

单月销售破 200 亿，创行业纪录

——2011 年 1 月份销售数据点评

万科

000002

事件

万科公布 2011 年 1 月份销售数据：实现销售面积 165.4 万平方米，销售金额 201.0 亿元，分别比 2010 年同期增长 216.1%和 220.8%。

评述

单月销售突破200亿元，公司再次刷新月度销售纪录，创国内住宅企业单月销售之最。2011年1月份公司实现销售面积165.4万平方米，同比增长216.1%，环比增长140.1%；实现销售金额201.0亿元，同比增长220.8%，环比增长140.7%。原因有二：一是公司中小户型低总价目标定位、高周转经营策略市场反应良好，1月份144平方米以下普通住宅占比继续高达88%。；二是年底集中推盘，认购到签约存在一定的时间差，使得签约延至1月。

2月份公司销售环比可能会出现一定程度的下滑。首先，2月份因为春节季节性特征属于行业的传统淡季，今年尤甚，数据表明春节假日期间楼市遭遇寒流，多地甚至出现零成交局面。其次，公司2月份计划推盘规模较1月份有明显减少。尽管万科已经采取了“春节连市”等措施积极促进销售，但2月份销售环比下滑可能性很大。

公司产品竞争优势显著，可持续跑赢大市，2011年全年销售额预计可突破1300亿元。万科拥有灵活的定价机制，以快速周转经营核心，以购房者愿意接受的价格销售房屋，以保持开盘首日至少走量60%。产品结构符合市场主流，产品中面向自住型购房者的中小户型比例保持在90%左右，需求基础坚实、稳定。绿色环保理念深受购房者青睐，在售产品中装修房逐渐成为主流。随着第三轮调控的逐步深入，投资性需求将遭到明显的抑制，市场供求关系将向有利于购房者的方向发展，自住性购房将逐渐主导市场，万科将再现王者风范，全年销售额预计可以突破1300亿元。

万科凭着高瞻远瞩的战略眼光、灵敏的市场嗅觉、强大的开发拓展能力、现代的商业精神书写了其名垂青史的传奇。我们认为，公司将充分受益于调控常态化带来的低成本扩张机会，公司具备持续高速增长的能力，不可轻言公司规模已近天花板。维持公司10、11年0.64、0.81元EPS 预测，维持买入评级，目标价12.5元，为机构中长期配置首选标的。

维持

买入

分析师：桂长元

投资咨询执业证书编号：

S0630208020059

联系信息：

021-50586660-8623

gcy@longone.com.cn

日期

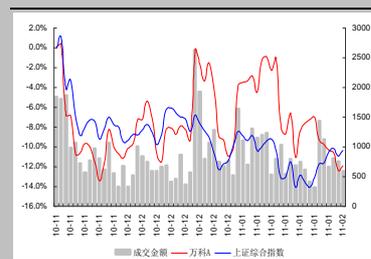
分析：2011 年 02 月 10 日

价格

当前市价：8.06 元

半年目标：12.50 元

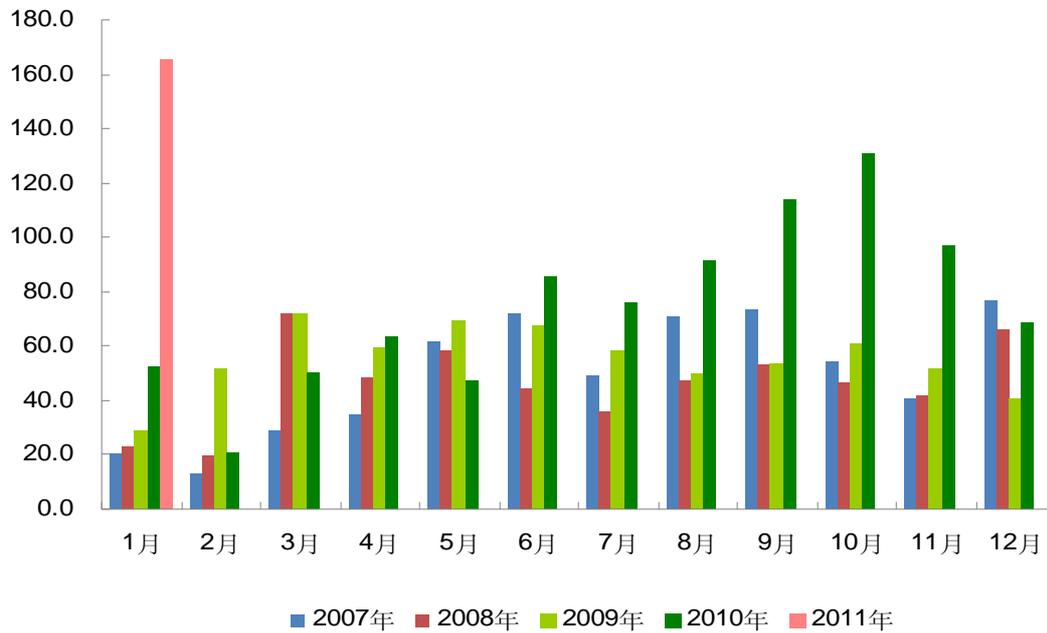
股价表现



相关研究报告

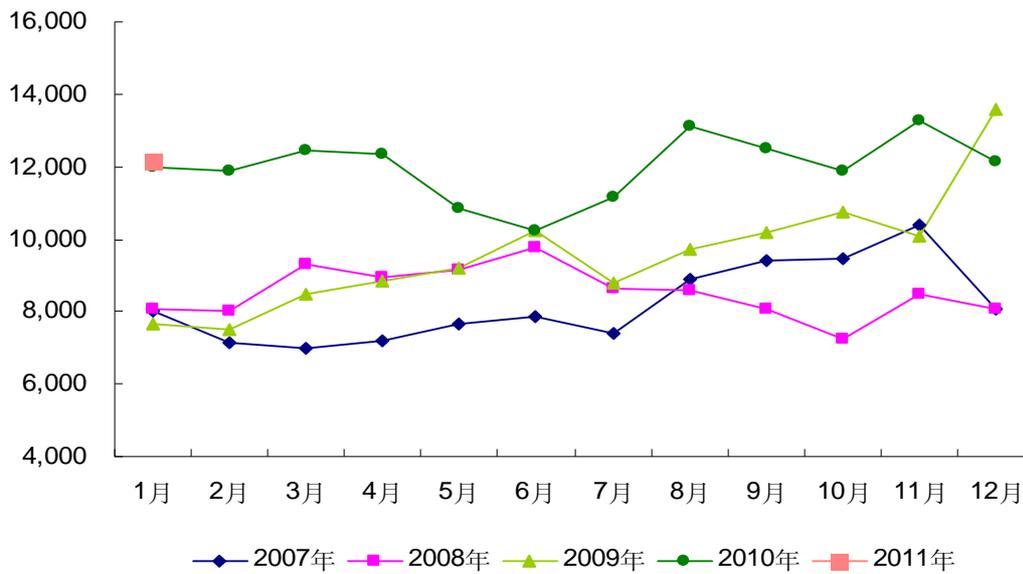
1. 《现金为王》2009/2/21
2. 《业绩基本符合预期——2008 年报点评》2009/3/10
3. 《远见者稳进——2009 年报点评》2010/3/2
4. 《公司调研纪要》2010/10/18
5. 《10 月销售数据点评》2010/11/5

2007年以来，万科月度销售面积对比图（单位：万平方米）



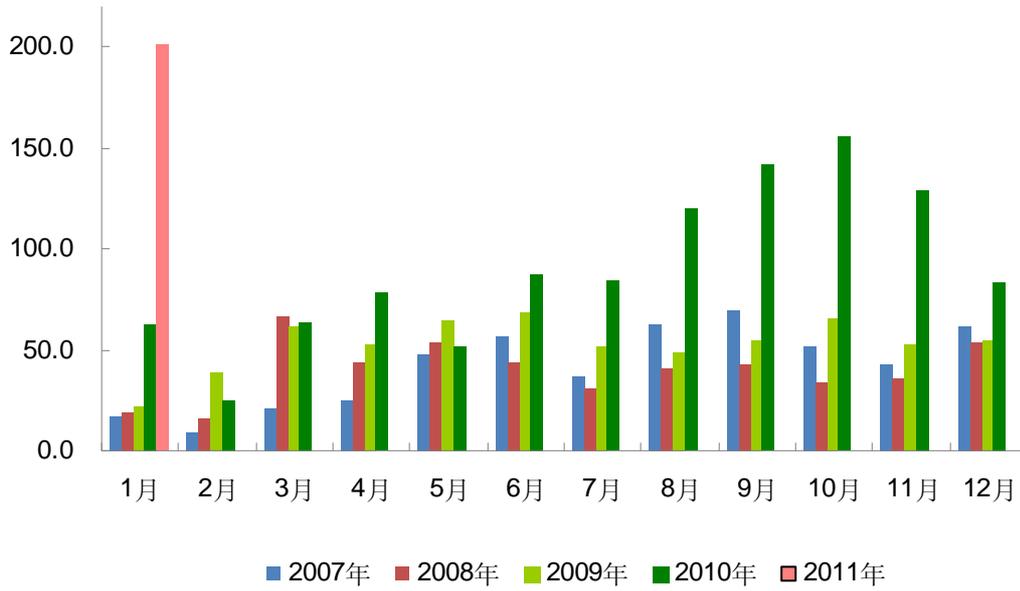
数据来源：公司公告

2007年以来，万科月度销售均价对比图（单位：元/平方米）



数据来源：公司公告

2007年以来，万科月度销售金额对比图（单位：亿元）



数据来源：公司公告

作者简介

桂长元: 经济学硕士, 房地产行业 5 年相关从业经历。2007 年 12 月起就职于东海证券研究所, 从事房地产行业研究。

重点跟踪公司——万科、保利地产、金地集团、招商地产、华发股份、滨江集团、广宇集团、苏宁环球、栖霞建设、中天城投、亿城股份、中华企业、福星股份、荣盛发展、中南建设等

评级定义

市场指数评级 看多——未来 6 个月内上证综指上升幅度达到或超过 20%
 看平——未来 6 个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间
 看空——未来 6 个月内上证综指下跌幅度达到或超过 20%

行业指数评级 超配——未来 6 个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过 10%
 标配——未来 6 个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间
 低配——未来 6 个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过 10%

公司股票评级 买入——未来 6 个月内股价相对强于上证指数达到或超过 15%
 增持——未来 6 个月内股价相对强于上证指数在 5%—15%之间
 中性——未来 6 个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间
 减持——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数 5%—15%之间
 卖出——未来 6 个月内股价相对弱于上证指数达到或超过 15%

风险提示

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, 建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券有限责任公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务, 本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

本报告版权归“东海证券有限责任公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

资格说明

东海证券有限责任公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

联系方式

北京 东海证券研究所	上海 东海证券研究所
中国 北京 100089	中国 上海 200122
西三环北路 87 号国际财经中心 D 座 15F	世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 11F
电话: (8610) 66216231	电话: (8621) 50586660
传真: (8610) 59707100	传真: (8621) 50819897