

# 雪球访谈

8月房企销售增速出现回升！如何看待房地产改善表现？

2022年09月01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

2022年8月，TOP50房企实现销售收入3571亿元，同比下降31.7%，较7月同比增速-43.9%出现回升。其中，央企改善尤其明显，2022年首次出现单月同比正增长，增长6.4%。民企和国企继续维持同比负增长，分别同比下降49.6%和12.5%，其中民企增速较7月有所回升，而国企则出现一定程度下降。

TOP20中，华润置地、招商蛇口、金地集团、龙湖集团、中国金茂、建发房产、滨江集团、中国铁建和华发股份实现了同比正增长，其中华润置地连续三个月同比正增长，而龙湖和滨江等民营房企都出现了较大程度的改善。

8月31日上午，万科召开2022年中期业绩推介会，万科董事会主席郁亮重申了其在6月股东大会上的判断：从短期来看，市场已经筑底，但恢复是一个缓慢和温和的过程。他认为市场收缩过了头，反而会积蓄自发修复的动能，要相信居民追求美好生活、改善居住条件的力量。

国泰君安谢皓宇等分析师在最新研报中认为，政策端继续在需求侧发力，低基数下行业销售逐渐出现改善，但是依然处于底部盘整阶段。

那么，你认为房地产是否处于底部区间了呢？如何评价房产销售数据改善？可以通过基金布局了吗？本期我们邀请到@滇南王做客雪球访谈，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：保利发展(SH600048),万科A(SZ000002),招商蛇口(SZ001979),金地集团(SH600383),绿地控股(SH600606),房地产ETF(SH512200),国泰国证房地产行业指数A(F160218),南方中证房地产联接A(F004642),华夏兴和混合(F519918)

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] 股市创造更好的生活:

对@[滇南王](#)说: 郁亮说在行业的冬天里, 关键是能做到生火取暖, 请问, 您是怎么理解这句话的, 火, 指的是什么, 谢谢。

[答] 滇南王:

地产行业的生火取暖, 这个火, 关键就是企业的资金, 比较地产是一个重资产行业, 没有资金支持, 很难健康发展下去的! [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) [\\$万科企业\(02202\)\\$](#) [\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#)

[问] 股市创造更好的生活:

对@[滇南王](#)说: 请问, 房地产市场筑底了, 这个恢复是缓慢和温和的过程。这个过程如果有标志性的事件或政策, 您认为会是什么, 谢谢!

[答] 滇南王:

两大标志时间, 一是曾经的行业龙头恒大出问题后, 涉及的项目怎么处理, 目前主要就是保交房, 二就是是否会出现新一轮并购潮, 大家随便看看, 全国各地有多少房地产企业, 地产企业不是太少, 而是太多, 这不利于资源的高效利用, 并购事件会成为一个新的方向标! [\\$中国恒大\(03333\)\\$](#) [\\$碧桂园\(02007\)\\$](#) [\\$中国建筑\(SH601668\)\\$](#)

[问] 我是克里斯:

对@[滇南王](#)说: 请问老师, 现在是不是只能买国有控股的地产企业了? 现在布局是不是还属于左侧

[答] 滇南王:

在我体系里, 没有区别对待, 要看企业的实力, 要看具体的行业, 比如消费行业, 牛的企业大部分都是私企, 金龙鱼、双汇、海天都是如此, 但是地产行业, 需要大量资金支持, 这就需要有稳定的资金来源, 对于看好的企业, 不管是左还是右, 至少多花

一点时间而已，关键是标的要判断对！\$金龙鱼(SZ300999)\$

\$双汇发展(SZ000895)\$ \$海天味业(SH603288)\$

[问] 玩基idol:

对 @滇南王 说：请问老师，如果按这样的销售数据，老师预估房地产基本面修正的时间大概需要多久呢？谢谢

[答] 滇南王:

地产行业，其实现在关键点是疫情的控制程度，疫情稳不住，物流不顺通，材料成本很贵，即使开发，也没多少利润，而且开发出来，未必就会有消费市场，但是现在能活下去的企业，必将在下一轮发展中占据优势，至于时间，我感觉最困难的时候已经过去，即使没过，也不远了！\$招商蛇口(SZ001979)\$ \$中国交建(SH601800)\$ \$中国铁建(SH601186)\$

[问] 玩基idol:

对 @滇南王 说：另外还想请问老师，在目前社融数据相对比较差的情况下，老师认为房企在Q4会有向好的预期么？谢谢

[答] 滇南王:

房企的业绩，其实波动是最大的，原因就是仓控性非常强，项目结算，可以上半年，也可以下半年，可以三季度，也可以四季度，还可以一季度，所以对于地产，不要看一两个季度，要以年为单位，是看三年还是五年，这样就比较好理解了！\$中国平安(SH601318)\$ \$格力电器(SZ000651)\$ \$美的集团(SZ000333)\$

[问] Allen-艾弗森:

对 @滇南王 说：一线城市还会接着涨吗？今年 明年 后年，什么时候买合适？

[答] 滇南王:

曾听一个朋友说过，买一线房，就相当于买中国经济的未来，其实回头看这么多年，

一线房的房价增长和经济增速差不多，未来十年，我个人更倾向股权投资，实物资产投资的弊端，遇到经济放缓的时候最明显，而且变现也不容易！\$中国人寿(SH601628)\$ \$中国人保(SH601319)\$ \$中国太保(SH601601)\$

[问] 庭院深深深几许：

对 @滇南王 说：最近保利地产的市值超过了万科，其内在逻辑是什么？

[答] 滇南王：

两个原因，一是背景不一样，一个央企和一个国企，从全国的资源看，还是有很大差别的，二就是预期不一样，两家现在变成200多亿净利润的企业，央企背景的保利想象力更大，但是历史诸多数据，万科的市值大部分时间都是保利之上的！\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ \$工商银行(SH601398)\$

[问] 李大洛：

对 @滇南王 说：最近看到家乡很多楼盘搞促销，请问现在适合入手刚需买房还是再等等，到12月呢

[答] 滇南王：

刚需买房，两个建议，一是能越早买越好，买后早娶妻早生子比什么都强！二就是能力条件下，房子越大越好，这样省得以后有孩子觉得小，还要再换房，这个时间成本和装修成本影响很大，三就是如果工作稳定，能多贷款就多贷款，现在的贷款，看似很多，等过几年收入多了就不觉得多了，如果工作不稳定，能少贷款就少贷款，这样以后即使出现波动，也不影响稳定生活！\$建设银行(SH601939)\$ \$中国银行(SH601988)\$ \$农业银行(SH601288)\$

[问] 恍若初遇999：

对 @滇南王 说：普通人，还能投资房产吗

[答] 滇南王：

普通人，不要投资房地产，值得投资的只有两个，一个就是自己，把钱拿来好好的学

习提高，开阔眼界，让自己未来有能力把握更多的机会，二就是投资孩子，让孩子多接触生活，多接触大自然！房子只是一个保值的工具，不是一个增值的工具，买了挣大钱的时代过去了！\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ \$绿地控股(SH600606)\$

[问] 郎丢丢：

对@滇南王 说：如何看到房企重组概念？

[答] 滇南王：

地产研究，我相信守正出奇，笑看最后的，一定是那些有实力的企业，至于重组，我也不知道，重组概念感觉最终还是挣股市的钱，不是正道，所以研究很少，也不太熟悉！

[问] 早晨的太阳oksun：

对@滇南王 说：请问，在买房信心缺乏的当下，政策宽松，需求回暖，房企盈利反转出现的时间点大致在什么时候？谢谢

[答] 滇南王：

十多万亿的地产行业，如果按照净利率10%，利润至少是万亿以上，如果净利率是5%，利润至少5000亿以上，即使净利率是1%，利润也是千亿以上，大环境越不好，净利率越低，所以最好的指标，就是看净利率什么时候回暖，关键还是要看疫情，现在就是躺平的时候，慢慢熬吧！\$新城控股(SH601155)\$ \$华侨城A(SZ000069)\$ \$大悦城(SZ000031)\$

[问] SeanLee寻找价值：

对@滇南王 说：请问如何看待华侨城的利润严重下滑

[答] 滇南王：

华侨城作为一家全国性的央企控股文化平台，那么多华侨城，最近几年净利润100亿附近，现在市值440亿，这种企业，这么多核心资产，没什么好担心的，熬过去就是



柳暗花明! [\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#) [\\$华侨城\(亚洲\)\(03366\)\\$](#)

[问] Susque:

对@滇南王 说: 像信达地产这类AMC公司前景如何, 比如8月份收购的融创的一个项目说预计可产生收益2.26亿, 而且公司营收增长很大, 还是财政部控股

[答] 滇南王:

很抱歉, 这企业我不熟悉, 没了解过具体企业, 你说的财务我也不熟悉!

(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