

## 一季度企业业绩全线飘红，二季度有望持续增长

2013年4月9日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

**分析师/朱一鸣、范宏华**

典型企业3月份的业绩陆续公布，受到月初新政策以及后续各地方细则的出台影响，各大企业销售业绩增速较前两月有所放缓，但总体仍然保持同比高速增长的态势，未来二季度企业业绩将保持稳定增长，其中刚需产品型企业表现将尤为突出。

### ■ 3月单月企业业绩增速略有放缓，一季度行业全线飘红

2013年第一季度，房地产企业的销售业绩表现抢眼，绝大多数全国品牌房企销售金额和面积出现大幅增长，其中以碧桂园的增幅最为明显，碧桂园第一季度销售金额184亿元，同比增幅达到197%；而万科则继续稳坐销售业绩的榜首位置，第一季度销售金额达到437亿元，销售面积372万平方米，同比增幅分别达到40%和23%。已经公布的几家主要企业业绩情况显示，3月单月的企业业绩增速较第一季度整体增速出现明显放缓，但企业仍然凭借首两个月的突出业绩使第一季整体度业绩表现处于历史高位，分析其中原因主要包括以下两点：

首先，三月初国家颁布“国五条”以及后续各大城市陆续出台相应细则，虽然地方政府对于政策细则力度表现不强，但是市场观望度仍然有所增加，小部分市场需求受政策打压。各重点城市新开盘项目销售情况相比之前的火爆场景有明显降温，尤其在地方细则陆续出台之后，各地市场普遍回归平静。

其次，各大重点城市出现追赶政策末班车的情绪下，大规模二手房交易，二手房市场扎堆过户，交易激增。虽然随着月底的到来，部分城市细则的正式落地，二手房成交明显降温，但当月巨大的成交量依然使得一手房市场上企业业绩表现受到相当大的影响。

表：部分企业公布2013年3月份和一季度销售业绩（单位：亿元，万平方米）

企业名称	3月销售额	同比	3月销售面积	同比	一季度销售额	同比	一季度销售面积	同比
万科集团	152	32%	127	15%	437	40%	372	23%
招商地产	49	113%	32	33%	80	60%	56	44%

富力地产	34	14%	30	30%	89	34%	77	42%
龙湖地产	42	29%	42	25%	102	56%	100	53%
世茂房地产	64	49%	51	57%	137	89%	112	92%
恒大地产	63	56%	99	62%	177	114%	284	119%
碧桂园	60	70%	91	90%	184	203%	271	188%
金地集团	45	54%	33	25%	86	89%	65	57%

数据来源：企业月报、简报

## ■ 二季度业绩有望持续增长，刚需类企业表现将尤为突出

展望二季度企业销售前景，我们判断典型企业业绩将保持持续增长。随着各地方细则正式落地导致二手房成交明显降温，新政带来的二手房成交成本上升势必会导致成交量的下降，如果同时二手房供应出现断档，那未来大批量的市场需求将会转移到一手房上面去，企业业绩在 4、5 月的成交旺季也有望得到环比上升。而同比来看，由于去年 4 月份市场萎靡状态下企业业绩表现基数较低，导致今年 4 月企业业绩增速有望持续保持高位。

此外，专注于刚需产品开发的企业在业绩表现方面将得到显著增长，政策打压投资投机性需求，中高档产品的需求受到压制，特别是当货币政策收紧之时，刚需产品的机会将更加明显，这些企业会在市场中占据更为重要的地位，刚需型企业业绩也将迎来持续增长。

最后，对企业的建议方面，二季度各大房企应该积极主动抢跑来赢得更大的市场份额，一方面是因为下半年货币政策收紧预期将会加强，而企业资金链安全方面会因此增加不确定性因素。另一方面，新政在打压楼市方面表现颓靡，政策落空导致房价继续增长，中央势必不会坐视不管，下半年房地产市场可能将遭致更严厉的调控。

## 免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

### 关于克而瑞信息集团 (CRIC)

克而瑞信息集团,隶属于易居(中国)控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金,信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

### 关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门,组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模已万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。