

雪球访谈

多家房企月报披露！销售回暖明显，房企要支棱起来了？

2020年10月13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



保利时代

访谈简介

10月11日晚间，万科A、保利地产以及首开股份等多家A股地产公司披露9月份销售简报，整体来看，房企销售多项数据呈现回暖趋势，1-9月份的销售面积和销售金额均有不同程度增长。

万科9月实现合同销售面积371万平方米，合同销售金额545亿元；1~9月份累计实现合同销售面积3264万平方米，合同销售金额4928亿元。

保利方面，今年9月，实现签约面积347万平方米，同比增加27.78%；实现签约金额503亿元，同比增加36.69%。1-9月，公司实现签约面积2444万平方米，同比增加6.55%；实现签约金额3674亿元，同比增加5.94%。

红线下两家公司的销售情况怎么样？房地产今后的空间还大吗？本期我们邀请到@遗笑忘泪@保利时代两位嘉宾做客雪球访谈为大家解疑答惑，访谈于今

日18:00点开始后，将会看到嘉宾对提问的一一解答，速来提问吧！

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：万科A(SZ000002),碧桂园(02007),绿地控股(SH600606),招商蛇口(SZ001979),保利地产(SH600048)

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] 云飞扬y:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 市场什么时候才会发现地产的好?

[答] 保利时代:

三道红线下, 地产分化开始, 选择负债率低的房企才是正途, 随着业绩的释放, 优质房企的股价也会跟上业绩增幅的

[问] dragonfly_king:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 请问住宅物业管理是否不是个好生意? 港股的物业股是否严重高估? 市场对物业公司期望高。而就住宅物业本身而言, 物业服务基本没有提价权, 以我住的小区为例, 从2013年到现在物业费一分钱没涨, 只要涨价就会遭到业主委员会抵制。而物业管理成本逐年提升。目前物业公司业绩高速增长, 来自增量市场的跑马圈地, 一旦物业管理进入存量市场, 会出现业绩下滑。

[答] 保利时代:

风来的时候, 都是好生意! 收租的事本来就很美好的事情, 物业携带高增长预期, 看看1300市值的碧桂园服务, 再看看保利物业的300亿市值, 业绩好了自然能获得资本市场的青睐, 给个50倍的估值就是看好了未来10年50%的增长率。进入存量市场的道路还遥远, 但50%以上的高增长我认为不可持续

[问] 等一朵花开26:

对@遗笑忘泪 @保利时代 说: 因为房企的利润结算滞后两年, 未来两年房企的利润是确定的, 但未来2年的销售却因为政策调控存在很大的不确定性, 是不是因为这个不确定性, 导致房地产的估值比较低。

[答] 保利时代:

地产股的低估值源于资本市场对高负债的担忧, 以及对政策高压下房价下跌的恐惧, 加上未来拓展空间有限, 形不成合力的情况下, 都持观望态度

[问] 左手王:

对@遗笑忘泪 @保利时代 说: 三道红线政策会对 万科、保利这样经营稳健的房企构成实质性利好么? 有的话市场会认识到这一点么?

[答] 保利时代:

三道红线 本身就是对高杠杆房企的整顿, 对于财务状况良好的保利和万科来讲, 就是一个巨大的机会, 利好是一定的, 效果多大还是让业绩来证明吧! 至于银行业我懂也不评论, 但如果3年后重新排位的话, 万科/保利一定在前三名

[问] 左手王:

对@遗笑忘泪 @保利时代 说: 三道红线政策会对 万科、保利这样经营稳健的房企构成实质性利好么? 有的话市场会认识到这一点么?

[答] 遗笑忘泪:

1、从1-9月数据看, 我个人认为是 2、市场认识需要时间, 这个时间我们等不等得起要问问我们自己

[问] 价值投机分子:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 请问预计今年净利润增幅有多少

[答] 保利时代:

依照2017/2018/年的权益增幅来看万科保证15%的净利润增幅还是有保障的, 保利我看的更乐观一点, 超过20%不是没有可能

[问] 麦麸泡泡糖:

对@保利时代 说: 保利管理层激励如何?

[答] 保利时代:

虽然保利的股权激励持续进行中, 但说实话我不看好她的股权激励! 央企的股权激励就是找个借口发奖金而已, 8%的复合增长率的激励有何意义?

[问] 相依5u5:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 保利在这么好的行情下, 走的这么差劲, 还可以期待吗?

[答] 保利时代:

我只能说在今年地产股整体低迷的情况下, 保利地产的股价表现撑得起优秀

[问] 一套万年:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 未发现啊, 天津未来房价走势如何?

[答] 保利时代:

在我的字典里中国楼市的未来在大湾区和长三角, 再说就是北京/青岛/武汉/西安, 天津偏远地区严重不看好, 位置优越的除外

[问] 等电子的氯:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 地产股还有估值提升的可能性么? 会不会成为低估值陷阱。

[答] 保利时代:

以后不要说地产股, 可以说保利万科, 即使没有估值修复, 靠内生增长推动股价也不错

[问] 王回岗上的男人:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 今年万科和保利的每股收益毛估估大概是多少?

[答] 保利时代:

2.8可能性大

[问] arrowhead20072007:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 请问万科的高增长能持续多少年? 我明天买入能一直持有15年吗? 谢谢

[答] 保利时代:

万科早已没有高增长, 两位数增长再来个10年问题不大

[问] ggghhj:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 能否分析一下9月份万科、保利的销售数据, 为何万科大幅落后保利?

[答] 保利时代:

这个是根据推盘节奏所造成的, 你看看前4个月保利糟糕的表现就知道了

[问] MakismMrvica:

对 @遗笑忘泪, @保利时代 说: 两位大大, 房价如果下调, 对房企的盈利能力是否会造成阻碍? 三条红线发布, 是否意味着行业集中度进一步提高?

[答] 保利时代:

新房的价格是由土地价格所定, 土地价格稳重有升, 新房价格就不会有大的波动! 如果非要说法价下跌, 那也是某企业强行降负债所致, 对整体影响只是短暂的

[问] 股海寻找十年十倍股:

对 @遗笑忘泪 @保利时代 说: 万科明年股价怎么看, 可以长期持有吗?

[答] 保利时代:

今年股价还没有转正的万科, 明年的股价肯定是有期待的, 2021年500亿净利润的万科, 你自己给多少市值的预期?

[问] 股海寻找十年十倍股:

对 @遗笑忘泪 @保利时代 说: 万科土地储备怎么样, 谢谢。

[答] 保利时代：

万科的土地储备没有保利多，但万科的整合能力业内有目共睹，手拿2000亿现金，未来捡尸的可能性大

[问] 树欲静风不止0：

对 @遗笑忘泪，@保利时代 说：万科和保利，在拿地的成本和地段上，谁更有优势

[答] 保利时代：

以今年为例，万科的拿地主要集中再长三角，而保利则集中在珠三角，相比而言，湾区今年火爆的城市要比长三角多，当然地价就高了

[问] 闪闪发光大金牙：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：目标年化10%~15%，从长期投资的角度，那几家地产股更值得拥有（不超过三家），入手的价格大概多少？谢谢

[答] 保利时代：

万科/保利/华润，想买就现价建仓，分批买入

[问] 间隙投研：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：离2021年还有2个月，预期房价有上涨趋势吗？

[答] 保利时代：

长三角和珠三角的房价是稳中有升的，当然其他如北京/青岛/西安/房价也有支撑

[问] 大马哈投资：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：请问万科和保利两家地产龙头最根本的差异体现在哪个方面？

[答] 保利时代：

差别在于管理，保利是根正苗红的央企，万科的管理能力要强于保利

[问] 股海寻找十年十倍股：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：对恒大怎么看？谢谢。

[答] 保利时代：

恒大就不要谈了吧，目前就是保命阶段，当然股价没法预计

[问] 玉山灞水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：老师您好，从现阶段来看，我是非常看好房地产业投资方向的，特别是在三道红线下，我更是看好万科A和保利地产，近期我还准备继续加仓地产股，请问，如果二选一，你当前更倾向于加仓万科还是保利？

[答] 保利时代：

两者我都有

[问] 玉山灞水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：请教您，如果在现阶段投资万科或保利，你保守估计在接下来的三年里，年化投资复合收益率能达到多少？

[答] 保利时代：

保利20%，万科15%

[问] 树欲静风不止0：

对 @遗笑忘泪，@保利时代 说：能谈谈房产税吗？在什么情况下国家开始征房产税？房产税的征收是不是代表地产周期拐点的到来

[答] 保利时代：

看看一直试行房产税的重庆，似乎掀不起波澜，我买房子的时候就带税，这住了几年又交税，即使是收也是没多大影响的

[问] 大道至诚：

对 @遗笑忘泪，@保利时代 说：持有万科，但还是对地产公司的生意模式有困惑，就是赚到的利润不能留住，只能再投入买地，而还要举债买，两位有什么看法？

[答] 遗笑忘泪：

1、任何公司经营不就是这样，茅台不买原材料也酿不出酒来，双汇不买饲料养猪业做不粗火腿肠，房地产公司的原材料就是土地 2、举债买是因为单体地块占用资金量太大，房地产公司最怕的就是现金流枯竭，过去很多加高杠杆抢地的民企这几年下场你也看到了，所以适当的债务才能健康发展

[问] 卤蛋兔子：

对 @遗笑忘泪，@保利时代 说：如何看待华夏幸福？

[答] 保利时代：

三道红线下，本来就资金链紧张的他会更紧张，即使有平安的接入也不能解决根本性的问题

[问] 玉山灞水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：请教您，如果在现阶段投资万科或保利，你保守估计在接下来的三年里，年化投资复合收益率能达到多少？

[答] 遗笑忘泪：

除了2018年，自我开始关注保利的5年里，每年市场都会给你那么一波行情，保利股价涨个25%-30%，万科有一年因为宝万之争很短时间翻了一倍多，您资金可以测算一下年华符合收益率

[问] 树欲静风不止0：

对 @遗笑忘泪，@保利时代 说：能谈谈房产税吗？在什么情况下国家开始征房产税？房产税的征收是不是代表地产周期拐点的到来

[答] 遗笑忘泪：

试行过的城市（主要是一线），只是减缓了房价上涨的速度，但是拦不住大水流进来以后的上涨趋势

[问] 玉山瀑水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：老师您好，从现阶段来看，我是非常看好房地产业投资方向的，特别是在三道红线下，我更是看好万科A和保利地产，近期我还准备继续加仓地产股，请问，如果二选一，你当前更倾向于加仓万科还是保利？

[答] 遗笑忘泪：

万科研究不多也不深，但万科确实稳健、安全 个人认为论成长性我优先选择保利

[问] 隔墙家的老王：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：怎么都说的是万科保利？请说说金地集团，谢谢！

[答] 保利时代：

三道红线下，规模增长几乎锁定，弯道超车的机会丧失

[问] 股海寻找十年十倍股：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：对恒大怎么看？谢谢。

[答] 遗笑忘泪：

恒大自己都说未来要减少拿地，加上各种负面消息和需要还的债务，只能留给艺高人胆大者参与了

[问] 股海寻找十年十倍股：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：万科 保利的公司市值天花板，看多高。

[答] 保利时代：

看看酱油你再来说天花板吧

[问] 大马哈投资:

对@遗笑忘泪 @保利时代 说: 请问万科和保利两家地产龙头最根本的差异体现在哪个方面?

[答] 遗笑忘泪:

1、万科本质是深圳地方性国企，管理层优秀，财务稳健，过去地产的一一招保万金，只有万科没跌出前4，而且活的越来越好 2、保利本质是纯正央企，过去因为没踏准节奏被甩出前4，现在管理层进取心比较强，重回前3不敢说，但是今年重回前4有希望，看看今年拿地的数据证明管理层不仅仅是吹牛

[问] 股海寻找十年十倍股:

对@遗笑忘泪 @保利时代 说: 万科 保利的公司市值天花板，看多高。

[答] 遗笑忘泪:

先看行业天花板，如果行业天花板到了，肯定有一批企业倒掉，把市场空间腾出来，目前看行业天花板还没到，公司天花板有多高，走一步看一步，个人觉得两个公司的天花板还远

[问] 嘀嘀嘀开车了:

对 @遗笑忘泪， @保利时代 说: 未来三强排名格局是什么样子的，三强能占到整个市场的几成份额？十强呢？

[答] 遗笑忘泪:

我个人认为: 1、从三道红线和财务状况看，万科、碧桂园占据两席吧，恒大融创杠杆去的好，还是要比保利有竞争力；保利今年的发展是不错的，但是段时间超越恒大融创难度还是有的 2、目前前三市场集中度13.7%，前十集中度27.8%，看土储拍脑袋判断，前三15%，前十30%，未来3年看得到

[问] 隔墙家的老王：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：怎么都说的是万科保利？请说说金地集团，谢谢！

[答] 遗笑忘泪：

我看企业都是看行业中最好的那2-3个，金地如果跟万科、保利没啥大的优势，我也就放弃了

[问] 康海之洋：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：招商积余可以很高的估值，万科的物业会分拆上市吗

[答] 遗笑忘泪：

万科物业拆分上市是肯定的，毕竟物业拆出去的资产现在都是香饽饽

[问] 玉山灞水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：请教老师，通过近几年对房地产行业，主要是对万科和保利的研究，我认为房地产行业应该是当前价值投资最好的赛道之一，而万科和保利无论从确定性还是企业品质上来讲，都是行业中的最优秀龙头企业，但是估值却一降再降，目前市场给出了极低悲观的预期，我想知道的是，到底是市场中的主流机构定价错误，还是我对万科保利的当前投资价值认知有待进一步提高？

[答] 遗笑忘泪：

- 1、你说估值一降再降是什么时间的维度比，最近3年，保利万科的估值一直维持在8PE左右，股价实际是螺旋上涨的
- 2、如果你认为市场现在是极度悲观，那未来还能更悲观？还是会慢慢乐观
- 3、整个房地产行业估值起不来，这并不影响站在投资的角度去持有，谁都想挣快钱，但是呢？有几个人具备挣快钱的能力？
- 4、我个人坚持不去纠正市场的所谓错误，市场永远都是对的，我只坚持好好认识企业，静静等待价值回归

[问] 玉山灞水：

对@遗笑忘泪 @保利时代 说：再请教下，在当前三道红线政策下，行业的出清会成为必然，对财务稳健和万科和保利来说，下一步肯定会加大行业的整合力度，请问，从市占率的角度讲，你估计，万科和保利有没有成为空调行业中的格力和美的双雄局面？

[答] 遗笑忘泪：

- 1、房地产这个市场太大，而且掺杂着很多公司经营以外的因素，我个人倾向于这个行业最后不是谁把谁整合掉了，而是谁谁谁自己慢慢死掉了，所谓剩者为王
- 2、今年看到保利（万科数据研究不多）的全口径销售增长只有6%，但是权益销售增长了15%，证明今年出售项目权益占比提高了，为什么呢？个人认为很多合作开发项目的合作方因为疫情的缘故现金流都吃紧了，未来万科保利这种级别的公司从行业走出来是必然的
- 3、地产这么大的市场双雄争霸太无聊了，至少短期内集中度提升到这个程度太难了，战国七雄倒是能看到！

（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