

东方基金薛子徵：地产行业集中度或继续上升，关注央国企背景龙头房企

来源：搜狐财经《基金佳问》作者 | 汪梦婷



6月以来，地产板块逐步走出反弹趋势，后市走向备受投资者关注。东方基金的基金经理薛子徵做客本期《基金佳问》，分享讨论房地产行业的投资价值以及未来竞争格局。



薛子徵，16年证券从业经历，曾任中宣部政研所研究员、中信基金助理研究员、华夏基金研究员。2009年7月加盟东方基金，曾任权益投资部房地产、综合、汽车、国防军工、机械设备行业研究员，投资经理，现任东方中国红利混合等基金经理。

今年一季度全国楼市明显复苏，然而进入二季度却逐步转弱。在基本面修复不及预期的背景下，上半年地产板块表现不佳。随着股价持续下行，部分上市房企退市风险攀升。

进入六月，地产股迎来短暂回暖，市场对新一轮地产市场稳定政策出台预期提升。站在当前的时间点看，地产板块性价比如何？未来行业又将走向何方？

薛子徵称，近期地产股上涨或主要是受预期刺激影响。板块中期上行持续性或尚不牢固，一方面利率下调过后仍需聚焦基本面，但目前基本面仍处于下滑阶段；另一方面政策定力较强，市场预期的方向值得肯定，但存在不及预期可能。

他表示，近期退市的企业大部分其实是因为财务指标不达标具备了退市预期，同时因为股价的连续下跌提前触发了面值退市所致，这种现象的背后其实是时代变迁，国家主导产业的不断更迭。

对于未来行业发展态势，薛子徵认为，行业集中度有可能进一步上升，尤其体现在央、国企上。投资上，他看好央国企背景的龙头房企，其具备估值低、融资顺畅的特点，有望受益于未来市场集中度进一步提升；此外物业管理公司、商业管理公司也具备较好的未来预期

以下为访谈全文：

基金佳问：近日地产股经历一波回暖，主要是受什么刺激？板块中期上行的持续性如何？

薛子徵：近期地产股上涨或主要是受预期刺激影响，一方面随着国有大行调降存款利率，市场对于近期通过下调 LPR 降低贷款利率的预期

增强，同时行业基本面数据的回落，进一步增强了市场对于行业政策优化的预期。我们认为板块中期上行持续性或尚不牢固，一方面利率下调过后仍需聚焦基本面，但目前基本面仍处于下滑阶段；另一方面政策定力较强，市场预期的方向值得肯定，但存在不及预期可能。

基金佳问：从基本面看，进入二季度房地产市场转弱，4、5月份商品房及二手房销量环比持续走弱，供需两端表现低迷，主要原因是什么？

薛子徵：年初春节前后市场出现过一轮小幅回暖，去年四季度疫情导致部分购房需求延后到了今年初释放，叠加了传统春节后的季节性回暖，以及此前相关部门也通过多种渠道向市场传递出了一线城市或将出台新的刺激政策的预期，使得尤以一线城市为代表的高能级城市需求集中爆发，但此前延后的需求集中进场后，一部分预期落空，也就导致此后市场呈现降温态势。

以一线城市北京为例，供应端由于本轮市场居民购房多是改善置换，以小换大、远换近，往往需要先卖后买，就是我们常说的连环单，这导致了越是远郊、越是老破小的房子越缺乏购买力，按照某中介公司数据看北京目前二手挂牌量达到12万套以上，其中近一半的房子属于我们前面所说的难以去化的类型，而近期北京月二手成交已回落至1万套附近，供应已严重大于需求。

总结原因就是疫情影响下居民资产负债表受损，收入预期下降情况下，买房趋于谨慎，同时房子作为具有投资属性的不动产，在房价持续下跌且购房者信心不足的情况下居民倾向于继续观望。

基金佳问：未来房地产行业会呈现怎样的竞争格局？销售市场难以提振，将来是否会继续有大批房企倒下甚至面临退市？

薛子徵：未来行业集中度将有可能进一步上升，尤其体现在央、国企上，因为其本身持续经营风险相对较小，在融资上将较民企具备更大的优势，从去年以来就可以看到，土地出让时央、国企拿地比例显著提升，未来当这些土地转化为可售楼盘时，将可见到销售集中度大幅上升。

基金佳问：站在目前时点，房地产板块性价比如何？从投资角度看，哪类房企更具有长期投资价值？在选股逻辑上，应该主要关注哪些维度？

薛子徵：目前房地产板块股价处于近年低位，尽管个别房企出险导致退市，但央国企背景的龙头房企本身具备估值低、融资顺畅的特点，

也有望受益于未来的市场集中度进一步提升，同时其经营稳健、分红率稳定，若以长周期视角来看值得重点关注。

从长周期角度看，除优质央国企龙头开发企业外，我们认为物业管理公司、商业管理公司也都具备较好的商业模式，首先物业公司属于轻资产模式，且其现金流均为预收物业费款项，正常情况下现金流充沛，同时央国企物业公司其母公司通常具备持续扩张开发面积带动物业公司在管面积增长，具备较乐观的成长性；而商管类公司同样作为轻资产模式，其行业壁垒更高，专业能力要求更强，也有望具备较好的未来预期。

（风险提示）

市场有风险，投资需谨慎。本文章仅供参考，不构成任何投资建议或承诺。本文章是基于投资者被认为有能力独立评估投资风险、独立行使投资决策并独立承担相应风险。

基金管理人提醒投资人基金投资的“买者自负”原则，在做出投资决策后，基金运作状况与基金净值变化引致的投资风险，由投资人自行承担。

本文章所载资料来源均为已公开资料，东方基金对这些资料的准确性和完整性不做任何保证，且东方基金不对因使用本文章的内容而引致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本文章版权归东方基金所有，未经东方基金事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、刊发、转载和引用，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、刊登、转载和引用者承担。