

調控顯效 房價漲幅年半最慢

疫情按下「暫停鍵」今年銷售恐遜去年

內地上月70大中城市房價繼續上升，但升幅較去年12月收窄。據外電路透社估算，上月新建商品住宅價格同比及環比分別升6.3%及0.2%，但漲幅卻分別是18個及23個月最低。值得一提的是，新冠疫情影響下售樓處關門，市場消費情緒低迷，市場估計疫情對房地產行業的影響至少持續至本季末，三、四線城市需求減弱，今年全年房地產銷售或低於去年。

中國經濟

大公報記者 倪巍晨（文、圖）

國家統計局城市司首席統計師孔鵬稱，各地繼續堅持「房住不炒」定位，不將房產作為短期刺激經濟的手段，全國房地產市場保持總體平穩態勢，「1月一線城市住宅銷售價格環比略有擴大，二、三線城市漲幅穩中有落。」

上月新房價格環比上漲城市較去年12月減少3個，至47個。國家統計局分析，1月一線城市新建商品住宅及二手房環比漲幅分別較去年12月擴大0.2及0.1個百分點；一線城市新建商品住宅同比漲幅與去年12月持平、二手同比漲幅則擴大0.5個百分點。二線城市新建商品及二手房價同比及環比漲幅均較去年12月有所回落。三線城市方面，新建商品房及二手房價同比漲幅均較去年12月回落；新建商品房環比漲幅較去年12月回落；二手房價漲幅則與去年12月持平。

一線城市中，北京、上海、深圳和廣州新房價格指數環比分別為持平、上漲0.5%、上漲0.5%和上升0.3%。

諸葛找房數據研究中心分析師國仕英觀察到，受春節與新冠疫情因素擾動，當前內地樓市整體交投情緒已開始降溫。他續稱，二、三線城市是春節返鄉置業的目標城市，但因疫情因素影響，今年此類樓價表現較為冷清。

上海中原地產市場分析師盧文曦分析，受疫情影響，今年各地銷售力度、關注度均不如往年。交銀金研中心資深研究員夏丹坦言，疫情下各地施工進度

各線城市上月房價表現

城市	房型	環比	同比
一線城市	新建商品住宅	+0.4%	+3.8%
	二手住宅	+0.5%	+2.2%
二線城市	新建商品住宅	+0.2%	+6.9%
	二手住宅	持平	+3.4%
三線城市	新建商品住宅	+0.4%	+6.4%
	二手住宅	+0.2%	+3.7%

來源：國家統計局

已被延後，開發商資金回籠或將受阻；因全行業售樓處已暫停開放，短期樓市交投或陷入谷底。今年1、2月房地產開發投資及銷售指標料受衝擊。

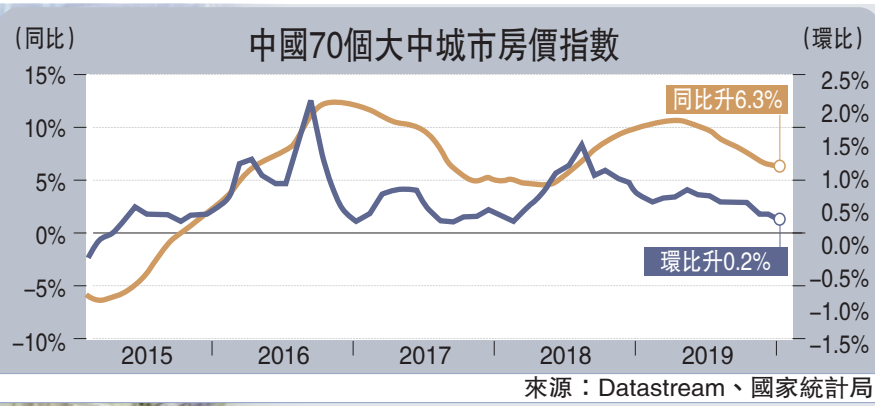
房企紛紛打折促銷

國仕英直言，疫情陰霾下樓市幾乎被按下「暫停鍵」，預計在疫情結束前市場情緒仍將低迷，內地整體房價或維持平穩及回落趨勢。他相信，疫情過後樓市交投會逐步回暖，屆時房價才有望重新穩中有升。盧文曦指，一些高槓桿、高周轉的房企會遭遇資金困難，「一些龍頭開發商已開啟打折促銷模式，預計未來將有更多房企跟進，預計短期內新房價格進一步回調的概率較高。」夏丹估計，內地整體房價或穩中有落。

穆迪分析師楊昱在發給大公報的郵件中指出，疫情將削弱本季內地樓市銷售，今年全年內地房地產銷售額或低於去年，且三、四線城需求減弱亦會影響今年的樓市銷售狀況。



▲分析預計，短期內地樓市交投或陷入低谷



來源：Datastream、國家統計局

各界評論

國家統計局城市司	1月各地繼續堅持「房住不炒」定位，不將房地產作為短期刺激經濟的手段，當月一線城市住宅銷售價格環比略有擴大，二、三線城市漲幅穩中有落
上海中原地產市場研究部	受疫情影響，各地復工速度仍相對緩慢，樓市銷售工作亦明顯受阻，高槓桿、高周轉房企或面臨資金困難，短期料有更多開發商跟進新盤打折促銷
穆迪投資者服務公司	一些售樓處目前仍處關閉狀態，疫情將削弱本季內地樓市銷售，今年全年房地產銷售額或低於去年，三、四線城市需求減弱亦會影響今年樓市銷售狀況
戴德梁行研究團隊	專業服務業、金融業因受到疫情的直接影響相對較小，未來或成為業主爭取續租、擴租的重要目標，醫藥醫療設備、線上遊戲、遠程教育等行業也有望帶來新的租賃需求

大公報記者倪巍晨製表

商廈執位 醫療遠程教育進駐

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：仲量聯行最新發布的報告指出，新冠疫情短期對商業地產市場將構成顯著影響，特別是寫字樓和零售物業市場，但若疫情在合理時間內得到控制，且後續政策及時跟進，疫情對商業地產的基本面影響可能並不大。戴德梁行研究團隊也向大公報表示，疫情對商業地產的利淡衝擊無可避免，寫字樓市場料進一步承壓，零售業中短期前景並不明朗，特別是大型購物中心空置率料有所攀升，其平均租金亦面臨調降。

仲量聯行研究團隊坦言，疫情陰霾下，寫字樓市場租賃決策將被推遲，分客戶類型看，製造和貿易類企業

、線下教育培訓等行業將直接受到疫情因素影響，其租賃需求可能減弱，而生物醫藥企業當前市況下正繼續加速其成長周期，這或對此類企業未來辦公場地需求構成刺激。零售物業市場方面，在疫情得到全面控制前將受較大利淡影響。

據此，仲量聯行進一步指出，部分龍頭零售業主已主動減租，預測原計劃今年開業的部分零售項目也將延遲開業。

戴德梁行中國區企業服務部董事總經理魏超英在發給大公報的郵件中指出，當前市況下企業對置換、擴張辦公物業持謹慎態度，特別是面臨短期財務流動性風險的中小企。

戴德梁行大中華區租戶研究及華東區研究部主管Shaun Brodie補充說，零售、貿易、酒店、娛樂等行業受疫情的衝擊較大，專業服務業、金融業因受到疫情的直接影響相對較小，未來或成為業主爭取續租、擴租的重要目標，「醫藥醫療設備、線上遊戲、遠程教育等行業目前發展快速，也有望帶來新的辦公租賃需求」。

「疫情爆發以來，開放式街區、通風性好或戶外空間較多的購物中心更能接納人流需要。」戴德梁行研究團隊相信，疫情過後「購物中心」建築形態或有更多空間改善餘地，泛健康有望成為未來購物中心的一大主要基調。

疫情恐慌過後 A股估值更吸引 基金優選消費龍頭及國企改革板塊

步入2020年，一場嚴重的疫情不期而至，對社會經濟的正常運行造成了衝擊。前海開源基金管理委員會主席、聯席投資總監邱傑接受《大公報》記者專訪時稱，短期來看，新冠肺炎疫情對一季度宏觀經濟和企業盈利會產生一定影響，但春節後A股首個交易日的大幅下跌一定程度上釋放了大部分恐慌情緒，未來不排除市場還會有回調的可能，但預計幅度相對有限。而經過本次調整，A股估值水準更具吸引力。

投資人語

大公報記者 毛麗娟

邱傑表示，應該看到，無論國家、各級政府還是居民都採取了全面的防控措施，預計未來不用太長時間就會看到疫情拐點的出現。他判斷，疫情對經濟的影響是階段性的，並不改變中國經濟長期向好的基本面。

博時基金醫療保健基金經理葛晨認為，此次疫情使得本應在春節期間活躍的非必需消費受到了較大衝擊，需求景氣度的下滑，預計也將在未來一段時間裏，對其他經濟活動造成負面影響。但更要認識到，隨着社會各界對疫情重視程度的逐步提升，政府為控制疫情所做的各項應急、應對措施是及時的、必要的，諸如封城等措施甚至是前所未有的。在這種全社會高效動員的背景之下，堅信疫情一定能夠得到有效控制。

產業升級步伐未停

長期來看，在經過前幾年「去槓桿」、「去產能」、「去庫

存」等政策調整後，中國經濟的潛在風險得以控制；隨着減稅降費、資本市場改革、對外開放力度加大等政策落地，中國經濟正在向好的增長方式轉型。在邱傑看來，中國的製造業經過長期發展，已經具備較深厚的積累，伴隨着「工程師紅利」的繼續釋放，中國在高端製造、科技創新等領域有望獲得突破，並帶動相關產業升級。對比全球各主要經濟體，中國經濟的活力與潛力仍然是最具有吸引力的。

A股方面，從估值水準上看，無論是與歷史縱向對比還是與海外市場橫向對比，目前都處於相對低位。

邱傑指出，從資本回報的角度考慮，在全球經濟放緩、利率長期下行的背景下，股票市場的吸引力愈加凸顯。海外和國內的貨幣政策都處於相對寬鬆的狀態，有利於資本市場的流動性。

資金來源方面，中國居民在股票權益方面的資產配置比例處於很



邱傑看好四大投資方向

- 低估值的消費品
- 具備長期增長空間的新興行業
- 傳統行業的份額收割者
- 國企改革

大公報記者毛麗娟製表

◀前海開源基金管理委員會主席邱傑指，中國經濟活力與潛力仍最具吸引力

葛晨倡抓醫藥板三條主線

- 醫保衛生經濟學評價
- 個性化／高端化改善屬性的自費可選醫療消費
- 中國特有全球競爭優勢產業

大公報記者毛麗娟製表

▶博時基金醫療保健基金經理葛晨指，醫藥業的投資邏輯和核心矛盾未有發生變化



低的水準，具有很大的提升空間；隨着資本市場對外開放加大，外資流入具有持續性。

經濟中長期趨勢不變

葛晨進一步表示，從未來現金流貼現的角度來看，短期的疫情對大多數標的投資價值的影響很有限。但是由於疫情發展較為迅速，且春節期間休市的時間較長，其間累積下來的恐慌盤和部分流動性需求，對二級市場造成了較大衝擊，這種因情緒恐慌和流動性衝擊所拋出的「帶血」的籌碼，往往都成為股價的低點。從二級市場投資角度而言，綜合考慮當下市場的估值水準和經濟

的韌性，相信A股市場的下行空間有限，疫情也不會改變社會經濟發展的中長期趨勢。

實際操作中，邱傑建議將重點放在優選個股上，主要看好四大方向：低估值的消費品、具備長期增長空間的新興行業、傳統行業的份額收割者、國企改革，投資者可從中精選業績成長確定、估值吸引力強、具備較強競爭優勢的細分龍頭個股。

邱傑曾獲得金牛獎、明星基金獎、金基金和英華獎四大業內權威獎項，其管理的「前海開源工業革命4.0」榮獲第16屆中國基金金牛獎，三年期開放式混合型持續優勝金牛基金。

醫藥板塊探尋三主線

新冠肺炎疫情引發市場對醫藥板塊的關注。博時基金醫療保健基金經理葛晨認為，醫藥行業的投資邏輯和核心矛盾沒有發生變化，仍然應該從長期確定性的方向着手，抓住醫藥板塊的三條投資主線——醫保衛生經濟學評價、個性化／高端化改善屬性的自費可選醫療消費、中國特有全球競爭優勢產業。

他又指，考慮到市場的一些新增邊際變化，如股權質押風險化解、流動性相對寬鬆、創業板借殼併購重組政策放鬆，綜合估值、籌碼的因素，看好低估值兼有業績向好邊際變化的小市值、二線／細分領域龍頭公司的表現。

葛晨指出，不同行業在此次疫情中所受到的影響有較大差異，醫藥行業所受負面影響偏小，表現出一定的抗跌性，受到市場的集中關注，部分子板塊甚至逆勢上漲。在醫學界，針對新興冠狀病毒的各項科學、臨床研究也在緊張的進行，並陸續獲得了可喜的進展。

醫藥行業是一個長期穩健增長的行業，展望2020年，醫藥行業投資的根本邏輯和核心矛盾沒有發生變化，即內地老齡化程度加深和健康消費水準，在持續快速提升，但基礎醫療保險的收入支出增速在逐漸放緩。在葛晨看來，疫情除了對社會經濟運營的暫時性負面衝擊外，也有可能對國內疾病防控體系造成深遠的影響，並可能對全民的醫學健康意識造成潛移默化的影響，未來也爭取在這些方面找出積極的變數，尋找投資機會。

新能源車成長空間可期

特斯拉股價月初連續破頂，帶動美股做多情緒高漲。對於新能源汽車板塊的投資機會，邱傑表示，看好這一具有長期成長空間的行業，目前新能源汽車滲透率還很低，同時也具備了快速增長的基礎。

邱傑看好的理由包括，首先是產品已經比較成熟，以特斯拉為代表的新能源汽車企業所生產的新能源汽車產品，已經受到了市場的認可。其次，新能源汽車性價比正逐步改善，對補貼的依賴迅速降低。比如特斯拉model 3，內地銷售價格降到了30萬元人民幣以內，隨着其國產化程度的快速提升，未來價格還有顯著的下降空間，成本、價格的下降有望推動新能源汽車的普及加速。

此外，傳統車企巨頭目前都在加速向新能源轉向，德系主要車企包括大眾、寶馬、寶馬已明確將發展重點轉向新能源車，以前主做混動車的豐田也出現了態度轉變。相信未來新能源車將會快速發展，也會帶來很多投資機會。