

# 雪球访谈

房贷利率下调，楼市政策频出，房地产行业未来走向如何？

2022年05月24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

5月15日，央行、银保监会宣布下调新发放首套房贷利率下限，由不低于相应期限LPR调整为不低于相应期限LPR减20个基点，按4月20发布的5年期以上LPR（4.6%）计算为4.4%。5月20日，央行下调5年期以上LPR利率15个BP至4.45%。

从执行情况来看，目前大部分城市都没有执行“降下限”政策，只有楼市成交低迷的城市执行了“降息+降下限”政策。天津、苏州、济南、青岛等多地首套房贷利率低至4.25%，而北京、上海、广州、深圳等一线城市仅执行了“降息”政策，首套房贷利率均下调了15个基点。

此外，楼市政策放松力度不断加大，以重点二线及三四线城市为主。据不完全统计，杭州、南京、无锡、东莞、乐山、绵阳、达州、苏州、泸州等多个城市针对多孩家庭出台购房新政，政策内容涉及发放购房补贴、提高公积金贷款额度以及放松限购政策等；常州、芜湖、沈阳、鹤壁、日照、扬州、泸州等多个城市最新出台的购房政策都针对青年人才给予了放款限售条件方面的倾斜。

宽松的货币政策结合今年以来全国多个地区出台房地产宽松政策，房地产行业有

望得到实质性的边际放松。那么，你认为房地产行业今年整体表现将会如何？迎来加仓的好时机了吗？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！

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

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] 坚忍投资:

对 @遗笑忘泪 说: 多聊聊华侨城吧^\_^

[答] 遗笑忘泪:

[\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#) 由于房地产+文旅双重打击，照此下去今年净利润都是有可能亏损的，去年扣非就是亏损的！所以，今天的PB估值给到历史最低，如果您认为华侨城就是个地产公司那就没必要关注，相信关注华侨城的并不关心它的地产！预期就是地产+文旅双重回暖，那么双击可期！

[问] 涨停板一喵:

对 @遗笑忘泪 说: 请教下老师，一般是怎么避雷，看负债率吗？怎么查资产负债表以外的隐性债务？谢谢！

[答] 遗笑忘泪:

我看房地产的话一般只关注几个头部企业，所以不太担心会先暴雷，但是也容易错过滨江、新城之类的民企机会！表外负债不是很好追踪，但是WIND上可以查询到各家房企发行的美元债和到期时间，这样可以排除大部分企业！

[问] 我zk克服克服:

对 @遗笑忘泪 说: 以后可能按片划分中小学这时候利率下调会增加购房基数么？

[答] 遗笑忘泪:

我没有太看懂您的问题！按我的理解是房价不涨的情况下，房价不变、按照目前各地购房政策不同，如果你贷款买房会降低利息支出

[问] weiger:

对@遗笑忘泪说：绿地控股是不是还有雷没爆？

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$绿地控股\(SH600606\)\\$](#) 绿地的主要问题过去负债太高了，以至于被迫降了2年杠杆还是没降下来，而且绿地主营还是商业地产，受疫情影响比普通开发商要大一些，过去又发了很多美元高息债，这两年都要兑付，确实有这方面的压力！

[问] 放弃幻想准备割肉：

对@遗笑忘泪说：绿地近期负面消息频发，绿地集团会不会是下一个恒大集团？[\\$绿地控股\(SH600606\)\\$](#) [\\$中国恒大\(03333\)\\$](#)

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$绿地控股\(SH600606\)\\$](#) 最近绿地的负面消息确实挺多的，被外资投行集体下调了评级确实不利于续借债务，绿地的股权结构也是一个谜，既不是纯央企也不是纯国企，所以股票投资上，个人不太喜欢这样的公司

[问] 玩基idol：

对@遗笑忘泪说：请问老师，三四线城市新房销售目前主要面临的问题是怕烂尾怕房价继续下跌不敢上车，利率对于刚需确实有刺激但是需求总量仍然不足，未来房产增速恐怕很难恢复吧？

[答] 遗笑忘泪：

房地产行业有增速就不要想了，房地产总盘子现在大家基本已经预期一致了，就是逐年下滑，三、四线期房烂尾问题我认为牵扯的利益方太多，目前无论从ZF层面还是从央行层面，都没有一个特别好的办法解决，且本身刚需在三四线就不缺住的地方，无非就是改善能不能有一些，但就目前行业整体情况，很难！目前的利率和购房条款对购房者肯定很友好，就是信心不足，当然信心恢复需要时间！[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#)

[问] 轱辘Smile:

对@遗笑忘泪 说：你好，请问融创的资金链问题有多严重？

[答] 遗笑忘泪:

多严重？参考去年到现在的恒大吧，这种销售情况再持续1-2个月，还有更多要倒下！

[问] 股市创造更好的生活:

对@遗笑忘泪 说：请问，目前多地出台刺激房地产的政策，包括降首付、降贷款利率、补贴购房、补贴契税等等政策，能否刺激房地产销售回暖，如果还不能，请问，刺激的政策箱里还有多少工具，怎样才可以让房地产数据回升，谢谢！

[答] 遗笑忘泪:

\$保利发展(SH600048)\$ 这个问题我其实也思考了很久，我个人认为政策力度对刚需已经非常友好了，但是因为管控等原因数据一直没有反应，还是缺信心！另外我们回顾08年的政策力度，还有一个比较重要的政策就是减免存量贷款的加点，哪怕让这些人回到基准，100万的贷款一个月就能省下1000多的利息支出，这部分钱也是消费的潜力，信心恢复了，恢复就是迟早的事情！

[问] Aboba:

对@遗笑忘泪 说：请问之前国家对房企有哪些限制的措施呢，例如融资方面的措施？这次有对房企进行松绑吗？对房企的影响如何？

[答] 遗笑忘泪:

\$保利发展(SH600048)\$ 之前主要从融资上，比如停了很多年的IPO和发债！发债现在也对民企打开了一部分（前段时间的龙湖、美的和碧桂园），对房企的影响就是让大家活下去，能拿地，保交楼

[问] 佛系鸟儿:

对@遗笑忘泪 说：为啥很多地方（一二线城市以外）二套房限售取消又突然叫

停，二手房挂牌量增加，有点类似于限售股解禁，是不是理解为存量房太多，限售来稳住房价下跌风险

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ 你说的二手房限售这个政策取消又叫停指的是南京吧，大连、青岛没有撤，武汉那个撤了是因为由1个区变成了4个区，我个人看法是二手房大量上市交易不利于新房销售，如果一次性抛售太大，类似于股票会压制房价，如果二手房房价比新房还便宜，谁还会买新房？那谁还去拍地呢？

[问] 目光里的灯：

对@遗笑忘泪说：嘉宾您好，如题所示，房地产行业未来走向如何？今年下半年会有行情吗？

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ 第一阶段炒了一波政策预期差，垃圾股飞上天，价值股其实小幅度反弹了一下！第二阶段看基本面了，不行的跌回去，可以的还能继续走，如果6月以后数据能好转，我个人认为地产股还有估值回归的机会

[问] weiger：

对@遗笑忘泪说：在房住不炒的前提下，只靠刚需，能解决问题吗？

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ 除了刚需还有改善嘛，人只要有钱就会想去改善自己的条件，住这个需求一直都在，只不过大家太在乎别人的眼光，而忽略了自己的真实需求

[问] 只做三好学生：

对@遗笑忘泪说：对5月份销售怎么看？能起来吗

[答] 遗笑忘泪：

不用想，继续拉胯，你就想想一个北京一个上海，两大一线都控了，还指望二线能带起销售的节奏？

[问] ㄨ岁月如歌：

对 @遗笑忘泪 说：如何评价万科的多元化？

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 正面评价：围绕房地产业务多元化，万科走最快走的最早，也是未来有可能率先完成转型的企业！负面评价：除了开发，其他业务占比重太小了，估值短期（3-5年内）很难有体现！

[问] 大浪淘沙ll：

对 @遗笑忘泪 说：未来头部tpo5的房企的市占率可以达到40%吗？未来新房销售额大概率能维持在12万亿左右吗？

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 按10W亿市场算吧，40%就是4W亿TOP5平均8000亿，预计TOP5碧桂园、万科、保利、中海、华润，但是40%的市占率在近5年很难达成，因为很多地方性的房企比如福建的建发，杭州的绿城+滨江，北京的首开等，在当地的口碑和壁垒还是非常高的，想突破并不容易

[问] 萤火虫e9e：

对 @遗笑忘泪 说：政策扶持下是否有行情

[答] 遗笑忘泪：

已经有过了，政策预期差那一波民企股票飞涨！后面可能进入第二阶段，就是看基本面回暖的阶段！我认为行情还能期待一下

[问] 前世没有今生：

对@遗笑忘泪说：如果地产公司大批倒下，哪家央企最有可能去救市？

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ 暴雷的地产商债务问题已经不是央企出钱能解决的，尤其是债务很高且债权人复杂的地块，另外就是央企本身在手土储已经很充沛了，很难下场救市！但是基于面子和觉悟，ZF背书的城投会救市！

[问] 咕叽咕叽zzz：

对 @遗笑忘泪 说：现在国家要保房价，你说需求端萎缩了国家还会扶持供给端多卖房吗？

[答] 遗笑忘泪：

\$保利发展(SH600048)\$ 扶持供给端谈不上，就是保证平稳过度吧，现在下滑太快了对各方面压力都很大！另外就是供需平衡，流动性降低，房价还能维持，但也仅限于1、2线人口流入的地方

[问] weiger：

对@遗笑忘泪说：上海的疫情这次影响这么大，财政支出巨大，会不会对上海的拆迁政策产生影响？

[答] 遗笑忘泪：

大概率不会，财政的底子在那里摆着，反而在当下的政策力度上看，1线大概率先企稳！\$保利发展(SH600048)\$

(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