

华富基金研究员：地产 让我们一起等待 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/488/2021_2022__E5_8D_8E_E5_AF_8C_E5_9F_BA_E9_c33_488281.htm 去年年底以来我国房地产市场成交量普遍萎缩且价格上涨趋缓，其中以广州、深圳等珠三角市场最明显。与实体市场对应，证券市场的房地产板块自去年年底开始出现大幅度下跌的走势。投资者对未来房地产板块的走向也产生分歧。我们看好房地产行业长期的发展前景，但中短期，房地产板块面临以下几个不利因素，这些因素是我们关注的重点：1、信贷紧缩的持续性 房地产行业从投资到最终居民消费均离不开银行信贷资金的支持，目前国家对信贷的紧缩已经严重影响到地产商和购房者，如果房贷持续从严，开发商为了回笼资金必将降价促销，开发商降价将会进一步降低购房者预期和投资者的预期。2、地方政府关于保障性住房的执行力度 最近，全国主要城市相继发布了2008年住宅建设计划，统计显示2008年保障住房用地和新开工面积相比2007年有大幅增加。如果保障性住房政策在地方政府得到强有力的执行，供给快速增加，2009年以后的房价将可能下降，商品住房房价和成交量都会受到冲击。我们需要高度关注保障住房供给的落实力度。3、楼市成交回暖时间 今年以来，我国主要城市的商品房成交冷淡，甚至出现了不少降价促销的楼盘，销售量增长乏力严重影响了市场对房地产公司08和09年的业绩增长预期。我们认为，地产板块投资机会首先取决于行业本身的销售回暖。目前已经有数据显示上海的楼市进入三月份以来逐渐回暖，但上海市场的这种回暖能否持续，乃至扩展至全国市场还有不确定

性。我们还需要继续跟踪房地产市场的销售情况。 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