

# 房地产企业市净率为什么高.股票的市净率为什么都偏高，那么企业主为什么都不把企业全卖了，反正都大于自己的所有者权益好多了-股识吧

## 一、为什么房地产企业的财务杠杆一般比较高

您好!这个就好比军队的等级制度，每一级都有区别望采纳，谢谢

## 二、股票的市净率为什么都偏高，那么企业主为什么都不把企业全卖了，反正都大于自己的所有者权益好多了

股票市净率偏高是股票较为普遍的现象，为什么呢？因为炒股就是炒预期的，炒未来的！如果当初持有民生银行股票的大股东在增值3倍的时候将持有的股票全部卖出，能有其后来增值10倍以上的收益吗？你再看看国外成熟股市里的情况，比如美国上市公司有不少是50年、80年的历史，股票也由当初的几美元增值到几十美元，上百美元，可以企业主（大股东）仍然控股，持有本公司最多的股票！

## 三、股票的市净率为什么都偏高，那么企业主为什么都不把企业全卖了，反正都大于自己的所有者权益好多了

股票市净率偏高是股票较为普遍的现象，为什么呢？因为炒股就是炒预期的，炒未来的！如果当初持有民生银行股票的大股东在增值3倍的时候将持有的股票全部卖出，能有其后来增值10倍以上的收益吗？你再看看国外成熟股市里的情况，比如美国上市公司有不少是50年、80年的历史，股票也由当初的几美元增值到几十美元，上百美元，可以企业主（大股东）仍然控股，持有本公司最多的股票！

## 四、市净率高好 还是低好？

市净率高好还是低好，这个问题没有统一的答案，要根据市场来具体分析。市盈率是用来衡量投资者通过现在股价投资，如果每年的每股收益都不变的情况下

，收回成本的时间，27.80倍，表示的是需时27.80年，倍数越低，需时越短，总的来说，市盈率是越低越好.但是要留意，静态市盈率代表的是过去，参考意义不是很大，关键还是要看成长性，也就是动态市盈率；

还有，不同市场，不同行业，不同公司，是不能只靠用市盈率的高低来判断其投资价值高低的，就算是同一市场，同一行业，不同公司，由于公司的基本面不同，市盈率的高低也不会一样，这是不能一概而论的，所以前面才说它是用来判断公司价值的常用的方法之一，而不是唯一.一般在股票行情软件的右下角会有三个关于市盈率的数值，第一个是最近四个季度扣除非经常损益的静态市盈率，第二个是最近一个年度扣除非经常性损益的静态市盈率，第三个是根据机构预估来年业绩计算的动态市盈率.市盈率公式=股价/每股收益市盈率TTM（股价/最近四个季度摊薄每股收益之和）市盈率LYR（股价/最近年度摊薄每股收益）P/E是Price/Earnings的缩写，中文称之为市盈率，是用来判断公司价值的常用的方法之一，市盈率有静态和动态之分：静态市盈率是指用现在的股价除以过去一年已经实现的每股收益，例如万科07年每股收益为0.73元(加权，未加权的每股收益为0.70元)，4月18日收盘价为20.30，那么静态市盈率为： $20.30/0.73=27.80$ 倍；

动态市盈率是指用现在的股价除以未来一年可能会实现的每股收益，但顺便提醒一下，未来一年的每股收益是不能用一季度的业绩乘以4这样简单相乘的方法，因为不同公司不同行业，每季度的业绩波动往往很大，再以万科为例子：07年一季度每股收益为0.09元，如果简单的四个季度相加，一年的收益也就是0.36元，但实际年报披露出来的却是0.73元，这就是房地产行业特殊的年末结算准则造成的.

## 五、市净率低的公司投资价值高，为什么呀，怎么理解啊

股票市净率偏高是股票较为普遍的现象，为什么呢？因为炒股就是炒预期的，炒未来的！如果当初持有民生银行股票的大股东在增值3倍的时候将持有的股票全部卖出，能有其后来增值10倍以上的收益吗？你再看看国外成熟股市里的情况，比如美国上市公司有不少是50年、80年的历史，股票也由当初的几美元增值到几十美元，上百美元，可以企业主（大股东）仍然控股，持有本公司最多的股票！

## 六、A股中房地产股的平均市盈率是多少

平均市盈率是指股票市场某个有代表性的股价指数的平均市盈率。  
市盈率是指每股现行市场价格与每股净利润之比，即： $PE=P/EPS$ 。  
其中：PE-市盈率；  
P-每股现行市场价格；

EPS-每股净利润。

计算股市平均市盈率的常用方法有三种，

其一是将个股的市盈率简单地进行平均，其计算公式为：

股市平均市盈率=所有股票市盈率之和/股票只数

其二是加权平均法，其计算公式为：平均市盈率=（所有股票市盈率分别乘以各自的总股本）之和/所有股票的总股本之和 以上两种方法都是用的简单平均法，虽然计算出的市盈率会有一些偏差，但由于证券类的报刊每天都公布有各种股票的市盈率，所需采集的数据比较方便，在实际中应用得非常广泛。

从理论上讲，股市的平均市盈率就是买下股市所有流通的股票所需的投入与这些股票产生的税后利润之比，而买下所有股票的投入就是股市流通股的总市值，故股市平均市盈率的计算公式如下：

股市平均市盈率=流通股的总市值/流通股的税后利润之和。

## 七、为什么市盈率那么低，市净率却偏高

今天上午收盘10.76，半年报显示每股收益1分，这样预计全年收益是2分（因为是预计数，所以称动态市盈率），市盈率=10.76/0.02=538，就是这么来的。

市净率是因为他的每股净资产挺高，有3.24元那么多，所以市净率=10.76/3.24=3.32，就是这么回事儿。

## 八、怎么看房地产上市公司是采用公允价值计量还是历史成本计量的

投资性房地产初始入账按历史成本计量。

投资性房地产能否由公允价值计量转化为历史成本计量？——这属于会计政策的变更，需要到税务局备案，对外批露。

确认条件需同时满足下列条件时才以确认：

- 1.企业能够取得与该项投资性房地产相关的租金收入或增值收益；
- 2.该项投资性房地产的成本能够可靠地计量。

该确认条件与企业的一般资产的确认条件相同，并无特别之处。

其确认时点：1.用于出租的投资性房地产以租赁开始日为确认日；

2.持有以备经营出租的空置建筑物，以企业管理当局就该事项作出正式书面决议的日期；

3.持有以备增值后转让的土地使用权以企业将自用土地使用权停止自用，准备增值后转让的日期为准。

投资性房地产的入账价值确认：历史成本原则。

即企业取得投资性房地产时，应当按照取得时的实际成本进行初始计量，在这点上与普通资产的核算标准相同。

不同取得渠道下投资性房地产的入账成本构成：（1）外购的投资性房地产。

按买价和可直接归属于该资产的相关税费作为其入账价值。

（2）自行建造的投资性房地产。

按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为入账价值。

在建造过程中发生的非正常性损失，直接计入当期损益，不计入投资性房地产成本。

（3）以其他方式取得的投资性房地产。

原则上也是按其取得时的实际成本作为入账价值，符合其他相关准则规定的按照相应的准则规定予以确定。

比如债务重组转入的投资性房地产就应按债务重组准则的规定来处理。

## 参考文档

[下载：房地产企业市净率为什么高.pdf](#)

[《上市公司回购股票多久卖出》](#)

[《滴滴上市股票多久可以交易》](#)

[下载：房地产企业市净率为什么高.doc](#)

[更多关于《房地产企业市净率为什么高》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/store/70973107.html>