

# 土地市场供需两旺，溢价率上升

——2019年第5周地产周报（2019.1.26~2019.2.1）



东方证券  
ORIENT SECURITIES

## 核心观点

- **本周市场回顾。**本周房地产板块指数整体强于创业板指弱于沪深300指数，房地产板块指数报收3675.05，周度涨幅为1.8%，较沪深300指数相对收益为-0.2%。本周地产板块涨幅居前的公司分别为中南建设、金地集团、新城控股、荣盛发展、阳光城。
- **本周行业要闻。**1月1日起，上海房产原值减除比例由20%调整为30%，从而进一步降低企业用地成本，实质性减轻企业负担。地方两会上，10多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。1月29日，发改委召开专题新闻发布会，介绍《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案》。
- **地产一周数据回顾。周度销售受假期影响回落。**第5周35大城市新房销售为2.8万套，较上周的增速为-12%；12大城市二手房销售0.8万套，较上周的增速为-25%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为-17%、-22%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为-25%、-28%。**整体库存小幅增加。**第5周23大城市库存为128.5万套，较上周增加0.3万套；库销比为11.2个月，与上周相比上升0.3个月。一线城市库存量23.4万套，较上周减少0.1万套，库销比为9.1个月，与上周相比上升0.1个月。二线城市库存量62.1万套，与上周持平，库销比为11.9个月，较上周增加0.6个月。**土地市场成交增加。**第5周26大城市合计成交土地38块，较上周增加2块。**土地出让金增加。**第5周26大城市土地出让金为538亿元，较上周增加158亿元。**平均溢价率上升。**第5周26大城市土地成交平均溢价率为10.7%，较上周上升4.6个百分点。
- **重点公司公告。**中南建设发布2018年度业绩预增公告，预计实现归母净利润19.3亿元-22.3亿元，同比增长220.0%-270.0%。荣盛发展发布2018年度业绩快报，实现营业收入566.5亿元，同比增长46.4%，归母净利润76.6亿元，同比增长33.0%。

## 投资建议与投资标的

- 本周正在陆续召开的地方两会上，“三稳（稳地价、稳房价、稳预期）”和“一城一策”成为高频词。我们认为，政策面的全面收紧已成历史，2019年地方政策的微调会渐次出现。基于此，我们判断重点一二线城市的销售有望在未来几个月内出现回升。板块配置上，需要紧盯利润率、费用率改善和城市布局良好的优质龙头。具体来看，我们推荐：
  - 1) 运营王主线：万科A(000002, 买入)、保利地产(600048, 买入)、招商蛇口(001979, 买入)、新城控股(601155, 买入)；
  - 2) 布局王主线：万科A(000002, 买入)、阳光城(000671, 买入)、金地集团(600383, 增持)。

## 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

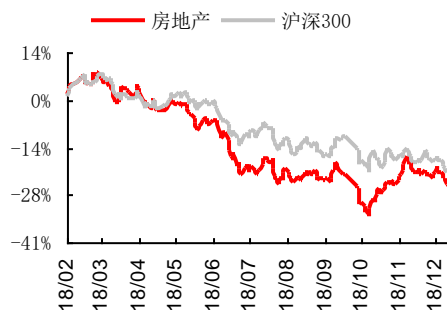
行业

房地产

报告发布日期

2019年02月11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

联系人

孙天一

021-63325888-4037

suntianyi1@orientsec.com.cn

## 相关报告

土地成交活跃，因城施策由点及面推进	2019-01-27
销售回暖正当时，政策星火可燎原	2019-01-21
二手房销售回暖，人才落户政策进一步放宽	2019-01-13

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

## 目 录

<b>1.本周市场行情回顾（2019.1.26~2019.2.1）</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（2019.1.26~2019.2.1）</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
2.5 周度行业融资跟踪 .....	12
<b>3.投资建议：政策回暖，一二线销售有望回升</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：本周房地产板块指数整体强于创业板指弱于沪深 300 指数 .....	4
表 2：本周房地产个股表现，中南建设、金地集团涨幅居前 .....	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 5 周）35 城市新房成交 .....	5
图 2：本周（第 5 周）12 城市二手房成交 .....	6
图 3：本周（第 5 周）新房二手房成交中一线城市占比 .....	6
图 4：第 5 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 (2019.1.26~2019.2.1)

### 1.1 本周行业指数表现

本周房地产板块指数整体强于创业板指弱于沪深 300 指数，房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-0.2%。沪深 300 指数报收 3247.40，周度涨幅为 2.0%；创业板指数报收 1271.27，周度涨幅为 0.5%；房地产板块指数报收 3675.05，周度涨幅为 1.8%。

**表 1：本周房地产板块指数整体强于创业板指弱于沪深 300 指数**

	指数 (2019/2/1)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3247.40	2.0%	0.5%	7.9%
创业板指	1271.27	0.5%	-0.3%	1.7%
房地产指数 (申万)	3675.05	1.8%	-0.2%	5.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 本周地产板块个股表现

本周地产板块涨幅居前的公司分别为中南建设、金地集团、新城控股、荣盛发展、阳光城。

**表 2：本周房地产个股表现，中南建设、金地集团涨幅居前**

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中南建设	9.0%	华业资本	-19.7%
金地集团	8.9%	市北高新	-16.3%
新城控股	8.3%	莱茵体育	-14.3%
荣盛发展	7.9%	万方发展	-13.3%
阳光城	7.4%	实达集团	-10.5%

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 (2019.1.26~2019.2.1)

### 2.1 行业一周要闻回顾

**行业政策及行业数据：** 1 月 1 日起，上海房产原值减除比例由 20% 调整为 30%，从而进一步降低企业用地成本，实质性减轻企业负担。地方两会上，10 多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。1 月 29 日，发改委召开专题新闻发布会，介绍《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案》。2018 年 12 月份，易居研究院监测的 100 个城市新建商品住宅成交均价为 13382 元/平方米，环比增长 0.6%，同比增长 8.2%。

1) 1月31日，上海市人民政府发布《上海市人民政府关于调整本市房产税房产原值减除比例的通知》。《通知》指出，自今年1月1日起，上海按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人，房产原值减除比例由20%调整为30%，从而进一步降低企业用地成本，实质性减轻企业负担。

信息来源：新浪财经

2) 据山东省统计局披露，2018年山东房地产投资额达到7553亿元，同比增长13.8%。其中，住宅投资完成5717.5亿元，增长16.0%。商品房竣工面积达到10512.6万平方米，增长24.7%。新开工面积18732.2万平方米，增长29.9%。商品房销售面积达到13454.7万平方米，增长5.0%。截至2018年年末，商品房待售面积为2640万平方米，同比下降19.0%，创2013年以来最低水平。

信息来源：新浪

3) 2018年房地产从严调控，市场逐步回归理性。正在陆续召开的地方两会上，10多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。此外，“一城一策”成为高频词。

信息来源：新浪财经

4) 1月29日，发改委召开专题新闻发布会，介绍《进一步优化供给推动消费平稳增长促进形成强大国内市场的实施方案（2019年）》有关情况。《实施方案》将重点考虑加快推进老旧小区和老年家庭适老化改造，进一步满足农业转移人口适龄化的住房消费需求，加快发展住房租赁市场，支持人口净流入、房价高、租赁需求大的大中城市多渠道筹集公租房和市场租赁的住房房源，将集体土地建设租赁住房作为重点支持的内容。

信息来源：新浪

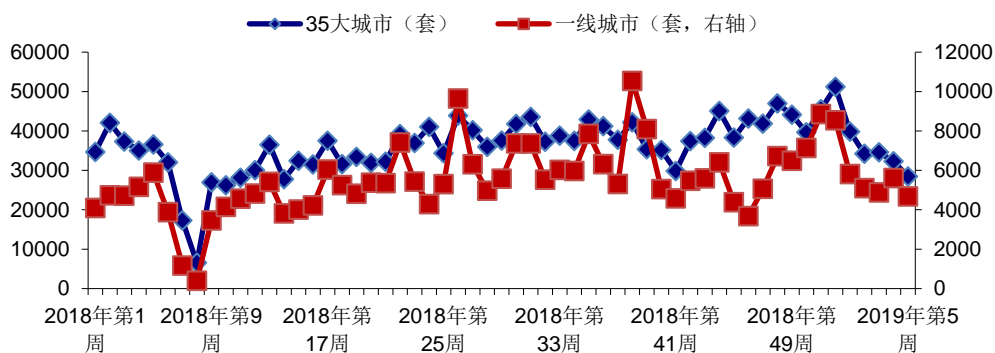
5) 上海易居房地产研究院最新《中国百城房价报告》显示，2018年12月份，易居研究院监测的100个城市新建商品住宅成交均价为13382元/平方米，环比增长0.6%，同比增长8.2%。分城市能级来看，一线城市在2018年1月份房价创下了新高，随后月份则总体处于下滑态势，到了2018年下半年房价则呈现了小幅反弹的态势；而三、四线城市在连续10个月环比上涨的基础上，12月份首次出现止涨的现象。

信息来源：新浪

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

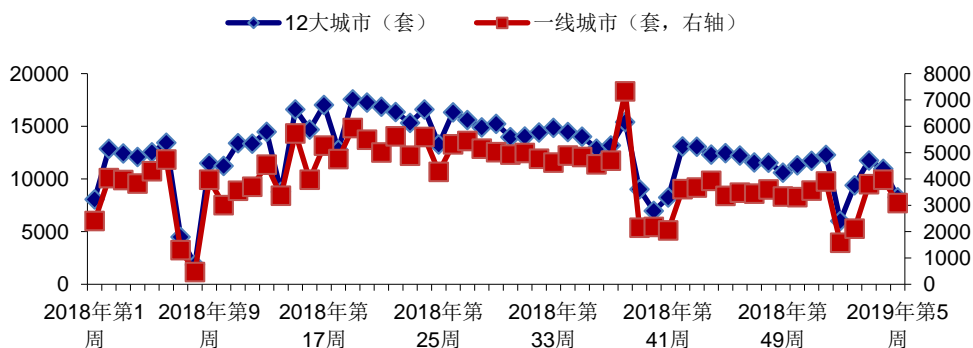
**周度销售受假期影响回落。**第5周35大城市新房销售为2.8万套，较上周的增速为-12%；12大城市二手房销售0.8万套，较上周的增速为-25%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为-17%，-22%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为-25%，-28%。

图1：本周（第5周）35城市新房成交



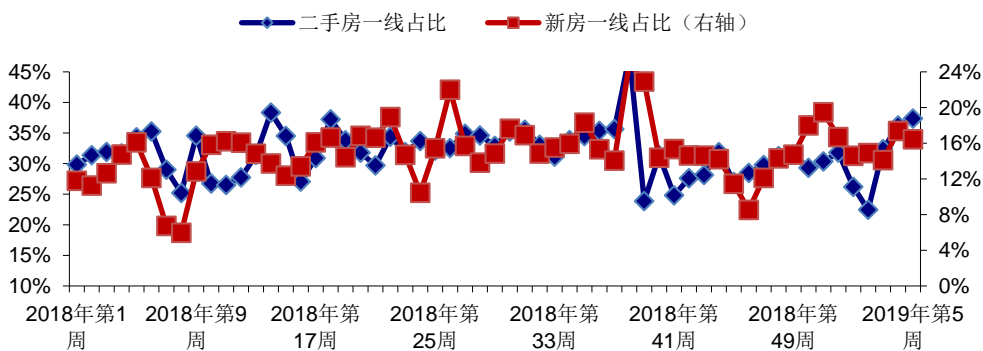
数据来源：Wind，东方证券研究所

**图 2：本周（第 5 周）12 城市二手房成交**



数据来源：Wind，东方证券研究所

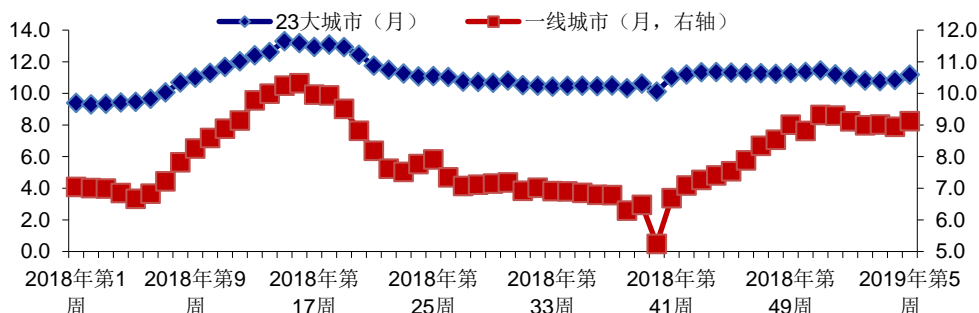
**图 3：本周（第 5 周）新房二手房成交中一线城市占比**



数据来源：Wind，东方证券研究所

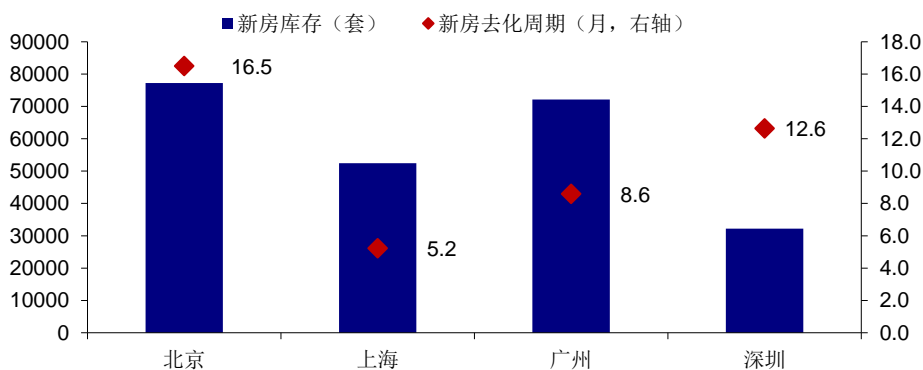
**整体库存小幅增加。**截至 2019 年第 5 周 23 大城市库存为 128.5 万套，较上周增加 0.3 万套；库销比为 11.2 个月，与上周相比上升 0.3 个月。一线城市库存量 23.4 万套，较上周减少 0.1 万套，库销比为 9.1 个月，与上周相比上升 0.1 个月。二线城市库存量 62.1 万套，与上周持平，库销比为 11.9 个月，较上周增加 0.6 个月。

**图 4：第 5 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**

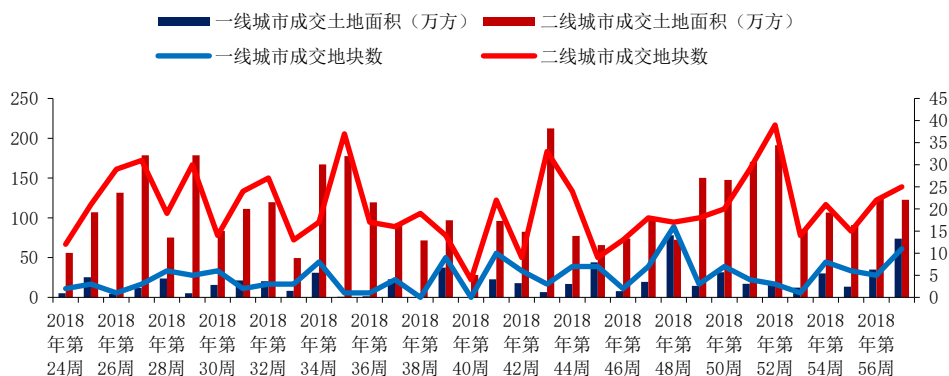


数据来源: Wind, 东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场成交增加。**2019 年第 5 周 26 大城市合计成交土地 38 块，较上周增加 2 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 11、25、0、2 块，较上周分别增加 6 块、增加 3 块、减少 6 块、减少 1 块。土地出让金增加。2019 年第 5 周 26 大城市土地出让金为 538 亿元，较上周增加 158 亿元。

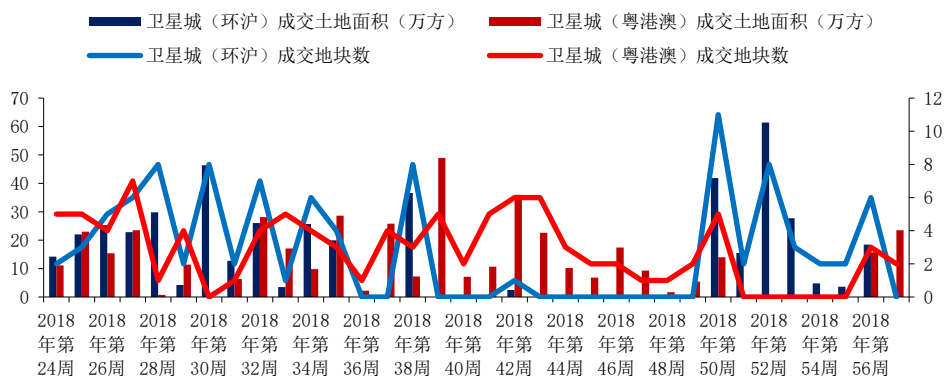
**图 6：一、二线城市土地成交情况**



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**

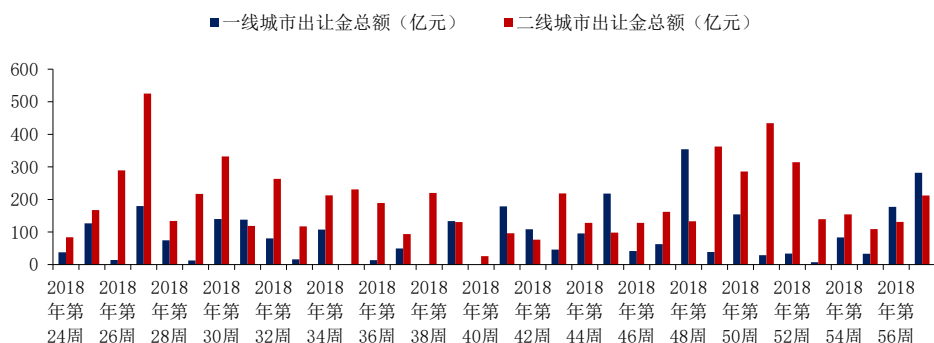


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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**

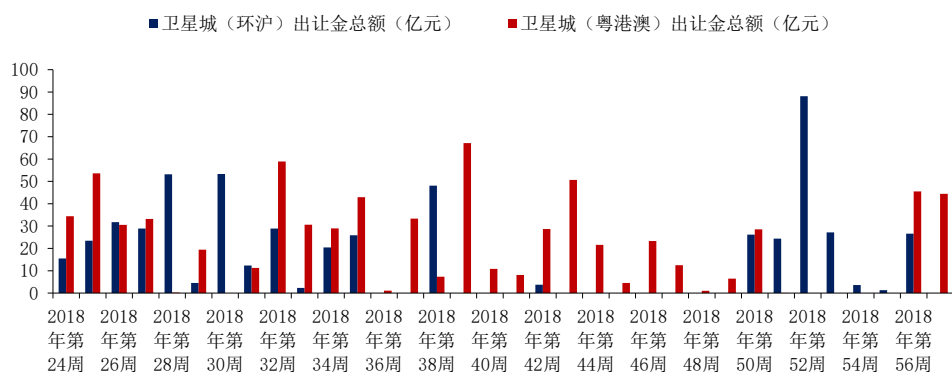




数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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

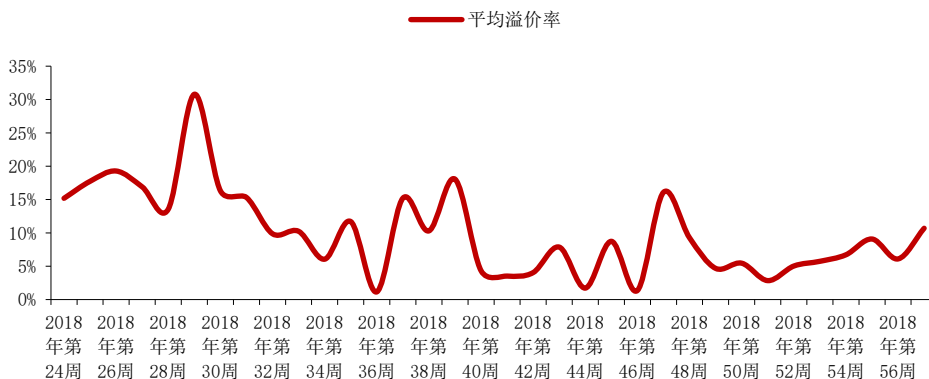


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

**平均溢价率上升。**2019年第5周26大城市土地成交平均溢价率为10.7%，较上周上升4.6个百分点。其中一线城市、二线城市、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为10.2%、10.8%、12.8%，二线城市、卫星城明显升温。2019年第5周26大城市土地流拍数量为1。

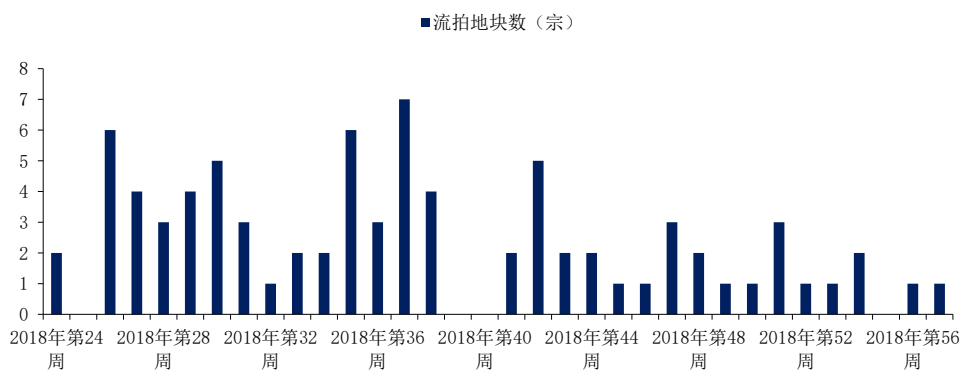
图10：26城土地平均溢价率情况



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：

**【金地集团】** 1) 公司 2019 年 1 月实现销售金额 106.3 亿元，同比增长 31.0%，销售面积 46.3 万平方米，同比下降 1.8%，销售均价 22959 元/平方米，同比增长 33.3%；2) 公司新增项目占地面积 6.1 万平方米，计容建筑面积 16.4 万平方米，权益金额 7.8 亿元，平均楼面价 4792 元/平方米。

**【新城控股】** 1) 公司 2019 年 1 月实现销售金额 109.6 亿元，同比增长 6.6%，销售面积 96.9 万平方米，同比下降 1.4%，销售均价 11307 元/平方米，同比下降 30.7%；2) 公司新增项目占地面

积 172.2 万平方米，计容建筑面积 466.0 万平方米，权益金额 111.7 亿元，平均楼面价 2923 元/平方米。

**【万科 A】** 1) 公司 2019 年 1 月实现销售金额 488.8 亿元，同比下降 28.1%，销售面积 317.7 万平方米，同比下降 28.5%，销售均价 15386 元/平方米，同比增长 0.6%；2) 公司新增项目占地面积 134.1 万平方米，计容建筑面积 274.1 万平方米，权益金额 72.6 亿元，平均楼面价 3562 元/平方米。

**【荣盛发展】** 1) 公司与蔚县人民政府及京泊尔冷链物流签订荣盛兴城蔚县园区招商合作协议书。项目一期占地 100 亩，金额不低于 2.5 亿元；二期预留占地 100 亩，金额不低于 2.5 亿元；2) 公司与廊坊市安次区人民政府、洸远金属、圣驰金属、蔡洸远、曹秀芳、蔡富荣、蔡灵签订《安次区钢铁去产能合作框架协议》，涉及金额不超过 22.0 亿元；3) 公司与淮北新城、安徽省淮北经济开发区管理委员会、山东敬业达签订《安徽敬业达新型材料产业园项目入区协议》，项目用地面积约 100 亩，建筑面积约 4.2 万平方米，固定资产投资金额 2.0 亿元；4) 公司发布 2018 年度业绩快报，2018 年实现营业收入 566.5 亿元，同比增长 46.4%。归母净利润 76.6 亿元，同比增长 33.0%。

**【金科股份】** 蒋思海先生为更集中精力履行董事长职责、推动公司战略目标落地而辞去公司总裁职务，公司拟聘请重庆区域公司董事长喻林强先生担任总裁。

**【蓝光发展】** 公司拟非公开发行不超过 20 亿元公司债券，票面利率尚未确定，期限不超过 5 年。

**【东方银星】** 公司发布 2018 年度业绩快报，2018 年实现营业收入 19.3 亿元，同比增长 457.5%。归母净利润 2093.1 万元，同比增长 10.3%。

**【世联行】** 公司发布业绩预告修正公告，修正后归母净利润为 4.0-6.0 亿元，同比下降 40.0%-60.0%，修正前为 7.0-10.0 亿元。

**【泰禾集团】** 公司发布年度业绩预告，预计实现归母净利润 23.4-29.7 亿元，同比增长 10.2%-40.0%。

**【中粮地产】** 公司发布年度业绩预告，预计实现归母净利润 11.0-15.0 亿元，同比增长 16.4%-58.7%。

**【深大通】** 公司发布业绩预告，预计亏损 6.9-9.9 亿元，比上年同期下降 292.8% - 376.6%。

**【光大嘉宝】** 公司发布 2018 年年度业绩预增公告。公司 2018 年预计实现归母净利润 8.4 亿元，同比增长 54.9%。

**【滨江集团】** 公司与中铁房地产集团华东有限公司联合竞得杭政储出[2018]59 号地块，该地块位于杭州市西湖区，土地出让面积 2.1 万平方米，建筑面积 5.7 万平方米，成交总价 20.6 亿元，楼面价 36100 元/平方米。

**【大名城】** 公司发布 2018 年年度业绩预减公告。公司 2018 年预计实现营业收入 133.5 亿元，同比增长 30.0%；公司 2018 年预计实现归母净利润 5.2 亿元，同比下降 64.0%。

**【中南建设】** 公司发布 2018 年年度业绩预增公告。公司 2018 年预计实现归母净利润 19.3 亿元-22.3 亿元，同比增长 220.0%-270.0%。

**【华夏幸福】** 公司将已发行公司债券“16 华夏 02”后 2 年的票面利率上调 296bp 至 7.0%，发行规模 20.0 亿元。

## 2.5 周度行业融资跟踪

本周地产板块无公司融资规模合计为 0 亿。

## 3.投资建议：政策回暖，一二线销售有望回升

本周正在陆续召开的地方两会上，“三稳（稳地价、稳房价、稳预期）”和“一城一策”成为高频词。我们认为，政策面的全面收紧已成历史，2019 年地方政策的微调会渐次出现。基于此，我们判断重点一二线城市的销售有望在未来几个月内出现回升。板块配置上，需要紧盯利润率、费用率改善和城市布局良好的优质龙头。具体来看，我们推荐：

- 1) 运营王主线：万科 A、保利地产、招商蛇口、新城控股。
- 2) 布局王主线：万科 A、阳光城、金地集团。

表 3：覆盖公司估值表

A 股股票 代码	股票 简称	股价 (元)	市值 (亿元)	EPS (元/股)			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	27.68	3056	2.54	3.40	4.46	11	8	6	买入	30.60	2018/12/5
001979.SZ	招商蛇口	19.02	1503	1.55	2.07	2.50	12	9	8	买入	20.70	2018/8/21
600048.SH	保利地产	12.87	1531	1.32	1.72	2.22	10	8	7	买入	13.76	2018/8/13
600340.SH	华夏幸福	27.88	837	2.83	4.12	5.55	10	7	5	买入	28.35	2018/12/12
600383.SH	金地集团	11.00	497	1.52	1.71	1.98	7	6	6	增持	11.97	2018/6/29
600208.SH	南湖中宝	2.88	248	0.39	0.60	0.75	7	5	4	买入	5.40	2018/5/1
000402.SZ	金融街	7.14	213	1.01	1.19	1.41	7	6	5	增持	13.09	2018/3/27
000961.SZ	中南建设	6.3	234	0.16	0.63	1.09	39	10	6	买入	7.56	2018/12/5
000656.SZ	金科股份	5.89	315	0.35	0.39	0.54	17	11	9	增持	6.36	2018/9/1
000671.SZ	阳光城	5.67	230	0.51	0.83	1.15	11	7	5	买入	7.47	2018/12/6
600094.SH	大名城	3.57	88	0.57	0.72	0.91	6	5	4	买入	10.08	2018/3/7
002244.SZ	滨江集团	3.78	118	0.55	0.65	0.80	7	6	5	买入	5.85	2018/8/22
002285.SZ	世联行	4.88	100	0.49	0.83	1.15	10	8	7	买入	7.47	2018/8/25
600064.SH	南京高科	7.55	93	1.23	1.46	1.66	6	5	5	买入	17.52	2018/3/27
600622.SH	光大嘉宝	6.54	75	0.61	0.90	1.31	11	9	6	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	29.38	663	2.71	4.30	5.83	11	7	5	买入	34.40	2018/12/6
600606.SH	绿地控股	6.45	785	0.74	0.94	1.18	9	7	5	买入	7.52	2018/10/30
H 股股票 代码	股票 简称	股价 (港元)	市值 (亿港元)	核心 EPS (元/股)			PE			投资 评级	目标价 (港元)	最近报告 时间
				17A	18E	19E	17A	18E	19E			
0084.HK	旭辉控股集团	5.26	407	0.56	0.72	0.88	8	6	5	买入	4.91	2019/1/16
1918.HK	融创中国	33.10	1460	2.52	3.43	5.43	11	8	5	买入	37.45	2018/1/26

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2019年2月8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，东证资管仍持有新城控股(601155)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，东证资管仍持有万科A(000002)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)

