

财联社4月6日讯（记者吴雨其）有“私募魔女”之称的李蓓近日再次对房地产行业发声。

从半夏投资最新运作报告显示，李蓓早已开始布局上市房企，并维持超10%的地产股总体持仓比例作为底仓。

从业绩表现看，半夏宏观对冲基金今年以来的收益率为1.09%，相对收益为-3.54%，其中，2月与3月进行了调仓，此举也使得基金收益率告负，分别为-1.92%、-2.61%。李蓓表示，3月出现了2.6%的回撤，净值回撤中，大部分来自权益类。固定收益类别小幅正收益，商品类因为美国银行事件打乱持仓节奏，出现小幅亏损。

私募排排网数据显示，李蓓所管的其他产品同样表现平平，截止至3月31日，半夏宏观对冲二期年内收益率为0.84%，半夏稳健混合宏观对冲年内收益率为2.45%，半夏平衡宏观对冲、半夏宏观对冲三期年内收益率分别为1.53%、1.11%。

她在最新报告中对房地产行业作出表态，她认为，持有地产股不是风险而是机会，后续表现只是时间问题。

不过，记者发现，李蓓对房地产行业的观点较为“飘忽”，她此前在一档投资对话栏目中表示“房地产的时代已经过去”。

李蓓再对地产发声：并不是风险而是机会

李蓓在半夏投资最新运作报告表示，虽然我们持有的地产股今年以来表现非常落后，但我们相信，这并不是风险而是机会，后续大涨只是时间问题。

她认为，现在的地产，就好像2016年年初的煤炭股。行业经历了供给侧的出清和收缩，需求端刚刚开始触底回升。相较于当初的煤炭，本轮地产的需求下滑更多，但供给侧出清同样更加的剧烈。

过去2年，前30大房企40%爆雷。过去1年，百强房企拿地下滑60%，地产新开工下降50%。全国已开工未销售库存，以平均每个月2000万平米的速度下降。

在这样的广义库存下滑速度面前，只要销售低位企稳，房价的企稳上涨很快就会到来。从3年左右的中长期角度，本轮供给侧出清中，没有爆雷的房企，后续市场份额必大幅扩张，即便全行业规模较顶部下滑30%左右。这些企业的销售规模大多会创出新高。加之房价进入温和上涨通道后利润率改善，企业市值也有望创出新高那就意味着，一批公司相对当前的股价，存在3-10倍的上漲空间。

对于地产股的股价，她提到，“前期还有地产股持仓的投资者，多是基于政策博弈的投资者，在去年年底政策刺激出台时买入，在3月销售同比转正时，基于利好兑现卖出。于是，3月地产销售喜人，股价却出现大跌，若干主流公司，几乎回到了去年底的最低水平。”

“我们持仓中的几家国企地产公司，今年1-3月销售同比增速平均已经大于高达30%，PB只有0.2-0.5倍。”

对于持仓，李蓓表示早已开始布局上市房企，并维持超10%的地产股总体持仓比例作为底仓。“我们几乎可以确认，这是10年一遇级别的机会，股价的反应只是时间问题。但是，考虑到当前股价对基本面的反应太弱，市场情绪暂时不认可，我们也不想立刻顶着市场情绪逆势重仓，给自己找难受，暂时维持10%多的地产股总体持仓比例作为底仓，不继续加仓。耐心等待基本面矛盾持续积累，市场情绪改善，上升趋势确认再加仓。”

李蓓对房地产的态度“漂移”

从上述李蓓的表态可以发现，她对房地产行业目前持乐观态度。不过，记者发现，3月底她参加一档投资对话栏目中分享对房地产的观点与前述截然不同。

她此前认为，房地产的时代已经过去。“这两年地产经历了供给侧改革，部分房企出局，房地产行业的产能已经下降了一半，甚至更多，而需求端可能下滑了30%-40%。现在，房地产库存一点都不高，而且企业的资产负债表受到了创伤，未来一到两年没有供应能力，房地产行业产能的持续不足可以预见。”

“所以只要需求从低位略微复苏，房价可能会涨，但这并不意味着房地产投资重回景气 and 繁荣。”

“对于还活着的企业而言，它的股票可能是有价值的。因为部分房企出局，它的市场份额反而会增长。从这个角度看，这些活着的企业市值回到当年的高点是有可能成的，但是不代表它们能够拉动GDP，拉动经济需求。”

若是像本次报告所述李蓓提前布局房地产，为何又出现前后矛盾的观点？

机构看好房地产投资成共识

目前，房地产行业仍处于复苏阶段，对于未来的走势，记者发现各机构的态度均出现共识。

迎水投资于近期表示，目前市场情绪有逐步活跃迹象，具备“走牛”的潜力；行业方面，房地产、互联网、教育、游戏等行业将有望迎来政策转向。

高毅资产向美国证券交易委员会（SEC）提交的13F报告显示，高毅资产在海外也持有相关地产概念股，比如贝壳。

高毅资产邱国鹭表示，去年部分民营地产企业的债务危机对上下游产业链形成拖累，加上其他内外部因素导致A股、港股等主要市场的系统性下跌，目前A股和港股的估值已经处于历史低位，随着国内地产债务问题改善和资本市场触底反弹，资本市场的投资变得极具性价比。

2022年末，私募大佬林园在一次直播路演中表示，2023年他会重点关注过去三年出现“大问题”的行业，比如房地产。今年1月，现在地产的泡沫快挤完了，2023年整个地产板块都有机会。据悉，一直远离地产的林园在去年年初已开始布局，“我们以前都是远离房地产行业，在公开场合都不会探讨房地产的机会，泡沫太多的。但现在，地产板块泡沫都被挤出来了，尤其是经历了2022年的大幅下跌之后，跌出了很多机会。”

公募方面，看好今年房地产板块个股也成共识。从持仓上看，加码龙头地产公司也是大多数公募机构的投资框架调整。

华夏基金认为，2023年要实现经济重启首先要化解风险，地产是重要部分。既要保交楼解决社会民生风险，又要保主体解决金融信用风险。

广发基金宏观策略部表示，2023年在股票行业配置上，会适度增加消费和地产链方向的配置。从数据上看，防控优化利好消费，地产放松利好地产链，而食品饮料是二者受益的交集。

本文源自财联社记者 吴雨其