

# 房价持续上涨,能买点地产股吗?

## 专业人士:房价上涨不等于地产股要涨

19日,国家统计局公布的“2016年8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示,多数城市房价持续上涨,热点二线城市全面取代一线城市成为房价上涨“领头羊”。

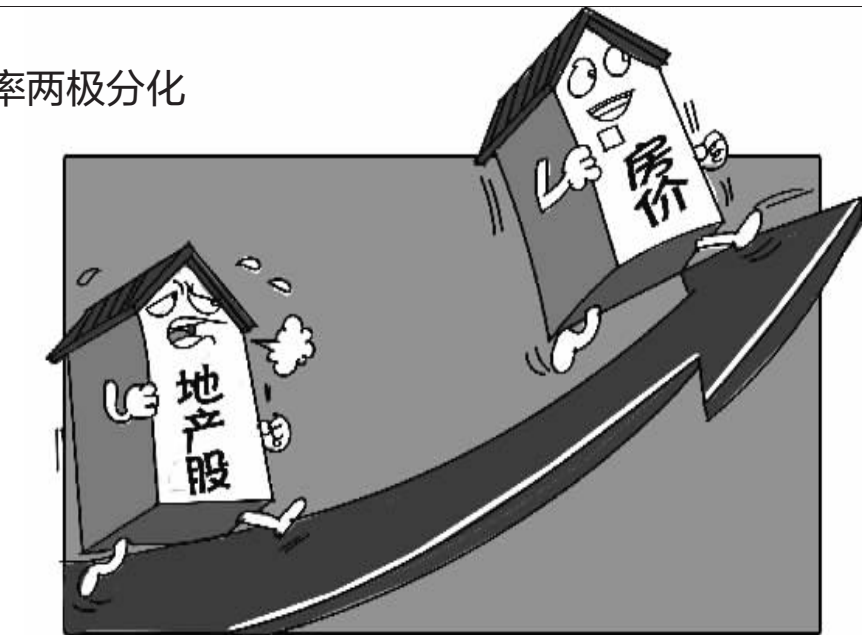
房价涨了,投资者该不该买点地产股,迎接地产板块行情?专业人士又是如何看待房地产与地产股?

记者 张寅

### 房地产行业毛利率两极分化

根据半年报显示,2016年1~6月地产板块主营业务收入同比增长37.52%,比去年末上升32.3%;板块净利润同比增长7.73%,比去年末上升13.48%。利润率方面板块总体毛利率为27.44%,较去年同期下降1.4%;板块总体净利率为9.62%,较去年同期下降1.7%。截至6月末,板块资产负债率76.54%,较去年末上升0.2%。

平安证券行业分析师杨侃认为,在行业整体毛利率下行的趋势下,对于各家房企来说是否能够将期间费用特别是财务费用控制住,最终将决定各家房企的盈利状况,而这也会导致整个房地产板块的两极分化趋势更加明显。从数据上来看,前十大房企



漫画 章丽珍

今年上半年的净利润占比,已经从去年的62%提升到了今年的69%。

根据中银国际行业分析师卢晓峰统计的数据显示,今年上半年只

有一线房地产公司仍旧能够维持30%以上的毛利率水平,二三线房地产公司的毛利率几乎都已经跌到30%以下;而从净利率上来看,一线房地

产公司仍能达13.05%,二线房地产公司和三线房地产公司的净利率分别为8.5%和7.79%,这其中,三线房地产公司的净利率同比下降4.7%。

### 地产股不具有明显上升空间

针对房价持续上涨,投资者能买点地产股吗?资深投资专家文国庆分析指出,前期地产股行情,资金主要来自地产商。由于今年前七个月房地产销售额比去年增加了1.64万亿元,房地产投资仅增加0.28万亿元,地产商手头现金

增加了1.3万亿元。今年地产商销售增加了40%,但是购置土地金额仅仅增加了7.1%,土地购置面积反而减少了7.8%,说明地产商并不看好房地产的后市,才阶段性买股票,一旦他们的买入力度减弱,必然对股市造成负面影响。

从这一轮地产商进入市场的逻辑看,由于目前土地价格涨得太快而无法大量买入,买入地产股等于用前两年的价格买入土地。虽然对个别地产商而言这个做法是划算的,但是从宏观上看,整个房地产市场未来是萎缩的,因

而对地产股的判断不能用市盈率原则,而应该在净值基础上再打一个折,因此地产股的行情是一个估值修复的反弹行情,并不具有明显的上升空间。所以,一旦这个修复行情结束,地产商停止买入,市场还得继续下行。

### 房价上涨不等于地产股要涨

相比楼市的火爆行情,二级市场的相关房企则表现不温不火,除了8月中旬有所表现,其余交易时间段表现萎靡。从日K线走势来看,自8月18日房地产板块冲高后遇阻

回落,至今表现低迷。宁波海顺高级投顾管杰表示,地产板块相关上市公司并未跟随近期楼市的火爆而跟涨,相反表现平平也是有一定原因。一方面跟近期大盘的整体表

现以及A股市场上存量资金博弈始终未改有关;另一方面,虽然房价上涨,开发商的利润率却在走低。这也是为什么二级市场上相关房企表现平平的一个较大原因。毕竟两个

市场影响价格的因素不同,楼市更多受房地产政策和信贷政策影响,二级市场上股票的上涨影响因素会更多,包括大盘整体格局、投资者信心、资金面情况等。

### ■涨停复盘

**大杨创世、新海股份:** 物流快递概念。全国现代物流工作部际联席会议办公室会议近日在北京召开。会议研究讨论《快递服务制造业联合示范行动计划(2016-2018年)》,交流了各部门在推动物流发展方面所做的工作和下一步工作思路。

**台基股份:** 拟8亿元收购上海润金文化传播有限公司100%股权,交易完成后,东方明珠全资子公司尚世影业将成为台基股份股东。

**名家汇:** 高送转填权。

**中华控股:** 拟15.5亿元全资控股东昌汽投。同时,拟以每股3.62元向控股股东华晨集团发行股份配套募资2.45亿元,用于支付此次交易的现金对价及相关费用等。

**成都路桥:** 成都发布今年首批PPP项目,项目共有39个,总投资达1260.2亿元。此次发布的

项目涉及市政基础设施、交通运输、水利建设、生态环保、旅游、医疗卫生及教育等多个领域。

**智度股份:** 控股股东的一致行动人收购91iOS业务(指百度91无线业务中主要为iOS设备的用户提供移动应用分发推广与管理的业务)。

**浙江世宝:** 深港通最快10月底做市场测试。

**新力金融:** 拟23.8亿元并购第三方支付业务资产,并拟以不低于每股21.49元非公开发行股份配套募资不超过15亿元,拟用于支付现金对价、山东物流金融服务平台项目、华润MIS项目、河北“村村通”项目等。二连板。

**太阳电缆:** 台风导致电网瘫痪提振电气设备需求。

**新元科技:** 终止重组复牌,公司此前签订120万美元购销合同。香水大王周信钢是公司第二大流通股股东。实施10股送5股派0.8元。

### ■操盘资讯

●灾害天气频发,地下管廊建设已进入加速落地期,地方政府和上市公司积极参与,大型订单频现,万亿市场布局良机已现。可从三条主线关注地下管廊概念股:1、相关建材需求迅速提升,可重点关注龙泉股份、金洲管道、东方雨虹、伟星新材;2、地下施工经验丰富、施工能力强和信誉良好的施工企业,可重点关注宏润建设、腾达建设、隧道股份;3、信息化将是地下管廊发展的必然趋势,可重点关注数字政通。

●受环保核查的压力和传统旺季来临的影响,预计近期草甘膦价格以上涨为主,相关个股有新安股份、江山股份等;受原材料供给紧张及下游刚需影响,预计短线内国内BDO市场将维持上涨趋势,相关个股有山西三维等;佰利联和龙蟒再次上调钛白粉售价,钛白粉行业继续向好,相关个股有佰利联、安纳达、金浦钛业等;粘胶短纤、丁酮、丁二烯、丙烯等价格继续上涨,相关个股有三友化工、中泰化学、齐翔腾达、东华能源等。

### ■公告淘金

**美的集团:** 要约收购库卡获巴西反垄断审查通过。

**华神集团:** 签署价值1.27亿元承包合同。

**乐视网:** 员工持股计划增持5.1亿元公司股份。

**宝钢股份:** 拟向武钢股份发行A股,吸收合并武钢股份,本次重大资产重组事项及方案尚未最终确定。

**大地传媒:** 股东正筹划公司相关重大事项。

**福星股份:** 正筹划定增,9月21日起停牌。

**暴风集团:** 参股的暴风体育完成2.04亿元A轮融资。

**上海梅林:** 新西兰政府批准其收购Silver Fern Farms50%股权。

**华夏幸福:** 预中标478亿元PPP大项目。

**东方明珠:** 股权激励计划出炉,文化国企改革第一股。

**歌力思:** 通过并购获得东明国际100%股权、唐利国际80%股权、前林上海65%股权,从而控制Laurel、Ed Hardy、IRO等海外知名品牌,并且收购了百秋网络75%股权,进一步丰富业务内容。打造中国高级时尚生态圈,有望成为中国第一轻奢集团。张波 整理



### 象山影视城嘉年华开秀啦!

象山影视城第八届影视嘉年华华丽启幕啦,活动期间新晋民国城一票畅玩,各类影视体验大揭秘,给你身临其境的绝佳感受,铁头功、飞刀秀、徒手拉车等精彩民间绝活等你来观赏!十一黄金周,快来象山影视城high翻影视嘉年华吧!  
线路:象山影视城、民国城、中国渔村/渔港古城(二选一)一日游(影视

嘉年华)  
发团:10月1-7日  
价格:190元/人  
咨询电话:87651111(宁波各旅行社均可报名)  
地址:宁波海曙区柳汀街651号  
合作单位:浙江达人旅业股份有限公司(L-ZJ-CJ00079)  
达人旅游网:www.57676.com

### 沪指昨上下波动仅12点 振幅刷新近14年新低

昨日,窄幅震荡了一天,沪指收跌0.1%至3023点。沪指小幅高开之后,早盘不断震荡下行,之后保持微幅区间内横行,直到收盘。盘中,最高点为3027.82点,最低点3015.88点,中间仅有12点的差距,全日振幅为0.3945%。

记者查询WIND资讯数据库后发现,这一振幅水平,创下自2002年9月13日以来的14年新低。

据澎湃新闻