

## 地产股2021走势会如何

地产股2021走势会怎样？我猜，大部分地产股，以跌为主。

近几年来，房价已经涨了很多了，房价的不断上涨也引起了国家的重视。高房价对中国制造业成本的推升，削弱中国产品在全世界的竞争力，已经让有关部门忍无可忍，对楼市的调控始终没有放松，在坚持“房住不炒”的原则下，几条“红线”的划定，一直议论纷纷的“房地产税”，都是对房地产企业、市场和个人购房的限制。租售比的不断减低，也反映了投资房地产的比较效益，会越来越差。所以，房地产股怎么看，都好像应该是跌，跌死几个房地产企业才会罢休的。

一、国家政策不支持房地产企业的发展，也不支持房地产涨价。许多地方政府，在卖的时候就规定了商品房最高限价，鼓励以租代售，鼓励和扶持旧房改造。这些政策的出台，也限制了房地产企业的发展。在全社会打黑除恶，惩罚贪官污吏，严厉打击官商勾结，也有许多房地产企业被波及

。

二、金融资本，被限制流入房地产企业。国家规定了面向房地产企业的资金流入比例，没有资金支持的房地产企业，就是奄奄一息的不好企业。

三、现在上市公司的房地产企业，市盈率也不高，但是股价始终是在低价位徘徊，但是纵观基金投资者，都从地产股退出，这也从一个侧面，反映了地产股的未来，普遍不被专业人士看好。

## 地产股2018年会持续强势吗

进入2018年，A股市场迎来了“开门红”。截至1月10日，上证综指已经连续8个交易日收红。

一些低估值的地产股，在部分三四线城市传出房地产市场调控边际力度有放松迹象后，股价在这半个月猛涨，例如泰禾集团和荣安地产，2018年1月2日——10日，8个交易日股价上涨了50%以上。华夏幸福、金地集团、世茂股份和绿地集团等6家公司，股价涨幅也在25%——35%之间。

其实这并不奇怪，如果对比港股“内房股”在2017年的走势，这样的涨幅依旧不会是A股内地房企的极限。

2017年在港股上市的中国恒大、融创中国和碧桂园股价涨幅分别是457.97%、41

4.48%和252.62%，市净率分别是3.3倍、6.28倍、4.08倍。而A股上市房地产公司股价在2017年房市调控收紧的声音下，股价节节下跌。市净率远远低于港股内房股。

仍以上表中的10家A股房地产公司为例，2017年10家公司中有7家股价处于下跌状态，即便是经过了2018年开始几天的猛涨，市净率依旧大部分处于3倍以下，世茂股份当前的市净率仍是1.19倍。甚至有的A股房地产企业处于“破净”状态。

这样逻辑就说不通了。凭什么恒大、碧桂园和融创中国的资产都在内地，A股房地产企业的资产也在内地，就因为一个在港股一个在A股，估值可以差出这么多。

这只有两个解释：要么是港股房地产企业被高估了，早晚一天会下跌；要么是A股房地产企业已经被低估了，早晚会上涨。反正A股和港股在资产相似的情况下，企业估值是会趋于接近的。

如果你能确定是哪一种，就可以去挑股票了。标准有三个：优质资产、高安全性和低估值。

## 国资控股的地产股

央企&国务院国有资产控股：

1.002305南国置业

流通市值：61.18亿、市盈率：-29.30

公司简介：公司主要从事房地产的开发与运营业务。公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性物业开发企业。公司主要产品及服务包括物业销售、物管出租、酒店运营；

2.000720新能泰山

流通市值：65.51亿、市盈率：20.76估值中等

公司简介：公司主营业务为产业园开发、综合资产运营及大宗商品供应链。公司的主要产品包括房屋销售、电缆、供应链、租赁及物业；

3.000069华侨城A

流通市值：70.56亿、市盈率：16.75估值中等

公司简介：公司主要从事文化旅游业务、房地产业务,是控股型集团公司。公司的主要产品为旅游综合业务、房地产。公司作为中国主题公园产业的开创者和领跑者，是中国旅游业的一面旗帜，具有行业领军优势；

4.000031大悦城

流通市值：92.84亿、市盈率：-688.68

公司简介：公司的主营业务为房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。主要产品包括服务为住宅、商业物业、工业物业、酒店经营；

5.000736中交地产

流通市值：108.14亿、市盈率：171.13估值较高

公司简介：公司从事主要业务为房地产开发经营与销售业务，主要产品为房地产销售、房产租赁、物业管理；

6.001979招商蛇口

流通市值：1227.06亿、市盈率：11.83估值中等

公司简介：公司的主营业务是园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。公司凭借领先的综合实力、出色的市场表现和稳健的财务策略，荣获多项市场殊荣；

7.600048保利发展

流通市值：2179.79亿、市盈率：7.9估值较低

公司简介：公司主营业务是房地产开发和经营、物业管理等。经过27年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局；

8.600048光大嘉宝（中央汇金投资有限责任公司）

流通市值：66.74亿、市盈率：23.22估值中等

公司简介：公司主要从事不动产资产管理和投资业务、房地产开发业务。公司在商业、办公楼、工业物流等领域稳步拓展，拥有长期培育的自有商业品牌“大融城”；

9.600657信达地产（中华人民共和国财政部）

流通市值：240.41亿、市盈率：29.49估值中等

公司简介：公司是一家房地产类公司，公司以房地产开发为核心，以商业运营、物业服务、房地产专业服务为支持，坚持房地产开发与资本运营协调发展和良性互动的发展模式。主要产品为住宅、商业、车位、物业管理等；

### 市盈率越低的股票越好吗

一般来说，市盈率越低的股票越好，但像六大国有银行市盈率低到不能再低，就是不涨。对股民来说，只有买入的股票有盈利，才是好股票！