

## 1月销量跑赢大市

### ——2011年1月份销售数据点评

保利地产

600048

#### 事件

保利地产公布2011年1月份销售数据:实现签约面积49.38万平方米,同比增长22.34%;实现签约金额49.30亿元,同比增长48.31%。

#### 评述

1月,公司销售量跑赢大市,共录得销售面积49.38万平方米,同比增长22.3%,环比下滑20.6%。2011年开年,公司销售数据显示,1月份公司销售面积同比增幅超过20%,高于市场平均值,但环比下降约两成。新国八条限购政策涉及城市至少达到35个,预计未来两个月市场销量呈显著下滑态势,公司销售数据将受其拖累,环比进一步下降,考虑到基数原因同比数据未必很差。

1月,公司实现销售金额49.3亿元,同比增长48.3%,约50%的贡献来自于房价上涨。销售面积同比增幅为22.3%,而销售金额同比增幅达到48.3%,超过50%的差额主要来自于房价的上涨。

1月,公司项目成交均价稳定,为9984元/平米,同比增长21.2%。12月份由于成交结构的变动成交均价上窜至14498元/平米,1月重新回到10000元/平米左右水平,均价基本稳定。公司现有项目主要分布在一、二、三线城市,第三波调控政策下,预计一、三线城市房价将依然坚挺,但个别二线城市房价可能会出现适度回调,综合而言,公司品牌效应显著产品竞争力明显,房价走低的可能性很小。

高周转策略将助推公司2011年销售业绩,预计2011年销售金额同比增幅可达20-30%。城市化背景下,若遇到行业政策调控,高周转策略可将负面影响降到最低,因此对保利、万科这种高周转企业而言政策压制反而提供了低成本扩张的机会。

公司业绩锁定性超强,在行业中位列前茅。2009年底预收账款298亿元,加上2010年以来预售662亿元,是2009年结算收入的4.2倍,相当于2010年预测收入的2.7倍。维持公司10、11年1.01、1.35元EPS预测,维持买入评级,目标价19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

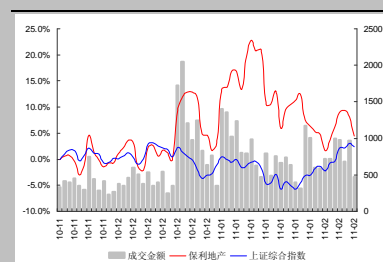
分析:2011年02月17日

价格

当前市价:12.87元

半年目标:19.00元

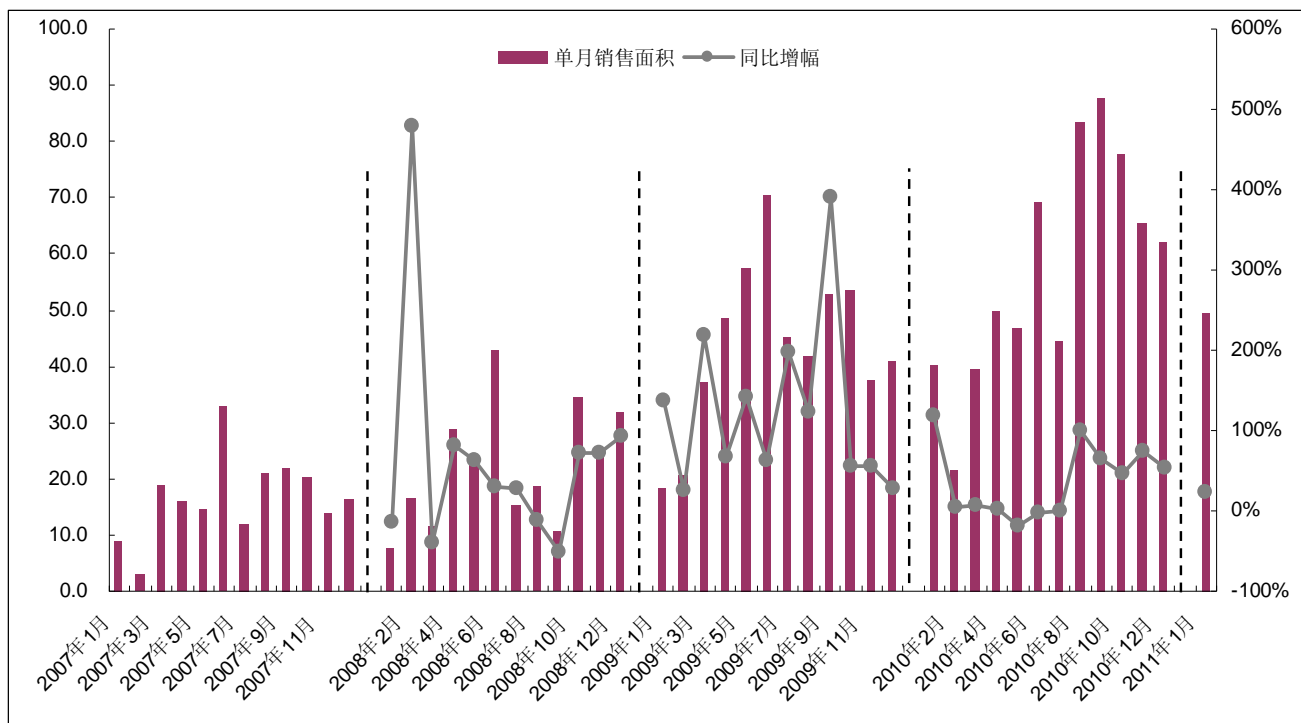
股价表现



相关研究报告

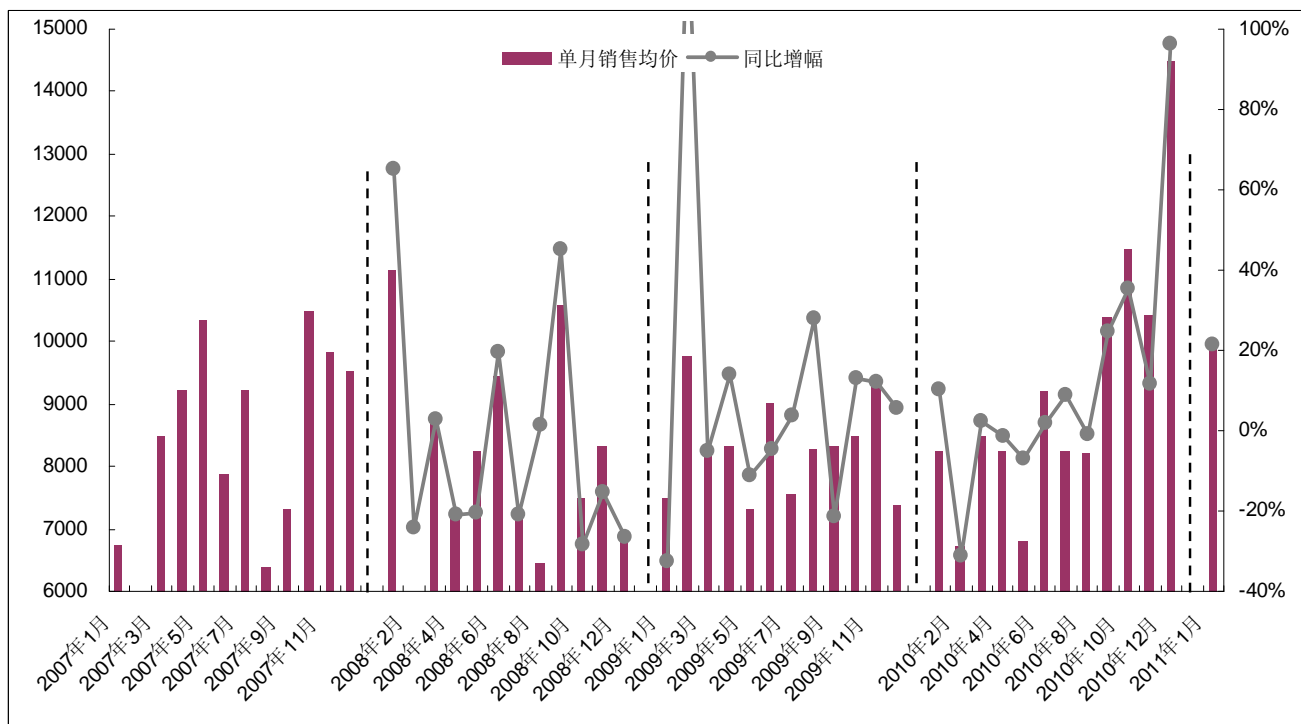
- 1、《资金充裕、增长可期》2008/7/8
- 2、《熊市中彰显王者风范——2008年报点评》2009/2/17
- 3、《2009年中报点评》2009/8/28
- 4、《2009 季报点评》2009/12/1
- 5、《2009 年报点评》2010/2/5
- 6、《2010 年 10 月销售数据点评》2010/11/05

2007年以来，保利地产月度销售面积走势图（单位：万平方米）



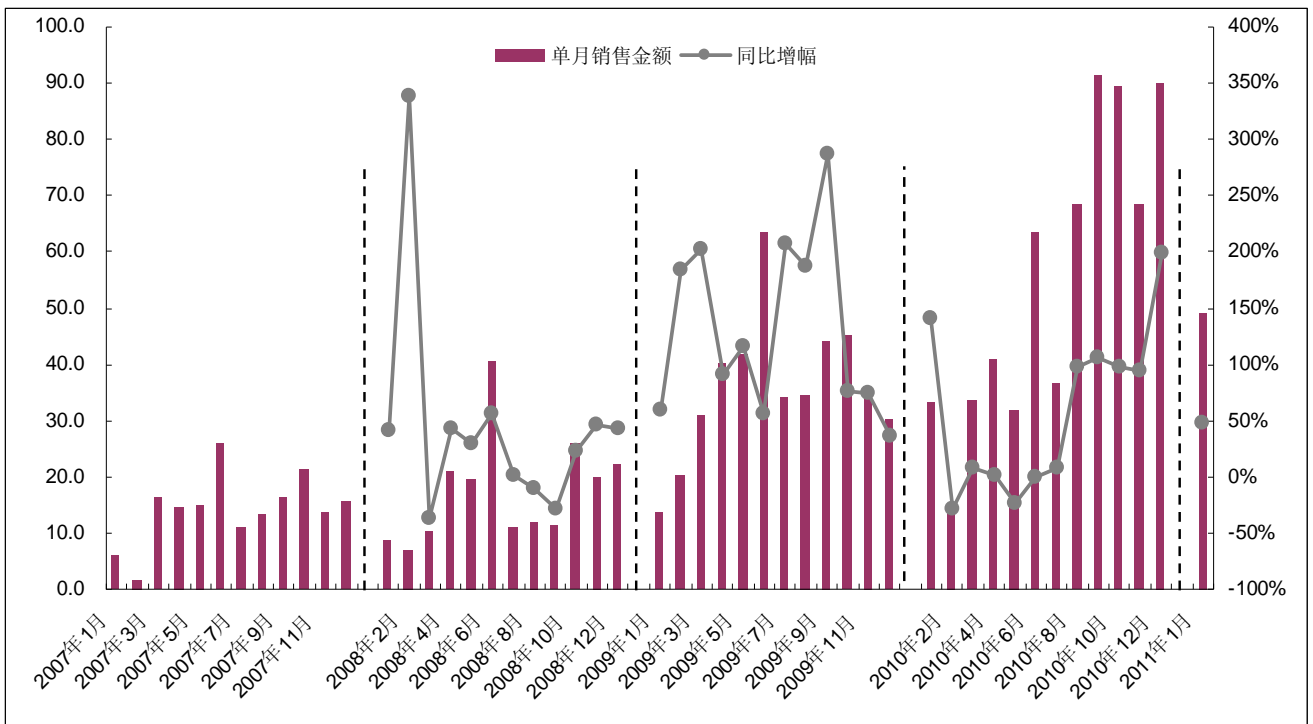
数据来源：公司公告

2007年以来，保利地产月度销售均价走势图（单位：元/平方米）



数据来源：公司公告

2007年以来，保利地产月度销售金额走势图（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。

**免责声明**

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