

策略周报 201601016:

房地产面临严峻调控，或挤出资金流向股市

中财生生资本·投资部·丙科

观点简述:

我们有理由相信政府本轮调控房地产的决心，因为现状已经相当危险，而政府面临“保楼市”、“保汇率”、“保外储”三难境地，房地产的狂飙对于实体经济的冲击也十分巨大。我们认为，如果当前政策不奏效，不排除政府出台更严厉的调控措施的可能。

这样一来，市场增量资金再度面临“无处可去”的尴尬境地。我们认为部分增量资金会有望再入股市。从方向上来看，进入熊市周期尾声的有色、临近年末而有较大概率出现吃饭行情的消费、旅游、文化传媒有望成为资金追捧对象。

本周热点:

本周受关注较多的仍然是楼市的调控。中国央行、银监会以及证监会在内的监管机构,将进一步限制投机性资金对房地产交易的炒作,并打击违规资金参与土地交易。国务院总理李克强 10 月 8 日主持召开国务院常务会议，提出因地因城施策，保障居民基本住房需求。近期关于抑制楼市过度投机的政策层出不穷，而我们认为，面对去年下半年到今年上半年一二线城市楼市的狂飙，政府调控的决心亦是空前。

理由很简单，如果这波一二线城市楼市的狂飙，是投机炒房占较大比例托起的，则必然面临一个问题：谁来接最后一棒的问题。一般来说，接最后一棒的必然是刚需者，而一旦楼市涨得过高过快，大部分刚需者恰恰是最没有能力来接盘的，原本部分有能力接盘的，也将面临困境。如此，一旦接盘的人不够，对于投机者来说，房子就砸手里了。而相比股票，房子的流动性更差，大量资金进入楼市，迟早被套。此外，房地产的狂飙对于实体经济的冲击是非常巨大的，可以说，任由房地产飙涨，对于实体经济来说，是毁灭性的“挤出效应”。华为的新生产基地搬离深圳前往东莞，就是个例子。可以说，如果任由楼市狂飙，会接二连三出现第二、第三个“华为”，直到中国的实体经济一地鸡毛。

并且，时移世易，我们在 2009 年时，还能通过“四万亿”这种印钱的方式，狂拉通胀，消化楼市泡沫，现在不一样了。人民币入篮了，也就是说政府即使想要保楼市，同时也就必须顾及汇率和外储。美元这么强势的地位，也因为次贷危机后的四度量宽松，极大伤害了美元的信用，可以说，美国经济现如今每况愈下的走势，关键正在于此。人民币远不具备美元的地位，因此更没可能走美国的老路。

综合以上观点，我们认为，政府这一次楼市调控决心非常大，如果现有政策不能奏效，便几乎定然会有更严厉的政策出台。目的不是让楼市崩盘，而是限制房价的狂飙。事实上，

近期国家的一系列动作，似乎是在印证我们的推断：

- 1、据财新报道，央行召集了 17 家银行就房地产调控开会，要求银行理性对待楼市；
- 2、根据一财报道，民生银行上海分行内部传达，对于离婚不到半年的申请人进行严格审查，离婚前如果不符合贷款资格的，即便其离婚，也对其直接停贷；
- 3、根据新华社发布的新闻，今天深圳市政府派出 12 个稽查小组，对房地产终结及销售中心展开突然的地毯式检查，一张纸、一个字都不放过；

综上，我们有理由相信政府本轮调控房地产的决心。

这样一来，市场增量资金再度面临“无处可去”的尴尬境地。我们认为部分增量资金会有望再入股市。从方向上来看，进入熊市周期尾声的有色、临近年末而有较大概率出现吃饭行情的消费、旅游、文化传媒有望成为资金追捧对象。

风险提示：

房地产调控顶层设计和地方政府、利益集团之间的矛盾；资金进入股市过快再度造成股市过度投机的风险等。简言之，怎样都是两难，不确定性增加有可能导致股市波动趋于剧烈。

特别声明：

本报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述品种的操作依据，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。未经我公司书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、引用或转载。