

多重利好助推三大思路把脉地产板块 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/42/2021\\_2022\\_\\_E5\\_A4\\_9A\\_E9\\_87\\_8D\\_E5\\_88\\_A9\\_E5\\_c33\\_42792.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/42/2021_2022__E5_A4_9A_E9_87_8D_E5_88_A9_E5_c33_42792.htm) 地产股昨日涨势喜人，其中金地集团、招商地产、万科、天房发展、陆家嘴等地产公司涨幅居前。地产股因何上涨及今后涨势能否持续，是目前市场关注的主要问题。多重利好助推股价上涨 我们认为，近期地产股走势强劲是人民币升值、个别股票A/B股价差较大、部分地产公司业绩增长等因素共同作用的结果。首先，人民币升值预期加大成为行情的“导火索”。人民币升值成为近期市场关注地产股的主要因素，特别是本周一，美元兑人民币首次突破8.05元大关，使人民币升值预期进一步显现。人民币升值使以人民币标价的地产成为外资关注的重点，从而显著刺激了地产股的走强。其次，个别股票的A、B股差价成为股价走强的“催化剂”。以万科为例，昨日其B股股价收盘为7.04港元，A股收盘价则为5.51元人民币，B股比A股溢价幅度在32%左右，A、B股交易性机会的存在引发万科A股股价上涨。同时，H股中的地产股年初以来也表现抢眼，这也带动了A股市场房地产板块的上扬。第三，部分地产公司业绩增长是股价上涨的“定心丸”。虽然2005年房地产上市公司经历了政策调控，但部分优质地产公司去年业绩仍然能够实现稳定增长，这为地产股股价稳定上涨奠定了基础。风险仍存保持谨慎乐观 虽然人民币升值预期不断加大，有可能刺激地产股长期“走牛”，但我们认为，在对地产股普遍乐观的背景下，投资者仍然应保持一份谨慎。资料显示，截至2005年10月末，全国商品房空置面积同比增长14%，其中商品住

宅空置面积增长8.3%。目前我国的商品房空置率在12%左右，仍处于国际通行惯例的10 - 20%空置危险区间。同时，部分地区的房价收入比、房屋租售收入等指标，也超出了国际上公认的“警戒线”。此外，2004年以来我国房地产投资额仍有增无减，今后住房竣工面积与销售面积将会持续释放。上述因素无疑将使对房地产政策调控时间的预期有所延长，不排除今后出台新的调控措施。当然，虽然政策调控依然是影响2006年房地产市场走势的主要因素，但在投资结构趋于合理、价格理性回归以及自住及投资需求逐步释放的作用下，2006年的房地产市场将会保持相对稳定。储备为王关注区域龙头在当前市况下，我们建议从以下几个思路来把握地产股的投资机会。第一，关注受益于人民币升值预期下的“资产增值”概念公司。这主要是指现有土地储备丰富、融资能力强、未来有新增土地储备的公司。在人民币升值预期下，此类上市公司的土地储备、物业资产的升值预期都将成为市场关注的“焦点”。此类公司包括万科、华侨城、金地集团、招商地产等土地储备丰富的上市公司，天房发展、银基发展等资产重估增值的上市公司，金融街、陆家嘴等持有型物业上市公司。第二，关注由于A、B股股价存在溢价空间而产生的交易性机会，如万科A。第三，年初以来，以上海为核心的长三角主要城市的房地产市场出现“价跌量缩”的走势，而北京、天津、深圳等地区房地产市场仍持续走强。因此，即使在房地产政策调控下，市场表现仍将会存在区域性差异，部分地区的房地产市场仍将保持稳定或持续走强。我们提醒关注未来能够继续走强的区域市场的龙头上市公司，如G阳光、天房发展、栖霞建设等。 100Test 下载频道开通，

各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)