

## 土拍市场持续降温，关注板块相对收益

——2018年第36周地产周报（2018.09.01~2018.09.07）

### 核心观点

- **本周市场回顾。**本周房地产板块指数整体表现弱于沪深300和创业板指，房地产指数（申万）报收3634.3，周度涨幅为-1.8%，较沪深300指数相对收益为-0.1%。本周地产板块涨幅前三的公司分别为中弘股份、华丽家族、东百集团。
- **本周行业要闻。**全国人大常委会立法工作会议规划五年内制定房地产税法。全国人大常委会审议了《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》。8月上海新建商品住宅新增供应套数为1.1万套，创年内最高纪录。南京土拍市场遇冷，本周土拍中一幅底价成交，一幅未达到竞买自持条件且价格回到3年前。
- **地产一周数据回顾。周度销售下降。**第36周35大城市新房销售为4.1万套，较上周增速为-4%；12大城市二手房销售1.3万套，较上周增速为-8.2%；一线城市新房、二手房交易较上周增速分别为-19.6%、-5.8%；二线城市新房、二手房较上周增速分别为-4%、-10%。**整体库存下降。**23大城市库存为86.0万套，较上周减少27.8万套；库销比为7.9个月，较上周下降。一线城市库存量18.7万套，较上周持平，库销比为6.8个月，较上周基本持平。二线城市库存量40.7万套，较上周减少15.9万套，库销比为8.5个月，较上周减少3.4个月。
- **土地市场跟踪。成交回升。**第36周26大城市合计成交土地19块，较上周减少26块。土地出让金有所减少。第36周26大城市土地出让金为203.5亿元，较上周减少96.7亿元，主要是由于本周土地成交面积减少。**平均溢价率下降。**第36周26大城市土地成交平均溢价率为1.2%，较上周下降10.5个百分点。**流拍地块数有所增加，**2018年第36周26大城市共有3块土地流拍，其中二线城市流拍2块，环沪卫星城流拍1块。
- **重点公司公告。房地产及相关业务方面，**保利地产8月实现签约金额275.7亿元，同比增长19.9%；平均销售价格为16638元/平方米，同比增长14.0%。华夏幸福境外间接全资子公司增加发行1.1亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率9.0%。阳光城1-8月份实现累计销售额930.3亿元，销售面积665.5万平方米，销售均价13979元/平方米。

### 投资建议与投资标的

- **近期行业政策趋稳，有利于板块的整体反弹。从中报情况来看，龙头公司盈利、融资能力优势不断扩大，销售和拿地端的集中度提升仍在加速。综上，我们认为9月地产板块将会有比较明确的相对受益，建议聚焦龙头公司。我们看好：**1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头，推荐保利地产(600048，买入)、招商蛇口(001979，买入)，建议关注荣盛发展(002146，未评级)。2) 具备高成长基因的公司，推荐新城控股(601155，买入)、阳光城(000671，买入)，建议关注中南建设(000961，未评级)。

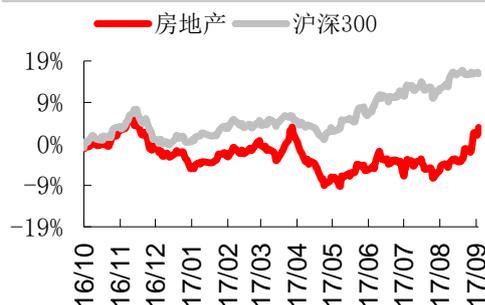
### 风险提示

- 销售大幅低于预期。
- 政策调控严厉程度高于预期。利率发生明显上升。

行业评级 **看好** 中性 看淡 (维持)

国家/地区 中国/A股  
行业 房地产  
报告发布日期 2018年09月09日

### 行业表现



资料来源: WIND

证券分析师 **竺劲**  
021-63325888\*6084  
zhujing1@orientsec.com.cn  
执业证书编号: S0860514060003

**房诚琦**  
021-63325888\*6202  
fangchengqi@orientsec.com.cn  
执业证书编号: S0860518070003

### 相关报告

周度销售显著回暖，土地流拍情况加剧 2018-09-02  
龙头中报业绩向好，周度销售略有回落 2018-08-26  
销售投资持续向好，一二线土地市场降温 2018-08-19

## 目 录

<b>1.本周市场行情回顾（2018.09.01~2018.09.07）</b> .....	<b>4</b>
1.1 本周行业指数表现 .....	4
1.2 本周地产板块个股表现 .....	4
<b>2.行业及公司要闻回顾（2018.09.01~2018.09.07）</b> .....	<b>4</b>
2.1 行业一周要闻回顾 .....	4
2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾 .....	5
2.3 重点城市土地市场跟踪 .....	7
2.4 重点公司一周要闻回顾 .....	10
<b>3.投资建议：看好估值与成长性兼具的龙头公司</b> .....	<b>12</b>
<b>风险提示</b> .....	<b>13</b>
<b>附录</b> .....	<b>13</b>
跟踪城市及地产板块股票池名单 .....	13

## 图表目录

表 1：本周房地产行业指数涨幅弱于沪深 300 和创业板指 .....	4
表 2：本周房地产个股表现，中弘股份、华丽家族涨幅居前 .....	4
表 3：覆盖公司估值表 .....	12
表 4：地产板块股票池名单 .....	13
图 1：本周（第 36 周）35 城市新房成交 .....	5
图 2：本周（第 36 周）12 城市二手房成交 .....	6
图 3：本周（第 36 周）新房二手房成交中一线城市占比 .....	6
图 4：第 36 周跟踪城市库销比 .....	7
图 5：重点城市库存和库销比 .....	7
图 6：一、二线城市土地成交情况 .....	7
图 7：卫星城土地成交情况 .....	8
图 8：一、二线城市土地出让金情况 .....	8
图 9：卫星城土地出让金情况 .....	9
图 10：26 城土地平均溢价率情况 .....	9
图 11：26 城土地流拍情况 .....	10

## 1.本周市场行情回顾（2018.09.01~2018.09.07）

### 1.1 本周行业指数表现

本周房地产板块指数整体表现弱于沪深 300 指数和创业板指，房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-0.1%。沪深 300 指数报收 3277.6，周度涨幅为-1.7%；创业板指数报收 1425.2，周度涨幅为-0.7%；房地产板块指数报收 3634.3，周度涨幅为-1.8%。

**表 1：本周房地产行业指数涨幅弱于沪深 300 和创业板指**

	指数（2018/9/7）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3277.64	-1.7%	0.3%	-18.7%
创业板指	1425.23	-0.7%	-1.0%	-18.7%
房地产指数（申万）	3634.28	-1.8%	2.5%	-26.0%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 本周地产板块个股表现

本周地产板块涨幅前五的公司分别为中弘股份、华丽家族、东百集团、海航投资、北辰实业。

**表 2：本周房地产个股表现，中弘股份、华丽家族涨幅居前**

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中弘股份	23.5%	东旭蓝天	-6.9%
华丽家族	8.1%	保利地产	-6.2%
东百集团	5.3%	招商蛇口	-6.1%
海航投资	5.2%	电子城	-5.4%
北辰实业	5.0%	光大嘉宝	-5.2%

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池是经过调整的，具体见附录

## 2.行业及公司要闻回顾（2018.09.01~2018.09.07）

### 2.1 行业一周要闻回顾

**行业政策及行业数据：**房地产税五年内立法规划，南京土拍遇冷

1) 全国：9月7日，全国人大常委会召开立法工作会议，将深化税收制度改革和全面落实税收法定原则，修改税收征收管理法，制定增值税法、房地产税法等 10 部单行税法。会后，全国人大常委会法制工作委员会副主任许安标接受了记者采访。许安标称，五年立法规划安排的重点领域立法主要包括：深化金融体制改革和防范金融风险，修改证券法、商业银行法、中国人民银行法，制定期货法；深化税收制度改革和全面落实税收法定原则，修改税收征收管理法，制定增值税法、房地产税法等 10 部单行税法。

信息来源：财联社

2) 全国：全国人大常委会第五次会议在北京举行。会议审议了《中华人民共和国耕地占用税法（草案）》。草案明确，占用耕地建房或者从事非农业建设的单位和个人为耕地占用税的纳税人，依法缴纳耕地占用税。

信息来源：观点地产网

3) 信贷：工行上半年个人住房贷款增加 3418.25 亿元，增长 8.7%；农行上半年个人住房贷款 34009.93 亿元，较上年末增长 8.5%；上半年建行个人住房贷款 45012.16 亿元，较上年末增长 6.84%。中行未在半年报中披露个人住房贷款相关数据，上半年，境内人民币个人贷款较年初新增 2101 亿元。

信息来源：财联社

4) 上海：来自多家机构对网上房地产的数据监测显示，今年 8 月份，上海新建商品住宅新增供应套数为 1.09 万套，创下年内最高纪录，延续 7 月份带来的供应高峰。

信息来源：搜狐网

5) 太原：太原市政府近日印发《太原市发展住房租赁市场实施方案》，提出从 2019 年起，新出具商品住房地块规划条件时，要求至少配建住宅面积 20% 的租赁住房。

信息来源：新华财经

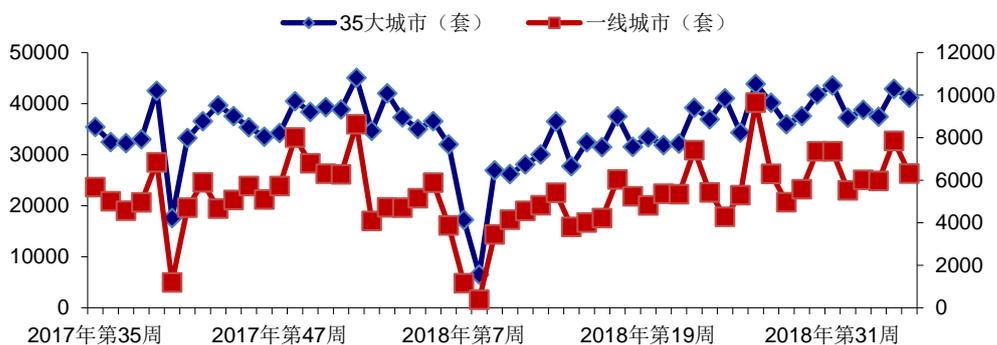
6) 南京：9 月 7 日上午，南京进行了 2 幅宅地拍卖，最终分别被龙湖、招商拿下，总价 57.1 亿元，其中一幅底价成交。位于南京城南铁心桥区域的地块，经过 3 轮竞价，被龙湖地产以 23.6 亿元拿下，楼面地价 13993 元/平方米，没有达到竞自持条件。这一价格相当于回到了 3 年前。

信息来源：新浪财经

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

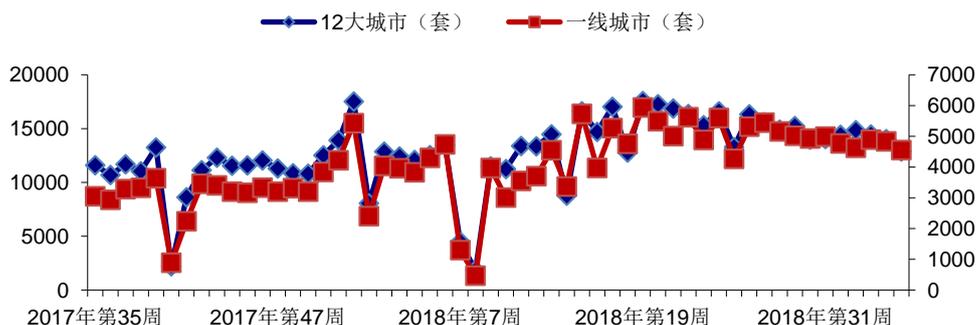
**周度销售下降。**第 36 周 35 大城市新房销售为 4.1 万套，较第 35 周的增速为-4%；12 大城市二手房销售 1.3 万套，较第 35 周的增速为-8.2%；一线城市新房、二手房交易较第 35 周的增速分别为 -19.6%，-5.8%；二线城市新房、二手房较第 35 周的增速分别为-4%，-10%。

图 1：本周（第 36 周）35 城市新房成交



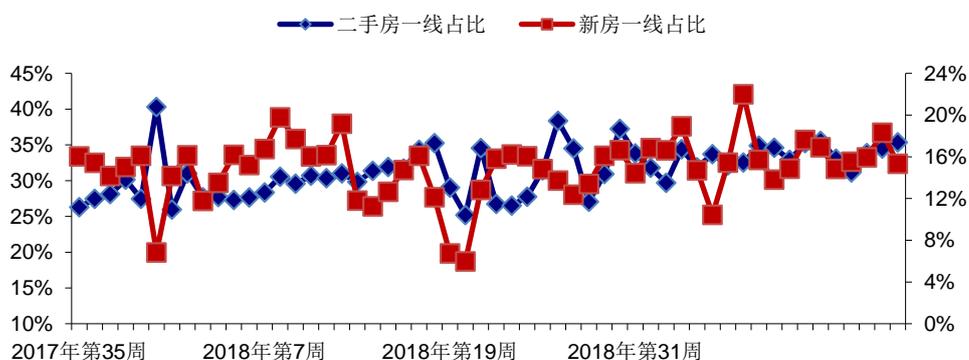
数据来源：Wind，东方证券研究所

**图 2：本周（第 36 周）12 城市二手房成交**



数据来源：Wind，东方证券研究所

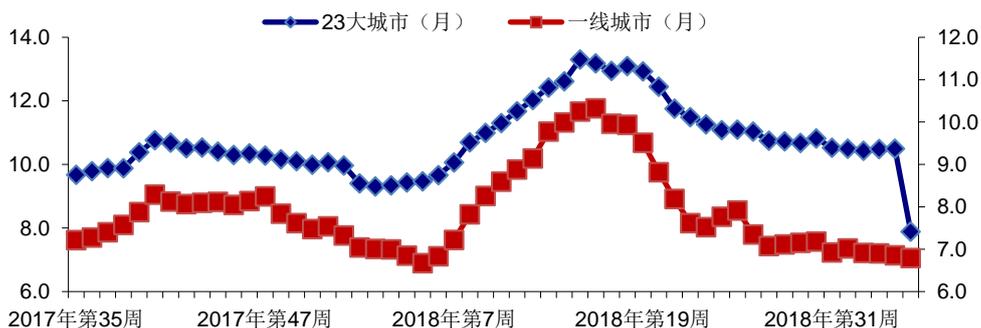
**图 3：本周（第 36 周）新房二手房成交中一线城市占比**



数据来源：Wind，东方证券研究所

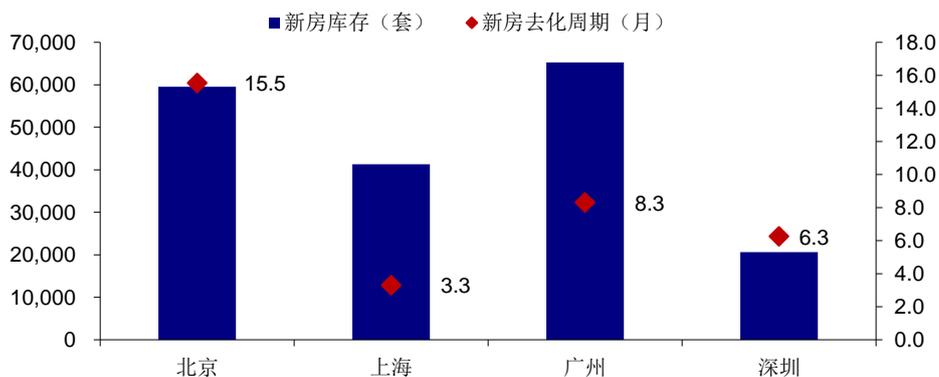
**整体库存下降。**截至 2018 年第 36 周 23 大城市库存为 86.0 万套，与第 35 周相比减少 27.8 万套，整体库存下降；库销比为 7.9 个月，与第 35 周相比下降。一线城市库存量 18.7 万套，与第 35 周持平，库销比为 6.8 个月，与第 35 周基本持平。二线城市库存量 40.7 万套，较第 35 周减少 15.9 万套，库销比为 8.5 个月，较第 35 周减少 3.4 个月。

**图 4：第 36 周跟踪城市库销比**



数据来源：Wind，东方证券研究所

**图 5：重点城市库存和库销比**

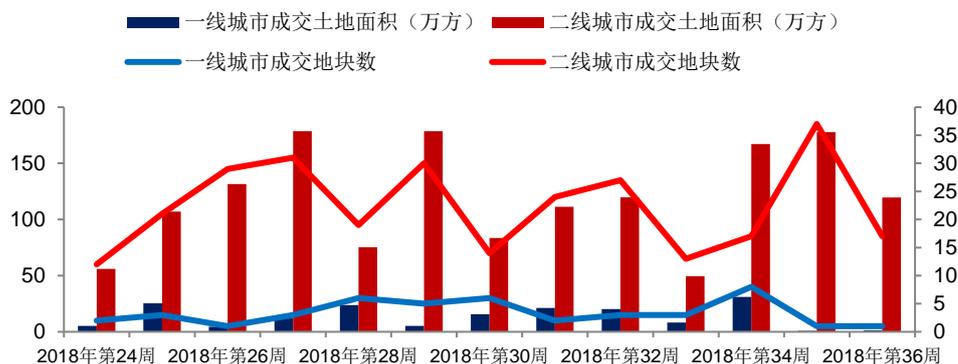


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场成交下降。**2018 年第 36 周 26 大城市合计成交土地 19 块，较上周减少 26 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 1、17、0、1 块，较上周分别减少 0 块、减少 20 块、减少 4 块、减少 2 块。土地出让金下降。2018 年第 36 周 26 大城市土地出让金为 203.5 亿元，较上周减少 96.7 亿元，主要是由于本周土地成交面积有所下降。

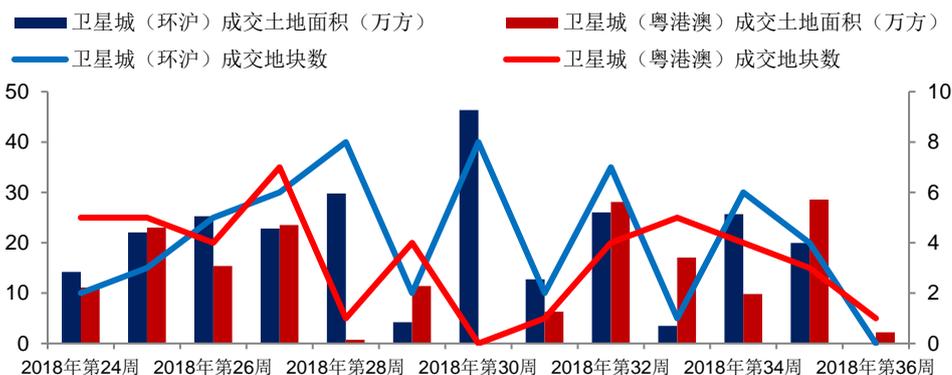
**图 6：一、二线城市土地成交情况**



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

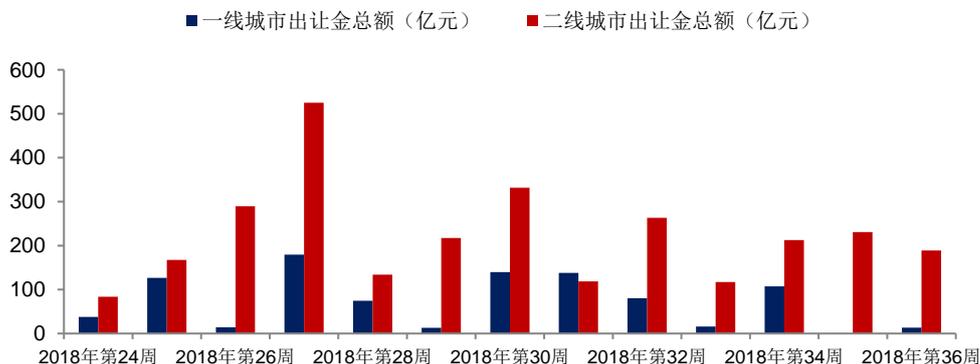
图7：卫星城土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

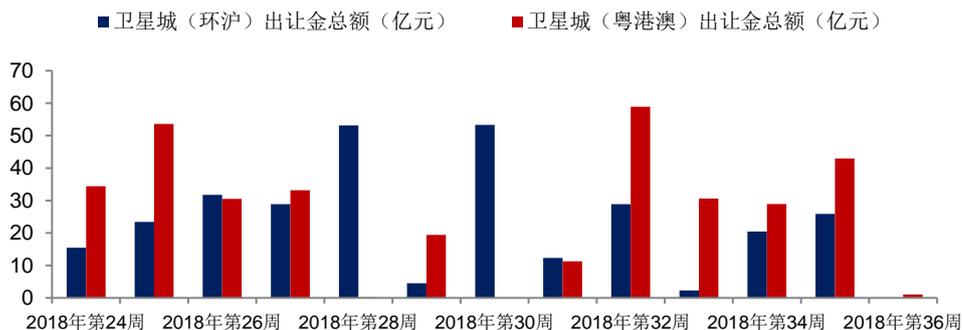
图8：一、二线城市土地出让金情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图9：卫星城土地出让金情况

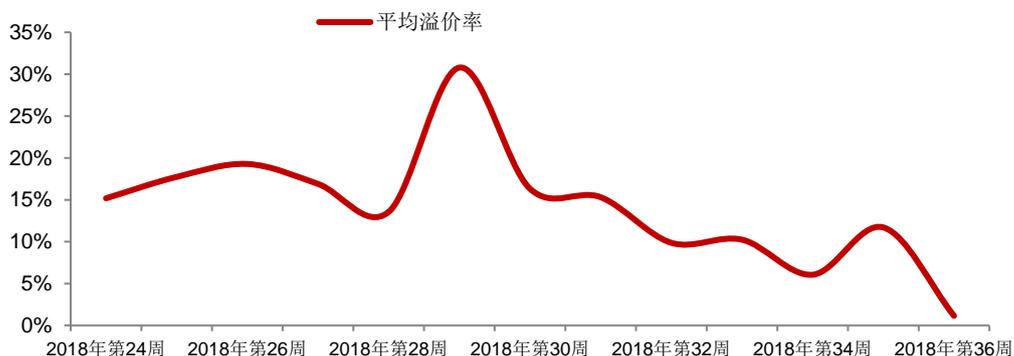


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

**平均溢价率下降。**2018年第36周26大城市土地成交平均溢价率为1.2%，较上周下降10.5个百分点。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为0.0%、1.1%、0.0%、4.0%，二线和环沪卫星城市降温明显。流拍地块数下降，2018年第36周26大城市共有3块土地流拍，其中二线城市流拍2块，环沪卫星城流拍1块。

图10：26城土地平均溢价率情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 11：26 城土地流拍情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

## 2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

**1) 中国恒大：** 1) 公司 2018 年 8 月份实现合约销售额 402.5 亿元，同比增长 20.4%，合约销售面积 382.0 万平方米，同比增长 15.0%，合约销售价格 10538 元/平方米，同比增长 4.7%。2) 公司 2018 年 1-8 月份实现累计合约销售额 3850.9 亿元，合约销售面积 3663.9 万平方米，销售均价 10510 元/平方米。

**2) 华夏幸福：** 1) 公司境外间接全资子公司增加发行 1.1 亿美元的高级无抵押定息债券，票面利率 9.0%，2021 年 7 月 31 日到期。2) 公司及下属子公司 8 月竞得土地面积 14.3 万平方米，成交总

价 9282.2 万元。

**3) 阳光城：** 1) 公司 2018 年 1-8 月份实现累计销售额 930.3 亿元，销售面积 665.5 万平方米，销售均价 13979 元/平方米。2) 公司竞得 14 个地土地项目，土地出让面积 102.8 万平方米，计容面积 215.1 万平方米，成交总价 61.9 亿元，楼面价 2878 元/平方米。

**4) 世茂房地产：** 公司 2018 年 8 月份实现合约销售额 155.0 亿元，同比增长 120.0%，合约销售面积 86.1 万平方米，同比增长 101.0%，合约销售价格 18002 元/平方米，同比增长 9.0%。

**5) 中南建设：** 1) 公司 2018 年 8 月份实现签约金额 128.3 亿元，同比增长 111.0%，签约面积 82.8 万平方米，同比增长 51.0%，平均预售价格 15495 元/平方米，同比增长 40.0%。2) 公司 2018 年 1-8 月份实现签约金额 921.6 亿元，同比增长 61.0%，签约面积 704.3 万平方米，同比增长 29.0%，平均预售价格 13085 元/平方米，同比增长 24.8%。3) 公司新增 1 个土地项目，土地出让面积 17.4 万平方米，计容面积 86.6 万平方米，成交总价 28.1 亿元，楼面价 3243 元/平方米。

**6) 荣盛发展：** 1) 公司 2018 年 8 月份实现签约金额 68.4 亿元，同比增长 68.8%，签约面积 68.0 万平方米，同比增长 87.7%，平均预售价格 10059 元/平方米，同比下降 10.1%。2) 公司 2018 年 1-8 月份实现签约金额 534.5 亿元，同比增长 48.8%，签约面积 512.6 万平方米，同比增长 52.6%，平均预售价格 10427 元/平方米，同比下降 2.5%。3) 公司竞得 3 个地土地项目，土地出让面积 20.9 万平方米，计容面积 31.8 万平方米，成交总价 4.2 亿元，楼面价 1321 元/平方米。

**7) 保利地产：** 1) 2018 年 8 月公司实现签约面积 165.7 万平方米，同比增长 5.2%；实现签约金额 275.7 亿元，同比增长 19.9%；平均销售价格为 16638 元/平方米，同比增长 14.0%。2018 年 1-8 月，公司实现签约面积 1787.5 万平方米，同比增长 32.8%；实现签约金额 2667.7 亿元，同比增长 43.3%；均价为 14924 元/平方米，同比增长 7.9%。2) 公司竞得 17 块土地，总出让面积为 211.9 万平方米，总建筑面积为 487.1 万平方米，成交总价为 148.0 亿元，平均楼面价为 4867 元/平方米。

**8) 绿地控股：** 2018 年 8 月，公司新增房地产项目 10 个。总出让面积为 168.5 万平方米，计容建筑面积为 326.5，总成交金额为 59.0 亿元，平均楼面价格为 2003 元/平方米。

**9) 金地集团：** 2018 年 8 月公司实现签约面积 54.1 万平方米，同比下降 22.2%；实现签约金额 112.4 亿元，同比下降 6.6%；均价为 20776 元/平方米，同比增长 20.0%。

**10) 华润置地：** 2018 年 8 月，公司实现合同销售金额 190.3 亿元，同比增长 35.8%；总合同销售建筑面积约 107.9 万平方米，同比增长 48.5%；均价为 17641 元/平方米，同比降低 8.5%。2018 年 1-8 月，公司实现合同销售金额 1346.9 亿元，同比增长 53.2%；实现总签约面积 757.8 万平方米，同比增长 27.2%；均价为 17773 元/平方米，同比增长 20.4%。

**11) 金融街：** 公司全资子公司金融街武汉置业有限公司以 34.5 亿元收购湖北当代盛景投资有限公司，80%股权及相应债务。当代盛景持有的主要资产为武汉市文化大道项目，项目位于武汉市江夏区，项目建设用地面积约 19.7 万平米，计容建筑面积约 57.5 万平米，楼面价为 7500 元/平方米。

**12) 滨江集团：** 公司拟发行不超过 4.7 亿元人民币商业物业抵押贷款资产支持证券，资产支持证券期限最长为 18 年，发行利率未定。

**13) 阳光城：** 公司拟开展上游供应商、施工方对公司及其项目公司的应收账款供应链资产证券化工作，总计不超过人民币 50 亿万元，各期资产支持证券存续期限预期为不超过 1 年，票面利率未定。

**14) 融创中国：** 1) 公司 2018 年 8 月实现销售金额 403.2 亿元，同比增长 32.0%，销售面积 282.2 万平方米，同比增长 54.0%，销售均价 14290 元/平方米，同比下降 14.3%。公司 2018 年 1-8 月累计实现销售金额 2657.2 亿元，同比增长 64.6%，销售面积 1726.1 万平方米，同比增长 89.3%，销售均价 15520 元/平方米，同比下降 14.1%。2) 莫明慧女士辞去公司联席公司秘书及授权代表

职务，高曦先生由担任公司联席公司秘书转任为唯一公司秘书及公司授权代表之一。

**15) 碧桂园**：公司 2018 年 1-8 月累计实现销售金额 3788.4 亿元，同比增长 38.1%，销售面积 4019.0 万平方米，同比增长 26.6%，销售均价 9426 元/平方米，同比增长 4.3%。

非房地产及相关业务发展：

**1) 华业资本**：公司拟与重庆恒韵医药有限公司签署《债权转让协议》，收购恒韵医药对医院享有的应收账款债权，交易金额共计 1.1 亿元。

### 3.投资建议：看好估值与成长性兼具的龙头公司

近期行业政策趋稳，有利于板块的整体反弹。从中报情况来看，龙头公司盈利、融资能力优势不断扩大，销售和拿地端的集中度提升仍在加速。综上，我们认为 9 月地产板块将会有比较明确的相对受益，建议聚焦龙头公司。我们看好：

- 1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头，推荐保利地产、招商蛇口、建议关注荣盛发展。
- 2) 具备高成长基因的公司，推荐新城控股、阳光城、建议关注中南建设。

表 3：覆盖公司估值表

股票代码	股票简称	股价(元)	市值(亿元)	EPS			PE			投资评级	目标价(元)	最近报告时间
				17A	18E	19E	17A	18E	19E			
000002.SZ	万科 A	23.21	2543	2.54	3.40	4.46	9	7	5	买入	30.60	2018/8/21
001979.SZ	招商蛇口	16.90	1336	1.55	2.07	2.50	11	8	7	买入	20.70	2018/8/21
600048.SH	保利地产	11.52	1366	1.32	1.72	2.22	9	7	5	买入	13.76	2018/8/13
600340.SH	华夏幸福	24.55	725	2.83	4.12	5.55	9	6	4	买入	32.96	2018/8/29
600383.SH	金地集团	8.82	398	1.52	1.71	1.98	6	5	4	增持	11.97	2018/8/29
600208.SH	新潮中宝	3.11	267	0.39	0.60	0.75	8	5	4	买入	5.40	2018/5/1
000402.SZ	金融街	6.74	201	1.01	1.19	1.41	7	6	5	增持	13.09	2018/3/27
000656.SZ	金科股份	5.40	288	0.35	0.53	0.66	15	10	8	增持	6.36	2018/9/1
000671.SZ	阳光城	5.87	238	0.51	0.83	1.15	12	7	5	买入	7.47	2018/8/25
600094.SH	大名城	4.91	118	0.57	0.72	0.91	9	7	5	买入	10.08	2018/3/7
002244.SZ	滨江集团	4.16	129	0.55	0.65	0.80	8	6	5	买入	5.85	2018/8/22
002285.SZ	世联行	5.97	122	0.49	0.58	0.74	12	10	8	买入	9.86	2018/8/22
600064.SH	南京高科	7.20	89	1.23	1.46	1.66	6	5	4	买入	17.52	2018/3/27
600622.SH	光大嘉宝	6.07	70	0.61	0.90	1.31	10	7	5	买入	9.00	2018/8/17
300295.SZ	三六五网	13.13	25	0.49	0.77	0.92	27	17	14	买入	25.48	2017/9/18
601155.SH	新城控股	25.65	579	2.71	4.30	5.83	9	6	4	买入	34.40	2018/8/25
600606.SH	绿地控股	6.31	768	0.74	0.94	1.18	9	7	5	买入	8.46	2018/4/24

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2018 年 9 月 7 日

## 风险提示

**销售大幅低于预期。**由于楼市进入需求收缩期，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。

**政策调控严厉程度高于预期。**目前部分城市房价上涨仍处于可控情况下，若未来房价进一步攀升，不排除中央及地方进一步出台政策打压，其严厉程度可能高于预期。

**利率发生明显上升。**目前的低利率环境是推升房地产市场的主要因素，未来因为全球利率环境变化（如美国加息）及中国金融风险局部爆发等因素导致国内利率出现明显上升，将对房地产市场量价产生负面影响。

## 附录

### 跟踪城市及地产板块股票池名单

1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、蚌埠、淮安、九江、江阴、张家港、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、海口、三亚、徐州、常州。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。

2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、无锡、南昌、大连、南宁、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。

3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、蚌埠、淮安、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。

4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三六五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 137。股票池全名单如下：

**表 4：地产板块股票池名单**

股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002285.SZ	世联行	600376.SH	首开股份	600724.SH	宁波富达
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002305.SZ	南国置业	600383.SH	金地集团	600734.SH	实达集团
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	002574.SZ	明牌珠宝	600393.SH	粤泰股份	600736.SH	苏州高新
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600007.SH	中国国贸	600463.SH	空港股份	600743.SH	华远地产
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600048.SH	保利地产	600503.SH	华丽家族	600745.SH	中茵股份
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600052.SH	浙江广厦	600510.SH	黑牡丹	600748.SH	上实发展
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600064.SH	南京高科	600533.SH	栖霞建设	600753.SH	东方银星

000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600067.SH	冠城大通	600565.SH	迪马股份	600773.SH	西藏城投
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600077.SH	宋都股份	600604.SH	市北高新	600791.SH	京能置业
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600094.SH	大名城	600606.SH	绿地控股	600807.SH	天业股份
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600113.SH	浙江东日	600620.SH	天宸股份	600823.SH	世茂股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600133.SH	东湖高新	600621.SH	华鑫股份	600847.SH	万里股份
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600149.SH	廊坊发展	600622.SH	嘉宝集团	600848.SH	上海临港
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600158.SH	中体产业	600638.SH	新黄浦	600890.SH	中房股份
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600159.SH	大龙地产	600639.SH	浦东金桥	600895.SH	张江高科
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600162.SH	香江控股	600641.SH	万业企业	601588.SH	北辰实业
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600173.SH	卧龙地产	600647.SH	同达创业	300295.SZ	三五五网
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600185.SH	格力地产	600648.SH	外高桥		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600208.SH	新潮中宝	600649.SH	城投控股		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600215.SH	长春经开	600657.SH	信达地产		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600223.SH	鲁商置业	600658.SH	电子城		
000517.SZ	荣安地产	000981.SZ	银亿股份	600225.SH	天津松江	600663.SH	陆家嘴		
000537.SZ	广宇发展	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600665.SH	天地源		
000540.SZ	中天城投	002016.SZ	世荣兆业	600240.SH	华业资本	600675.SH	中华企业		
000558.SZ	莱茵体育	002077.SZ	大港股份	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000573.SZ	粤宏远 A	002133.SZ	广宇集团	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000608.SZ	阳光股份	002146.SZ	荣盛发展	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000609.SZ	绵石投资	002208.SZ	合肥城建	600325.SH	华发股份	600696.SH	匹凸匹		
000616.SZ	海航投资	002244.SZ	滨江集团	600340.SH	华夏幸福	600716.SH	凤凰股份		

数据来源：Wind，东方证券研究所

## 信息披露

---

依据《发布证券研究报告暂行规定》以下条款：

发布对具体股票作出明确估值和投资评级的证券研究报告时，公司持有该股票达到相关上市公司已发行股份1%以上的，应当在证券研究报告中向客户披露本公司持有该股票的情况，

就本证券研究报告中涉及符合上述条件的股票，向客户披露本公司持有该股票的情况如下：

截止本报告发布之日，东证资管仍持有保利地产(600048)股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

截止本报告发布之日，东证资管仍持有中南建设(000961)股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

提请客户在阅读和使用本研究报告时充分考虑以上披露信息。

## 分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

## 投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

### 公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

### 行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

## 免责声明

本研究报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必备措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

## 东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888\*1131

传真：021-63326786

网址：[www.dfzq.com.cn](http://www.dfzq.com.cn)

Email：[wangjunfei@orientsec.com.cn](mailto:wangjunfei@orientsec.com.cn)

