

<<地产股攻略>>

图书基本信息

书名：<<地产股攻略>>

13位ISBN编号：9787501797653

10位ISBN编号：750179765X

出版时间：2010-7

出版时间：中国经济出版社

作者：李石养

页数：288

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<地产股攻略>>

### 前言

像买房子一样买股 不得不承认，许许多多的个人投资者，在买房子时表现出来的智慧非同小可，可是在选择股票时却显得随意许多。

同样是几十万上百万的投资行为，表现出来的却是两种完全不一样的态度，这种反差让人深思。

许多人买房子的时候，都会“货比三家”，三番五次地去看楼，找朋友找律师找各种关系，看户型看朝向，看楼盘环境，看交通规划，所有能看的不能看的，能找不能找的，都看了都找了，心里还觉得不踏实，甚至晚上睡觉都在想，那房子买来到底值不值呢？

与此相对应的是，许多人在买股票的时候就不一样了。

他们到处打听所谓的黑马内幕消息，或者听各种股评家的意见，看到哪只股票往上涨就买哪只，专挑涨停板股票追，下跌了就跑，一路冲杀，或获利了结，或割肉离场，全然没有买房子的那种认真态度。

为什么许多人在买房子和买股票时会表现出截然不同的两种态度呢？

我认为，主要还是认识程度的问题。

不少人认为，股票就是拿来炒的，就是要快进快出，设定固有的赢利点和止损点是理所当然的。

因此，不管什么股，ST股也好，蓝筹股也好，大盘股也好，小盘股也好，总之能涨就好。

涨就追，赚了就卖；跌也卖，勇于割肉。

而房子就不同了，房子是拿来住的，房子是家，就算是用于投资，也是不会轻易转手的。

## <<地产股攻略>>

### 内容概要

本书基于价值投资理念，针对并围绕房地产这个特定行业，从赢利模式、资产健康状况、赢利能力、成长能力和企业价值定性定量评估等多个层面，系统分析了作为A股权重板块的地产股。本书面向广大散户投资者，写作力求通俗易懂，围绕特定的个股案例从易到难进行分析，并且将价值投资的理念贯穿于每个分析细节中。

通过阅读本书，广大散户既可以全面掌握地产股的分析方法，也可以更具体地掌握股票价值投资的分析方法。

## <<地产股攻略>>

### 作者简介

李石养，多年来从事房地产编辑工作，因此结缘于地产股。由此发现，深入一个自己最熟悉的行业对于投资成功是非常重要的。

我确信彼得·林奇大师所说的个人投资者可以超越机构投资者的观点——主要原因在于个人投资者不会受到诸多条条框框的约束，并且相对于机构投资者而言，其用于股票投资的资金量非常少，可以快速建仓和清仓，回报率高于机构投资者是不足为奇的。

我的投资理念：以善念为根基，估值为核心。

我的选股策略：先选行业，再选行业里的优秀企业。

我的买卖策略：以内在价值为判断依据，低估时买，高估时卖。

## &lt;&lt;地产股攻略&gt;&gt;

## 书籍目录

序 像买房子一样买股前言 致散户朋友的十八封短信 什么样的地产上市公司不容易死掉 多根擎天柱才能创造长线地产牛股 按部就班地寻找地产牛股 充分利用地产股活跃的股性 地产股具有相当不错的投资回报率第一章 熟悉地产股的“脾性” 第一节 透过万科来认识地产股 小S梦里的万科 由小S投资万科引发的思考 万科的成长模式颇具地产行业特色 想象万科未来十年 第二节 三大特性：类金融性、强政策性和强周期性 第一特性：类金融性 第二特性：强政策性 第三特性：强周期性 第三节 四种赢利模式：住宅、商业、旅游和工业 第一种赢利模式：住宅开发运营 第二种赢利模式：商业地产开发运营 第三种赢利模式：旅游地产开发运营 第四种赢利模式：工业地产开发运营 第四节 三大机会：暴跌、人口红利与城市化 第一大机会：地产股暴跌出来的机会 第二大机会：人口红利和人多地少形成的住房需求 第三大机会：城市化进程形成的需求第二章 评估地产股资产健康状况 第一节 学会看地产股的三大财务报表 利润表就是地产商的“心电图” 现金流量表就是地产商的“血液” 资产负债表就是地产商的“身体骨架” 第二节 掌握地产股的资产周转状况 高存货并不总是一件坏事 存货周转率一般是越高越好 用资产周转率衡量地产商的运营效率 第三节 评估地产股的资产抗风险能力 利息保障倍数是探测风险程度的好工具 以营运资金判断开发商有没有过日子的钱 通过净负债率评估地产商营运杠杆的高低 应用短期风险头寸评估地产商的抗风险能力第三章 评估地产股赢利能力 第一节 运用多个指标评估地产股赢利能力 赢利能力强的地产股通常有较高的毛利率 赢利能力强的地产股通常有较高的净资产收益率 赢利能力强的地产股通常有较高的投入资本收益率 赢利能力强的地产股通常有较高的经济增加值 第二节 运用多个指标评估地产股的赢利质量 用每股经营性现金流为地产商“量血压” 不要忘记算一算地产商的收益现金比 找到那些有很多未分配利润的地产股 理性对待公允价值波动对地产股利润的影响第四章 评估地产股成长性 第一节 多角度看待地产股的资产成长性 最佳视角：分析土地储备存续比 商业地产视角：分析持有型物业面积 股东权益视角：分析净资产增长 杠杆驱动：总资产推动成长之道 第二节 成长性通常应当表现为收益的增长 营业收入增长：能够比较真实地反映成长性 净利润增长：未必是成长性高质量的反映 每股收益增长：没变化时并不代表没有成长 每股经营性现金流增长：负数也并不总是可怕的 第三节 最真实的成长性：销售的增长 实际销售面积增长：很难作假 预售实现的预收账款增长：可调节 却难作假第五章 对地产股进行合理估值 第一节 多维度定性分析：估值必做工作 别忘记掂量一下地产商的“拿地能力” 有明显竞争优势的地产商更有投资价值 拥有值得信赖的管理层是一笔巨大的财富 强大的品牌会产生极大的溢价 关注大股东的经济实力，并做股权结构分析 长期不分红不送股的地产股通常不会是牛股 尽可能了解地产商的长期股权投资项目 认真思考地产商的战略规划 第二节 多角度定量分析：估值的数学智慧 市销率：最原始最简单最真实的估值方法 市净率：基于资产账面价值角度的估值方法 净资产价值：一度被奉为地产股的主流估值方法 市盈率：很简单但很容易出错的大众化估值方法 企业价值倍数：专注于主营业务赢利能力的估值方法 市盈率与增长率对比：可用来衡量高速成长的地产股 自由现金流折现：难应用却普遍有效的唯一正确的估值方法第六章 典型地产股基本面分析 第一节 住宅类典型地产股分析 保利地产：高速扩张的后起之秀 万科：老牌的稳健成长的住宅开发商 招商地产：具有特殊业务架构的地产巨头 金地集团：住宅开发专业性与万科比肩的地产巨头 保利、万科、招商、金地共同的特点：股本高速扩张 第二节 商业地产类典型地产股分析 小商品城：地位独一无二，现金流充沛 金融街：具有“护城河”特征的商业地产股 陆家嘴：具有得天独厚区域优势的商业地产股 中航地产：成长空间值得期待的小商业地产股 第三节 旅游地产类典型地产股分析 华侨城：品牌强大，连锁经营 九龙山：纺织企业“华丽转身”为旅游地产商 第四节 工业园区类典型地产股分析 张江高科：拥有上海浦东新区大量廉价土地资源 空港股份：拥有园区规划内的土地开发特许权后续：杂谈价值投资 投资者切勿按图索骥 理性应对突发事件 股市里的“虚”与“实” 学习像收破烂一样买股 心境皆空：投资者的最高境界

## &lt;&lt;地产股攻略&gt;&gt;

## 章节摘录

第一章 熟悉地产股的“脾性” 第一节 透过万科来认识地产股 众所周知，万科是一家专业程度相当高的住宅开发运营商(虽然2009年万科提出向商业地产进军战略，但不会改变其专注于住宅的大战略)。

万科起家于深圳，近年来连续保持了房地产行业销售冠军的宝座，是当之无愧的地产龙头。

可以说，分析地产股，从研究万科开始是一个非常好的选择，万科通过不断的股权融资发展扩张，虽然有背负“圈钱”的骂名，但是却实现了多年来的高速成长，形成了地产股典型的成长模式。

小S梦里的万科 小S是我熟悉的一个散户人物。

小S是个小得不能再小的“小散”，拿的是小米加步枪，跟大户们的机关枪相比，是小巫见大巫，跟华夏基金这些大机构相比，那就是蚂蚁见了侏罗纪恐龙。

小S看的第一只股就是万科，没什么特别的原因，就是因为它是小S的朋友中讲得最多的，这只个股是小S根本不懂股票的时候就已经深入小S心的，就像一个绝艳的美女，小S没有和她见过面，但已经听够了许多关于她的菲闻，让小S犯上了单相思。

于是，当小S开了股东账户之后，没有怎么多想，一头就扎了进去。

那时正好是股市非常疯狂的2007年，小S的买入价是30元，后来涨到40元，小S乐得整天都跟朋友在QQ上说这个事。

其实小S哪里知道，恶梦就在眼前，小S后来连看都不敢看万科这个“美女”了。

小S想，这个美女大概是吃错了什么东西吧，开始整天拉稀，终于从亭亭玉立到卧在病床了。

本来，小S是要利用这个美女病倒的时候就去看望她的，但小S发现，已经再也没有勇气面对她，当她跌到9元时，小S晚上做梦的时候发现她在亲自己，但是小S没有感觉到任何的快感，小S在梦中看到的是她狰狞的面孔，她吻小S不是因为想给小S快乐，而是在吸小S的血。

小S实在是受不了了，从恶梦中醒来，已经是凌晨6点多，小S做的第一件事就是打开电脑，挂了8.5元的卖单，然后就是关机，接着就是再回到床上睡觉。

小S究竟亏了多少钱，小S自己也不太清楚了，依旧历历在目的却是之后的日子。

有段时间，小S几乎靠借债度日，几个本来非常要好的哥们都有点怕小S了，不是因为小S凶狠，而是因为小S穷得太让他们操心了。

好在小S的胃功能还比较好，吃了半个多月的方便面后还是没得胃病。

唯一庆幸的是，小S的老板没有炒他鱿鱼，不过，老板的脸色仿佛比小S的还死气沉沉，小S想：老板不会是也在梦中和万科相吻了吧？

告别与万科的吻之后，小S就开始疯狂地阅读投资类的书，先是《彼得·林奇的成功投资》，后来是《巴菲特致股东的信》，再后来是格雷厄姆的《证券分析》，读得津津有味。

可是小S发现，这些书里讲的大牛股都没有万科的影子，万科真的不是一个美女吗？

可是，不是美女为什么有那么多人喜欢她呢？

再后来，小S就看到了美国“两房”的破产，于是小S初步得出一个结论——“两房”就是两个整容的变性美女，要说是美女也可以，只是与中国实实在在的四大美女相比，那就是两只癞蛤蟆了。

小S没有停止探寻美女的脚步，因为小S知道，不是没有美女，万科之所以没有成为自己的美女，而变成了自己的吸血鬼，是因为自己没有了解这个美女，是因为自己并不知道她也有很不美丽的层面。

她的长相很美，就像她盖的房子，有棱有角，有时尚也有古朴。

但是，事实上，她的身体并不是很健康，经历风吹雨打时，不免是要变成“非美女”的。

而小S和她相吻的时候，正好有一场海啸来袭，这就是始于美国次贷危机的全球金融危机，这场危机不但将万科拉下马，也将许许多多的上市公司拉下马，总体的情形就像是集体拉稀，一泻千里。

没有李白诗里的“飞流直下三千尺，疑是银河落九天”的恢弘气势，却有病来如山倒的无力。

这场危机让万科这个美女吸了小S的血，也促使小S不断地去思考股票，尤其是房地产股票，比如万科、华侨城、张江高科、招商地产、保利地产、金地集团、中体产业等。

小S做过这样的假设，假如没有2008年的全球金融危机，30元买入的万科还会成为自己与美女激情

## &lt;&lt;地产股攻略&gt;&gt;

的一吻吗？

小S开始思考这个问题的时候，他是这样想的：这可能都是被吓坏了的原因，因为大家都听说金融危机来了，又听说美国“两房”破产了，中国房地产商的日子还会好过吗？

这样一想，大家就不约而同地做出了“逃跑”的决定，大家都跑，自然美女就要被抛弃，那美女不变成丑陋的女巫才怪呢。

跑得越快，美女就变得越快，万科就是这样被抛弃的，而小S也是其中的一员。

后来小S又进一步想，如果大家都没有被金融危机吓倒，没有选择逃跑，而是对心中的美女很有信心，结果又会是怎样呢？

很简单，大家就会不约而同地选择进一步买入啊，那美女就变得越来越抢手啊，抢着吻，吻到美女香嘴的当然是占了大便宜，吻不到嘴的就吻一下手也好啊，有的连手也吻不到，那就吻一下美女的脚趾头也好啊。

这样的话，后果又会是怎样呢？

可想而知，结果是美女不堪重负，人人都抢着吻一个美女，那美女不被吻死才怪呢。

于是，小S突然间有所领悟——就算是没有美国次贷危机引起的金融海啸，万科这个被自己看上的美女也注定是要慢慢变化的，不是她不想永远年轻漂亮，而是她并不如我们想象的那样可以越来越值得吻，直到吻她到天堂。

她有她的成长规律，如果我们希望她一夜之间变得如天仙一般，那么我们就要为其付出极大的代价。

小S对自己的假设越来越着迷，虽然小S说不出其中堂而皇之的理由，但是，小S已经确信自己的假设至少可以解释他与美女失败的一吻。

巴菲特之所以成为股神，小S想，他老人家也是想明白了这样一个道理：即使是美女，也要懂得什么时候去吻她。

如果明明是个大美女，你在她已经快要衰老变容而且人人都争着吻的时候去吻，那么你那时候的吻，可能是闭上双眼的吻，当你睁开双眼时，你发现你吻的并不是美女，而是一个白发苍苍的老太太，她在乐呵呵地笑着看你。

## <<地产股攻略>>

### 编辑推荐

通俗易懂，价值思辨，实战心得。

贵上极则反贱，贱下极则反贵。

贵出如粪土，贱取如珠玉。

深入一个行业，寻找里面的金矿分析金矿的含金量，然后以合理的价格买入并耐心持有到赚取分后的利润投资其实就是这么简单。

在一个推动国家城市化进程的重量级行业里，成长性是其吸引投资者最为绚丽的光环然而，内在价值仍然是投资者判断股票价值的唯一正确标准。

拿地能力与土地储备存续比，品牌顾客忠诚度及其影响力，管理层的决策及执行能力，商业模式的定位及执行力，毛利率及净资产收益率水平投入资本收益率（ROIC）水平经济增加值（EVA）水平成长速度及成长质量。

<<地产股攻略>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>