

雪球访谈

保利发展宣布回购，地产机会如何看？

2023年12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



遗笑忘泪 V 机械制造领域研究达人

访谈简介

保利发展12月11日晚间发布公告称，拟以10亿元-20亿元回购股份，回购价格不超过人民币15.19元/股；实控人拟增持2.5亿元-5亿元，增持价格不超过15.19元/股。消息后的首个交易日，地产全产业链爆发，保利发展一度涨超9%。

12月政治局会议提到“先立后破”、重点领域风险防范、新型城镇化，均是推动建立房地产业发展新模式的具象表达。此次会议再次强调了重点领域风险防范，“要持续有效防范化解重点领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线”，延续了2022年4月政治局会议以来的要求。表述上新增“持续”、“坚决”二词，一方面肯定过去一年多在房企融资、地方化债、购房政策等方面作出的工作；另一方面也指向目前房地产相关领域形势仍然严峻。

对此国盛证券指出，在我国城镇化放缓、出生率下降且老龄化率上升的背景下，房地产行业已经迈过历史大周期的顶部，推动新型城镇化建设或成为房地产业发展新模式重要意涵之一。结合10月中央金融工作会议对于不同所有制房企合理融资需求支持的指引，预计未来房企融资环境将得到进一步改善，保交楼配套资金有望加码。需求侧，北京、上海购房政策有望边际宽松；新发房贷利率也有望

进一步调降。

恰逢保利发展宣布回购给予市场信心，同时又临近12月的重要会议窗口期，本期我们邀请到遗笑忘泪做客雪球访谈，跟大家共同探讨房地产的投资机会，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)

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] Joe的投资笔记:

对 @遗笑忘泪 说: 我先来, 大佬, 万科怎么看? ☒

[答] 遗笑忘泪:

万科, 基本面还是过硬的, 我大概看了一下, 11月中指院的数据当中, 万科在南京第三、青岛第八、济南第二、大连第五、苏州第五、重庆第一、四川第十二、西安第五、无锡第三、杭州第六、河南第三郑州第一、长沙第六、广州第三、深圳第七……大部分地区万科依然被消费者认可!

别叫大佬, 大佬很多我们多交流

[问] 紫心风铃:

对 @遗笑忘泪 说: 请教, 地产股如何估值?

[答] 遗笑忘泪:

之前我是用PE、PB简单粗暴去看, 后来加上了DCF模型, 到现在的话什么估值似乎都没用, 先看看行业趋势, 再去谈估值可能更有意义! 比如2019年之前估值的锚在1PB, 现在活下来的公司可能在0.5-0.8PB, 甚至更低, 行业下行阶段给什么样的估值似乎都不是意外

[问] 持之以恒2010:

对 @遗笑忘泪 说: 请问保利21年新拿项目的去化率怎么样, 21年之前的库存大概还有多少货值, 谢谢

[答] 遗笑忘泪:

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 这个没有仔细跟踪过, 还不能简单的减法, 这个可能需要把21年之前所有的获取项目拉出来, 看已售未结还有多少! 抱歉哈! 我去搜搜券商的研报, 有结果我们可以继续交流

[问] Joe的投资笔记：

对@遗笑忘泪 说：谈谈我的感想和疑惑：

- 1、保利回购：我觉得其实它回不回购并不是特别重要的事，当然也算是资本市场上一个常规性利好事件，但对大局或者稍微长时间一点的维度看没有太大所谓吧。
- 2、微观层面：自21年三季度末开始，可以说正式宣告地产行业触顶开始下行，到现在在整好两年多点，从近两年保利的动作来看，拿地方面基本没有怎么放慢脚步，三四线基本是全停了，但一二线核心区域地块依然积极，而且普遍房地比比较高，地块素质普遍上佳，可以这么说，22年以后保利拿的地绝大部分都是赚钱的而且项目利润率要远高于16-21年期间的项目。从广东的情况来看，大部分项目拿地后的开工速度并没有减慢，去化效率也不算差。目前的困境主要是，前期很多三四线的项目严重滞销，地价过高产生不少亏损。这里需要一个硬抗出清的阶段，肉眼可见，没那么快完事。
- 3、中观层面：就我所见，目前市场下行压力确实很大，而且短期内见不到反转迹象，一线城市和部分二线城市（比如广州佛山）的项目去化依然有量，市区项目不少还是能按正常开发周期和销售周期进行（6-8个月开盘，2-3年清盘还是能做到），比如广州的天字系列天河、海珠、荔湾的几个盘开盘百套还是有，但这样的城市不多，所以也挡不住市场一直缓慢下滑的业绩倾向。
- 4、宏观层面：刚需公屋化、商品改善化基本已成定调，加上人口、风口、国家发展阶段等一些列上层因素影响不太乐观了。

所以，综上所述，我个人觉得，

一、好的方面：

保利现在的保持拿地且均拿高能级优质地的方向，是对的，这部分市场不会有多大萎缩（1万的房子确实难卖，但10万的房子反而不那么难卖），而且现在房地价差比早些年大得多，过两三年后这些项目进入交付/结转利润阶段，整体利润率会有比较明显的提升，这是很多人可能不能遇见的，只看眼前的报表是看不出来的。市占率肯定也会继续提升，因为倒闭的越来越多了嘛。

二、不好的方面：①行业总量还在下滑（也想请教下大佬，您看大概会落到什么程度能稳住啊？）；②公屋化（共有产权房、半共有产权房、公租房、廉租房、人才房等等）的强推必然是大量挤压日后刚需市场的房企生存空间的，所以仅做或者说肯定是

主做改善市场豪宅市场，营收承压还是很大。那么可能只能降低规模和预期了。不知道有没有什么别的出路能上点增量。

总体上看，以后保利肯定能安全活下去，但发展路线大概率是告别之前的标准化、规模化、低利润率型、高周转化的方向，变为规模适量、利润率反而提升的状态。

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#)

一代新人换旧人，雪球当中关注地产的人甚至挖数据的人已经不多了！推荐一下[@openview](#) 我经常看他的帖子收获很多有用的信息！

1、行业总量下滑，目前看不到止跌趋势，本以为今年1季度止跌了，没想到2-4季度更惨了，目前12月的数据也就环比稍好，同比还差得远！

2、目前我看到几个主流观点是未来房地产分化非常大，刚需可能没有几个开发商愿意做了，这块市场未来可能是保障房的！因为消费需求已经向改善开始靠拢，这块市场是未来开发商角逐的主力！

保利我认为贵在合同负债和拿地一直没有很夸张的下滑，这是比万科好的加分项，至于是否能重回巅峰时期的利润和估值，只能边走边看！

[问] 用户3063062419：

对[@遗笑忘泪](#)说：地产能涨么

[答] 遗笑忘泪：

[\\$保利发展\(SH600048\)\\$](#) [\\$万科A\(SZ000002\)\\$](#) 未来地产整个行业是收缩的，股票来说贝塔是向下的，贝塔向下的行业阿尔法很难找

[问] 二十九画岳：

对[@遗笑忘泪](#)说：新城控股怎么样

[答] 遗笑忘泪：

[\\$新城控股\(SH601155\)\\$](#) 这家公司虽然历史上有点瑕疵，但是是我一直比较喜欢的公司，起码在经营上，商业地产发展上，已经比绝大多数民营地产公司好很多，目前

新城还没有出险，也希望新城能坚持到最后！

[问] 用户3063062419:

对@遗笑忘泪 说：万科好还是保利好

[答] 遗笑忘泪:

\$保利发展(SH600048)\$ \$万科A(SZ000002)\$ 各项数据上来说，个人认为保利目前的性价比比万科要好一些！

[问] 斯丢匹得道格:

对@遗笑忘泪 说：请教大佬，地产销售回暖需要什么条件呢？后续出现什么变化会引起地产回暖？

[答] 遗笑忘泪:

\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ 肯定是销售数据，持续的环比同比大比例改善，我认为就达到了回暖的条件！政策上还有很多牌其实可以打，不想降房价又想卖房卖地简单，2万的房子每平米补贴5000，这不就相当于降到1.5万了么，至于这个钱谁出，谁能出，谁有钞票谁出呗！

[问] 187爱穿比基尼:

对@遗笑忘泪 说：请问地产行业基本出清了吗，后续基本面好的和困境反转的哪一类更具备投资价值呢？

[答] 遗笑忘泪:

\$万科A(SZ000002)\$ \$保利发展(SH600048)\$ 截止到目前的话，我个人认为房地产出清的也差不多了！毕竟过去的最大的四家恒碧万融直接倒了2个，还有1个也没啥拿地能力了，还有1个前段时间美元债还被做空！其他大大小小的2-3线就不计其数了

(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