

房地产行业研究

第一名



● 中信建投证券房地产行业研究小组(苏雪晶、刘璐、陈慎、王伟)

新常态主导地产行业

感谢各位投资者对我们近一年来工作的支持和认可。2014年,受行业流动性紧张以及整体库存偏高影响,房地产行业基本面走势持续低迷。针对市场对此调整的,我们在3月发布的《周期之惑》中明确指出此次周期向下与以往

历次调整的不同之处在于市场本身的因素占据主导地位,把握了政策面和基本面的转折点。而行业政策则正如我们去年底所指出的那样,管理思路有所转变,调控手段走向市场化。6月底以来限购政策从非一线城市逐步退出,而9

月30日央行信贷新政则对首套房认定标准有所放宽,市场预期转变带动10月楼市有所回暖,短期内市场恢复程度将取决于按揭贷款成本能否进一步下降。

展望未来,我们判断明年上半年房地产投资增速将延续下行

趋势,甚至可能降到个位数,这将对宏观经济持续造成压力,因此预计未来政策面将保持宽松,而中长期内随着行政性政策逐步退出,市场因素将发挥决定性作用,房地产行业有望进入更加稳步健康发展的“新常态”。

第二名



● 国泰君安证券房地产行业研究小组(侯丽科、李品科、温阳)

把握四季度显性机会

2014年,我们组织近40场电话会议,撰写报告226篇,其中深度报告33篇。以上无不凝聚着我们的热情、汗水和对研究的执著,在地产卖方研究趋向同质化的当口,我们力求从深度和广度方面另辟蹊径。

展望四季度,行业存在显

性投资机会,10月底,国务院常务会议明确表态稳定住房消费,言下之意即为当前房地产市场存在“不稳定”因素,可以理解为在前期央行和住建部小修小补政策下,销量改善并没有收到预期效果,从政策出台和喊话的频率来看,不托住地

产销量似乎不会罢休(注意不是刺激)。

当下,龙头房企股价已具备上涨条件:信贷政策趋向好转、行政调控逐步淡化、预期鼓励性政策出台(营业税条件弱化、契税减免等)、龙头房企融资渠道放宽等。具备上述条件后,一线销售尚

需重新聚集人气,量的改善只是时间问题(特指大型房企,非行业整体)。

从“性价比”角度讲,目前正是搭车的好时机,从风险、收益角度看,在承担相对有限风险的前提下,后期获取收益的概率较大。

第三名



● 广发证券房地产行业研究小组(乐加栋、郭镇)

前瞻性把握行业多空逻辑

秉承严谨、勤奋的研究精神,以及全面、细致的服务态度,广发团队2014年始终坚持发出自己的声音。小组在3月17日结束此前长达9个月的看空地产板块,正式转

向看多,3月18日我们召开了电话会议极向投资者传递了此观点变化,3月20日我们发布看多报告:从3月17日至今,申万房地产指数涨幅达14%,同期沪深300指数涨幅5%,

地产板块超额收益接近10%。同时,根据我们推荐的地产股形成的广发地产组合,同期的涨幅达到25%。

行业方面,2014年,针对区域开发政策的颁布,发布了京津冀

及海西地区系列深度报告,公司推荐方面,在提示板块机会的同时,关注龙头企业及转型个股的投资机会,推介万科A、保利地产、阳光城、中南建设、冠城大通等。

第四名



● 海通证券房地产行业研究小组(涂力磊、谢盐、贾亚童)

新常态孕育更多投资机会

感谢中国证券报和金牛奖评选委员会。能有机会和我入行时就一直崇拜和学习的前辈们一起获奖,我感到非常荣幸。回顾过去多年在房地产行业的坚持不懈、

持续努力研究的日日夜夜,今天感慨良多。

非常感谢海通研究所领导在我成长过程中的细心指导,也非常感谢海通研究所的同仁,包括

房地产团队谢盐和贾亚童对我的鼎力支持。可以毫不夸张地说,大家的支持是海通地产团队能走到今天的最大动力。

展望未来,2015年将成为中

国房地产市场进入新常态的重要时机,我们认为板块孕育更多投资机会,优质地产企业不论从成长性还是估值水平上都将有如沐春风。

第五名



● 中信证券房地产行业研究小组(陈聪、付瑜)

看好2015年行业表现

首先感谢中国证券报举办金牛奖的评选活动,感谢各位投资者,感谢中信证券。

分享一下中信证券房地产行业研究团队对于2015年市场的一些不同看法。

第一是关于行业天花板的讨论。投资者对于政策面的分歧变

小,更多担心的是地产长周期拐点的问题。不可否认,地产行业高速增长阶段已经远去,这个结论,放在国内的市场中是正确的。但是,我们认为海外市场的潜力被打开了,已经有一批行业的先知积极在海外布局,比如马来西亚,比如韩国。尽管海外市场还处

于培育阶段,但未来行业的天花板存在被打开的可能。第二是关于海内外平台。过去三年,A股平台失落,直接融资的困难导致了A股的房地产企业融资成本相对港股高企,企业市值管理动力不足。而随着美国QE推出,香港融资成本的提升、发股难度增加以

及A股融资平台功能的强势恢复,未来三年是A股平台超越香港平台的好时机。第三,随着沪港通推出,估值较低、有经营特色的A股龙头企业,会成为增量资金配置的主力。

我们看好2015年行业的表现。