

# 雪球访谈

房企融资利好政策密集出台，如何分析未来投资逻辑？

2022年11月11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

继交易商协会于11月8日发文“会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（即“第二支箭”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资”后，中债信用增进公司又于11月9日发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》，以实际举措支持民营房企发债融资。而在此之前（10月28日），中国人民银行行长易纲在十三届全国人民代表大会委员会第三十七次会议上作国务院关于金融工作情况的报告时也曾特别提到，下一步，要“保持房地产融资平稳有序”。

中指研究院数据显示，2022年10月份，房地产企业非银融资总额为556.8亿元，虽然环比仍下降27%，但同比上升16.4%，也是年内首次出现同比正增长。从融资结构看，信用债规模占比57.4%，信托占比4.9%，ABS融资占比37.7%，海外债当月无新发行。从发行主体看，央企、国企仍为主力。克而瑞监测的数据也显示，10月份，房企境内发债主体仍集中在央企、国企以及部门财务状况较好的民营企业。

58安居客房产研究院分院院长张波在接受《证券日报》记者采访时表示，今年以来，尽管房企融资松绑的信号不断释放，但从前三季度的实际情况来看，

资金尚未传导至民营房企层面。

东方金诚首席宏观分析师王青表示，结合近期监管层表态，预计未来一段时间民营房企三类融资渠道有望进一步疏通，这将有助于缓解房企流动性压力，控制民营房企信用风险。从数据上看，在9月末房地产开发贷款余额同比恢复正增长后，后续民营房企债券融资也有望进一步修复，这包括发行量上回升，净融资转正等。

那么，你认为房地产后续投资逻辑如何？该怎样布局？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：保利发展(SH600048),万科A(SZ000002),招商蛇口(SZ001979),金地集团(SH600383),新城控股(SH601155),绿地控股(SH600606),国泰国证房地产行业指数A(F160218),南方中证房地产联接A(F004642),广发中证全指建筑材料指数A(F004856),安信新常态股票A(F001583)

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] 靜待花開2016:

对 @滇南王 说：请教一下，保利的合理估值是多少？

[答] 滇南王:

保利这企业，很难估值，如果从财务上，实力最强的是万科，但是如果从背景看，实力最强的又是保利，前面18.1元撤退保利，不是保利不好，是今年涨太多了，所以目前我处于观望，我觉得底部有实力的地产企业想象空间更大！[\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#)  
[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$华侨城A\(SZ000069\)\\$](#)

[问] 醉謎仁:

对 @滇南王 说：请问老师，万科和保利两家企业的优势是什么？

[答] 滇南王:

万科和保利，他俩最大优势有三个，第一个就是背景，保利是央企背景，万科是国资背景，第二个就是团队，不管是保利还是万科，他们的团队都是多年在地产行业经营的，比一般人更了解熟悉这个行业，第三就是规模，他俩在拿地和企业利润方面也是上规模的，随着恒大出事，市场慢慢的还得像他们集中！[\\$金地集团\(SH600383\)\\$](#)  
[\\$大悦城\(SZ000031\)\\$](#) [\\$绿地控股\(SH600606\)\\$](#)

[问] 一只熊的碎碎念:

对 @滇南王 说：房地产方面后续一些可能的舒解政策有哪些？

[答] 滇南王:

房地产发展的关键，就是资金，因为是一个重资产行业，要发展，还是资金放松，其次就是规模集中，现在很多行业，大部分都是行业前五说的算，但是地产，行业前十的规模也很小，以前是靠政策调控，以后更多的是靠市场调控，让那些有实力的企业做起来，让那些烂尾楼的企业关闭，从而优胜劣汰！[\\$中国平安\(SH601318\)\\$](#) [\\$格力电器\(SZ000651\)\\$](#) [\\$美的集团\(SZ000333\)\\$](#)

[问] 一只熊的碎碎念：

对 @滇南王 说：房地产方面后续一些可能的舒解政策有哪些？

[答] 滇南王：

房地产发展的关键，就是资金，因为是一个重资产行业，要发展，还是资金放松，其次就是规模集中，现在很多行业，大部分都是行业前五说的算，但是地产，行业前十的规模也很小，以前是靠政策调控，以后更多的是靠市场调控，让那些有实力的企业做起来，让那些烂尾楼的企业关闭，从而优胜劣汰！\$中国平安(SH601318)\$ \$格力电器(SZ000651)\$ \$美的集团(SZ000333)\$

[问] 玩基idol：

对 @滇南王 说：请问老师，第二支箭这个政策影响到什么程度，是直接导致今天房地产板块爆发的因素之一吗？

[答] 滇南王：

今天地产爆发的原因，只有一个，就是太低估了！就拿昨天万科14元的价格说，最近几年分红都是10送10，也就是股息7%，相当于你买100万的万科，一年分红7万，但是如果你买100万的房子，租金一年也就是3-4万，甚至更低，所以聪明的人就会把他变成企业股权，未来的趋势也是如此！比如十年前，你去贵州买了一套100万的房子，现在值多少，但是如果你买成贵州最优秀的企业贵州茅台，现在市值值多少！明白这个道理，去找优秀企业的股权就行了！\$贵州茅台(SH600519)\$ \$万科A(SZ000002)\$ \$五粮液(SZ000858)\$

[问] 千里积于跬步：

对 @滇南王 说：目前看地产板块行业并不景气，房住不炒政策，经济大环境也不好，今年上半年有放松和刺激政策，利率降低等，但需求端太差，居民消费能力透支严重，好像成交没啥起色，打击了市场对地产前景看法，请问万科将来的业务规模大概能稳定到多少

[答] 滇南王：

地产这个行业，可变性太大，就像三年前，我也不知道恒大会是这个结果，但是我相信常识，优秀的企业，五年前优秀，五年后也不会差，万科现在这个市值，我觉得只要稳住每年200亿净利润，然后10送10的分红，就比一般企业有价值的多，当做股东吃股息就行！至于行业经济环境，还是要看银行政策！[\\$工商银行\(SH601398\)\\$](#) [\\$建设银行\(SH601939\)\\$](#) [\\$招商银行\(SH600036\)\\$](#)

[问] 小伙伴们可以呀：

对 @滇南王 说：请问滇南王你自己持有保利，万科吗？以后会不会死翘翘无人问津成僵尸股票呢？

[答] 滇南王：

万科一直持有，保利10月初18.1元撤退了，万科保利，不说其他，就说每年200多亿的净利润，而且身处15万亿的大市场，至少未来三五年是很难变化的，你可以看看那些僵尸股票，基本都是没营收没利润的企业！

[问] 九美33：

对 @滇南王 说：房地产业30年之内肯定很难起来了，

[答] 滇南王：

被说30年了，就是3年的发展，也很少有人判断对，大部分人，都是高位被所谓的十年二十的利好忽悠进来，低位又被恐惧吓了割肉，其实最终才发现，企业就是那个企业，重要的是守住行业龙头，不管是行业发展还是行业不发展的大吃小，其实都是存在很多机会的！[\\$海尔智家\(SH600690\)\\$](#) [\\$海康威视\(SZ002415\)\\$](#) [\\$欧派家居\(SH603833\)\\$](#)

[问] 阿苏lzj：

对 @滇南王 说：老师，他们两现在这样的估值倒挂合理吗？您觉得还会回到从前吗？谢谢！

[答] 滇南王：

好多东西，只能边走边看，无法回到过去，也无法预测未来，如果真回到从前，比如三年前，恒大也好像回到从前，然后好好活下去，如果对企业对未来担心，最好的方法就是合理的仓位控制，就当企业真出问题，自己能承担多大的损失！\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ \$中国建筑(SH601668)\$

[问] 扬洋洋阳：

对 @滇南王 说：像阳光城这种民企会活下来吗，这次发债能给发吗

[答] 滇南王：

很抱歉，民营企业我关注的比较少，所以你问的问题我也无法回复！\$阳光城(SZ000671)\$

[问] 扬洋洋阳：

对 @滇南王 说：像阳光城这种民企会活下来吗，这次发债能给发吗

[答] 滇南王：

很抱歉，民营企业我关注的比较少，所以你问的问题我也无法回复！

[问] 宵小目标：

对 @滇南王 说：今天大涨，有什么预期吗？不是刚说了要做好地方债监管吗

[答] 滇南王：

市场涨，有原因，市场跌，也有原因，但是市场涨跌，却是无法提前预知的，在市场待久了，暴涨暴跌，已经见惯了，所以也就不在乎了，我搞地产，两大原因，一是中国最大的行业，一定有大企业出现，龙头企业不可能一直都是1000-2000亿市值，二就是就当做买房子，经济不好，房价也便宜，但是经济好，股价一定比房价涨的快！\$中国中铁(SH601390)\$ \$中国交建(SH601800)\$ \$中国铁建(SH601186)\$



[问] 宵小目标：

对 @滇南王 说：今天大涨，有什么预期吗？不是刚说了要做好地方债监管吗

[答] 滇南王：

市场涨，有原因，市场跌，也有原因，但是市场涨跌，却是无法提前预知的，在市场待久了，暴涨暴跌，已经见惯了，所以也就不在乎了，我搞地产，两大原因，一是中国最大的行业，一定有大企业出现，龙头企业不可能一直都是1000-2000亿市值，二就是就当做买房子，经济不好，房价也便宜，但是经济好，股价一定比房价涨的快！[\\$中国中铁\(SH601390\)\\$](#) [\\$中国交建\(SH601800\)\\$](#) [\\$中国铁建\(SH601186\)\\$](#)

(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