

东吴晨报

SOOCHOW MORNING REPORT

信息速递

机构观点

- ◆【宏观】沪深两市融资余额再度下滑 较前一日降44.36亿元
- ◆【宏观】美联储洛克哈特：12月加息是“令人信服的”
- ◆【宏观】8只新股中签率公布 募资高达 1.72 万亿，国务院审议通过计生法修正案
- ◆【宏观】彭博：中国财政部拟未来三年置换 15 万亿左右地方债。
- ◆【宏观】财政部：10月全国共销售彩票312.34亿元，同比减少14.67亿元
- ◆【宏观】上周证券市场交易结算资金银证转账增加额为6343亿元，减少额为5876亿元，净转入金额为467亿元
- ◆【基金】社保基金四季度以来浮盈逾320亿元 10股脱颖而出
- ◆【基金】中签率创新低 基金年底打新现分歧

安信证券：房地产真实库存98亿平 完全消化需10年

安信证券在近日发布的报告中指出，统计局待售面积截至10月末为6.68亿平方米，但这一指标无法反。房地产的库存问题近日成为热点，促进住房消费的政策预期日益强化，12月1-2日地产板块股连续爆发，万科A、保利地产接连涨停。但有业内人士指出，从房地产库存来看，地产股不具备大幅上涨空间。“房地产真实库存约98.3亿平方米，完全消化需10年”。安信证券指出，未来5年需要消化货值54万亿美元的房地产库存。为了去库存，供给侧的改革也许更有效。

“安信证券分析师陈天诚认为，这个指标有两个遗漏的地方：1)尚未开工的企业拿地应当计入库存：会计上尚未开工的土地均记入房地产企业存货，从现实理解也是，这部分企业通过招拍挂拿到的土地终究是要形成供给，因此现阶段未开工的土地也应计入存货。2)未竣工的在建项目(除已经预售)应当计入库存：统计局的口径仅仅考虑已经竣工尚未销售的，但行业内一大部分是在建项目，都是企业库存，当然需要扣除部分已经预售的。将上述所说的两项遗漏加总就得到了相对接近的行业真实库存，即总库存约98.3亿平方米，其中待售面积6.86亿平方米，尚未开工的企业拿地42.3亿平方米，在建商品房库存约49.1亿平方米。具体分析数据为：根据国家统计局数据，截至2015年10月，全国商品房待售面积约6.86亿平米。截至2015年10月，根据搜房统计的招拍挂拿地数据(有可能遗漏无法统计的非招拍挂用地)，全国自2001年开始共计成交建筑面积为162.4亿平方米(其中一线城市5.69亿平方米、二线城市52.17亿平方米、三四线城市104.54亿平方米)，扣除累计新开工商品房面积约120.1亿平方米，库存面积为42.3亿平方米。截至2015年10月，全国商品房施工面积约70.78亿平方米，其中住宅约49.26亿平方米。考虑到其中有一部分是已经销售的，以2014年全体地产上市公司为例，预收款约7012亿元、存货约22872亿元，预收/存货=30.6%，则全国在建面积中，约49.12亿平方米为库存面积。安信测算，以过去五年中年均11.5亿平方米的销售速度，政府需要在尽量不新增商品房供应以及替代性供应的前提下，五年时间内消化50亿平方米库存，假如以10849元的百城均价计算，货值约54.24万亿元，接近一年GDP的81%，这个或许就是房地产业未来几年去库存面临的压力。

从安信的测算来看，出现此类情况较严重的城市有：营口、乌兰察布、鄂尔多斯、太原、济南、连云港。即使对这些城市进行政策支持，效用也微乎其微，投入产出不成正比。

总体看，房地产去库存的手段无非两种，一种是限供给、一种是促需求。供给端的政策包括：全面实施二胎政策、货币化安置、控土地供应、增加公共品、减免税费等；而需求端的政策主要体现在：信贷资产证券化、财政补贴、降利率、降首付和降房价等。陈天诚认为，需求管理政策在过去已经运用过多，最近其政策效果明显减弱。而相反，供给性政策使用较少，且更从根本上解决行业发展问题，或许效果会相对明显。



◆【宏观】沪深两市融资余额再度下滑 较前一日降44.36亿元

香港万得通讯社报道，沪深两市融资余额在小幅回升一日后继续下滑，截至周三（12月2日）两市融资余额报11908.05亿元，较前一交易日小幅回落44.36亿元。其中，沪市融资余额报7057.2亿元，小幅回落18.53亿元；深市融资余额报4850.85亿元，回落25.83亿元。

◆【宏观】美联储洛克哈特：12月加息是“令人信服的”

12月2日晚，多只新股公布网上中签率，其中润欣科技中签率低至0.1470%。而网下配售比例更低，三夫户外的网下获配比例低至0.03%。深圳上德谷投资管理有限公司董事长赵立松表示，年底打新，第一拨的收益率低了，接下来有一些资金可能不愿再打，估计后面的中签率会相对高一点，其会伺机布局年底打新。年底打新分歧“我们的打新大原则是平均分布，之后中签率高的话，就加大点筹码，但打新总仓位就是10%。”赵立松表示，“我们参与网上打新，做了顶格申购，这次参与的资金不多。我们会挑选行业相对好的新股参与。”最后一波按老规则发行的28只新股被认为是“最后的盛宴”，因此有业内人士建议，可全部参与年底28只新股的打新。机构无疑是此次打新的主力军。例如在最近10家拟上市公司发布的初步询价公告显示，广发基金旗下有9只基金参与这一轮网下新股发行。媒体报道指，据统计，广发聚安、广发聚惠、广发聚康、广发聚泰4只基金在本轮10只新股的网下询价中全部入围。不过，对于网下获配比例低，从风险收益角度来看性价比不高。“本轮打新要募集的资金规模在20亿-30亿左右，考虑到网下打新至少要配2000万的底仓才能打。也就是说，你可能配了1%的仓位才能打，市场上下波动10%的话就意味着，你获得的收益可能是千分之二，你承受的波动可能是千分之一，从这个角度来看，性价比一般。”

◆【基金】中签率创新低 基金年底打新现分歧

12月2日晚，多只新股公布网上中签率，其中润欣科技中签率低至0.1470%。而网下配售比例更低，三夫户外的网下获配比例低至0.03%。深圳上德谷投资管理有限公司董事长赵立松表示，年底打新，第一拨的收益率低了，接下来有一些资金可能不愿再打，估计后面的中签率会相对高一点，其会伺机布局年底打新。年底打新分歧“我们的打新大原则是平均分布，之后中签率高的话，就加大点筹码，但打新总仓位就是10%。”赵立松表示，“我们参与网上打新，做了顶格申购，这次参与的资金不多。我们会挑选行业相对好的新股参与。”最后一波按老规则发行的28只新股被认为是“最后的盛宴”，因此有业内人士建议，可全部参与年底28只新股的打新。机构无疑是此次打新的主力军。例如在最近10家拟上市公司发布的初步询价公告显示，广发基金旗下有9只基金参与这一轮网下新股发行。媒体报道指，据统计，广发聚安、广发聚惠、广发聚康、广发聚泰4只基金在本轮10只新股的网下询价中全部入围。不过，对于网下获配比例低，从风险收益角度来看性价比不高。“本轮打新要募集的资金规模在20亿-30亿左右，考虑到网下打新至少要配2000万的底仓才能打。也就是说，你可能配了1%的仓位才能打，市场上下波动10%的话就意味着，你获得的收益可能是千分之二，你承受的波动可能是千分之一，性价比一般。”

◆【基金】社保基金四季度以来浮盈逾320亿元 10股脱颖而出

四季度以来，尽管A股市场呈现震荡整理的态势，但个股表现十分活跃，尤其是中小盘题材品种表现更为突出，成为市场关注的焦点。在目前震荡市场之中，社保基金的收益如何呢？假设社保基金四季度以来并未对三季度持有股票进行减持，那么四季度以来实现上涨的股票占社保基金持仓个股的比例达90.95%。从持股市值变动来看，四季度以来社保基金所持有的663只个股累计浮盈达320.76亿元，其中共有603只社保基金持仓股四季度以来市值较三季度末有所增加。具体来看，截至12月2日，有519只四季度以来社保基金持有的上市公司股票市值增长超1000万元，占社保基金持仓股数量的78.28%，其中，社保基金重仓股市值增长居前的10只个股分别为巨化股份(9.89亿元)、华侨城A(6.40亿元)、天齐锂业(4.75亿元)、聚光科技(4.44亿元)、三安光电(4.32亿元)、华录百纳(3.98亿元)、神雾环保(3.90亿元)、招商地产(3.88亿元)、同仁堂(3.46亿元)和欧菲光(3.38亿元)，值得关注的是，上述10只个股四季度以来市值增长均超过3亿元，累计市值增长48.40亿元，上述股票多数是中小盘股。

混合型 基金代码: 580001 东吴嘉禾优势精选

成立以来累计净值增长率达

237.85%

截止时间: 2014年4月24日

网上直销买基金 免费开户

申购费率 低至 **4折**

当投资理财 变成一种乐趣

亲子篇 教育篇 置业篇 养老篇

蜂收定投

免责声明: 本报中的信息均来自公开资料, 本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性。本报告及这些信息所表达的意见并不构成对所述证券买卖的出价或征价。本报告中的观点亦仅为参考不必然代表东吴基金管理有限公司或者其他关联机构的正式观点。基金有风险, 投资需谨慎; 所有基金绩效之信息, 均为过去绩效, 不代表对未来的绩效预测。

网址: www.scfund.com.cn 电话: 400-821-0588 / 021-50509666 信箱: services@scfund.com.cn

版权所有: 东吴基金管理有限公司 Soochow Asset Management Co.,Ltd.All Right Reserved

