

# A股料迎開門紅 看好藍籌

A股在2014年的表現堪稱強勢，並於最後一個交易日（上週三）以全年高點收盤，這也引發2015年「開門紅」的市場預期升溫。分析認為，隨著流動性緊張問題逐步緩解、改革政策進入密集落地階段，大盤走勢震盪向上的概率較高。其中，藍籌板塊仍將是領漲主力。

## 主力機構頻頻掃貨藍籌

數據顯示，在最近五年的首個交易日裡，A股三跌兩漲維持均勢。有趣的是，有四年的全年行情與首日表現相背離。如2011年，大盤首日走高1.02%，但全年大跌21.68%；2014年，大盤首日微跌0.31%，惟全年飆漲52.87%。可見，首日漲跌未能起到全年行情「風向標」的作用。

值得注意的是上週三市場資金的動向，或

為短期大盤走勢指明方向。原本年末之際投資熱度下降，好淡雙方趨向謹慎，但滬綜指在橫盤震盪至上午10點時快速拉升。實時資金流統計顯示，券商、內銀、內房等板塊吸引大量資金流入，特別是出現超百億元（人民幣，下同）的單筆買入，反映主力機構開始掃貨藍籌。

改革紅利的釋放也在催化「結構性牛市」預期。博時基金研究部副總經理蔡斌表示，「改革+產業升級」成為2015年A股的主基調。「創新而非要素投入將成為推動中國經濟再次起飛的核心動力。」他並稱，2015年國家政策方向、經濟發展趨勢的可預見性增強，將有利於提升A股投資者對經濟及市場的信心。

在此背景下，藍籌股依舊獲得市場追捧。星石投資董事長江暉透露，該行正以滿倉迎接一個長達5年的牛市行情，藍籌股將是引領牛

市的「主力」。他認為，這個長牛共分為上下兩個半場。上半場主要是資金驅動型牛市，下半場主要是業績驅動的牛市。「我們相信，隨着時間的推移，大家就能夠看到全面深化改革的成果逐漸顯現，企業業績也將從底部逐步回升，牛市將逐步由上半場過渡到下半場。」

## 本月解禁規模逾2500億

此外，投資者年初還需留意新一輪限售股解禁潮的到來。根據滬深交易所安排，2015年首月，兩市共有115家上市公司限售股解禁，市值規模逾2500億元。以1月份20個交易日計，日均限售股解禁市值為126.83億元，環比升26.28%；以115家解禁上市公司計算，平均每家公司的解禁市值為22.06億元，環比升17.45%。在115家解禁公司中，比例最高前三家公司



▲上海外灘金融廣場前的「金牛牛」受追捧，股民盼望新年開門紅 中新社

分別是海思科504.71%、利君股份465.15%、陝西煤業的442%。

本周則有31家公司限售股陸續解禁，合計解禁量105.58億股，按12月31日收盤價計算，解禁市值1146.62億元，環比升52.96%。從限售股解禁類型來看，主要的解禁力量來自首發原始股東限售股份，規模達1012.05億元。

# 融資成本下降 銷售有望持續回暖 內房受惠降息 大行紛唱好

內地樓市沉寂一年之久，終於在年末迎來降息政策利好，步入春天。內房股趁機造好，年末兩月悉數加速上漲，並於A股年末最後一個交易日（上週三）及港股開年首日（周五），均為表現最搶眼板塊。業內人士預估，步入2015年，伴隨貨幣環境的進一步寬鬆，利率高敏感的內房股仍將最受惠，銷情的回暖亦將拉升地產股估值，未來一個季度，「買房不如買地產股」。

大公報記者 陳小因 李靈修

2014年最後一個交易日，A股房地產板塊以10隻個股漲停完美收官，板塊全年漲幅70.5%，跑贏大盤指數近20個百分點，其中大部分漲幅均在年末兩個月創下。港股內房板塊同樣迎來2015年開門紅，保利置業當日飆升近兩成，兩隻龍頭中國海外及華潤置地成為上週表現最好藍籌股，融創中國五連升屢創上市新高。

## 系列政策催化地產高成交

本輪地產板塊的啟動源自一系列的政策催化：9月30日，中國央行發布首套房認定標準，隨後多地調住房公積金及房貸門檻；10月底，全國46個限購城市已有42個退出限購；11月21日，央行降息，房貸基準利率下降40個基點至6.15%。政策的密集出台為行業帶來實質利好，根據融360數據，內地首套房貸平均利率從6月份開始不斷下降，至12月已跌破基準利率。

與此同時，市場預期亦發生全面轉向，成交呈現持續改善。至去年12月，全國30個大中城市銷售面積同比增速由11月的負增長攀升至20%，四大一線城市新房成交均現翹尾，北京甚至創下五年新高。光大證券分析師徐高稱，當月數據是建立在去年同期高基數之上的增長加速，是地產銷售復甦的真實表現，目前一線城市房屋銷售熱度甚至超過了2013年3月地產調控「國五條」帶來的銷量峰值。

## 龍頭房企融資成本將至5%

政策利好疊加基本面支撐，令機構對內房股一致唱好，並對其年內表現繼續維持樂觀。中金研報就指出，目前是貨幣政策放鬆前期，且CPI持續低位，房價未漲，屬於地產股的蜜月期，行業邏輯依然成立，看好未來一個季度地產股表現，「買房不如買地產股」。花旗預計，未來六個月，內房銷售可保持強勁增長，中央也將推出更多行政及信貸放鬆政策。

中信建投指出，降息周期的啟動正驗證了地產行業在管理層「穩增長」架構中的不可替代性，地產行業重回主流視野。其強調，在歷次調整周期，降息往往並非單獨存在，同時會伴隨降準及系列行業政策出台，因此未來仍存在部分行業政策調整機會。此外，融資成本下降和基本面向好將持續拓展板塊上漲空間。中信建投預計，今年龍頭房企成本可降至5%以下，中小房企將在8%以下，融資成本的持續下行將使資產淨值（NAV）再次上升，地產股向上趨勢明確。

安信證券分析師萬知、何益臻亦認為，未來貨幣政策將持續寬鬆，對利率高度敏感的地產行業將大幅受益。數據顯示，在2008年9月至2010年10月的降息周期，地產指數期間最大漲幅達225%，跑贏大盤116



▲內房股直接受益於降息周期，再加上未來樓市成交將進一步回升，全面看好2015年內房股表現 中新社

## 近年樓市利好政策一覽

2014年12月31日	北京上調公積金貸款額度，購買90平米以下首套自住房，最高貸款額度由104萬元上調至120萬元
12月27日	央行發布387號文，將部分同業存款納入一般存款，暫不繳存準，進一步改善流動性，利好利率高敏感的地產行業
11月21日	央行降息，一年期貸款基準利率下調0.4個百分點至5.6%
10月31日	住建部、財政部、央行聯手取消住房公積金個人住房貸款保險等收費項目；央行放開銀行開發貸限制
截至10月	全國46個限購城市中，42個陸續鬆綁或取消限購，僅餘北、上、廣、深四大一線城市
9月30日	央行放寬首套房認定標準，實行「認貸不認房」，首套房首付30%，最低執行七折利率，二套房貸還清按首套房實行
9月18日	A股上市房企獲准在銀行間市場發債，時隔五年房企融資渠道首次放寬

個百分點。

## 看好招保萬金龍頭股

在個股選擇方面，萬科、保利、招商等一線藍籌股受到券商一致追捧，平安證券指出，目前行業龍頭房企對應2015年估值仍僅5-8倍，處於歷史較低水平。而就目前行情來看，龍頭股的表現要遠好於中小盆地產股。有分析指出，這主要還是和本輪行情性質相關，「二八格局」下基本是權重藍籌板塊的天下，新增資金主要流向估值低、股本大的品種。

不過，中小地產股也有機會，不少券商關注有區域主題、轉型及創新模式的個股。如安信證券關注具有轉型預期和動力的中小地產股，主要推薦宋都股份、冠城大通、銀億股份以及重點關注三湘股份；還建議關注區域主題的地產投資機會，首推受惠京津冀的寶碩股份、華夏幸福。國泰君安推薦受惠京津冀一體化的「廊坊三寶」——華夏幸福、榮盛發展及受益標的廊坊發展；此外有新模式的世聯行亦受關注。

## 內房龍頭近期表現

公司	上月漲幅(%)	最新股價	市盈率(倍)
A股（人民幣：元）			
招商地產（000024）	55.42	26.39	23.96
保利地產（600048）	50.28	10.82	9.50
萬科A（000002）	27.52	13.90	9.93
金地集團（600383）	27.63	11.41	15.35
H股（港幣：元）			
首創置業（02868）	17.01	3.44	3.58
萬科企業（02202）	8.94	19.14	10.89
華潤置地（01109）	4.34	20.45	8.69
融創中國（01918）	2.47	7.89	6.61

# 京上月新房成交創五年最高

內地樓市迎來了久違的火熱行情，一線城市的成交量反彈勢頭強勁。其中，北京市上個月新建住宅網簽量更是創下五年新高。業內認為，去年四季度的信貸新政、首套房認定標準的放鬆，再加上央行降息舉措，刺激了房地產市場需求的釋放。最早於今年二季度，全國樓市下跌趨勢將告一段落。

## 出現量價齊漲局面

據北京市住建委最新數據顯示，2014年12月份，北京市住宅新房網簽數量為1.9893萬套，環比大漲62.1%。這一數據亦為2009年12月創下的20516套第二高值，並超出了2013年3月1.9398萬套的前期高點。另據地產服務商「偉業我愛我家」提供數據，同期北京市新建商品住宅成交均價為每平方米2.5703萬元（人民幣，下同），環比上漲7%。

偉業我愛我家集團副總裁胡景暉評論，一線城市的樓市走勢往往被看成全國樓市的風向標，作為一線城市代表的北京年末樓市量價齊漲，印證了房地產市場加速回暖的趨勢。他並稱，不能單純將12月份成交數據翹尾理解為，純商品房市場大幅反彈升溫。「

2015年市場成交中保障房、自住房佔比維持較高水平的情況還將持續。」

## 一線城市回暖跡象明顯

同樣印證了樓市回暖的還有深圳。該市國土資源委員會發布的數據顯示，2014年12月份，深圳新建商品住宅成交7754套，環比增34%，創下自2011年以來的單月成交量新高。另據網易房產數據，廣州市去年12月份的成交創下全年峰值，網簽量達到9278套。同期，上海市一手商品住宅成交面積124.43萬平方米，預計環比增28%；成交均價每平方米2.9727萬元，預計環比增6%。

光大證券分析師徐高對此指出，2014年12月份的數據是建立在上年同期地產銷售高基數的增長加速，是地產銷售復甦的真實表現。北上廣深4個一線城市地產銷售改善最為明顯，甚至超過了去年3月份樓市調控「國五條」引發的銷情。

安信證券首席宏觀分析師高善文則在研報指出，目前樓市的絕對成交面積已超過了2013年的高點。從房地產成交及投資的歷史關係來講，可以說由房地產

的下降所帶動的經濟下降過程還沒有結束，但是它正在接近尾聲。預計在今年二季度以後，這一下降力量一定會耗竭。



▲北京12月新房網簽量大漲62%，創5年新高，一線城市年末成交明顯翹尾



全國不動產登記工作正穩步推進。國土資源部昨日公布關於貫徹實施《不動產登記暫行條例》的通知稱，將組織建設全國統一的國土資源與不動產登記信息平台，力爭2015年底完成不動產登記操作系統軟件與信息平台對接。分析指出，個人住房信息系統的逐步建立，凸顯出樓市調控手段向市場化方式轉變。

國務院於去年12月22日發布《不動產登記暫行條例》並明確自2015年3月1日起執行。從不動產登記工作的計劃來看，去年4月份國家就公布了時間表，即2014年建立統一登記的基礎性制度，2015年推進統一登記制度的實施過渡，2016年全面實施統一登記制度，2018年前，不動產登記信息管理基礎平台投入運行，不動產統一登記體系基本形成。

國土資源部下發的通知則顯示，不動產登記工作將進入全面明晰產權、有效保護權益、維護交易安全、提高交易效率的新階段。各級國土資源主管部門要從全面推進依法行政，加快轉變政府職能，實現國土資源管理法治化的高度，增強責任感、使命感和緊迫感，採取切實可行的措施，扎實做好條例的貫徹實施工作。

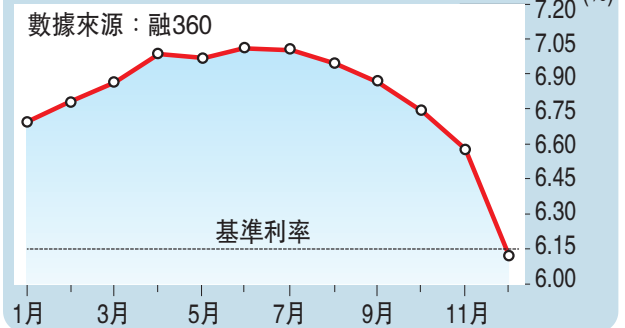
## 更加突出稅費經濟手段

對於不動產登記於樓市調控的意義，同策諮詢研究部總監張宏偉認為，從樓市的調控來講，此舉實質就是全國個人住房信息登記聯網。未來房產稅、交易環節增值的試點及擴圈，需要家庭房產的詳細數據作為依託。同樣，通過登記系統可及時發現房地產資金流向的變化，尤其是針對

部分城市或區域異地購房、不合理的樓市投資投機現象，針對性地出台差別化措施進行分類調控。

張宏偉並預期，未來幾年內，關於房地產方面的稅制改革頂層設計勢必會逐步推出。最終，房地產市場調控的稅費經濟手段會更加突出，以稅費手段改變市場需求結構，堅持「去投資化」，使市場回歸自住屬性，促使樓市長效性調控機制逐步形成。

## 全國首套房平均利率



## 房貸利率降至八五折

受央行降息刺激，2014年年末內地房貸條件持續放鬆，12月份，一線城市優惠房貸時隔一年重回「八時代」，並跌破基準利率。業內稱，低利率的誘惑，將刺激更多購房者加速入市，預計今年房貸市場仍將整體寬鬆。

元旦小長假剛過，上海房貸市場再現利率下調。昨日有6家銀行調整首套房貸利率，其中4家下調，2家上調。其中，農業銀行繼在北京下調房貸利率後，昨日在上海也將最低利率降至九折，預計深圳、廣州等地將陸續跟上。

根據融360統計，目前北上廣深四大一線城市最低優惠利率已經全部低於九折。其中，北京最低為農業銀行提供的八八折；上海為民生銀行提供的八五折；廣州和深圳同為滙豐銀行的八八折。上一次四大城市房貸全部低於九折是在2013年11月。這也意味着，一線城市的房貸優惠已經全面跌破基準利率。



▲元旦小長假過後，上海4家銀行下調房貸利率，農行最低至九折

## 料更多購房者加速入市

2014年，全國房貸利率整體呈現「中間高、兩頭低」的趨勢，1至7月，平均利率不斷增長，6月突破7%創全年最高。下半年，受地方政府及中央層面一系列救市政策的影響，銀行信貸政策不斷放寬，平均利率連降6月，12月份創年內新低，並首次位於基準利率之下。以一筆額度100萬元（人民幣，下同），期限30年的購房貸款為例，在利率最高點和最低點，貸款利息差達21萬之多。

值得關注的是，此前市場雖有折扣利率，但放款時間長，附加條件苛刻，難言真實優惠，但進入年底後，不少銀行已經降低了折扣利率門檻，甚至有部分銀行對九折利率不再設限。分析人士指出，伴隨政策利好加低利率的誘惑，更多購房者將加速入市，預計今年房貸環境也將整體寬鬆。