

雪球访谈

2022年能否布局地产ETF，地产ETF有哪些投资机会？

2022年01月17日

雪球

聪明的投资者都在这里

免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



访谈嘉宾



保利时代

访谈简介

近期，部分地产股股价逐步反弹，其中：保利发展11月和12月的涨幅分别为10.27%和12.85%，万科A12月和本月的涨幅分别为8.21%和4.76%。

2021年底的中央经济工作会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

那么，问题来了：2022年能否布局地产ETF，地产ETF有哪些投资机会？本期我们邀请到 @保利时代 做客雪球访谈，跟大家共同探讨，快发起提问吧！

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：地产ETF(SZ159707)

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

[问] RanchoGo:

对@保利时代 说：房住不炒，发展实体的战略决策下，房地产的投资机会逻辑是什么？为什么一定要在走下坡路的夕阳行业寻找机会？

[答] 保利时代:

房地产的投资机会在确定性机会下的估值修复，低估值的夕阳产业同样也有机会

[问] HHHHOK:

对@保利时代 说：接下来几年地产行情怎么看？现在持有地产还算是价值投资吗？

[答] 保利时代:

今年政策已见底，但业绩还远远没有见底！持有优质央企地产寻找确定性机会

[问] HHHHOK:

对@保利时代 说：地产类ETF推荐哪一只？

[答] 保利时代:

选持有国营性质地产股的ETF

[问] hk2000:

对@保利时代 说：这么多年房企都赚的盆满钵满，为什么今年一下就没钱了？

[答] 保利时代:

以前赚的钱都滚动拿地了，商业沉淀，旅游地产沉淀，激进的开发商一被抽贷，资金链自然承压

[问] 这个男人来自地球:

对@保利时代 说：房地产资金受到监管后，出现以前那样迅速扩张的公司基本是不可能了。但是合理的增长速度会是多少？花钱买块地，然后开发个2-3年，项目资金才可以抽出来继续使用，怎么看这个现金流都很危险。

[答] 保利时代：

地产将来就是类似水、电等公共事业性质，确定性的央企国企最终将胜出，走估值修复的路

[问] 自由之路-2099：

对 @保利时代 说：房地产税的征收试点很快出来，请问将对试点城市房价产生何影响？

[答] 保利时代：

房地产始终是中国的支柱行业，个人认为房产税只是政府震慑炒房者的一种手段而已

[问] 股市创造更好的生活：

对@保利时代 说：请问，你认为促使老百姓买房的最大因素是什么，促使老百姓不敢买房的最大因素又是什么，谢谢

[答] 保利时代：

中国人总爱买涨不买跌，房价下跌预期下，谁敢拿自己一辈子的积蓄来赌博？

[问] 幸运的偏差：

对 @保利时代 说：上面说需要国企民企同等待遇，怎么现在央企和 民企待遇会差这么多

[答] 保利时代：

保持金融稳定是中国的首要方针，而房地产行业在金融体系的占比不容忽视，因此央企，国企必是首要选择

[问] 请喊我韭大：

对 @保利时代 说：对于，保利，蛇口已经涨了很多了，为何万科作为多元化企业，一直底部徘徊。因为不是国企嘛。。。

[答] 保利时代：

从企业经营来讲，万科拍第二没人敢挣第一，但从对股东的尊重程度来讲，拿口炮增持的行为，赶走宝能的行为让人不齿，也伤了很多大资金操盘者心

[问] 皮小丘：

对 @保利时代 说：目前以碧桂园融创旭辉新城为代表的民营地产企业会不会暴雷？如果暴雷对中国房地产产业会不会造成类似于08年美国次贷危机的连环暴雷反应～

[答] 保利时代：

我只能说，民企唯一稳定的就是低调的碧桂园，其他没有提前去杠杆的民企危险

[问] 宠爱蕊宝宝：

对 @保利时代 说：优质民营商业地产同样有机会迎来估值修复

[答] 保利时代：

你说的可能性是有，关键如何判断优秀呢？

[问] 早晨的太阳oksun：

对@保利时代 说：买地产ETF跟自己买保利万科金地各三分之一的组合配置有什么差异？

[答] 保利时代：

地产配置ETF我认为最全面，保利的大涨也不会错过，万科的下跌也不会让你难过，金地的大股东清仓行为也不会让你担忧

[问] 农民投资者拙言：

对 @保利时代 说：一个量价齐跌的行业投资机会到底在哪里？

[答] 保利时代：

估值修复吧，也许基金抱团到20PE

[问] 五天揽月：

对 @保利时代 说：保利和金地都已经涨了好多，要不要落袋为安？

[答] 保利时代：

我认为获利减持什么时候都是对的

[问] 五天揽月：

对 @保利时代 说：为什么民营地产就是干不过国营地产？这也算垄断吧？

[答] 保利时代：

这个时候你应该能体会到央企的力量，不缺钱嘛

[问] 请喊我韭大：

对 @保利时代 说：个人感觉。未来的地产公司就像福利企业了。他的利润率国家可以控制。可能会在8-10个点。未来会是听话的国企为代表，优秀的民企辅助。共同把风险降下来。多做一些精品楼盘。未来的改善房会大于刚需。物业是未来地产最好的竞争力

[答] 保利时代：

集中供地已经提前锁定房企毛利率了，消费降级，房企物业交付缓慢，这也是近期物业股低迷的原因之一

[问] 粤A68888：

对 @保利时代 说：为什么很多地产企业的净资产是市值好几倍，这是为什么呢

[答] 保利时代：

地产企业的净资产都在没有开发的土地和转缓慢的商业地产，旅游地产，真正有现金流充沛的就没有几家

[问] 早晨的太阳oksun：

对@保利时代 说：请点评一下融创中国未来发展机会，谢谢。

[答] 保利时代：

高杠杆民企压力极大，卖项目净负债活下来是重点，当然引入国资更能盘活资产

(完)

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

没别的 就是比人聪明



雪球

聪明的投资者都在这里