

內房息率偏高 宜中長線投資

銷售淡季不淡 關注政策方向



內地房地產相關股份近期陸續公布2020年業績，表現好壞參半；然而，今年首兩個月似乎嗅到回暖氣息，全國房地產市場「淡季不淡」，多間內房公司披露的銷售數據搶眼，顯示行業基本面穩健，優質內房股賺錢能力仍高，並繼續派息，小股東也能分享公司利潤。此外，內房股一向息率偏高，中長線投資亦具吸引力。



■ 龍湖生活館。



■ 龍湖廈門項目。



■ 碧桂園旗下酒店。

部分內房股表現

股份	*收市價	*變動	*息率
碧桂園(2007)	9.73元	+8.11%	5.45%
中國海外發展(0688)	20.50元	+0.24%	4.98%
龍湖集團(0960)	48.20元	+5.82%	3.52%
融創中國(1918)	32.80元	-0.15%	5.97%
雅居樂(3383)	12.50元	+3.14%	8.80%
萬科企業(2202)	31.00元	+0.81%	3.60%
富力地產(2777)	10.26元	-0.20%	11.32%
越秀地產(0123)	1.74元	+0.58%	6.90%
華潤置地(1109)	39.15元	+3.16%	3.05%
世茂集團(0813)	25.25元	-0.39%	6.14%

*以3月26日收市價計算



值得注意的是，內地早前公布，北上廣深四大一線城市在內的22個重點城市將實行「集中供地」土地供應改革，即集中發布、集中出讓土地，以及限制有關城市今年集中拍賣住宅三次。參與土地拍賣的發展商需要提供保證金。此外，內地監管部收緊房企融資，「三道紅線」仍為行業緊箍咒，對內房股而言，相信未來將有差別化的「有保有壓」影響。

資金轉投舊經濟板塊

早前熱炒的科技股板塊近期備受海外及內地政策夾擊，股價因而回調，其後資金換馬追捧舊經濟股份，包括金融及地產板塊。東驥基金管理董事總經理龐寶林認為，多隻內房股公布月績銷售表現強勁，股價反映資金開始作出套利動作。

龐寶林稱，去年初內地開始受新冠肺炎疫情影響，以致內房股整體銷售基數較低，今年頭兩個月銷售按年增長強勁不難理解。但內地疫情受控後，內房股銷情暢旺，而後市因應內地土地改革，對大型地產發展商較有利。

他指出，2月底推出改革消息後，

普遍內房股價經過三星期升幅已接近兩成，但政策對資金較有足夠實力及大型地產開發商傾斜，一些國有企業就會明顯較受惠往後政策，而股價現時相對仍企得較硬淨，不妨趁低吸納優質國企背景內房股。

重點城市集中供地

至於內地發布住宅用地分類調控文件，對包括四大一線城市在內22個重點城市，進行重大土地供應改革，實行「集中供地」，即集中拍賣及集中銷售，限制有關城市今年集中拍賣住宅3次。有分析認為，集中土地供應可防止房企盲搶地，有利管控樓價。

英皇證券銷售部副總裁林建華認為，規模較大的地產商本身資本雄厚、囤積土地能力較強，新政策增加拍地成本，不利小型地產商。預期中央政府會因應不同城市樓價走勢調整土地供應，達到穩樓價目的。

另外，國信證券表示，目前內房行業短周期景氣度仍處高位，同時板塊估值仍處歷史底部，悲觀預期盡顯。該行建議投資者精選品種、擇優布局，優選極具配置價值的低估值龍頭及與行業景氣度的相關性更強、確定性和彈性更佳的優質內房股。

新規利好大型企業發展

美國10年期國債利率持續高企，資金迫入高息股，內房股息高兼估值便宜，加上內房「兩集中」新規推出，利好大型內房企業長遠發展。

雅居樂(3383)今年1至2月份，實現預售金額合計265.3億元人民幣，同比大升231.6%。集團將今年地產業務預售額目標定於1,500億元人民幣，按年增加8.54%。

交銀國際指，雅居樂去年核心利

潤增長23%至83.5億元人民幣，符合市場預期。全年派息達1.1港元，較市場預期高出10%。

未來五年，隨着多元化業務的成熟，雅居樂預計，多元化的業務將在未來幾年貢獻30%至40%的利潤，這將在五年內使淨利潤達到200億元人民幣。

雅居樂獲大行唱好

交銀國際上調雅居樂每股資產淨值至27.8元(原為25.8元)，並按40%的折讓將目標價從15.5元，上調至16.68元，維持「買入」評級。

德銀指，雅居樂去年業務符預期，主因海南項目銷售入賬，以及2019年低基數所致，派息增至1.1元，相等於派息比率43%。評級「買入」，目標價由13.5元，升至14.1元。

另外，高盛因應雅居樂最新收購和人民幣匯率，將其目標價上調3%，至15元，維持「買入」評級。



■ 雅居樂位於江門開平項目。