

雪球访谈

“第三支箭”射出！地产的“春天”真的要来了吗
？

2022年11月29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



滇南王

访谈简介

11月28日晚间，证监会在股权融资方面调整优化5项措施，并自即日起施行。其中包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。恢复上市房企和涉房上市公司再融资。调整完善房地产企业境外市场上市政策。进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用。积极发挥私募股权投资基金作用。这也被市场认为是利好房地产的“第三支箭”。

一个更为重要的政策意义是，此前，“上市房企重组与再融资”的政策工具，已被“禁用”了十二年之久。2010年4月，国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（即“新国十条”），要求“证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组”。

“第三支箭”的消息传出后，房地产行业人士不吝激动与喜悦之情，资本市场亦应声飘红。过去两周，为纾困房企，稳定行业，政策层面接连发力。尤其是，央行与银保监会先后射出了“第一支箭”（信贷融资）与“第二支箭”（债券融资），在房地产行业掀起巨浪。

交易行情显示，11月29日，房地产开发板块高开5.57%，盘中继续不断冲高，

截至当日收盘暴涨6.54%，板块内113只个股尽数收涨，板块总成交金额近500亿元。

那么，你认为房地产板块投资的确定性如何？到了布局时点了吗？后续如何展望？本期我们邀请到@滇南王做客雪球访谈，与大家共同讨论，快发起提问吧。

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：金科股份(SZ000656),华侨城A(SZ000069),绿地控股(SH600606),万科A(SZ000002),新城控股(SH601155),华发股份(SH600325),工银金融地产混合(F000251),国泰国证房地产行业指数A(F160218),南方中证房地产联接A(F004642)

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] Cli575:

对@[滇南王](#)说：融资渠道放了，但需求端可以配合吗？

[答] 滇南王:

这几年，地产行业最大的问题，就是融资渠道没放开，现在放开，也会存在滞后性，也就是真要反应业绩，至少也要两三年，但是好在，困扰行业发展的束缚解开了，至于需求断，只要实力允许，谁家不想多买几套房子呢？[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$中国建筑\(SH601668\)\\$](#)

[问] 烧刀子:

对@[滇南王](#)说：并不怀疑万科们能在这轮救助中能拿到真金白银；但是碧桂园们能在这轮救助中拿到真金白银么？

如果答案是能，请问是哪些？银行贷款还是发行债券？

[答] 滇南王:

地产这个行业，是一个有资金有时间就有利润的行业，所以长期看，这么多利润，最终都会朝着国企和央企集中，救助，只是在困难的时候帮助一下，但是真正的发展，还需要企业自身实力，我更偏向有背景的地产企业！[\\$碧桂园\(02007\)\\$](#) [\\$中国恒大\(03333\)\\$](#) [\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#)

[问] 六神炒韭菜:

对@[滇南王](#)说：地产今天共振指数，有可能是新周期么

[答] 滇南王:

是不是新周期不知道，我只知道地产和基建这两年受疫情的影响实在太大了，大部分都是10倍市盈率，特别是基建，每家都是全国性的垄断，利润也增长，但是市盈率很多都不足十倍！再说，这么大的经济体，不靠投资拉动，哪有来的消费增长！[\\$中国交建\(SH601800\)\\$](#) [\\$中国中铁\(SH601390\)\\$](#) [\\$中国铁建\(SH601186\)\\$](#)

[问] 卡通小嗷呜:

对 @滇南王 说: 地产的春天看得到? 地产股的夏天来了吧?

[答] 滇南王:

不管春夏秋冬, 我只知道, 在城市工作和生活需要房子, 不管是租还是买, 都会伴随我们度过每年的春夏秋冬! 不经历寒彻骨, 怎么可能有梅花香呢! \$万科企业(02202)\$ \$华侨城(亚洲)(03366)\$

[问] 玩基idol:

对 @滇南王 说: 老师能详细解读一下, 证监会放开房企上市的政策意义和影响吗?

[答] 滇南王:

地产作为16万亿的行业, 上下游涉及几十个行业, 加起来至少是几十万亿的产业链, 如果地产出问题, 上下游是无法正常运转的, 冲击经济, 更影响就业, 所以稳健的地产政策是非常关键的! 这次放开, 至少烂尾楼可以解决掉, 也可以让大家买了房子有所归宿, 地产发展, 还可以带动经济发展! 应该是牵一发动全身的政策! \$中国平安(SH601318)\$ \$中国人寿(SH601628)\$ \$中国太保(SH601601)\$

[问] 吡石啦雷:

对 @滇南王 说: 你认为保利万科的合计估值是多少

[答] 滇南王:

不预测市场, 不预测个股, 只能说万科和保利, 在国内属于前三的地产企业, 只要行业有机会, 他们也会有机会, 而且保利今年底部起来, 接近翻倍, 这本来就是一种强势的信号! 优秀的企业, 短期看无法判断, 长期看都是缓慢向上的, 守住价值, 守住优秀企业就行! \$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ \$金地集团(SH600383)\$

[问] 用户4496155673:

对 @滇南王 说：房子出售量才是真正的核心价值。这怕老百姓的购买力不行。总会有崩盘的企业，房企间重组可能性有多大？国家主要是保供和税收，房企最好的方向是什么？

[答] 滇南王：

任何行业，都有市场规律，比如大家熟悉的电力行业，现在也只有几大电力集团，即使市场化的家电，也就是三五家垄断大部分市场，行业调整，不是规模变小，是出现大吃小，兼并重组，县市的地产，被省一级的兼并，省一级的，被全国性的兼并，最终还可以控制住银行的贷款风险！[\\$工商银行\(SH601398\)\\$](#) [\\$建设银行\(SH601939\)\\$](#) [\\$招商银行\(SH600036\)\\$](#)

[问] 浑水行者：

对 @滇南王 说：请问对人口增速下降，进入老龄社会，对房地产的影响怎么看？城镇化进入尾声了吗？

[答] 滇南王：

老龄化，也是需要居住的，人口增速下降，但是未来维持14亿人口依然是大趋势，房子，不仅仅是住，更是学区房，多少人去北京上海买，原因就是让小孩读书，考好大学，多少县市进省会买房，也是为了让小孩读好学校，这个需求，一直很难改变！[\\$美的集团\(SZ000333\)\\$](#) [\\$格力电器\(SZ000651\)\\$](#) [\\$海尔智家\(SH600690\)\\$](#)

[问] 股市创造更好的生活：

对 @滇南王 说：万科，我看这三支箭都不起作用，本来发债就不缺，而且利息成本低，股权融资，貌似目前不行，因为破净了，请问，您是怎么看万科的呢，谢谢

[答] 滇南王：

万科，第一家喊活下去的企业，结果几年过去了，一大堆当时很厉害的地产企业活不下去了，万科却获得好好的，从地产商品化后，万科一直参与其中，应该说是地产企业比较懂地产行业的，看看金融危机，再看看这次疫情，万科依然稳健发展，这才让

我真正明白，事在人为，优秀团队的重要性！\$万科A(SZ000002)\$
\$贵州茅台(SH600519)\$ \$恒瑞医药(SH600276)\$

[问] 斯塔尼浩克：

对 @滇南王 说：出险的民营企业之路在哪里？股权融资没出路的，不值钱

[答] 滇南王：

地产企业，属于重资产行业，要发展壮大，其实已经脱离了企业的力量，那么多贷款，那么多项目，都被银行掐着，我印象最深的就是福耀玻璃和格力电器，一直专注主业，不碰地产，现在回头看很多企业家不碰地产，看来是明智之举。\$福耀玻璃(SH600660)\$ \$上汽集团(SH600104)\$ \$格力电器(SZ000651)\$

[问] 一战而定：

对 @滇南王 说：谈谈对绿地看法？将来绿地会是一家什么样的企业？

[答] 滇南王：

绿地这企业，大家应该忽略了一个消息，就是前两年要股权转让，后面就没下文了，估计后面会加快提上日程，绿地的国际化和全国化程度也是非常高的，地产、基建、酒店都涉及，关键是市值400多亿，未来的想象空间还是巨大的！\$绿地控股(SH600606)\$ \$中国人保(SH601319)\$ \$大悦城(SZ000031)\$

[问] zspppppo：

对 @滇南王 说：12月份市场焦点会在哪块？

[答] 滇南王：

市场是无法预测的，关键是守住价值，比如十月份，贵州茅台大跌，伊利股份大跌，长江电力大跌，但是我依然相信，对于这种优秀企业，早晚还会回去，只是时间长短而已，所以，预测就是在浪费自己的时间和精力！\$贵州茅台(SH600519)\$ \$伊利股份(SH600887)\$ \$长江电力(SH600900)\$

[问] 牛魔王1942:

对@滇南王 说: 请老师点评一下大悦城、华远地产、香江控股, 谢谢

[答] 滇南王:

这三家企业, 我只熟悉大悦城, 另外两家不熟悉, 所以就重点回答一下大悦城, 大悦城, 中粮背景, 80%的股权, 是地产行业中股权最集中的企业, 更关键是, 他那么多商场, 遍及全国各省会重要地段, 你可以看看北京大悦城在什么位置, 看看上海大悦城在什么位置, 再看看西安大悦城在什么位置, 更重要的是百亿多的市值, 想象空间太大了! 当时南北车合并的时候, 也是几百亿的时候! \$大悦城(SZ000031)\$ \$中国中车(SH601766)\$ \$兴业银行(SH601166)\$

(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