

动态报告/行业快评

房地产

国信 2010 年投资论坛房地产
上市公司投资者交流会议纪要

推荐

(维持评级)

2009 年 12 月 21 日

保利地产：政策调整的时点和力度将取决于三大因素

分析师：方焱 fangyan@gusen.com.cn 0755-82130648
分析师：区瑞明 ourm@guosen.com.cn 0755-82130678
分析师：黄道立 huangdaoli@guosen.com.cn 0755-82130833-1830

事项：

12 月 15 日，国信 2010 年投资论坛房地产上市公司保利地产投资者交流会会议纪要如下：

一、公司近况介绍

■ 业绩领跑市场，可结算资源丰富

2009 年 1-11 月，公司实现房地产签约面积 485.86 万平方米，同比增长 134.16%；实现签约金额 403.65 亿元，同比增长 147.48%。截至 2009 年前三季度，公司预收账款为 285.86 亿元，2010 年的利润已经基本锁定。截至 2009 年 11 月底，公司拥有可结算资源 2823 万平方米，未来增长基础夯实。

■ 公司土地资源优质，未来产品坚持以普通住宅为主，稳步加大商业物业比重

截至 2009 年 11 月底，公司新拓展权益面积 1126 万平方米，平均楼面价格 3184 元/平方米。目前公司累计土地储备规划总建面积为 2572 万平方米。在新增土地储备中，珠三角、长三角和环渤海三大区域新增面积占总拓展面积的 48.83%。公司未来的产品将仍坚持以普通住宅为主，新增项目中，按规划总建面指标统计，普通住宅产品占比 88%，别墅、商业和写字楼占比 12%。在发展普通住宅产品的基础上，公司未来还将逐渐加大优质商业物业的投资，并适度发展相关多元业态，如：建筑、设计、装饰、代理、物业管理以及会展、高尔夫、商场、酒店等方面的经营。

■ 继续定位成长性公司，规模效益并重

在公司发展战略方面，对于公司已进入城市将进行规模经营，力争进入当地“前三”。未来公司看好二、三线房地产市场的投资机会，将稳步向二、三线市场辐射，积极拓展新的中心城市，在二、三线市场形成新的区域中心。同时，公司将密切关注城市的规划和发展，积极通过参与旧城改造、新区建设和合作开发等方式扩大开发规模。

在产品方面，公司将从以下 5 点来提高开发效益和产品质量：

- (1) 推进标准化，提高产品质量和开发效率；
- (2) 加强产品创新，提高产品附加值；
- (3) 提升品牌价值，增加品牌溢价；
- (4) 完善信息化，提高管理水平；
- (5) 推进战略联盟和集团采购，增强成本控制能力。

公司将努力做到每年保持 20-30% 以上的增长速度，争取 3-5 年再造一个保利。

二、对当前政策的判断

■ 宏观经济平稳发展，房地产仍然是支柱行业

美国经济逐步好转，但复苏基础不牢，低利率和弱势美元政策将延续。2009 年中国经济稳健复苏，在出口尚未完全复苏的背景下，稳定投资和刺激消费将仍是 2010 年宏观经济的工作重点。在投资方面，房地产投资是固定资产投资增长乃至宏观经济复苏不可或缺的主要引擎。在消费方面，促进居民消费离不开住宅消费的拉动，根据中国房地产研究会的预计数据：今年一手房和二手房消费额将达到 6 万亿，相当于今年居民零售消费总额的 50%。因此，房地产行业在中国经济的支柱地位未来不会动摇。

■ 未来产业政策将以增加供给，鼓励需求为主

中央经济工作会议提出“增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”，表明去年底出台的房地产优惠政策的指导思想并未实质性改变，针对“居民自住和改善性需求”的优惠政策有望保持平稳。同时，中央强调“放宽中小城市户口限制，推进城镇化”，政策中长期利好房地产业，中小城市相对较低的房价和大量农业人口进城将带来巨量的住房需求，二、三线房地产市场未来将迎来新的发展契机。

■ 短期政策仍有收紧可能

目前部分城市确实存在房价上涨过快的现象，高位运行的房价造成刚性需求购买力不足，同时给整个行业带来较大的舆论压力。尽管我们认为政策出现重大转向的可能性不大，但是在高房价和高舆论压力的背景下不排除行业政策逐渐收紧。在优惠政策退出方面，我们认为中央会选择在不对市场造成重大冲击的情况下将优惠政策逐步退出，调整的时点和力度将取决于宏观经济复苏的程度、房价上涨的幅度和通胀的预期。

国信证券投资评级

类别	级别	定义
股票 投资评级	推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 20%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	预计 6 个月内，股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 10%以上
	谨慎推荐	预计 6 个月内，行业指数表现优于市场指数 5%-10%之间
	中性	预计 6 个月内，行业指数表现介于市场指数 $\pm 5\%$ 之间
	回避	预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师承诺:

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于本人的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

免责声明

本报告信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归国信证券所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。