

T10

## 第7届中国证券业金牛分析师

## 房地产行业研究

第一名



海通证券-房地产行业研究小组(涂力磊,谢盐,贾亚童)

## 2017年楼市更加变化莫测

非常荣幸获得金牛奖奖项,这是机构投资者对我们持续努力工作的肯定。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。

面对过去,非常感谢海通研

究所领导、海通地产团队和我的家人在我工作过程中的持续支持与帮助;更要感谢海通客户在我成长过程中的宽容与关怀。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,2017年将成为中国房地产市场变化更为莫测的一年。行业增速回落叠加换届;房价高位伴随经济下行;开发商资金面充裕、业绩增速高度锁定而融资环境、政策方向却又存在更多不确定性。

第二名



国泰君安证券-房地产行业研究小组(侯丽科,申思聪,李品科)

## 走在前列 引领方向

回望过去一年,房地产板块并非风平浪静,既有险资举牌的波澜壮阔,也有四度熔断的人心惶惶,既经历了一二线城市房价全面上涨的疯狂,也见证了国庆22道限购令的彷徨,房地产行业又再次回到了风口浪尖。作为房

地产行业分析师,我深感幸运,又十分惶恐,幸运的是处于时代的浪潮之中,可以发出自己的声音,惶恐的是在这样一个错综复杂的行业里,生怕看错了一步而给朋友们带来损失。让人甚感欣慰的是,由于团队的努力和勤奋,我们

始终走在行业的前端,引领着正确的方向。最早在行业策略《百舸竞争流,花开直须折》中我们便提示2015年年底的估值修复机会,之后我们深挖个股,均走出傲人的行情。而我们的区域系列报告恰逢国庆限购频出,为后续楼市

的发展提供了很好的依据。

再次感谢各位投资者对我们的支持和认可,希望在接下来的一年继续做出骄人的业绩,也祝中国证券报越办越好,希望我们一起成为投资者最值得信赖的伙伴,谢谢大家!

第三名



广发证券-房地产行业研究小组(乐加栋,郭镇,金山)

## 立足基本面 把握周期规律

感谢大家一直以来对广发地产团队的厚爱!广发地产团队八年来持续坚持基础研究,立足基本面把握周期规律,从不随“风”而动,一直立志做对投资有价值的卖方研究。一路走来,做到“立足专业,坚守独立”,确

实不易,但好在所有的坚持都不会白费,我们的坚持换来了不少投资者的支持,由此也获得了一些荣誉,不胜感激!未来,广发地产团队将一如既往地坚持基础研究,坚持专业化,坚持独立客观,为各位投资者创造更大的价值!

值! 谢谢大家!

在前期已经指出在土地市场持续活跃,“地王”频现的背景下,房企资金监管收紧的预期加强。展望未来,政策对于房企资金的监管将逐步收紧,加上行业景气度逐步下行,将对

房企投资产生负面影响(尤其是土地投资),未来开发投资增速或将逐步下滑。成交方面,上周跟踪的34个非限购城市新房成交环比大幅下滑,符合预期,预计未来整体成交将逐步进入调整期。

第四名



中信建投证券-房地产行业研究小组(陈慎,刘璐)

## 房价温和增长或延至明年上半年

从人口结构来讲,中国房地产新开工和投资增速基本上已经见顶。新房市场方面,不一定随着人口见顶而见顶,目前流动性的影响可能会更大一些。但是在目前整个复杂的情况下,流动性宽松的可能性不大,再叠加中国的库存和三四线城市的一

个供需压力,中国的整个新房的成交规模已经正在接近天花板。房地产未来的机会是来自于结构性机会,而不是来自于全国性的一个机会。

对整个房地产四季度以及明年进行预判,因为高基数以及政策变化,房地产销售增速一定

会在四季度开始加速回落,明年房地产销售面积会出现同比负增长。房价调整得看流动性而定,在目前这样环境下面,房价持续保持温和增长的趋势还能延续到明年上半年。

建议大家从存量资源的角度,重点关注招商蛇口和中洲控

股,这两个公司都是深圳的房地产企业,而且手里拥有的土地资源都非常好。转型方面,继续推荐京汉股份,它是所有A股公司中,少数在白洋淀区域有布局的公司,预计未来白洋淀会在京津冀一体化的过程中承担非常重要的功能,京汉也会在其中受益。

第五名



兴业证券-房地产行业研究小组(阎常铭,齐东)

## 中长期上行趋势未变

近两年地产成交持续旺盛,房企销售金额大幅增长,回款十分优异。2016年上半年行业前十大房企累计销售额平均为9740亿元,平均同比增速60.5%,除万达集团外其他企业全部为正增长,剔除万达后平均增速69.2%。

房企手握重金,却面临着地王频出、面粉贵过面包的土地投资市场,巨量资金急需配置,优质地产公司股权成为其最佳选择。

在核心逻辑商业银行资产配置偏好没有变化,以及货币政策没有大幅度收紧的情况下,房

地产基本面中长期上行趋势不会改变。首先,政策的目的绝不是让房价大幅下跌,只是缓不是转。如果一二线城市被限制住,那么三四线去库存的情形将不复存在。核心城市房价如果大幅下行,那么三四线城市去库存任

务将无法完成。第二,行政手段只会带来短期震荡,长期不改变基本面长期向上的趋势。在今年撰写的房地产系列深度报告一、二中系统深入地阐述了银行将持续主动给地产需求端加杠杆,从而带来超级大周期的逻辑。