

证券

# 基金分歧削弱地产股后劲

## 地产股估值修复行情或告一段落

尽管房地产价格拐点尚未出现,但近期多地楼市成交持续回暖。在资金推动下,房地产股也成为今年以来23个行业中表现最好的,截至周一,累计涨幅已超过28%。随着降息等政策利好兑现,部分基金开始边战边撤,趁着楼市暖风劲吹,逐步减持地产股。不过,仍有一些基金坚定看好地产股的后市表现。

### 机构分歧与日俱增

“到目前为止,地产股很可能只是进行了初步热身,还没有开始跑,未来可能还有一波行情。”中欧中小盘基金经理王海在央行降息后曾表示,在经济增速下滑的背景下,政策微调是大趋势,特别是在满足刚性需求方面将会有动作,房地产行业将逐步改善的趋势是确定的。该基金一季报显示,其在一季末持有房地产板块的市值达净值的46.62%,是所有基金中持有房地产板块比例最高的。

“爆出来的玉米花,加一点焦糖、牛油,其价值可以上升百分之三五十,但是绝不可能再爆一次。爆过的玉米花,只是爆过的玉米花而已。在投资领域,银行股、地产股属于爆过的玉米花,合理的经营和出色的策略可以令其股价上升百分之三五十,但在现有水平上再翻番的机会不大。”瑞信亚洲区首席分析师陶冬则站在了对立面。陶冬认为,从大趋势看,中国经济中的出口比重下降、房地产比重下降和基础设施比重下降,应该是难以避免的。

这两种声音无疑代表着当下机构对于地产股的分歧:多方逻辑是出于经济稳增长考虑,政策改善仍有较大空间;空方则认为中国经济不可能继续走依赖房地产的

老路。

甚至在同一家基金公司,不同的基金经理之间观点也存在或多或少的差异。比如在兴业全球基金,兴全合润基金经理张惠萍认为,今年房地产股票的走势应该是体现了对政策改善预期和销售转好。经济越下行,房地产行业面临的政策环境越有利,今年地产还面临不

少博弈的机会。而兴全绿色基金经理陈锦泉表示,调控微观层面的放松不代表大层面的放松。本轮经济增速下行,如果再依赖房地产行业来拉动,楼市调控就会功亏一篑。地产股本轮上涨是价值回归,基本面并没有大的改变,目前配置地产一定要坚持估值合理的底线。

连续三个季度加仓房地产行业公募基金无疑是此轮地产股行情的助推者,他们因此成为受益者。一些重仓地产股的基金获得不

非收益,业绩大幅跑赢大盘,甚至排在同类基金前列。资料显示,今年以来,中欧中小盘、富国天瑞、交银主题、上投摩根等基金均重仓地产股,均因此实现了不错业绩。



不过,6月以来,多位基金经理在私下交流时坦言,目前看淡地产股后市表现,已经开始陆续减持。今年以来业绩排名居前的一位基金经理表示,今年以来在地产板块上配置了近10个百分点,回头看这一决策是业绩的推动因素之一。站在目前时点来看,地产板块今年以来涨幅接近30%,估值相比去年已一定程度得到修复,已经兑现了政策放松和楼市回暖的利好预期。随着市场预期逐步得以实现,不排除波动性调整的可能。近期的楼市成交量上升属于刚性需求释放的结果,而去年下半年住宅滞销导致目前开发商的存货依然较多。

上海一位股票型基金基金经理也是在去年底、今年初加大了对地产股的配置力度,但目前对地产股态度谨慎。他认为,由于消息面上利好消息不断,地产板块的调整幅度不会太深,但接下来地产股已无大的机会,跑赢大盘的可能性比较小。

也有相当一部分基金经理仍然看好地产行业及地产股后市表现。交银主题基金经理李永兴认为,房地产行业已经重新进入新一轮景气上升周期。从当前这一轮景气上升过程来看,目前上升趋势还比较平缓,未来行业景气上升的速度取决于政策的变化以及住宅投资需求进场的时间和力度,未来投资的重点依然主要是住宅开发类的地产公司。

### 大幅超配或存隐忧

值得注意的是,经历了此前三个季度的持续加仓,公募基金已经大幅超配地产行业。这也是部分市场人士对于地产股前景存疑的原因之一。

数据显示,从2011年四季度开始,基金逐步加仓地产板块。去年三季度末,基金对地产的配置比例较标准配置略高1.72个百分点;四季度末,基金配置房地产行业的比例超过标准配置2.35个百分点。而在今年的一季报中,房地产行业成为继食品饮料之外的基金第二大超配行业,占基金股票投资市值比重达到7.44%,超配3.45个百分点。

“这时候是否需要一些反向思维?”上海一位股票型基金基金经理表示, A股市场情绪波动较大,基金大幅超配某种程度上说明,市场对这一板块的看法很可能过于乐观了,这种乐观情绪会不会在某一触发因素下发生逆转?这一点值得警惕。(黄淑慧)

### 今年以来涨幅较大地产股 (截至6月18日)

代码	简称	今年涨幅	近1年涨幅	市盈率
600340	华夏幸福	70.13%	192.97%	11.59
600067	冠城大通	65.63%	16.88%	8.53
000043	中航地产	63.08%	29.88%	6.51
000379	中鸿股份	56.33%	30.08%	14.86
000537	广宇发展	49.72%	4.16%	11.62
000006	深振业A	48.05%	15.40%	13.04
000961	中南建设	47.98%	23.33%	16.61
600075	中华企业	47.55%	-14.27%	10.50
600048	保利地产	46.01%	44.00%	13.44
000671	阳光城	45.04%	35.85%	16.12
600376	首开股份	44.10%	15.55%	11.68
600383	金地集团	44.10%	17.51%	10.48
000024	招商地产	41.62%	50.84%	17.65
002133	广宇集团	39.00%	18.11%	8.90
002146	荣盛发展	36.25%	33.08%	13.94
600240	华业地产	34.05%	0.81%	15.08

### 农信社动态

#### 新泰农信信贷支持特色产业

新泰市农村信用社立足实际,创新信贷产品,为支持樱桃产业做大做强,提早安排信贷投放,并且加大对引进樱桃新技术、新品种的资金投入,为果农开辟“绿色通道”;支持当地樱桃种植户成立专业合作社,建起批发市场,联

络各地销售商,扩大销路;为了适应樱桃产业成长期较长的特点,为果农推出了中长期小额贷款,这些信贷产品涉及面广,可操作性强,能满足不同规模、不同客户的资金需求,为农民增收致富搭建起“金色桥梁”。(潘营营)

#### 新泰农信提高经营上水平

今年以来,新泰市农村信用社认真开展机关效能建设,按照从严治政和廉洁、勤政、务实、高效的要求,充分发挥全体干部职工的积极性和主动性,以改革、创新的精神,加强机关制度、作风建设,严格机关

管理,强化监督制约,转变工作作风,提高工作效率,推动各项工作健康快速发展。一是健全考评制度,调动工作积极性。二是严肃劳动纪律,保证运作高效性。三是做好后勤工作,提升服务满意度。(潘营营)

#### 东平合行助力“三夏”生产

入夏以来,东平农村合作银行将支持“三夏”生产作为一项重要工作来抓,在辖内17家支行营业网点设立了“三夏”支农贷款办理专柜,为农民复收开辟绿色通道,确保“三夏”资金发放足额到位,信贷服务便捷到位。同时,组

织信贷人员深入田间地头,充分了解农民资金需求,并不失时机地把贷款送到农户手中。目前,已累计发放“三夏”生产贷款5100万元,支持农民购买种子4300公斤,化肥800余吨,农机具700余台。(李润凤 李华峰)

#### 宁阳农信创新党建工作

宁阳县农村信用社创新党建工作,紧紧围绕开展创先争优做农信创先争优活动要求,在全县农村信用社党员干部、群众中开展党史学习教育活动,为各基层党支部购置了《中国共产党历史(一、二卷)》、《中国共产党简史》、《中国

共产党新时期简史》等资料,同时要求各基层党组织认真组织学习,在学习活动中创新教育形式,激发广大党员群众学党史、强党性,提高觉悟、激发热情,为党的十八胜利召开和打造一流金融机构提供强有力的思想保障。(崔建)

### 钱途漫步

盛夏时节,四年一度的欧洲杯足球盛宴正如火如荼上演。对于征战在绿茵场上的每支球队来说,除了奉献出一场跌宕起伏的比赛,更重要的是凭借合理的阵容搭配,支撑球队技战术打法,以实现比赛既定战术目标。

如同绿茵场上组建球队一样,在基金投资过程中,投资者同样要遵循几个关键步骤:首先,确定自己的投资“战术目标”;然后,凭借既定的目标遴选基金“球员”,组成一支不同特点产品有效搭配的基金阵容。

然而,正如现实比赛中任何球队都无法常胜一样,在基金投资中,也并不是所有的资产配置方法都能取得理想中的“比赛效果”。

以过去几年的市场情况为例,若将资产配置重心放在进攻型的股票基金上,在2008

### 巧布阵踢赢理财“欧洲杯”

年的上证指数累计下跌65.39%的环境下必然亏损严重;如果为降低风险配置防守性质的债券基金,在2005年至2007年历时近两年的大牛市,也将为错过的“进攻机会”而遗憾;而即使均衡考虑股债两类基金的阵容配比,去年的股债双熊与货币基金高收益同样会让理财“比赛”结果难以入目。

诚然,在足球比赛中,成功的教练都会在每场比赛前根据不同对手情况,及时灵活调整战术目标和阵容搭配。在基金投资领域,资产配置也是一个动态调整的过程。只有在不同市场环境下,结合自身投资特点,合理构建资产配置阵容,才能及时抓住市场向上的投资机会,做到“进攻、退可守”,踢赢基金理财“欧洲杯”。

那么,对于痴迷于足球的大部分年轻人而言,如何在基

金理财中灵活“排兵布阵”,以有效保证理财目标的实现呢?

理财专家建议,对于年轻人来说,收入增长较快,能承受较大风险,对长期收益期望较高,在市场趋势明显走强时,适合较大比例配置偏股型基金,尤其是在市场反弹中成长效果明显的指数分级基金。相反,在市场趋势转弱时,在保证一定指数基金仓位布局长线收益的同时,适当加大以创新型短期理财基金为代表的固定收益类基金配置比例,做到组合投资攻守兼备,才是在长期理财比赛中“转守为攻”的关键。

华安基金 “龙语话投资”系列专栏  
华安基金 HuaAn Funds 智诚相伴 INSIGHTFUL PARTNER

## 多空拉锯 股指险守2300

昨日,上证指数在震荡回落,最低触及2298点,以2300.80点报收,勉强守住2300点关口。中药、生物制药等板块表现强于大盘,工程机械和供水供气等板块则表现相对疲弱。据统计,昨日医药制造和农药行业呈现资金流入,净流入资金均超过5000万元;证券期货和房地产等板块遭遇资金打压,净流出资金均超过6亿元。

消息面上,我国周一提出向国际货币基金组织(IMF)危机应对基金注资430亿美元,我国与其它主要新兴经济体一道承诺注入资金以提振全球金融体系。另外,以社保、基金专户为首的机构开始加大入市步伐,纷纷选择在5月大举开设股票账户,其中社保基金时隔8个月再度出手,新开16个A股账户,而基金专户的新开户数量也创下9个月的新高。

分析人士指出,当前市场正处于热点由消费服务不断向外扩散的过程,特别是前期不断拖累市场的资源品、银行以及大量制造业,也开始得到

“稳增长”政策措施的支持。但是,基于非消费服务类股的长期拐点仍未形成,未来趋势演变依然复杂多变。如果本周内希腊方面的好消息得以确认,那么A股市场有望走出前期单边下跌的格局,步入盘整震荡整理期,为未来的震荡上行蓄势。考虑到上周成交量并未放大,本周大盘在2300点附近继续震荡整理的概率很大。短期来看,市场风险将主要来自外部。(孙见友)

### 数据说市

#### 今年50大牛股 地产占7席

今年以来,尽管对调控的争议仍然存在,但房地产股却早已起死回生。一季度,伴随大盘重新回暖,地产股摆脱了连续两年的阴霾,而在二季度的地方政策红利与央行降息的利好下,地产股的震荡上行更加明显。截至6月18日,房地产指数今年涨幅达到了28.80%,而同期沪综指和沪深300指数涨幅也只有5.55%和10.32%。

据统计,在A股年内涨幅榜前50名的个股中就有7席被地产股占据,除了排在涨幅榜第三位的浙江东日更多是由于金改概念大涨177.55%之外,中茵股份、丰华股份、重庆实业、华夏幸福等地产股的崛起,都是受益于行业预期。尤其是华夏幸福,2011年至今累计最高涨幅376.65%,堪称最牛地产股。这些数据也足以显示出市场对于地产股的热情。

而地产股的发力,也使得一批重仓地产股的基金如同坐上了“火箭”。数据显示,截至6月18日,今年上涨最快的3只偏股基金均将地产股列入到重仓名单中。富国天瑞今年以来上涨了23%,位列混合型基金之首,其地产股仓位达38.23%;股基亚军中欧中小盘今年以来净值上涨23%,其地产股比例更达到了资产净值的46.62%;另一只青睐核心的地产股配置也达到了12.59%。追溯过去3年,地产股一直是拖累基金业绩的主要品种之一,部分基金此前已连续两年放弃了对地产股的投资,但今年地产股却由业绩“毒药”变成“仙丹”,让市场人士不胜唏嘘。

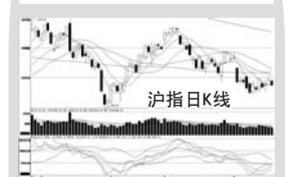
值得一提的是,今年5月,产业资本净减持金额达到63.03亿元,达到过去一年内的峰值。然而在此同时,地产股却被增持8064万元,万科、金地、保利、招商、北京城建等均被基金集体大幅增持,显示场外资金在流入。(徐岚)

### 财经播报

#### 国泰双利债 相隔半年再分红

近日,绩优债基将再添“大红包”,国泰基金旗下国泰双利债基相隔半年,再度分红,分红比例每10份派0.4元,为今年以来单位基金分红金额最大的债基之一。这得益于其今年以来良好业绩的支撑。截至6月13日,国泰双利债券A今年以来收益率7.4%,领先同类基金。

### 资金透析 A17版



### 昨日市况

#### 上证综指

开盘2313.46 最高2313.46  
最低2298.39 收盘2300.79  
下跌15.26点 成交584.24亿

#### 深圳成指

开盘9954.00 最高9954.00  
最低9829.66 收盘9848.16  
下跌130.90点 成交658.29亿