

## 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。针对市场对此次调整的分歧,我们在3月发布的《调控之惑》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度来看,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个月的看空房地产板块,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泛地产组合,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,公司推介方面,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,地产行业高速增长的阶段已经远去,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。