

# 雪球访谈

“当前是地产10年一遇级别机会”，哪些个股值得  
投资？

2023年04月12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



遗笑忘泪 V 机械制造领域研究达人

## 访谈简介

近期半夏投资李蓓发声，现在的地产，就好像2016年年初的煤炭股。行业经历了供给侧的出清和收缩，需求端刚刚开始触底回升。相较于当初的煤炭，本轮地产的需求下滑更多，但供给侧出清同样更加的剧烈。

她认为，从3年左右的中长期角度，本轮供给侧出清中，没有爆雷的房企，后续市场份额必大幅扩张，即便全行业规模较顶部下滑30%左右。这些企业的销售规模大多会创出新高。加之房价进入温和上涨通道后利润率改善，企业市值也有望创出新高那就意味着，一批公司相对当前的股价，存在3-10倍的上涨空间。

那么地产板块可以布局吗？哪些个股值得投资呢？本期我们邀请到@遗笑忘泪做客雪球访谈，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：万科A(SZ000002),保利发展(SH600048),华发股份(SH600325),华侨城A(SZ000069),中国海外发展(00688)

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] 早睡早起方能养生:

对 @遗笑忘泪 说: 怎么看直播呢

[答] 遗笑忘泪:

这个是文字访谈，直接交流问题就好哈

[问] 航猪儿:

对 @遗笑忘泪 说: 这一轮华发应该怎么估值合理?

[答] 遗笑忘泪:

[\\$华发股份\(SH600325\)\\$](#)我认为这是这个行业难得能看到成长的企业，说缺点，就是杠杆略高，估值贵了点！但是我要看到2022年年报存货增了10%+，合同负债增加了30%，所以估值有贵的道理，目前还没有进入业绩兑现期，还能继续关注吧

[问] 助推器010:

对 @遗笑忘泪 说: 万科a套牢，是否可以补仓

[答] 遗笑忘泪:

[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 好难回答的问题，好在万科开始努力拿地了，估值低，有底子！目前估值很混沌，按住开还是按服务？两个板块关注对象似乎都不是第一选择！

[问] 持之以恒2010:

对 @遗笑忘泪 说: 除了央企保利，招商华润，建发，华发这种确定性的机会之外，随着销售回暖，暴雷的民企有没有机会？哪些股拥有更大的弹性？

[答] 遗笑忘泪:

[\\$滨江集团\(SZ002244\)\\$](#) [\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#) 暴雷的你想赌股价弹性还是投资未来？我不敢说啊！论投资机会，滨江住开最确定吧，新城看样子也会出来的感

觉，还有港股的[\\$龙湖集团\(00960\)\\$](#)

[问] 水木心台：

对 @遗笑忘泪 说：万科提出开发经营服务并重的战略，但经营服务业务都是独立融资，预计以后万科所占比例也就50%多点，那么未来万科是不是就类似资产管理公司，相对于华润、龙湖等经营业务做的比较好的同行，估值是否也会折价？

[答] 遗笑忘泪：

[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#)这方面我研究不多，但是我可以确定，市场目前给的定价还是按照住开，其他业务没有明显的溢价！

[问] WilsonLiTi：

对 @遗笑忘泪 说：明天融创复盘，是不是利好内房股？

[答] 遗笑忘泪：

个人认为影响不大，对于融创的股东，是不是先跑为敬呢？

[问] 祝大家明天跌停：

对@遗笑忘泪 说：您觉得蓓姨的这个访谈结论逻辑缺陷在哪里？就目前市场现状结合一季度的CPI等数据来看，她的结论实现可能性多大？

[答] 遗笑忘泪：

[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) 逻辑没啥毛病，我觉得现在已经演绎了，我看很少有人去把地售比这个数据拉出来，包括各大城市拿地房企的统计，以保利目前月销售400亿算，保利前3个月补货才135亿，而且这些头部的地块都集中在1线和强2线，供给确实越来越少了！结合cpi的话，房地产销售较好的时候cpi数据确实不容易起来，洪灏最新的报告也提过了！

[问] 坐看闲云起：

对 @遗笑忘泪 说：之前传言的，央企地产上市公司整合有没有可能？

[答] 遗笑忘泪：

这个命题太大了，看央企背后的爹，我觉得都很难合并，尤其几个头部，但是华侨城这种地产业务卖给保利可能是不错的选择

[问] DesperateEric：

对 @遗笑忘泪 说：请教除去住开 未来SOHO中国、利福中国这类的商办类地产是否也有估值重估的机会？

[答] 遗笑忘泪：

商办业务我一直觉得都很复杂就放弃看了，如果要选我觉得物业可能都要比商办好一些

[问] 魁龙珠：

对 @遗笑忘泪 说：为什么说地产是10年一遇的机会？10年后地产行业会比现在更好吗？

[答] 遗笑忘泪：

贝姨的说法是供给侧收缩太厉害，是10年一遇的，这次和上次地产周期最大的不同就是上次因为大放水加杠杆很多地产公司并没有死，而这次是类似当年的煤炭行业很多小公司都会垮掉\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$

[问] MX来了：

对 @遗笑忘泪 说：旭辉控股和碧桂园怎么看，能安然度过危机吗

[答] 遗笑忘泪：

看土地储备结构，即使度过危机，也没有太好的投资价值了，你思考一下为啥华润置地在港股马上要摸历史新高了？\$华润置地(01109)\$

[问] 年轻人嫩得狠：

对 @遗笑忘泪 说：华夏幸福还有机会重生吗？

[答] 遗笑忘泪：

我可以说不可能嘛？即使能也有可能是重组换个名字

[问] 随风畅饮：

对 @遗笑忘泪 说：金地重新开始拿地，是不是可以认为已经走出了财务危机，在稳妥的前提下，当前的位置有了更好的性价比呢

[答] 遗笑忘泪：

[\\$金地集团\(SH600383\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 金地的股权结构决定了它注定是归于平庸，或者说即使不暴雷，未来想进前4甚至前8，也不太可能了，如果同样选住开公司，是不是保利的性价比比金地更强呢？

[问] 可爱的猪宝贝：

对 @遗笑忘泪 说：港龙中国和宝龙地产

[答] 遗笑忘泪：

这两个公司不懂没有研究过

[问] 静静的等风来lqw：

对 @遗笑忘泪 说：万科A可以拿多久

[答] 遗笑忘泪：

这……我能不能回答你想拿多久就拿多久，毕竟钱是你的呢

[问] 遗忘帐户智满仓：

对 @遗笑忘泪 说：如果华侨城把地产卖给保利，会不会保留综合地产版块

[答] 遗笑忘泪:

如果是上市公司直接股权转让，那就类似于南北车合并了，到时候起什么名字呢？（YY中）\$保利发展(SH600048)\$ \$华侨城A(SZ000069)\$

[问] 小强6781:

对 @遗笑忘泪 说：只说份额，不提盈利的嘛？那新能源不比地产香？扩张妥妥的，最本质的盈利能力不提，民企退出真的会让地产盈利提高吗？符合政策导向吗？可能跟煤炭一样吗？

[答] 遗笑忘泪:

\$保利发展(SH600048)\$ \$万科A(SZ000002)\$ 假设，我是说假设，如果最后真的类似于煤炭，变成了央企的天下，你放心，利润一定会稳定在一个可以接受的水平，反而就没有那么大的周期属性了！至于你觉得新能源是否更香，这里不讨论了，仅仅就地产板块聊聊

[问] 人生若水73k:

对 @遗笑忘泪 说：向碧桂园这些地产开始转变在3、4线城市布局房地产，向一二线城市重点发展，会不会造成一二线城市地价和房价开始回升

[答] 遗笑忘泪:

要不贝姨看的挺可观挺理性呢，如果大家都去1、2线买房，地产商都去1、2线拿地，最终的结果是什么？是不是1、2线房价、地价一起吹更大的泡沫？

[问] 与已赛跑:

对 @遗笑忘泪 说：4月份销售量环比大降，怎么看今年接下来的市场表现。

[答] 遗笑忘泪:

\$保利发展(SH600048)\$ \$万科A(SZ000002)\$

君只见4月环比3月下跌30%，不见同比依旧增长35%+，君只见今年4月环比3月走



低，不见从2017年开始（我只统计了这么几年），除了2020年受疫情冲击，其余5年均是4月环比3月走低，放心，4月-5月本来就是淡月，6月因为年中集中结算，才会有起色，推货高峰一般就是1-3和9-12，不信你挖一挖克尔瑞数据？

[问] 挺进东偏北：

对 @遗笑忘泪 说：老师认为哪些公司有可能有机会3-10倍？？

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ \$万科A(SZ000002)\$ 我不清楚贝姨是不是被断章取义了，也不说周期，确实不太负责！按照贝姨的指标生搬硬套，0.5PB，增长30%+，央企——难道是它？\$中国海外发展(00688)\$

[问] 22年四月：

对 @遗笑忘泪 说：老师能说下这轮华发比其他地产更强原因吗？

[答] 遗笑忘泪：

我认为这是这个行业难得能看到成长的企业，说缺点，杠杆略高，估值贵了点！但是我要看到2022年年报存货增了10%+，合同负债增加了30%，2022年逆周期揽储上海，我就会长期关注它了，所以估值有贵的道理，目前还没有进入业绩兑现期，还能继续关注吧 \$华发股份(SH600325)\$

[问] 陆家头：

对 @遗笑忘泪 说：碧桂园保交付，保信用，已经算度过最艰难的时期了吧。

[答] 遗笑忘泪：

算是，毕竟高层都开始兜底了，但股价涨不涨我就知道了，主要是土地储备太远，未来预期不看好！

[问] 飞来集：

对 @遗笑忘泪 说：万科在今明两年毛利率和结算情况预测一下

[答] 遗笑忘泪：

这个就不估算了，容易被打脸！看趋势还在下行，能达到7%就不错了，我觉得也能达到的到

[问] 四季山庄小橙子：

对@遗笑忘泪 说：未来地产会不会从城市向乡村发展，毕竟城市市场已经接近饱和

[答] 遗笑忘泪：

向农村发展卖给谁呢？城里人都没钱了，农村人会更有钱么？有钱为什么不在自己家地上自己盖呢？

[问] 涂涂说股博：

对@遗笑忘泪 说：阳光城怎么看？

[答] 遗笑忘泪：

报过大雷的就不看了，赌一把的话可以关注呗

[问] 砸西狗庄：

对 @遗笑忘泪 说：请问世联行怎么样呢？

[答] 遗笑忘泪：

不是住开类的公司研究很少，不好意思

[问] 西西520公主：

对 @遗笑忘泪 说：地产10年一遇的级别，逻辑在哪呢？

[答] 遗笑忘泪：

假设，我是说假设，如果最后真的类似于煤炭，变成了央企的天下，你放心，利润一定会稳定在一个可以接受的水平，反而就没有那么大的周期属性了！至于你觉得新能源是否更香，这里不讨论了，仅仅就地产板块聊聊 10年一遇，当个玩笑听听就行

[问] 大闸蟹F:

对 @遗笑忘泪 说：南京高科地产和股权两条腿走路可以防范风险，这几年房产不景气，南高股权投资让业绩继续平稳，且负债率不高有后劲

[答] 遗笑忘泪:

不是纯纯的地产公司，就不能按地产估值，所以这类就要剖析市场准备给什么估值，可能就知道怎么买卖了

[问] 鉴兮:

对 @遗笑忘泪 说：请问，新城和华侨城A两个从开房开发的角度增速看是不是华侨城高啊；从未来吾悦广场和（华侨）文旅酒店业务哪个盈利能力更强呢？

[答] 遗笑忘泪:

[\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#) [\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#) 两个公司各有各的问题，新城因为是地产周期的问题，而华侨城是文旅、地产双杀，两家公司都大额计提了，债务没什么问题的话，两家公司的估值目前看都不贵，但是什么时候能恢复呢？确定性够不够呢？我认为吾悦广场的盈利更稳定一些

[问] 与已赛跑:

对 @遗笑忘泪 说：被港股伤得太重，大A除了华发建发，还有比较看好的吗？大悦城A怎么样，看起来烂无可烂了，但和港股大悦城一比又太贵了。

[答] 遗笑忘泪:

滨江呢？新城数据好起来呢？其他的我都放弃了

[问] 泽鑫价值投资:

对 @遗笑忘泪 说: 保利和万科哪个好?

[答] 遗笑忘泪:

从数据角度, 仅仅从数据角度, 保利更胜一筹

[问] 用户1490369519:

对 @遗笑忘泪 说: 华夏幸福按趋势, 能否困境反转?

[答] 遗笑忘泪:

个人认为很难很难

[问] 天马看市:

对 @遗笑忘泪 说: 地产我觉得短期来讲很难, 未来三年都不是很看好

[答] 遗笑忘泪:

简单呀, 那就不看嘛

[问] 妙手天成仁心仁术叶:

对 @遗笑忘泪 说: 地产股还有投资价值吗?

[答] 遗笑忘泪:

从周期角度来说, 我个人认为是有的\$保利发展(SH600048)\$ \$万科A(SZ000002)\$

[问] 小小榕树:

对 @遗笑忘泪 说: 牛散张宇拍买了很多股份, 请问金科股份会困境反转吗?

[答] 遗笑忘泪:

个人认为很难, 所有出险的公司, 我都认为很难了, 相当于信用破产

[问] 起飞的汤圆:

对 @遗笑忘泪 说: 假如要选择, 是优先选港股地产, 还是A股地产呢? 是从哪几个维度来判断的?

[答] 遗笑忘泪:

[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) 个人主要看A股, 港股市场流动性还有估值真的不太友好

[问] 平常心\_工作生活:

对 @遗笑忘泪 说: 保守估计, 万科未来 10 年, 每年能够赚 200 亿净利润吗, 分红率保持 30%

[答] 遗笑忘泪:

[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 10太久, 指正朝夕, 我认为未来3年都有可能的

(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