

A 严控下业绩逆市上扬

继9月创下51.1亿元的新纪录后，恒大10月销售再度攀升。11月8日恒大公布，10月集团实现合约销售额55.6亿元(人民币，下同)，同比2009年同期的5.13亿元，增长984.5%，再度刷新2010年以来单月最高成交纪录；合约销售面积89.2万平方米，同比2009年同期的8.5万平方米增长950.5%。截至10月底，恒大集团累计实现合约销售额411.6亿元，完成全年400亿元合约销售目标的102.9%，为2009年全年303.0亿元合约销售额的135.8%。10月8日，恒大股价表现强劲，盘中最高至4.06港元，收盘报4.05港元，涨幅高达7.427%，股价创下近300日内新高。

虽然10月份各地方政府纷纷出台相应的抑制房地产业的政策，管理层仍预料今年全年销售将可达500亿元。明年的销售目标预计为650至700亿元。恒大同时表示，今年首9个月集团土地储备的平均成本为每平方米3900元，而平均售价则至6248元，意味着今年预售项目的平均毛利率或将超过37%。

在房产调控愈演愈烈的大背景下，已经很难找到一家像恒大地产(03333.HK)那样无论市场如何波动，销售业绩都保持月月创新高的房企。刚刚公布的10月业绩显示：2010年10月恒大销售金额达55.6亿元，环比增长8.9%，至此，今年恒大集团累计实现合约销售额411.6亿元，提前两个月完成全年400亿元合约销售目标的102.9%。这是内地第一家提前并超额完成上调后全年销售目标的龙头房企。

■记者 何小红



恒大雅苑

碧桂园威尼斯城 高层洋房受捧

11月6日，碧桂园集团长沙威尼斯城·傲湖峰组团在碧桂园凤凰酒店开盘。因为成熟的生活配套和居住环境、合理的定价，开盘当日所推房源销售一空。

新政之后，市场需求大浪淘沙，理性购房人群日渐成为消费主力。碧桂园应市推出长沙唯一岛居洋房傲湖峰，主力户型为N+1的三房和超高空间利用率的两房，且因合理定价，市场认可度极高，深得刚性需求的追捧。

碧桂园威尼斯城·傲湖峰，在美墅大社区中以“专属定制上层生活方式”为开发理念；在松雅湖水上公园核心区域和湖湘仅此一处的城中岛屿上，美墅群中的岛居洋房“傲湖峰”凭借两河一湖一岛居独有的特性，价值不言而喻。此外，78-122m²的户型全明通透、大露台、低公摊舒适度最佳。另悉，“傲湖峰”二期岛居洋房即将在2010年12月份推出。

■何小红

“三赢”战略成就恒大地产传奇

B 众投行看好

不负众望的业绩让恒大自从上市以来，就一直国际资本市场积极关注的对象。刚刚成为“中国房地产上市公司价值榜·中资港股TOP10”榜眼的恒大，目前股东已经遍布亚洲、欧洲和美洲，包括郑裕彤、美林、高盛、GIC、淡马锡、中国银行、英国保诚等39家全球战略股东。高盛、花旗、中银、美林等众多国际投行一致看好恒大。

日前，高盛发布研究报告认为，中国楼市调控后，置业者的购房意愿越来越理性，开发商的资产负债表越来越薄弱，可能会对售价造成影响。但在市场持续低迷的情况下，依然看好那些快速扩展到中国中西部地区、能够以产品质量来提升产品魅力的企业。这些上市的开发商只要有着良好的资产负债表、充裕的资金和有利的执行力，才能在未来的房地产业立于不败之地。

高盛报告指出，基于恒大在中西部的密集布局、具备超强竞争力的产品性价比，以及专注资产流转的高效执行力，将巩固其作为行业领袖的地位，并借助规模效益进一步提升公司的中期盈利表现，预计恒大的合约销售额将超越同行。高盛重申在房地产股中给予恒大买入级别的首选地位，目标价5.08港元。

而花旗发表的研究报告则认为，恒大是内房股中首选股之一，目标价5.13元，以反映预期2011年每股净资产7.33元折让30%，较现价大幅溢价67%。花旗指出，恒大为内地最大的房地产开发商，拥有内地最多以及最广泛的土地储备，预计土储约7200万平方米，同时平均每平方米成本只有519元，相当于平均售价的8.3%；同时该公司为2009年至2010年内排名前五的销售商。

花旗称，恒大是行业中最高核心盈利的公司；与中国海外、华润置地以及万科比较，恒大财政稳健，加上现价相当于2011年每股净资产7.33元折让61%，较同业平均28%至31%仍有一段差距，故看好公司前景，并认为是内房股中首选之一。同时预计，恒大2010年及2011年纯利为50.69亿元及72.91亿元，每股盈利0.338元及0.486元；预计股本回报率分别为34.3%及37.6%。

持相同意见的还有德意志银行、中银、美林等国际投行，美林看好恒大在销售方面的强劲表现，给出股票目标价4.6港元。



恒大名都



恒大绿洲



恒大城



恒大华府

C “三赢”战略成就行业领袖

如果说恒大的良好业绩表现是让众投行看好的重要凭据，那么，恒大模式则是让恒大逆市增长的根本保障。的确，先进的公司模式创造的价值是不可限量的，这在恒大表现得尤为突出。在先进模式保证下，产品品质高、战略前瞻和超强的成本控制能力，三大因素让恒大赢得市场认可。

在战略上，恒大自2004年开始，就布局二、三线城市，尤其是布局升值潜力大的高增长区域，并在日后的跨越发展中逐渐显现出战略的前瞻性。截至2010年上半年，恒大拥有73个项目，分布于36个主要城市，其中89%为省会级城市，为进入省会城市数量最多的开发商。

而集约化的中央管理则是恒大董事局主席许家印根据多年丰富的管理经验，吸收借鉴现代经营理念和管理经验的基础上，在长期的实践中摸索出的一套属于恒大自己的企业管理模式。它的重点就是强化整个集团公司对各地公司的垂直化管理，包括人力资源、资金财务、工程建设、成本控制、合同履约、项目营销等房地产开发建设重要环节。

恒大通过建立集约化中央管理和中国房地产界唯一的标准化运营模式，实现了集团在高速发展过程中的有效成本控制与风险控制。确保每一个尚未成熟的地区公司不走弯路、降低风险，确保降低成本，确保精品战略能够在每一个地区公司、每一个项目上坚定不移地实施，从根本上实现恒大在全国的产品品质的领袖地位。

正是有先进模式的保证，截至2010年上半年，恒大布局城市从2006年的2个增长到36个，增长17倍；土地储备从2006年的310万平方米增长到7238万平方米，增长约22倍；在建面积从2006年的70多万平方米增长到2306万平方米，增长约32倍；交楼金额从2006年全年的18.9亿元增长到202.5亿元，增长10倍多，品牌价值也率先超过80亿元，成为中国房地产上市公司最具品牌价值公司。

相关新闻 22城60盘联动 恒大全国大联展

在今年四月份调控政策出台后，恒大地产率先推出全国统一降价85折优惠；而11月5日，在香港上市满一年之际，恒大地产推出“全国联销10亿大优惠活动”。

本次参与联销活动的恒大地产旗下楼盘共计60个，分布在广州、重庆、成都、武汉、长沙、天津、沈阳、长春、西安、太原、石家庄、济南、南京、合肥、南昌、贵阳、昆明、宜昌、洛阳、淮安、辽阳、包头22座城市，共计60个楼盘。

对此，恒大地产管理层仅表示，这只是一次普通的促销活动，恒大地产每个月都会有此类的促销活动。

中建·芙蓉和苑开盘热销

11月6日，雄踞省府核心芙蓉南路的长沙唯一双地铁电梯纯洋房——中建·芙蓉和苑开盘，短短数小时，实现劲销过亿元。

作为实力央企、世界500强中国建筑旗下企业中建地产18大楼盘之一，中建人在芙蓉和苑倾注了大量心血：五星级入户大堂，专属电梯入户、地下车库、1-4层赠送20-60平方米地下室，首层私享前庭后院，顶层复式赠送超大露台、7米超宽横厅、豪华双主卧、7米天墅视界……可谓中建地产集大成之作。

中建·芙蓉和苑，以典雅浪漫的地中海式生活为设计蓝本，集萃文艺复兴建筑美学精髓，精工铸就400余席140-280m²纯粹洋房。项目以别墅级标准打造高品质的5+1花园洋房，在产品设计上融合了诸如超大观景面、方正通透等设计精华，并在部分空间的设计上吸取了别墅户型的特点，且景观设计遵循亲水原则，并采取借景手法，设置有多个观景平台，将建筑与园林融为一体，构建出超凡的立体景观感受。立足于打造纯洋房贵族圈的中建·芙蓉和苑，将刷新长沙豪宅标杆。

■何小红

万科城市花园 校园情景商业街开盘

10月29日，长沙万科河西第一盘——万科城市花园校园情景商业街开盘，138套商铺受到消费者的追捧。

作为万科河西标志性作品，万科城市花园首席校园商业街尤其引人关注，从10月24日的产品说明会近千人的捧场就可窥一斑，而开盘当日，万科城市花园从1万多到4万元不等的商铺被消费者抢购只剩4套。

万科首席校园情景商业街，立足涉外、一师两所学校，加之河西市政广场的聚合效应，地处于梅溪湖核心的优势区位，又为芒果街coolpark增加了砝码，受到市场看好不足为奇。

而随着市政规划的践行，周边高尚社区的不断涌现，地铁2号线以及城际轻轨的畅通，将带来近20万人的消费力，而随着全新打造的汽车西站交通枢纽配套，亟待商业消费中心的出现。而万科城市花园16-58m²复式街铺，集休闲、娱乐、购物、饮食为主的一站式情景商业街区，填补了区域的商业空白。

■唐琪

恒大地产集团2010年前十个月销售数据

月份	合约销售额(人民币, 下同)	面积	均价
一月	34.8亿元	58.7万平方米	5921元/平方米
二月	12.4亿元(春节长假)	17.1万平方米	7273元/平方米
三月	36.7亿元	55.7万平方米	6594元/平方米
四月	37.4亿元	57.8万平方米	6467元/平方米
五月	40.5亿元	64.0万平方米	6326元/平方米
六月	48.0亿元	80.6万平方米	5952元/平方米
七月	50.8亿元	86.1万平方米	5900元/平方米
八月	44.4亿元	70.2万平方米	6327元/平方米
九月	51.0亿元	79.6万平方米	6411元/平方米
十月	55.6亿元	89.2万平方米	6231元/平方米