

5月销售环比大幅改善，一二线刚需盘仍有支撑

——保利五月销售数据点评

投资要点：

1. 事件

2014年6月5日，保利公布五月份销售情况简报：2014年5月，公司实现签约面积97.92万平方米，同比增长2.95%；实现签约金额122.21亿元，同比增长9.69%。

2014年1-5月，公司实现签约面积382.23万平方米，同比减少16.98%；实现签约金额486.18亿元，同比减少5.29%。

2. 我们的分析与判断

(1) 保利5月份销售环比大幅改善

保利5月份销售面积97.92万平米，同比上涨2.95%，环比上涨47.00%；销售金额122.21亿元，同比增长9.69%，环比上涨46.78%。5月销售面积、销售金额均达到今年以来的新高。

与过去几年保利5月份的表现相比，今年5月份销售量也是新的高点，同时环比增幅最大。公司累计销售面积同比降幅也相应的收窄。

(2) 公司拿地仍较为积极

保利5月共获取2块土地，公司共支出34.33亿元。和万科土地支出逐月减少相比，保利拿地仍相对积极。

(3) 一二线刚需盘仍有一定支撑

保利和万科项目主要集中于一二线城市，定位于刚需盘，结合万科5月份的表现，以及我们近期对上海楼盘的调研，我们认为，一二线刚需盘仍有一定的支撑。

保利地产 (600048. SH)

推荐

分析师

赵强 房地产行业首席分析师

☎: (8621) 2025 2661

✉

zhaoliang_yj@chinastock.com.cn

执业证书编号: S0130512050002

历史报告

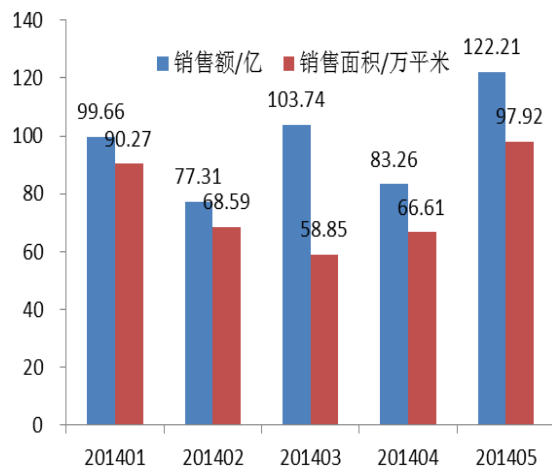
5月销售略有好转，公司拿地愈发谨慎——万科5月数据点评（2014年6月3日）

拐点已现，下行周期考验运营与财务-房地产上市公司2013年年报、2014年一季报总览及公司比较研究（2014年5月12日）

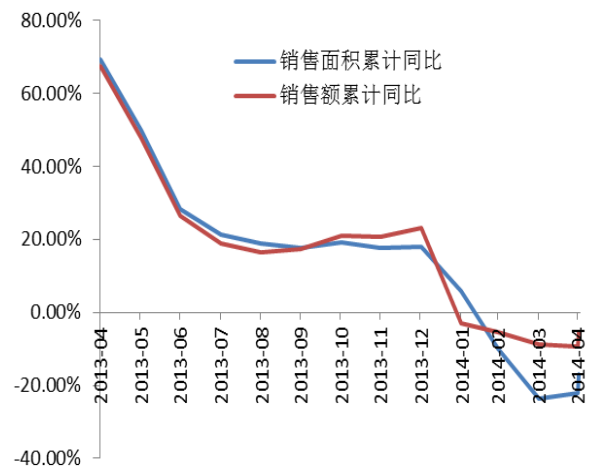
销售难见好转，投资持续疲软--房地产4月份数据点评（2014年5月16日）

销售土地市场双双遇冷，万保招金分化明显（2014年5月18日）

图表 1: 保利销售变化



图表 2: 保利销售累计同比变化



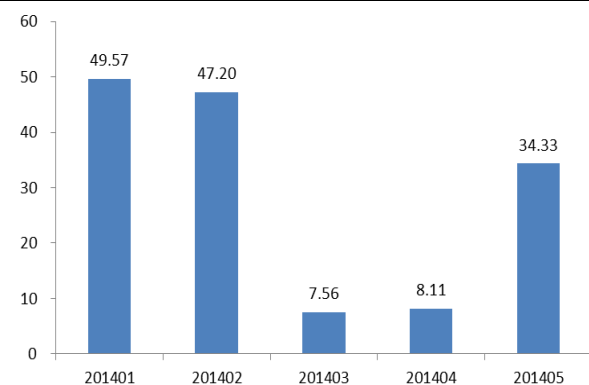
数据来源: 公司公告, 银河证券研究部

图表 3: 保利历年 5 月销售情况

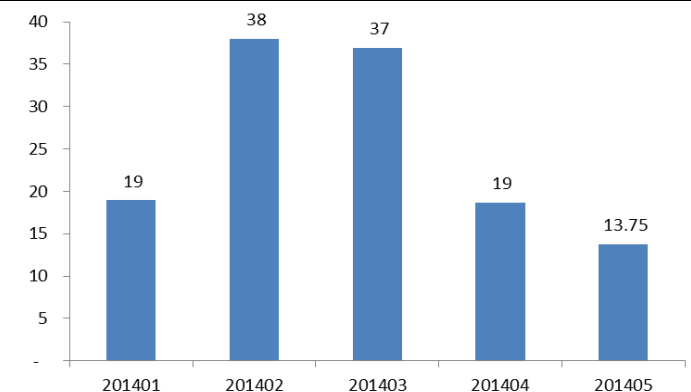
时间	销售面积/平米	销售面积同比	销售面积环比	销售额/亿	销售额同比	销售额环比
2009-05	57.39	142.77%	18.57%	41.96	115.73%	4.09%
2010-05	46.87	-18.33%	-5.68%	31.91	-23.95%	-21.98%
2011-05	61.73	31.70%	24.58%	74.06	132.09%	10.80%
2012-05	91.65	48.47%	27.47%	107.68	45.40%	17.71%
2013-05	95.1	3.76%	18.67%	111.41	3.46%	18.06%
2014-05	97.92	2.97%	47.00%	122.21	9.69%	46.78%
2014-04	66.61	-16.88%	13.19%	83.26	-11.77%	-19.74%
2014-03	58.85	-45.82%	-14.20%	103.74	-13.83%	34.19%
2014-02	68.59	-24.78%	-24.02%	77.31	-8.38%	-22.43%
2014-01	90.27	5.70%	-13.24%	99.66	-3.05%	-29.78%

数据来源: 公司公告, 银河证券研究部

图表 4: 保利拿地支出/亿

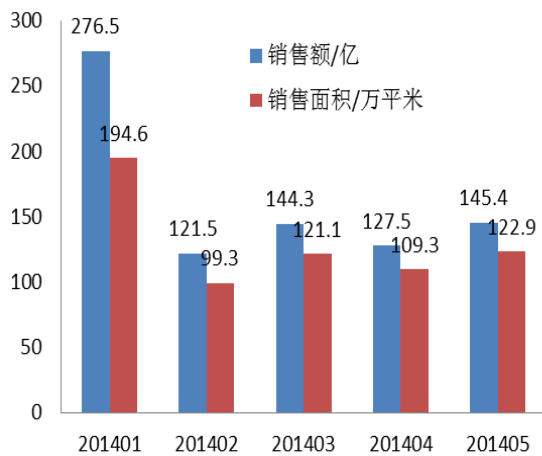


图表 5: 万科拿地支出/亿

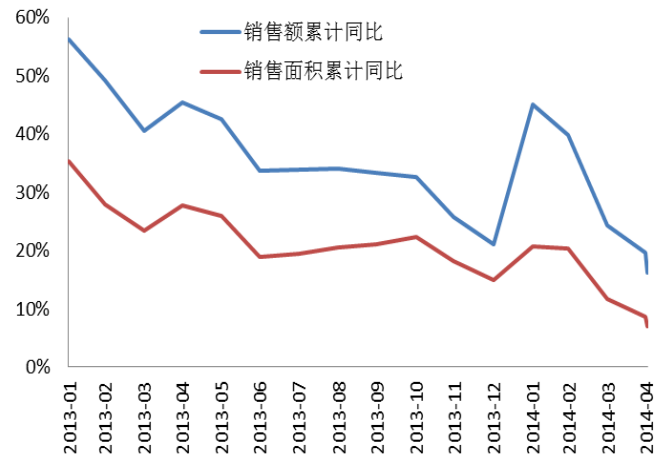


数据来源: 公司公告, 银河证券研究部

图表 6: 万科销售额变化



图表 7: 万科销售额同比变化



数据来源: 公司公告, 银河证券研究部

图表 8: 万科销售额同比变化万科历年 5 月销售情况

时间	销售面积/平米	销售面积同比	销售面积环比	销售额/亿	销售额同比	销售额环比
2008-05	58.3	-5.51%	20.95%	53.4	13.38%	23.61%
2009-05	69.7	19.55%	17.14%	64.1	20.04%	21.63%
2010-05	47	-32.57%	-25.75%	51.1	-20.28%	-34.49%
2011-05	81	72.34%	19.47%	90.1	76.32%	14.05%
2012-05	102.5	26.54%	33.64%	107.2	18.98%	44.09%
2013-05	122.6	19.61%	10.75%	141.6	32.09%	14.38%
2014-05	122.9	0.24%	12.44%	145.4	2.68%	14.04%
2014-04	109.3	-1.26%	-9.74%	127.5	2.99%	-11.64%
2014-03	121.1	-4.80%	21.95%	144.3	-5.07%	18.77%
2014-02	99.3	19.35%	-48.97%	121.5	29.67%	-56.06%
2014-01	194.6	20.79%	99.39%	276.5	44.99%	152.51%

数据来源: 公司公告, 银河证券研究部

评级标准

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6—12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6—12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6—12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%—20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6—12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6—12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

赵强，房地产行业首席分析师。本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接受任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券，银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究部

北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 26 楼
深圳市福田区福华一路中心商务大厦 26 层
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

北京地区：傅楚雄 010-83574171 fuchuxiong@chinastock.com.cn
上海地区：何婷婷 021-20252612 hetingting@chinastock.com.cn
深广地区：詹璐 0755-83453719 zhanlu@chinastock.com.cn
海外机构：高兴 83574017 gaoxing_jg@chinastock.com.cn
海外机构：李笑裕 83571359 lixiaoyu@chinastock.com.cn