



中银国际证券有限责任公司  
具备证券投资咨询业务资格

地产：开发商

袁豪

证券投资咨询业务证书编号：S1300513090001  
(8621) 2032 8529  
hao.yuan@bocichina.com

田世欣

证券投资咨询业务证书编号：S1300512080002  
(8621) 2032 8519  
shixin.tian@bocichina.com

# 万科：联手淘宝卖房，互联网思维下的营销创新

## 消息：

8月25日，淘宝网与万科(000002.CH/人民币 9.16; 2202.HK/港币 14.86, 买入)宣布，淘宝用户过去一年淘宝账单可在万科全国12个城市23个楼盘直接冲抵购房款，抵扣金额5万元-200万元，由此淘宝用户的购房成本最多可节省10%，该活动是由万科杭州城市公司主导，其余11个万科城市公司参与的营销活动。根据淘宝房产数据，本次活动自8月25日0点至11点期间就已有8500多个用户参与本次活动领取了万科购房抵扣额度，其中领取100万额度以上的用户有55人。

## 点评：

(1) **强调互联网思维，多举措主动进行营销创新。**8月初，万科宣布推出万科购房中心和线上经纪人平台“万享会”，在继碧桂园、保利、合景泰富等房企之后，万科正式踏入全民营销战场，实现提高成交精准率。8月底，万科又联手淘宝房产，推出淘宝消费账单抵扣房款的网上营销活动，依靠淘宝的巨量活跃客户数和大数据分析，有望实现增加出货量的同时，提高成交精准率。此外，近期万科与腾讯合作的基于微信平台的房地产金融产品也有望亮相。在短期行业库存仍处于高位、长期行业也从卖方市场转向买方市场之际，万科主动出击，强调互联网思维，屡次营销创新，抢占市场份额，进一步提高市占率，从而加强销售增长确定性。

(2) **依靠淘宝大数据，扩大覆盖面、提高精准度。**2013年淘宝年度交易额达到16,780亿元，活跃用户为2.55亿人，每人平均年消费近7,000元，依靠如此巨量的、并有实际消费的活跃用户，这不仅将大大增加万科住宅项目营销的营销覆盖面，更加大幅提高营销精准度，此外营销优惠力度也更灵活。此外，在依托淘宝大数据的基础上，根据个人支付能力、生活习惯、兴趣偏好等，淘宝房产可以为购房者提供更为精准的定制化房产信息以及个性化服务，包括选房、看房、装修和婚礼举办等等，相对于传统房产电商而言，淘宝房产的客户定位更为精准。

(3) **联手淘宝余额宝，可衍生出类似于平安好房宝的产品。**据新闻信息，目前淘宝房产已打通房产余额宝预授权等环节，届时淘宝用户在线下看房后，还可直接通过余额宝对心仪的房子进行认筹，并同时享用余额宝收益以及多重红包优惠，依靠“消费账单抵扣+余额宝收益”组合实现类似平方好房宝的“房租金收益+基金收益”的效果，并且前者由于拥有2.55亿人巨量客户数以及对其的巨量个人消费行为的大数据分析，淘宝房产的覆盖面更广、精准度更高。虽然本次活动目前仅是万科杭州城市公司主导的活动，后续不排除公司在营销城市数量上和项目数量上有进一步扩展的可能性。

## 维持万科A股买入评级、H股谨慎买入评级

在行业供需临近拐点之际，万科强调互联网思维，多次主动进行营销创新，抢占市场份额，提高市占率，并且公司7月实现销售1,142亿元，同比增长17%，优于行业同期销售表现；鉴于目前行业龙头的地位、优秀的管理能力以及积极探索的态度，我们认为后续公司将持续受益于行业集中度的提升；上半年，B转H成功不仅拓宽了海外融资渠道，更推动公司估值走向国际化，而全面开展事业合伙人制度，实现公司与员工利益捆绑，提高管理层的工作热情和创造力，并将激发管理层市值管理的动力，促使公司股价预期更加稳定。我们维持公司2014-15年每股收益预期分别为1.70元和2.05元，维持A股买入评级、H股谨慎买入评级。

## 关注淘宝房产，房产电商又一巨头诞生

房产电商方面，区别于搜房和乐居等传统房产电商，淘宝房产依靠巨量客户数以及巨量个人消费行为的大数据分析，其房产电商营销的覆盖面更广、精准度更高、优惠力度更灵活，后续客户和房企对其的依赖度也会逐步增加，而其将成为房产交易闭环中重要的一个环节，尤其行业长期供需临近逆转之际，更为精细化的客户定位尤为重要，由此淘宝房产进行房产交易分成的能力也将逐步加强；此外，由于淘宝房产可联手成熟产品余额宝，依靠“消费账单抵扣+余额宝收益”组合实现类似平方好房宝的“房租金收益+基金收益”的效果，进一步提升淘宝房产的客户吸引力、增加其议价能力。

## 附录：本次万科和淘宝合作活动规则

### 一、购房优惠额度的获取方式及期限

- 1) 活动时间为2014年8月25日0点至2014年9月30日23点59分59秒，活动期间用户可在活动页面获取万科发放的购房优惠额度。
- 2) 活动期间，有两种方式可以获得购房优惠总额度：1、用户登录fang.taobao.com的活动页面点击【立即领取】按钮获得购房优惠额度2、用手机淘宝在购房现场扫码获得购房优惠额度。一个账号只能获取一次。

### 二、购房优惠额度的计算方式

- 1) 购房优惠额度取自用户过去一年的消费金额，一年消费金额的定义：以2013年8月1日到2014年7月31日之间您在淘宝平台产生的所有消费金额来计算，精确到千位。
- 2) 为福利大众，消费金额不足5万元的户可获取5万元购房优惠额度，超过5万不足200万的户按实际消费金额获取相应的购房优惠额度，超过200万的户可获取200万元购房优惠额度。交易金额小于1元的用户，无法获取购房优惠。

### 三、购房优惠额度的使用范围及方法

- 1) 各楼盘立减优惠金额上限以楼盘详情页优惠展示为准，购房优惠总额度可在各购房现场其他公开优惠基础上叠加使用，各购房现场优惠解释权归万科各楼盘所有。
- 2) 一个淘宝id号对应的购房优惠额度可在额度范围内使用在一套或多套的房产购买订单中，但购房优惠额度不能叠加，具体使用规则以万科各楼盘规定为准。
- 3) 您需要在签订房屋订购合同前向万科各楼盘销售人员出示购房优惠额度，否则将无法享受此优惠。
- 4) 使用购房优惠后，如发生购房退款事项，则购房优惠额度对应的抵扣金额不退，亦不可在该楼盘再次享受该优惠。
- 5) 购房优惠使用截止2014年9月30日，过期失效，未使用部分自动作废。
- 6) 参与此次活动的万科楼盘有：西庐（杭州）、璞悦湾（杭州）、北宸之光（杭州）、七贤郡（杭州）、秋荷坊（杭州）、探梅里（杭州）、公园大道（杭州）、紫台（杭州）、钱塘府（杭州）、未来城（杭州）、郡西（杭州）、公望（杭州）、万科金域东郡（北京）、金色领域（佛山）、万科悦城（上海）、金色名郡（南昌）、万科金色梦想（广州）、万科城（合肥）、万科城（苏州）、万科嘉园（武汉）、万科城（西安）、万科城（重庆）、万科铁西蓝山（沈阳）。

四、从2014年8月25日起至2014年9月30日，凡线上预约看房并成功签到的用户将有机会额外获赠双色球彩票，仅限杭州地区楼盘。

五、本活动由万科主办，淘宝负责提供活动页面。淘宝可根据活动举办的实际情况，在法律允许的范围内，对本活动规则进行变动或调整，相关变动或调整将公布在活动规则页面上，最终解释权归淘宝网、万科所有。

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券有限责任公司同时声明，未授权任何公众媒体或机构刊载或转发本研究报告。如有投资者于公众媒体看到或从其它机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券有限责任公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

### 公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 20%以上；  
谨慎买入：预计该公司股价在未来 12 个月内上涨 10%-20%；  
持有：预计该公司股价在未来 12 个月内在上下 10%区间内波动；  
卖出：预计该公司股价在未来 12 个月内下降 10%以上；  
未有评级（NR）。

### 行业投资评级：

增持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现强于有关基准指数；  
中立：预计该行业指数在未来 12 个月内表现基本与有关基准指数持平；  
减持：预计该行业指数在未来 12 个月内表现弱于有关基准指数。

有关基准指数包括：恒生指数、恒生中国企业指数、以及沪深 300 指数等。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券有限责任公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券有限责任公司的机构客户；2) 中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券有限责任公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券有限责任公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券有限责任公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券有限责任公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券有限责任公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券有限责任公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券有限责任公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券有限责任公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券有限责任公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券有限责任公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
金融大街 28 号  
盈泰中心 2 号楼 2 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 6622 9000  
传真: (8610) 6657 8950

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约美国大道 1270 号 202 室  
NY 10020  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6412 8856 / 6412 8630  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371