

物业公司的市盈率是多少 - - 金地集团市盈率：44什么意思-股识吧

一、保利地产与中航物业

确实，万科和保利地产同属于房地产行业.他们之间进行比较是很能够说明行业与公司各发生了什么问题.下面让我们从两个股票的股价走势与基本上之间的关系来进行比较.600048保利地产：现股价12元；

静态市盈率小于10倍；

动态市盈率估计出入不大或者大于10倍；

市净率小于2.5倍.从7月到现在9月18日股价跌幅小于10%；

000002万科：现股价5元；

静态市盈率小于10倍；

动态市盈率估计10倍-15倍；

市净率小于2倍.从7月到现在9月18日股价跌幅大于40%.从上面的数据可以看出，同是房地产行业的股票，万科的跌幅和保利地产的跌幅相比差别非常大.这是为什么呢?从前三年的发展状况和今年的半年报里面可能会找到答案，让我们来看一下：

一.净资产增长率：万科前三年是平均70%；

保利是200%.二.销售毛利率：万科今年上半年是41%；

保利是47%.三.净利润：万科今年上半年是比去年同期增长24%；

保利是270%.四.每股经营活动产生的现金流量净额：万科是0.14元；

保利是-2.63元.(净现金流量这个指标说明了企业的资金回笼能力.万科是正的，说明他对未来的房地产行业持谨慎的态度；

而保利是负两元多，说明他开工量很大，投入的资金远远大于回收的资金量，主要是银行借款的投入.表明是一种对未来非常看好的态度.)五.存货：万科是800亿；

保利是360多亿.(万科的企业规模相对较大，销售量多故存货也多.不过，在房市不景气的情况下，不管是以前的储备，还是新开工的项目，短期可能面临着一定的贬值，一定的销售压力.)***万科和保利在业务上还是有区别的，万科主要立足于住宅楼，因此，受行业不景气的影响很大；

而保利地产因为同时进军商业地产领域，这种针对高收入阶层和商务人士的业务，为他带来了较好的收益，盈利点增多了.从过去的成长性来看，保利比万科是高很多的.这也跟保利的规模相对较小有关系，所以发展速度就比较快.净资产的高速增长对股价是很好的支撑，而且盈利能力也很强.在万科和保利的股价走势上也是充分的反映了这一点.不过，保利的高速增长也是不可持续的，未来将走向稳健增长的可能性较大.万科未来的成长性还是可以的.相信房地产行业会随着经济的复苏而走强，房价呈温和上涨的态势，万科的业绩也是会比现在上一个台阶.现在的股价从长期来看，是处于明显低估的区域.像万科这样短期有困难而长期看好的股票，

是非常具有投资价值可以一直持有的。

二、万科天誉花园二期的是哪个物业管理

主要根据收益法进行评估，我们已经做过很多物业公司的评估。

评估方法简介对于存量经营性房地产，适用评估方法包括市场比较法及收益法，通过对委估物业周边区域的调查并分析有关资料之后，评估人员认为委估物业现有租约确定的租金水平与基准日市场客观情况差距过大，且租约时间过长，不适宜采用市场比较法评估，故本次对委估物业仅采用收益法评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

A 1 2 n年净收益折现计算公式： $P = \frac{A}{i_1} [1 - \frac{1}{(1+i_1)^n}] + \frac{P}{(1+i_1)^n}$ ；

A：表示年净收益；

i_1 ：表示资本化率；

i_2 ：表示年金递增率；

n：表示剩余收益年限。

收益法评估工作主要分以下三个阶段进行：第一阶段：考察评估对象特征。

评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在被评估单位资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

第二阶段：搜集资料。

评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料，同时直接向房地产物业管理部门收集出租房地产实例资料。

第三阶段：评估分析计算。

评估人员根据现场勘察结果及房地产租赁市场的调查北京中同华资产评估有限公司第13页第五部分资产基础法评估技术说明情况，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场租赁信息所在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件等方面的差异，将委估房地产与房地产市场租赁价格相结合所确定的收益来测算其投资收益价值(评估值)。

六、评估过程1、资本化率的确定确定资本化率的方法主要有以下几种：(1)市场提取法此法适用于房地产市场发育比较成熟并且交易比较活跃、市场租金和交易价格比较容易收集的情况下，该法容易理解，准确度比较高，因而应用十分广泛。

此法是通过搜集相同房地产市场上多宗房地产的价格及收益信息，根据收益法的计算公式，反求出资本化率的一种方法。

(2)无风险利率加风险调整法它基于这样的理论基础：投资就要得到回报，回报与风险成正比，投资的风险越高，得到的回报也就越高，如果不想冒险，只能得到较低的投资回报。

此方法下资本化率的公式是：资本化率=安全利率+风险调整值这种方法应用对的难点是风险调整值的确定没有统一的标准，不同估价人员的取值会有差别，这直接影响到了估价结果。

(3)复合投资收益率法其使用的前提是需要确定房地产融资的抵押贷款利率、自有资金投资收益率以及它们所占总价值的比例。

复合投资收益率法是将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率的方法。

(4)投资收益率排序插入法该方法要求找出和房地产投资相关的其他投资类型及其相应的收益率，然后按照它们的风险程度进行比较判断，以确定房地产投资的资本化率。

投资收益率排序插入法确定资本收益率的基本思路是：先找出社会上与待估价房地产有关的各种类型的投资及其收益率，其次绘出收益率—投资类型的曲线，然后，将估价对象房地产的投资

三、合富辉煌集团的经营情况

合富辉煌2009年上半年纯利同比增长46%至4,300万元。

内地楼市持续反弹，加上该公司与主要地产发展商关系良好，带动其总收入同比增加5%至3.90亿元。

合富辉煌关闭表现欠佳的代理业务分行后，其营运效益已见改善，故该公司的整体纯利率亦由2008年上半年的8%上升至2009年上半年的11%。

2009年上半年合富辉煌向龙头地产发展商如中国海外发展(17.3, -0.16, -0.92%，经济通实时行情)(0688HK, .70, 买入)及万科集团等获得252个独家代理项目，故期内该公司录得一手物业成交收入共1.92亿元。

2009年合富辉煌代理合共超过300个项目，估计成交价值逾430亿元。

由于2009年下半年广州市的楼价及物业成交量均急剧上升，故我们估计该公司期内收入将较同年上半年增加55%。

合富辉煌现于全国设有20个办事处，部分乃位于二线城市，以掌握该等城市迅速发展的潜质。

虽然合富辉煌的分行数目已于2008年由420间大幅减少至260间，但仍无损该公司拓展二手物业市场的业务；

截至2009年年底止，该公司的分行数目已回升至300间。

合富辉煌的二手市场业务营业额已由2001年的5%涨升至2009年上半年的42%。

2009年年初至11月，广州二手住宅的平均售价累积攀升近44%至每平方米人民币11

，074元，意味随着内地主要的制造及贸易业务中心转活，物业需求也见殷切。与其同业相比，我们认为合富辉煌的现价乃被低估；于美国上市的易居中国现价相当于2009年预计市盈率23倍，而于深圳上市的世联地产的市盈率也逾70倍。我们建议买入合富辉煌，目标价为3.32元，相当于2022年预计市盈率8.5倍。

四、房地产企业合理的市盈率市净率是多少？

我觉得一般最好不要超过12

五、万科企业2022—2022年的市盈率分别是多少

市盈率是在时时变化的，按当前的市场价格，57.8，这是股票交易软件里的动态市盈率

六、我们是一家物业公司，公司的价值怎么评估

主要根据收益法进行评估，我们已经做过很多物业公司的评估。

评估方法简介对于存量经营性房地产，适用评估方法包括市场比较法及收益法，通过对委估物业周边区域的调查并分析有关资料之后，评估人员认为委估物业现有租约确定的租金水平与基准日市场客观情况差距过大，且租约时间过长，不适宜采用市场比较法评估，故本次对委估物业仅采用收益法评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$P = \frac{A}{i_1} \left[1 - \frac{1}{(1+i_1)^n} \right] + \frac{P_1}{(1+i_1)^n}$$
$$P$$
：表示该房产价值；

A：表示年净收益；

i_1 ：表示资本化率；

i_2 ：表示年金递增率；

n：表示剩余收益年限。

收益法评估工作主要分以下三个阶段进行：第一阶段：考察评估对象特征。

评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在被评估单位资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解

房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

第二阶段：搜集资料。

评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料，同时直接向房地产物业管理部门收集出租房地产实例资料。

第三阶段：评估分析计算。

评估人员根据现场勘察结果及房地产租赁市场的调查北京中同华资产评估有限公司第13页第五部分资产基础法评估技术说明情况，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场租赁信息所在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件等方面的差异，将委估房地产与房地产市场租赁价格相结合所确定的收益来测算其投资收益价值(评估值)。

六、评估过程1、资本化率的确定确定资本化率的方法主要有以下几种：(1)市场提取法此法适用于房地产市场发育比较成熟并且交易比较活跃、市场租金和交易价格比较容易收集的情况下，该法容易理解，准确度比较高，因而应用十分广泛。此法是通过搜集相同房地产市场上多宗房地产的价格及收益信息，根据收益法的计算公式，反求出资本化率的一种方法。

(2)无风险利率加风险调整法它基于这样的理论基础：投资就要得到回报，回报与风险成正比，投资的风险越高，得到的回报也就越高，如果不想冒险，只能得到较低的投资回报。

此方法下资本化率的公式是：资本化率=安全利率+风险调整值这种方法应用对的难点是风险调整值的确定没有统一的标准，不同估价人员的取值会有差别，这直接影响到了估价结果。

(3)复合投资收益率法其使用的前提是需要确定房地产融资的抵押贷款利率、自有资金投资收益率以及它们所占总价值的比例。

复合投资收益率法是将购买房地产的抵押贷款收益率与自有资本收益率的加权平均数作为资本化率的方法。

(4)投资收益率排序插入法该方法要求找出和房地产投资相关的其他投资类型及其相应的收益率，然后按照它们的风险程度进行比较判断，以确定房地产投资的资本化率。

投资收益率排序插入法确定资本收益率的基本思路是：先找出社会上与待估价房地产有关的各种类型的投资及其收益率，其次绘出收益率—投资类型的曲线，然后，将估价对象房地产的投资

七、万科天誉花园二期的是哪个物业管理

1基地情况分析九州新都市项目位于深圳市龙岗中心城，地理位置优越。本次规划设计的为新都市5#地块单体建筑方案。基地南临深惠路，西临鸿基新城，东接德政路，北部为新都市3#地块。基地坐拥中心区，周边商业及生活配套设施齐备。项目定位于“自然与人文和谐共生的热带滨海风貌”高档精品住宅区。设计把碧海、阳光、沙滩作为重要的元素，力图创造出类似“海岸天堂”的理想人居住宅区。此外，设计尽量保持与新都市项目的整体特质协调一致，以体现新都市主义的精髓。

2总体构思在建筑布局上，充分强调城市设计的理念，巧妙的解决地块与空间构成的契合。把错落的单体组合，形成几组流线型建筑群，在基地中心形成大型绿化水景空间，并具有强烈的向心感。在满足住宅朝向的要求之外，灵活多样的开窗方式满足视线的多种景观取向。规划及造型力图显示其鲜明的特征及可识别性，以“圆”为基本元素，强调建筑的整体感。

八、金地集团市盈率：44什么意思

股价/每股收益=市盈率，市盈率低，说明被低估，所以涨的很高的股票市盈率很高，大盘银行股定位本就很低，10倍就很高了，中小板100倍也不算高。金地集团44倍合理。

参考文档

[下载：物业公司的市盈率是多少.pdf](#)
[《沃格光电是什么股票》](#)
[《乐惠国际股票属于什么板块的》](#)
[《股票中的透空透多是什么意思》](#)
[《新三板个股里有庄家吗》](#)
[下载：物业公司的市盈率是多少.doc](#)
[更多关于《物业公司的市盈率是多少》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/book/39774353.html>