企业完成年度销售目标的可能性越来越低。”中原地产分析师张大伟表示，限购取消对市场影响较为有限，在目前政策环境趋好但信贷环境尚未明显好转的前提下，以价换量、消化库存仍是主要策略，市场有望加速筑底。

业内人士认为，近期大部分松绑限购的城市面临人口增长放缓、库存压力增大的考验，因此虽然出现政策微调，仍难以大幅拉动市场成交。未来房企仍需要采取以价换量的手段加快项目周转。

## 部分上市房企中期业绩

证券代码	证券名称	上半年营业收入(亿元)	营收同比增长率(%)	上半年净利润(万元)	净利同比增长率(%)
000002.SZ	万科A	409.6190	-1.0351	48.0924	5.5513
600340.SH	华夏幸福	113.8249	29.5766	23.0104	30.0590
000024.SZ	招商地产	160.4716	-0.5356	17.8543	-30.0003
002146.SZ	荣盛发展	101.7090	33.4043	13.8099	23.4170
000540.SZ	中天城投	51.9540	89.8310	9.6405	90.9266
600376.SH	首开股份	98.1758	146.5125	7.7290	119.0141
600823.SH	世茂股份	61.1681	46.6711	7.1464	1.5396
600663.SH	陆家嘴	19.1145	14.1784	5.7190	16.4814
600724.SH	宁波富达	36.9372	130.1160	5.6739	136.3203
000961.SZ	中南建设	95.0605	29.9565	5.1669	6.5041

数据来源：同花顺iFinD 制表：于萍

## 宁夏中银绒业股份有限公司 重大事项停牌公告

本公司及全体董事保证本公司公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

宁夏中银绒业股份有限公司（以下简称“公司”）获悉网络媒体出现关于公司董事长、实际控制人刘绍喜先生的有关传闻后，立即开展相关核实工作，现将核实情况说明如下：

刘绍喜先生对公司经营事项作出了安排，签署了有关文件，并要求宜华集团和相关部门配合上市公司做好相关工作，履行控股股东信息披露义务。

目前公司经营正常，公司将密切关注该事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

公司指定信息披露媒体为《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），有关公司的信息均以上述指定媒体刊登的信息为准。

特此公告。

宁夏中银绒业股份有限公司董事会

2014年8月25日

## 川化股份有限公司关于控股股东拟协议转让公司部分股权的进展公告

本公司及其董事保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

川化股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）控股股东——四川化工控股（集团）有限责任公司（以下简称“四川化工”）正在筹划涉及本公司的重大事项，经公司向深交所申请，本公司股票已于2014年7月28日开市起停牌。

2014年8月14日，公司刊登了《公司关于控股股东拟协议转让公司部分股权的进展公告》，在保证四川化工仍为本公司控股股东的前提下，四川化工拟通过公开征集受让方的方式，拟在保证四川化工仍为本公司控股股东16%及以上的股权（即7.52万股及以上）。

2014年8月21日，公司刊登了《公司关于控股股东拟协议转让公司部分股权的进展公告》，在保证四川化工仍为本公司控股股东的前提下，四川化工拟通过公开征集受让方的方式，拟在保证四川化工仍为本公司控股股东16%及以上的股权（即7.52万股及以上）。

目前，四川化工正在按照相关规定对意向受让方进行评审，其能否最终成为受让方还

川化股份有限公司董事会

二〇一四年八月二十五日

川化股份有限公司董事会

2014年8月25日

## 广东省宜华木业股份有限公司 关于市场传闻核实情况说明

本公司董事及全体董事保证本公司公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广东省宜华木业股份有限公司（以下简称“公司”）获悉网络媒体出现关于公司董事长、实际控制人刘绍喜先生的有关传闻后，立即开展相关核实工作，现将核实情况说明如下：</