

# 雪球访谈

6月金融数据大超预期！对房地产影响如何？

2022年07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



滇南王

## 访谈简介

7月11日，中国人民银行发布的最新数据显示，6月末，广义货币（M2）余额258.15万亿元，同比增长11.4%，增速分别比上月末和上年同期高0.3个百分点和2.8个百分点。

人民币贷款方面，上半年人民币贷款增加13.68万亿元，同比多增9192亿元。分部门看，住户贷款增加2.18万亿元，其中，短期贷款增加6209亿元，中长期贷款增加1.56万亿元。

民生银行首席经济学家温彬表示，居民部门贷款明显改善，购房需求复苏回暖。当前，在“房住不炒”的前提下，各地不断加大稳定房地产市场政策措施的实施力度，叠加中长期贷款利率下调，6月房地产市场出现复苏迹象，多个城市已率先回温。政策利好叠加效应逐渐显现下，6月新增居民中长期贷款维持在较高水平；但受地产周期下行、居民加杠杆意愿有所降低、政策时滞效应等因素影响，居民中长期贷款仍同比负增，但降幅已大幅收窄。

那么，你认为房地产复苏可持续吗？有哪些值得投资的标的？相关基金该如何布局？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：华泰证券(SH601688),中国中铁(SH601390),中国交建(SH601800),万科A(SZ000002),保利发展(SH600048),金地集团(SH600383),美的集团(SZ000333),海尔智家(SH600690),海螺水泥(SH600585),工银金融地产混合(F000251),华泰柏瑞新金融地产(F005576)

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] 玩基idol:

对 @滇南王 说：请问老师，最看好哪家地产公司？理由是什么？谢谢

[答] 滇南王:

地产这行业，中国最大的行业，我看好的地产有两类，一类是央企背景，这类企业未来可以在全国高效的兼并一些小企业，比如央企背景的保利发展，还有一种就是拥有业界最优秀的管理团队的，这样在未来的发展中可以稳健发展的，比如万科！[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$中国建筑\(SH601668\)\\$](#)

[问] 用户3871628028:

对 @滇南王 说：现在五线小城市还适合买房吗

[答] 滇南王:

如果是刚需，买了自己住，或者是改善房，现在都是不错的机会，因为现在不管是利率还是价格，都比前两年下降不少，如果是买了投资，还是不建议，因为地方小，价格波动小，即使买了几年，剔除交易成本，投资回报率也不高！[\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#) [\\$大悦城\(SZ000031\)\\$](#) [\\$绿地控股\(SH600606\)\\$](#)

[问] 我宝儿姐打钱:

对 @滇南王 说：有关整体房地产行业未来方向方面，老师觉得之后是央系慢慢收购合并私营吗

[答] 滇南王:

地产这行业，未来三大发展方向，一是央企背景兼并地方上困难的企业，这不仅仅可以化解地方地产企业的债务，也便于央企地产提高市场规模，提高经营效率！这么做的目的，不仅仅可以遏制地方腐败，还可以集中税收，一举三得，二就是一些地产细分龙头，会快速成为细分霸主，比如华侨城这种旅游地产，就可以不断的利用机会做起来，有旅游资源的一般都是环境好的地方，更适合居住，三就是控制风险，民企最

大的问题，就是拿银行的钱，然后去开发地产，出问题，最终都是银行和消费者受害，这不利于地产行业健康发展，所以未来十年，基本就是大吃小的过程！[\\$中国中铁\(SH601390\)\\$](#) [\\$中国交建\(SH601800\)\\$](#) [\\$招商蛇口\(SZ001979\)\\$](#)

[问] 访谈小秘书:

对[@滇南王](#)说：来自[@稳稳的80](#)提问：[\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#)的两轮驱动战略，在未来的房地产竞争中，有怎样的优势或者说劣势？

[答] 滇南王:

新城控股这种两轮模式，如果从发展方向看，是非常优秀的模式，但是地产是一个重资产行业，这两轮，不管那轮出问题，总体都会受影响，新城控股的优势是有很多商场，不足就是私企，所以未来的发展，目前看，暂时还是不好判断，不确定性太强！[\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#)

[问] 访谈小秘书:

对[@滇南王](#)说：来自[@不繁不凡](#)提问：以前不是说房企当年的利润取决于二年前的销售额，二年前的房市销售那么火爆，那么今年房企的利润去哪了呢？[\\$融创中国\(01918\)\\$](#)

[答] 滇南王:

这个方法，只实用与行业上升期的时候，看看万科净利润腰斩，看看恒大停牌，再看看华夏幸福巨亏，无数隐形的财务漏洞，是很难预测的，现在地产行业，活下去比活的好更重要！只希望这个步伐慢一些，不然很多地产下游冲击还是很大的！[\\$融创中国\(01918\)\\$](#) [\\$格力电器\(SZ000651\)\\$](#) [\\$欧派家居\(SH603833\)\\$](#)

[问] 访谈小秘书:

对[@滇南王](#)说：来自[@如果能回本绝不碰](#)提问：老师，地产我感觉自己要窒息了，已经连续两天没有睡着，我的金地、新城

[答] 滇南王:

投资，是自己认知变现的结果，而不是赌一赌，要分析自己为什么会睡不着，是体系问题，还是选股，还是仓位，如果不直面这个问题，即使不是金地，不是新城，不是地产，也会出现在其他行业，也会出现在企业企业让你睡不着！\$金地集团(SH600383)\$ \$招商公路(SZ001965)\$ \$万科A(SZ000002)\$

[问] 云中：

对 @滇南王 说：华侨城您怎么看？

[答] 滇南王：

华侨城作为央企文旅的整合平台，这两年真的难，一个难是疫情导致文旅业绩受影响，外出游玩的人数减少，第二难就是地产又遇到调控下滑，但是我不相信，一个央企背景，一个营收千亿，一个净利润百亿的企业，市值才400多亿，这种市场极端的价格，未来终将会被聪明的资金挖掘出来！\$华侨城A(SZ000069)\$ \$华侨城(亚洲)(03366)\$ \$中国平安(SH601318)\$

[问] 不糊：

对 @滇南王 说：目前这个行情下，年底房地产行情全面爆发还有没有。感觉怕期房，大家都冷静下来，观望为主了。

[答] 滇南王：

地产这次调控，表面上是政策调控，但是大家可以看以前那么多调控，为什么没受影响呢？其实真正的原因，是疫情已经影响到人们的收入了，不管是做生意，还是上班，都有影响，特别是做生意的，最近两年真的很难，国人的消费理念，不管你存多少钱，还是不如买几套房，等疫情控制住了，收入稳定了，自然消费就起来了！\$保利发展(SH600048)\$ \$碧桂园(02007)\$ \$中国铁建(SH601186)\$

[问] jk1860：

对 @滇南王 说：老师，万科，下半年怎么看，未来趋势会企稳么？

[答] 滇南王：

万科这企业，其实是现在大家太悲观了，就拿未来几年来说，如果年净利润100亿，现在市盈率20倍，如果净利润200亿，市盈率10倍，如果净利润400亿，市盈率5倍，虽然恢复400亿有点难，但是稳住200亿左右问题应该不大，所以下半年或者明年，我都是不担心的，最难过的是2021年，后面的转折点就看恒大事件后面怎么出来，对手倒下了，长期看对发展是有利的！[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#)

[问] 人生无限精彩：

对 @滇南王 说：华润置地您怎么看

[答] 滇南王：

华润置地，香港上市，这企业我不熟悉，但是背景是华润，未来也会有一席之地的，华润擅长收购，不排除快速发展，央企三巨头，保利、华润、中国建筑，加上万科，估计最终就是他们几个瓜分大部分市场！[\\$华润置地\(01109\)\\$](#) [\\$中国建筑\(SH601668\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#)

[问] 炒股养神经蛙：

对 @滇南王 说：金地老师怎么看，与保利对比的话。另外安徽建工老师怎么看？

[答] 滇南王：

地产的研究，我主要还是研究全国性企业，金地作为一家百亿级别利润的企业，虽然利润不少，但是在万科保利面前还是有差距，安徽建工，属于地方性企业，没研究过，不太熟悉，地球都一个村了，投资更应该看远些，不能只局限于当地企业！[\\$安徽建工\(SH600502\)\\$](#) [\\$金地集团\(SH600383\)\\$](#) [\\$中国人寿\(SH601628\)\\$](#)

(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