

# 地产行业股票如何估值 - 怎么大致估计一个股票的内在价值？最好是用市盈率法，简单易行的-股识吧

## 一、一家公司的「估值」是怎么估出来的？谁来估？

估值的思路无非三，看收益、看同类、看资产，要是追求完全准确，就象要求地震局准确预测地震一样不靠谱，但用未来收益折现是最接近真相的思想 余亦多：

估值这件事情，本身就是很主观的，因为“价值”本身就是一个人为的量度 它与物理或数学所追求的“绝对”不同，“价值”是没有绝对量化标准的

我们可以用上帝创造的法则去作为检验科学模型的标准

但检验“价值”的标准，是人为的“市场”，是人类创造的法则，而非上帝

所以，以科学的角度去考量金融，我觉得本身就是一个误区

上面是从宏观的角度来说估值这件事本质上的悖论

但说到市场实践，我们分早期公司与成熟公司 成熟公司 成熟公司一般通用的有三种方法：可比公司估值(就是一般说的Comps)，可比交易估值(Comparable Transactions)，以及贴现现金流法(DCF)。

但其实每一种方法的人为可控性都极大。

Comps：就是在市场上选几家已上市的，业务模式类型相似的公司，然后分析它们的各种财务指标，并用此来贴合需要被估值的公司。

财务指标除了我们常用的市盈率(P/E)以外，还包括P/Sales，EV/EBITDA，EV/EBIT等等。

但这里面的人为可操作性很大 首先，我究竟选取哪种指标来估值。

在市盈率所取得估值不理想的情况下，我可以回头选择EV/EBITDA。

在很多没有盈利或者盈利能力不佳的互联网公司，我可以去选择活跃用户数，pay perclick等等。

而且，请相信banker自说成理，合理化估值的“科学化”过程的能力 第二，市场上有很多可选公司，我究竟选哪几家公司作可比公司能够达到我希望的估值范围

第三，这个世界上没有两片同样的叶子。

每个公司的财务结构必然有不同，我可以因为这种结构的不同，对于被估值公司作出相应的“调整” Comparable Transactions：就是根据以前发生过的同类型可比公司被收购时给出的估值来定价。

也是考虑收购交易发生时的财务指标，如P/E，EV/EBITDA等。

但因为收购时，一般会给出溢价，所以按照可比交易给公司估值一般会偏高。

可比交易一般M&A；

A里面用得比较多，IPO用得很少

这里面可玩的猫腻也很多，比如选哪些交易，不选哪些。

用哪些财务指标，不用哪些.....等等

DCF：这个作一个对公司未来几年盈利的预估模型。

当然，要做预估，自然需要各种假设，比如每年销售增长到底是3%还是5%，毛利率到底是前三年保持一直，还是前五年保持一致 在一个一切以假设条件作为基础的模型中，可人为操作的猫腻实在是数不胜数，于是，这种模型的不稳定性连最能自欺欺人的banker很多时候也看不下去，所以大家在实际中用它，或者以它来做判断的时候其实很少。

当然，根据行业不同或者交易形式不同，常用的估值方法也不同，比如房地产公司，尤其是REIT，就会经常用到NAV。

而传统行业的公司，用P/E较多。

如果我要作一个LBO，可能DCF会是我更看重的指标。

如果作资产重组，那用的方法更多是在损益表上下工夫，与上述方法关系就不大了。

。 初创公司 我一直觉得对初创公司来讲，所有的对于某个特定数字的“合理化”的过程，来源还是那个拍拍脑袋出来的数字..... 总而言之，很多人在为一个公司估值之前，就已经有一个大概的估价范围了，其它的所谓计算，不过是一个“逆推”，而非“发现”的过程。

这些不同的估值方法，不过是用来贴合最初那个估价范围的工具而已，并非“科学”。

## 二、股票的综合估值是怎样计算的

合理估值一般是按银行利息计算出来的，按照国外20的市盈率（即5%的股息率，高于银行利息率）为合理估值。

当然了，在中国国内，大盘股15倍的市盈率，中小企业25-30倍的市盈率。

至于如何算合理估值，我是这样认为的： $\text{每股净资产} + \text{每股资产公积金} + \text{年每股收益} \times \text{合理的市盈率} = \text{合理的股价}$ （合理的市盈率也要结合行业、企业的发展来给出）一般低估的股价，就算短时间不涨。

但我个人认为，最多两年就能达到合理估值。

最主要的是，一定要拿住了。

## 三、怎么大致估计一个股票的内在价值？最好是用市盈率法，简单易行的

市盈率是国际通行的、衡量公司股价高低的指标之一。

一般来说，由于各行业公司的发展前景和盈利速度、发展周期不同，所以有不同的标准，不能一概而论。

例如国家鼓励的高新技术企业，在最初几年会发展很快，市场给予的市盈率会稍高一些，例如20-30倍；

而有的行业却是在市盈率最低的时候，并非是买进的最佳时机，例如钢铁行业。

因为钢铁行业市盈率最低时，例如8-10倍，也就是行业业绩最好的时候，同时也是股价达到某个历史高点的时候，往往也是该行业周期性繁荣达到高峰的时候，这时买进钢铁行业的股票是很危险的事情。

总之衡量一只股票是否有投资价值，市盈率越低越好，但是也要根据各行业的情况不同具体区别对待。

同时也不能将其作为唯一的标准。

## 四、万科股历史最高价和历史最低价各是多少

万科000002史上最高价：40.78元，出现在2007年11月1日。

最低价：3.12元，出现在2005年7月4日。

（截止2022年06月26日）是目前中国最大的专业住宅开发企业，也是股市里的代表性地产蓝筹股公司简介：万科企业股份有限公司成立于1984年5月30日。

万科企业股份有限公司是中国大陆首批公开上市的企业之一.公司主要从事兴办实业(具体项目另行申报)；

国内商业；

物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；

进出口业务(按深经发审证字第113号外贸企业审定证书规定办理)；

房地产开发等业务.截止2022年末，公司累计已进入了46个城市市场，并确定了以珠江三角洲、长江三角洲和环渤海湾区域为中心的三大区域城市群带发展以及其它区域中心城市的发展策略.2022年，万科荣登"2022最受赞赏的中国公司全明星榜"，在"房地产开发"行业榜中位列第1位；

在中国证券报评选的"上市公司金牛百强奖"中，万科位列百强榜第4位，房地产公司第一位，并且获得"我心目中的金牛上市公司前十强"第一名；

在证券时报社主办的"中国主板上市公司价值百强"评选中，公司获得"中国上市公司价值百强"、"中国主板上市公司十佳管理团队"、"中国最具社会责任上市公司"。

## 五、股票主要估值方法有那几种

市盈率 = 股价/每股收益 体现的是企业按现在的盈利水平要花多少钱才能收回成本，这个值通常被认为在10-20之间是一个合理区间。

市盈率是投资者所必须掌握的一个重要财务指标，亦称本益比，是股票价格除以每股盈利的比率。

市盈率反映了在每股盈利不变的情况下，当派息率为100%时及所得股息没有进行再投资的情况下，经过多少年我们的投资可以通过股息全部收回。

一般情况下，一只股票市盈率越低，市价相对于股票的盈利能力越低，表明投资回收期越短，投资风险就越小，股票的投资价值就越大；

反之则结论相反。

他在一定程度上反映了股价是否被高估计，如果数值太大，股价一定程度上就是被高估了，反之同样。

## 参考文档

[下载：地产行业股票如何估值.pdf](#)

[《公司上市多久后可以股票质押融资》](#)

[《股票日线周线月线时间多久》](#)

[《股票要多久才能学会》](#)

[《股票基金回笼一般时间多久》](#)

[下载：地产行业股票如何估值.doc](#)

[更多关于《地产行业股票如何估值》的文档...](#)

声明：

本文来自网络，不代表

【股识吧】立场，转载请注明出处：

<https://www.gupiaozhishiba.com/author/40892320.html>