



内房股 8 月销售数据点评

内房股 8 月销售数据的披露基本落下帷幕。虽然首 8 月地产商的合约销售额均呈现了同比增长，但就 8 月单月来说，销售表现已出现明显分化。

我们将跟踪的且公布月度销售数据的内房股按 8 月销售数据同比、环比的增长重新排列分组。

销售数据点评

房地产行业| 中国
2011 年 9 月 15 日

研究员

陈宋恩 Philipchan@abci.com.hk

李红颖 Vivianli@abci.com.hk

- 有些公司可以在限贷、限购、限价的宏观环境下在 8 月保持同比环比双增长，如恒大地产(3333)、龙湖地产(960)、碧桂园(2007)等内房股。我们认为这是公司产品适应目前的市场环境和公司战略准确的表现。这些内房股在目前环境下可以看高一线。
- 而同比下跌的 9 家公司(包括 A 股) 分别是资产集中在限购区和/或产品的目标客户过于高端。我们看到这些公司的销售价格已出现了较大的下跌压力，预计这些公司需要在 9、10 月进一步降价促销以确保全年目标的实现。投资者需要保持谨慎。



代码	名称	8月		1-8月		8月		1-8月		
		人民币亿	同比	环比	人民币亿	同比	人民币/平米	8月/首8月变化	8月同比变化	
8月销售同比环比均维持增长的内房股										
3333	恒大地产	91.0	105.0%	4.8%	601.0	97.1%	6,268	6,720	-7%	-0.9%
960	龙湖地产	32.1	23.5%	25.9%	240.2	59.8%	-	-	-	-
2007	碧桂园	59.0	90.3%	145.8%	298.0	62.0%	6,705	6,314	6%	25.4%
3383	雅居乐	23.0	15.0%	9.5%	201.0	43.0%	9,200	10,579	-13%	-8.9%
813	世茂地产	33.5	24.0%	1.5%	209.0	30.0%	14,457	13,261	9%	24.0%
1918	融创中国*	23.4	-	3.6%	110.2	113.0%	17,346	15,638	11%	0.0%
1777	花样年	7.3	146.0%	32.3%	46.9	158.0%	10,163	9,938	2%	-13.1%
8月销售同比上升环比下跌的内房股										
119	保利香港	13.7	71.3%	-10.5%	109.0	61.0%	8,563	7,622	12%	17.7%
8月销售环比上升同比下跌的内房股										
1638	佳兆业	20.0	-19.0%	10.0%	83.0	31.0%	5,487	6,822	-20%	-66.0%
8月销售同比环比均下跌的内房股										
688	中海外	44.5	-11.2%	-44.8%	647.4	70.1%	13,404	16,613	-19%	2.0%
2777	富力地产	20.1	-34.4%	-34.0%	184.5	1.0%	13,291	15,473	-14%	7.7%
1813	合景泰富	8.7	-21.2%	-13.3%	84.0	2.4%	11,408	-	-	-21.2%
2868	首创置业	6.0	-43.1%	-42.3%	67.4	13.3%	9,677	9,712	0%	-17.9%
1224	中渝置地	2.3	-63.0%	-29.9%	38.0	30.0%	9,307	9,134	2%	23.3%
A股同业8月销售数据参考										
000002	万科A股	104.8	-12.6%	15.4%	845.7	47.8%	10,917	11,534	-5%	-16.8%
600048	保利A股	60.2	-12.0%	19.0%	505.4	56.6%	11,375	11,473	-1%	38.5%
600383	金地集团	22.2	-26.2%	-10.5%	159.5	68.6%	13,620	13,870	-2%	20.2%

来源：公司资料

*融创中国于2010年10月上市，所以查找不到同比数据。但是我们据10年全年业绩推算，其销售于2011年是在大幅同比增长

9、10月，尤其是10月第一个星期(黄金周)，内房股的销售数据将是市场短期关注的焦点。多数地产商选择在这时密集推盘，而期间的销售表现，则对全年销售目标的实现至关重要。市场普遍认为地产商需要降价即牺牲毛利来促进销量。而价格敏感度，即地产商需要降价的幅度，用以确保销量有限上升是短期内评估这个行业一个重要的数据。而这个不明朗因素也是地产股近期下跌的原因。

我们认为短期内我们见不到地产行业的趋势性反转，这需要通胀下跌近而财政政策稳定的信号，但是或出现错判行情后的重估。至少我们看到有些地产商在8月传统淡季和浓重的观望情绪下能保持同比和环比的双增长，且全年销售目标的锁定性已非常高。首8个月恒大地产、龙湖地产和碧桂园已经分别完成全年销售目标的86%、60%和69%。尤其是恒大地产，我们推算公司最迟10月公司会完成全年的销售目标，而全年的实际销售则有望接近人民币1000亿，有效的锁定了2012年的业绩。



農銀國際

ABC INTERNATIONAL

ABCI SECURITIES COMPANY LIMITED

房地产行业

分析员声明

本人，陈宋恩，Philip，为该研究报告内容的主要负责人，特此声明，文中观点准确反映了我个人对目标公司（们）或其证券的看法；同时声明本人酬劳没有、且将不会，直接或间接与文中本人表述的观点和建议有关。本人及关连人士并没有持有报告内所推介股份的任何及相关权益。农银国际证券和其关联公司就该等信息所述的证券或拥有一定利益。

本人，李红颖，Vivian，为该研究报告内容的主要负责人，特此声明，文中观点准确反映了我个人对目标公司（们）或其证券的看法；同时声明本人酬劳没有、且将不会，直接或间接与文中本人表述的观点和建议有关。农银国际证券和其关联公司就该等信息所述的证券或拥有一定利益。**本人持有恒大地产(3333)股份。**

本报告由从事证券及期货条例(Cap.571) 中第一类(证券交易) 及第四类(就证券提供意见)受规管活动之持牌法团-农银国际证券有限公司(「农银国际证券」) 所发行。本研究报告并不牵涉具体使用者的投资目标，财务状况和特殊要求。本报告所载之资料和意见乃根据本公司认为可靠之资料来源及以高度诚信来编制，惟农银国际证券并不就此等内容之准确性、完整性或正确性作出明示或默示之保证。本报告不应代替投资人自己的投资判断。文中分析建立于大量的假设基础上，我等并不承诺通知阁下该报告中的任何信息或观点的变动，以及由于使用不同的假设和标准，造成的与其它分析机构的意见相反或不一致。农银国际证券有限公司不负责文中信息的更新。本报告的作用纯粹为提供信息。本报告对任何公司或其证券之描述均并非旨在提供完整之描述，本报告亦并非，及不应被解作为提供明示或默示的买入或沽出证券的要约。农银国际证券或任何其附属机构、总监、员工和代理在法律上均不负责任何人因使用本报告期内数据而蒙受的任何的直接或间接损失。报告中所述证券未必适合在其它司法管辖区销售或某些投资人。文中所述的投资价格和价值、收益可能会有波动，历史表现不是未来表现的必然指示。外币汇率可能对所述证券的价格、价值或收益产生负面影响。撰写研究报告内容的分析员均为证券及期货条例注册的持牌人士。

Copyright 2011 ABCI Securities Company Limited

该材料的任何部分未经农银国际证券有限公司的书面许可不得复印、影印、复制或以任何形式分发

办公地址: 香港中环，红棉路8号13楼，东昌大厦，农银国际证券有限公司
电话: (852) 2868 2383