

# 多利好驱动地产股开年劲升 政策面边际改善或持续发酵

□本报记者 陈晓晨

2018年新年首周,A股市场大涨,房地产板块表现最为突出,同花顺房地产开发板块指数周涨幅高达6.5%,板块龙头股万科A的股价甚至创下历史新高。有分析人士指出,房地产股开年以来的强势表现,是因为有多重利好驱动,政策方面边际改善则是首要因素,而该利好有望延续。

## 房地产股开年大涨

新年首周,A股指数强势上扬,房地产板块则成为市场中的亮点。

个股方面,泰禾集团成为当之无愧的领头羊。泰禾集团股票大涨源于董事长黄其森在去年12月22日的一次公开喊话,其称公司2018年的销售额目标将再翻一番至2000亿元,同时负债率也将大幅下降,下半年有望降到75%。

此番言论发出后,今年前五个交易日的泰禾集团的股价涨幅就已经高达52.25%。

除此之外,A股市场中的老牌地产股也有不错的表现,万科A、金地集团、保利地产、新城控股等多只个股股价创下历史新高,绿地控股、荣盛发展、阳光城等个股的涨幅也超过了10%。

值得注意的是,新年表现亮眼的并不止是A股地产公司,港股市场的内房股同样走势强劲。1月8日,中

国恒大、融创中国等内房股同步上涨,碧桂园则进一步刷新历史新高。

## 板块受多重利好驱动

房地产板块近期的强势表现,与近期的多重利好驱动不无关系。

首先是业绩。虽然去年房地产调控依然严格,但是在重重压力之下,上市房企仍然交出了一份不错的“答卷”。

近日,万科、恒大、碧桂园、融创披露了2017年度的销售情况,数据极其亮眼。碧桂园超5500亿元;万科、恒大均超5000亿元;融创达到3600亿元。此外,销售超过1000亿元的房企更是多达17家。

二是行业集中度。克而瑞数据显示,2017年TOP200房企各梯队集中度均有较大幅度的提升。其中, TOP10房企集中度达24.1%,TOP30房企集中度近40%,TOP50房企集中度提升幅度较大,提升近10.6个百分点至45.9%。而TOP100房企集中度达55.5%。

在此背景下,行业龙头的三大优势凸显,即高门槛下的拿地优势、渠道收紧背景下多元化融资优势和高品牌溢价优势,龙头房企价值重估值得关注。

三是政策面。近期部分城市的限购出现松动迹象。1

月5日,兰州调整限购政策,新政策要点是,对部分区域取消限购,继续限购的地区取消限购社保、纳税证明,同时,在出售期限上继续加码,规定需要满3年才可以交易。这无疑给新年的楼市、上市房企打了一针强心剂。

## 政策面边际改善或持续发酵

近期,多地有针对性的出台了楼市限购放松的政策。最新一个例子是1月7日南京发布《关于进一步加强人才安居工作的实施意见》提出,高层次人才在南京买首套房不再受户籍限制,且公积金最多可贷120万元,高校毕业生租房补贴年限可延长至5年。另外,此前已有广州、武汉、西安、郑州等多座城市出台吸引人才的政策,等同于有针对性的变相放开了限购政策。

而在去年年底召开的2018年住建部工作会议上,“抑制房地产泡沫”的提法已经不在,而转为“差异化调控”的表述,并提出要满足首套刚需、支持改善需求,同时也强调了要推进部分三四线城市做好去库存工作。

因此,在2017年限购政策超预期严厉的基础上,2018年各地房地产政策或将“以稳”字当头,“因城施策”的政策调控已步入全新阶段,未来,我们有理由相信房地产调控政策面边际改善有望持续发酵。

## 图说新闻



三峡通航管理局7日发布的数据显示,2017年,在北线船闸停航检修40天的情况下,三峡工程大坝船闸通过量仍然增长5%以上,再创历史新高,达到1.38亿吨,通航效率实现新突破。

新华社 郑家裕/摄

## 中信建投研究报告

### 水星家纺:乘互联网东风展翅翱翔

公司主营以床上用品为主的家用纺织品的研发、设计、生产和销售,拥有“水星”和“百丽丝”两大家纺品牌。水星家纺建立了以加盟、电商、直营为主的销售渠道体系。线上和线下渠道实现优势互补,充分覆盖具有不同消费习惯的目标消费群体。

截至2017一季度,公司门店总数为2632家,其中总经销商加盟店1967家、直属加盟店463家,合计占比超过96%。同时公司未来将通过开设专卖店、在百货/购物中心开设直营专柜,并配合推出定位中高端的新品,以

加强对一二线城市的渗透。

线上直营为主,业绩突飞猛进,带动收入增速提升。公司连续三年蝉联双十一家纺单品品牌第一。2017Q1-Q3线上销售额6.5亿元,同比增长60-70%,占比超过40%,增速和占比均高于同业。公司2008年开始布局电商,具先发优势,专设近300人电商团队,精益化管理。同时进行差异化布局,独立开发线上专供,定价更加亲民。2016年线上产品平均售价为319元/套,比总体平均售价还要低30%以上。多项优势助力公司线上业绩亮眼。

## 监管层围堵通道业务 企业资金压力上升

1月5日、6日,银监会相继发布关于大额风险暴露、股权管理和委托贷款相关的三份文件,其中对于穿透监管原则的执行和对于通道业务的规范,与前期的资管新规、银信合作通知形成呼应。兴业银行首席经济学家、华福证券首席经济学家鲁政委认为,《办法》对于资金来源和资金投向实施了“双向堵截”,通过委托贷款达到规避监管指标或资金投向限制,或无贷款资格却行贷款之实的通道业务行为,将被严格禁止。

东方金诚首席分析师徐承远表示,《办法》的下发契

合当前监管机构大力整治以通道业务实现监管套利的政策背景,该《办法》的落地实施将导致以委托贷款为工具的通道业务面临较大冲击。同时,在资管新规框架确立,各项监管细则陆续出台的情形下,通道业务占比过高的金融机构面临业务大幅萎缩以及经营不合规的双重挑战。

至于如何全面围堵,具体来看,鲁政委表示,资管新规针对各类资管产品的多层嵌套和通道业务加以规范;银信业务通知主要规范银行和信托之间的通道业务链条;大额风险暴露新规要求

银行投资资管产品和ABS等要穿透底层债务人授信;本次《办法》则专门针对将“委托贷款”业务作为通道的做法,至此,监管规定对于整个通道业务的“全链条”基本实现了全覆盖。

徐承远认为,资管新规的执行将使得银信、银基等通道业务大幅收缩,而部分此类业务占比过高的金融机构调整压力较大。同时,由于房地产、过剩产能等领域受到较大融资约束,通道业务是此类企业融资的重要渠道,随着通道业务的整治,上述领域企业资金压力或将大幅上升。(证券日报)

### 三环集团:先进陶瓷产品成长逻辑清晰

公司深耕电子陶瓷领域40多年,光通信陶瓷零件、氧化铝陶瓷基片、电阻器用陶瓷基体等多个产品全球产销量第一,为国内绝对龙头,近年盈利能力稳步提升,业内领先。

陶瓷性能优异,有望与玻璃共同成为未来手机后盖主流方案,产业爆发潜力巨大。据调研,随着陶瓷后盖良率提升以及成本下降,HOV等品牌有望在2018年使用。公司具备从粉体到加工垂直一体化量产能力,最先受益手机陶瓷后盖商业化大潮。

而MLCC业务受益于行业供需缺口,产品涨价提升盈利能力。光通信部件受益5G商用景气向好,陶瓷封装材料进口替代

有望加速。光通信陶瓷器件在5G网络建设、光纤到户及数据中心建设带动下需求景气向好,公司经历价格洗牌后恢复增长,尽显竞争实力。

公司陶瓷封装基座业务对标京瓷半导体零部件业务,产品品类及收入规模均有巨大发展空间,受益进口替代,市占率望加速提升。研发驱动创新,公司不断推出新品种完善先进陶瓷版图,打造全新利润增长点。

预计全球先进陶瓷市场规模到2018年将达680亿美元,公司基于核心研发资源,每2到3年均有新型陶瓷产品推出,持续开拓新市场和新产品,获取新的利润增长点,长期成长逻辑清晰。