

土地成交依旧活跃，苏州政策进一步深化

2019年第22周地产周报 (2019.5.25 - 2019.5.31)

核心观点

- **本周市场回顾。**本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数；房地产板块指数报收 4105.98，周度涨幅为 0.8%，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空港股份、苏州高新、长春经开、电子城、栖霞建设。
- **本周行业要闻。**江苏省苏州市政府联合住建局、发改委、自然资源局等部门召集 30 余家地产商召开苏州房地产行业座谈会。5 月下旬以来，北京、上海、广州、深圳等一线城市土地挂牌量明显增多。2019 年 4 月核心城市住房价格连续 3 个月上涨，但 4 月份房价涨势较 3 月份略有减缓，并且二手住房成交量也显著下降。
- **地产一周数据回顾。周度销售上升。**第 22 周 35 大城市新房销售为 4.4 万套，较上周的增速为 12.0%；12 大城市二手房销售 1.7 万套，较上周的增速为 1.5%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为 9.6%，14.0%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为 10.0%，-6.0%。**整体库存略有减少。**第 22 周 23 大城市库存为 125.9 万套，较上周减少 0.5 万套；库销比为 10.96 个月，与上周相比减少 0.18 个月。一线城市库存量 22.7 万套，较上周减少 0.45 万套，库销比为 7.32 个月，较上周减少 0.21 个月。二线城市库存量 61.6 万套，较上周增加 0.2 万套，库销比为 11.9 个月，较上周下降 0.3 个月。**土地市场成交增加。**第 22 周 26 大城市合计成交土地 24 块，较上周增加 5 块。**土地出让金增加。**第 22 周 26 大城市土地出让金为 165.7 亿元，较上周增加 33.2 亿元。**平均溢价率下降。**第 22 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 34.5%，较上周减少 2.2 个百分点。
- **重点公司公告。**1) 中南建设拟向激励对象授予股票期权 13837 万份，行权价格为 8.49 元。行权期为 2019/2020/2021 年，考核目标为相对 2017 年净利润增长率不低于 560%/1060%/1408%。2) 荣盛发展拟在境外发行总额不超过 10 亿美元境外公司债券，期限不超过 5 年，票面利率尚未确定。
- **投资建议与投资标的。**本周地产板块横盘整理。5 月主流地产公司销售向好。具体来说，我们认为有三类开发公司值得看好：1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头：推荐万科 A(000002, 买入)、保利地产(600048, 买入)；2) 业绩高速增长的二线龙头公司，推荐新城控股(601155, 买入)、中南建设(000961, 买入)；3) 受益于都市圈规划的公司，推荐华夏幸福(600340, 买入)、荣盛发展(002146, 买入)。同时建议积极关注物管公司的投资机会，建议关注碧桂园服务(6098, 未评级)、绿城服务(2869, 未评级)、永升生活服务(1995, 未评级)、新城悦(1755, 未评级)，同时因为蓝光发展的物业子公司嘉宝股份有望在港股上市且对其市值影响弹性较大，也建议积极关注蓝光发展(600466, 买入)的价值重估。

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。



东方证券
ORIENT SECURITIES

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 06 月 02 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

马晓东

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

1.本周市场行情回顾（2019.5.25~2019.5.31）	4
1.1 本周行业指数表现	4
1.2 本周地产板块个股表现	4
2.行业及公司要闻回顾（2019.5.25~2019.5.31）	4
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	8
2.4 重点公司一周要闻回顾	11
2.5 周度行业融资跟踪	11
3.投资建议：关注“稳健、高成长、都市圈”三类公司	12
风险提示	13
附录	13
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弱于创业板指和沪深 300 指数.....	4
表 2：本周房地产个股表现，空港股份、苏州高新涨幅居前.....	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 22 周）35 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 22 周）12 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 22 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4：第 22 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.....	8
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.....	9
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.....	10
图 11：26 城土地流拍情况.....	10

1. 本周市场行情回顾 (2019.5.25~2019.5.31)

1.1 本周行业指数表现

本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 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 3629.79，周度涨幅为 1.0%；创业板指数报收 1483.66，周度涨幅为 2.8%；房地产板块指数报收 4105.98，周度涨幅为 0.8%。

表 1：本周房地产板块指数整体弱于创业板指和沪深 300 指数

	指数 (2019/5/31)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3629.79	1.0%	-1.5%	20.6%
创业板指	1483.66	2.8%	-2.4%	18.6%
房地产指数 (申万)	4105.98	0.8%	-1.8%	17.4%

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空港股份、苏州高新、长春经开、电子城、栖霞建设。

表 2：本周房地产个股表现，空港股份、苏州高新涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
空港股份	50.1%	深大通	-25.5%
苏州高新	16.8%	实达集团	-11.9%
长春经开	9.6%	*ST 华业	-9.8%
电子城	7.6%	天房发展	-7.2%
栖霞建设	7.5%	三湘印象	-5.4%

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 (2019.5.25~2019.5.31)

2.1 行业一周要闻回顾

江苏省苏州市政府联合住建局、发改委、自然资源局等部门召集 30 余家地产商召开苏州房地产行业座谈会。5 月下旬以来，北京、上海、广州、深圳等一线城市土地挂牌量明显增多。2019 年 4 月核心城市住房价格连续 3 个月上涨，但 4 月份房价增速较 3 月份略有减缓，并且二手住房成交量也显著下降。

1) 近期，北京市规划和自然资源委员会在推介会上集中推介了 57 宗经营性用地，其中 44 幅为住宅用地，9 宗共有产权房地用地以及 13 宗商服用地。

信息来源：21 世纪经济报道

2) 江苏省苏州市政府联合住建局、发改委、自然资源局等部门召集 30 余家地产商召开苏州房地产行业座谈会。会议称，如苏州楼市的几大指标得不到控制，7 月后调控会即刻加码，包括扩大限售范围，提高外地人购房需要的社保门槛等。与此同时，苏州房地产长效调控机制政策已经形成方案，并上报住建部，长效调控机制实施后阶段调措施不取消，一切以重要考核指标要求为准。

信息来源：澎湃新闻

3) 5 月下旬以来，北京、上海、广州、深圳等一线城市土地挂牌量明显增多。其中，北京、上海、深圳等地近期土地出让金额均超过百亿元。广州 5 月以来挂牌地块合计超过 11 宗。业内人士称，在三四线城市楼市相对低迷的情况下，房地产企业把更多资金投入一二线城市，使得一二线城市土地市场升温。

信息来源：中国证券报

4) 5 月《中国住房市场发展月度分析报告》发现，2019 年 4 月核心城市住房价格连续 3 个月上涨，但 4 月份房价增速较 3 月份略有减缓。核心城市在房价增速减缓的同时，二手住房成交量也显著下降。2019 年 4 月，10 大重点城市二手住房成交量指数为 177.84，比 3 月下降 27%，与上年同期大体持平。从量在价先的一般性规律看，重点城市房价上涨的压力已有所减轻。

信息来源：经济参考报

5) 据世邦魏理仕最新统计，在海外资本的推动下，2018 年中国商业地产大宗投资交易金额超过 2600 亿元，创下历史记录的同时较 2017 年增长 10%。外资在国内大宗商业地产的投资总额超过 850 亿元，同比大幅增长 68%。2019 年一季度，国内大宗物业投资继续活跃，交易金额超过人民币 530 亿元，其中外资占比进一步大幅提升至 50%，为 2016 年以来单季最高。写字楼大宗交易金额亦超过 250 亿元。

信息来源：21 世纪经济报道

6) 中国 5 月制造业 PMI49.4，低于荣枯线，环比回落 0.7%，预估为 49.9，前值为 50.1。

信息来源：财联社

7) 58 安居客发布的《国民安居指数报告》显示，5 月全国房地产市场小幅回暖。67 个重点监测城市测算，新房价格环比上浮 0.44%，二手房环比微增 0.11%。58 安居客房产研究院首席分析师张波表示，楼市在经历了春节后的一波小高潮后，渐渐恢复到正常水平。近日苏州、杭州、合肥等热点城市的“微收紧”，及时、有效地针对房地产行业可能出现影响稳定的各种苗头打了“预防针”，2019 年市场不会出现单边市场热度持续上扬的格局，整体稳定、小幅波动应该是主流趋势。

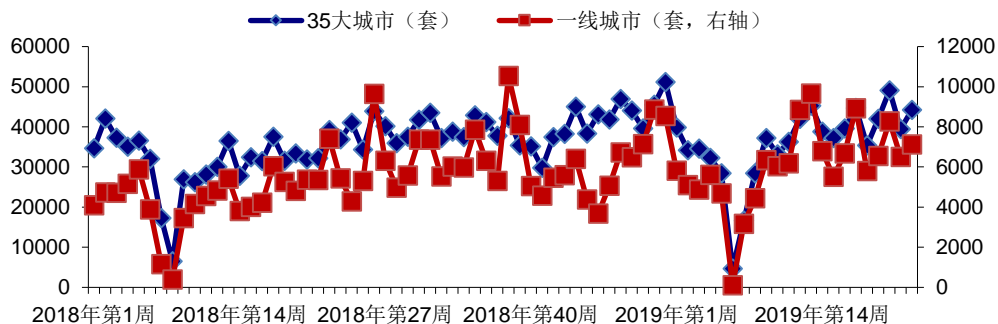
信息来源：经济参考报

2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

周度销售上升。第 22 周 35 大城市新房销售为 4.4 万套，较上周的增速为 12.0%；12 大城市二手

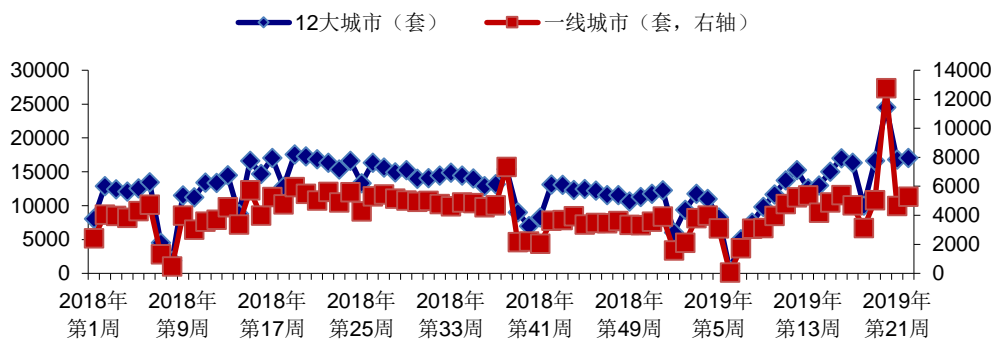
房销售 1.7 万套，较上周的增速为 1.5%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为 9.6%、14.0%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为 10.0%、-6.0%。

图 1：本周（第 22 周）35 城市新房成交



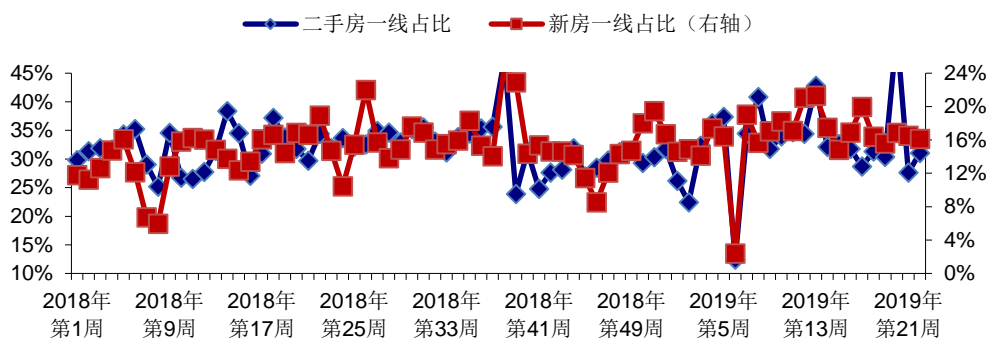
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 22 周）12 城市二手房成交



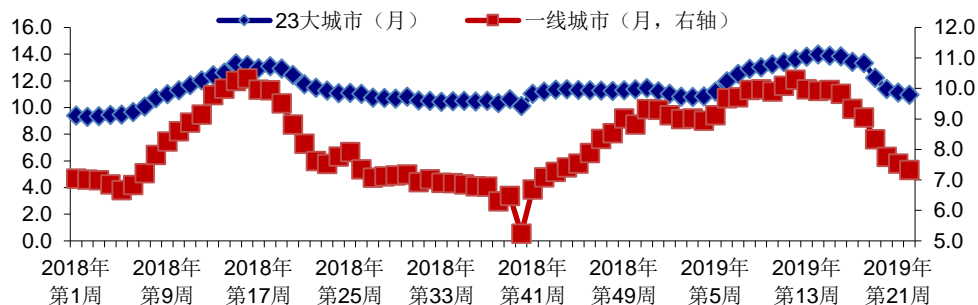
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 3：本周（第 22 周）新房二手房成交中一线城市占比



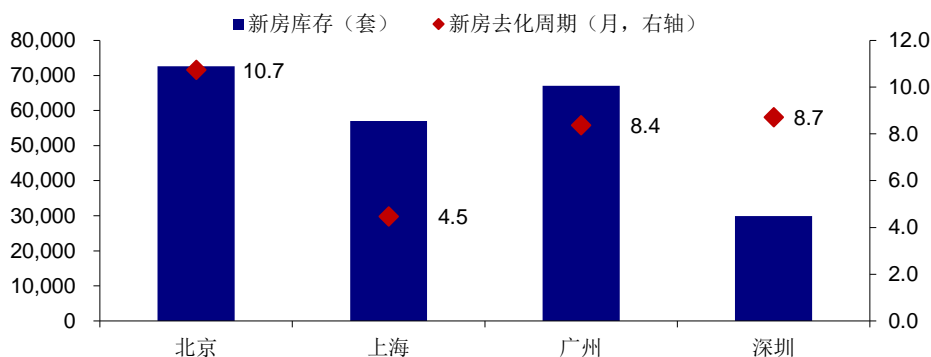
数据来源：Wind，东方证券研究所

整体库存略有减少。第22周23大城市库存为125.9万套，较上周减少0.5万套；库销比为10.96个月，与上周相比减少0.18个月。一线城市库存量22.7万套，较上周减少0.45万套，库销比为7.32个月，较上周减少0.21个月。二线城市库存量61.6万套，较上周增加0.2万套，库销比为11.9个月，较上周下降0.3个月。

图4：第22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

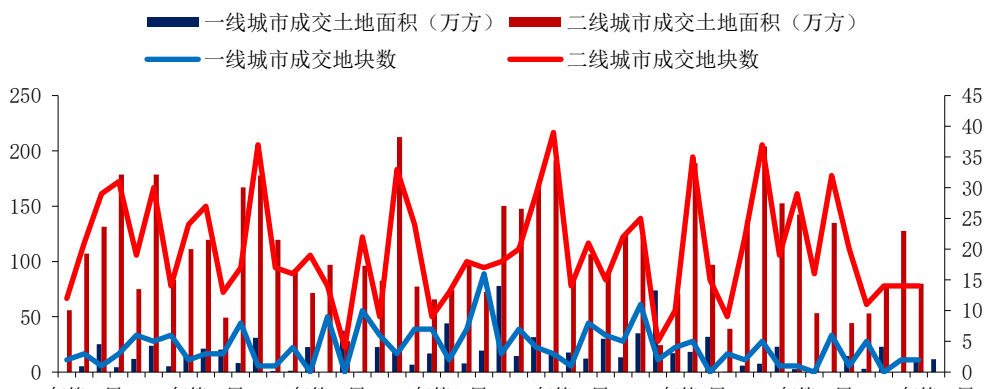


数据来源: Wind, 东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

土地市场成交增加。第 22 周 26 大城市合计成交土地 24 块，较上周增加 5 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 2、14、8、0 块，较上周分别增加 0 块、增加 0 块、增加 5 块、增加 0 块。**土地出让金增加。**第 22 周 26 大城市土地出让金为 165.7 亿元，较上周增加 33.2 亿元。

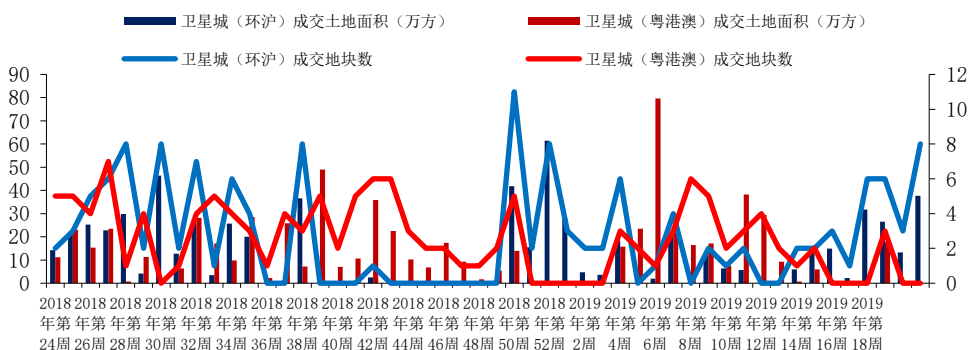
图 6: 一、二线城市土地成交情况



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。

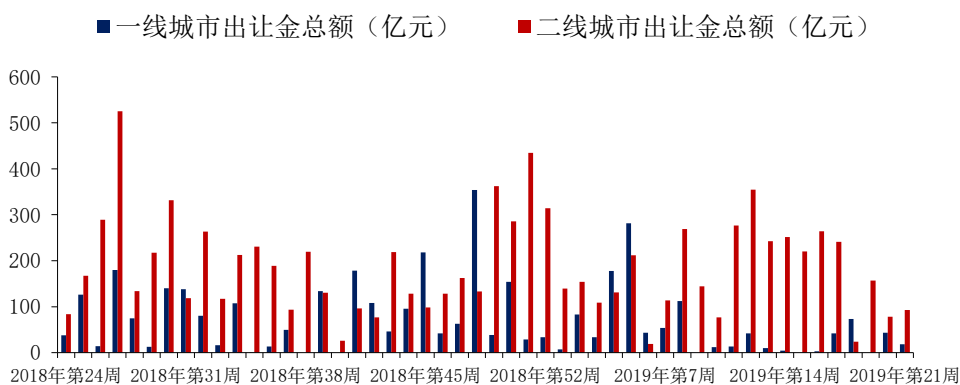
图 7: 卫星城土地成交情况



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。

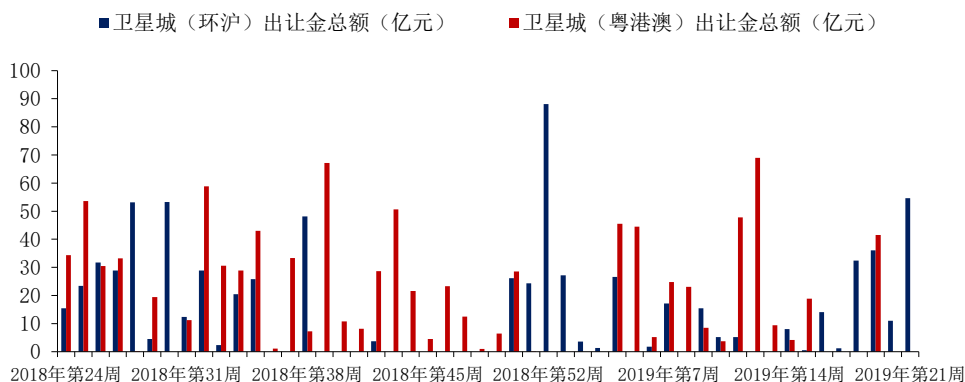
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

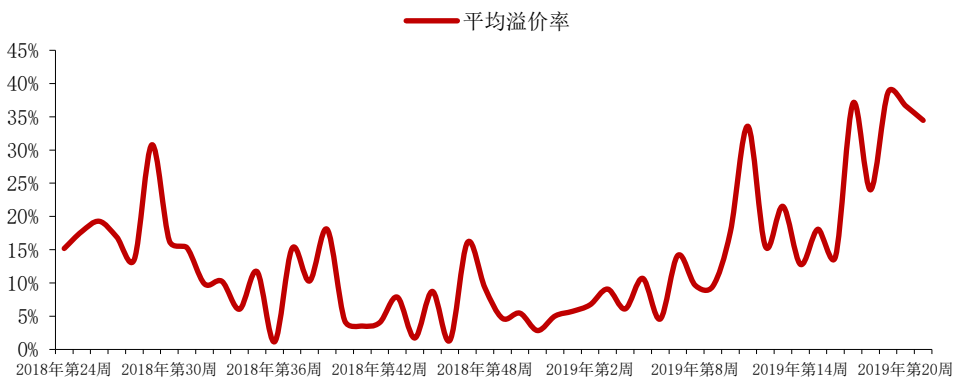


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率下降。第 22 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 34.5%，较上周减少 2.2 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 54.8%、35.3%、27.9%、0%，一线城市、环沪卫星城明显升温。2019 年第 22 周 26 大城市土地流拍数量为 2 块。

图 10：26 城土地平均溢价率情况

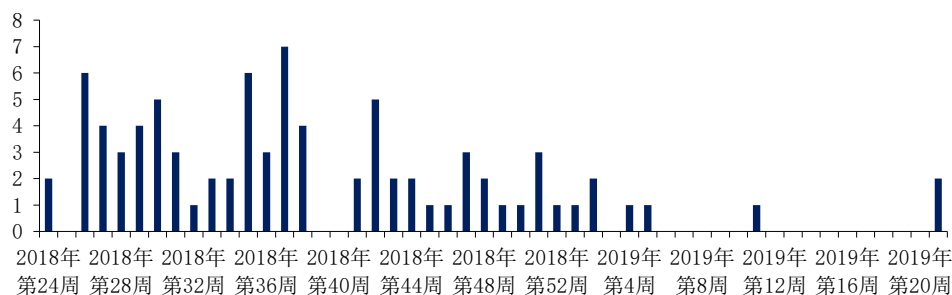


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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

■ 流拍地块数（宗）



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：

【大悦城】公司全资子公司天津市北源收购天津先行持有的天津市中北镇项目在建工程及土地使用权，交易对价为 13.5 亿元。项目占地面积 4.8 万平方米，建筑面积 8.9 万平方米，楼面价 15169 元/平方米。

【阳光城】公司与佳兆业集团控股有限公司拟签署战略合作框架协议，共同成立项目公司拟积极推进在粤港澳大湾区及周边区域房地产开发领域范围内的合作，公司及佳兆业拟按照同等比例对项目进行投入，公司的总投入金额不超过 45 亿元。

【中南建设】公司拟向激励对象授予股票期权 13837 万份，行权价格为 8.49 元。行权期为 2019/2020/2021 年，考核目标为相对 2017 年净利润增长率不低于 560%/1060%/1408%。

【滨江集团】公司竞得金开自然资源规供[2019]11 号地块，该地块位于金华市婺城区湖海塘东阳街以西、和悦路以北，土地出让面积 3.9 万平方米，建筑面积 7.0 万平方米，成交总价 6.9 亿元，楼面价 9857 元/平方米。

【保利地产】公司副总经理吴章焰被立案调查并采取留置措施。目前，公司已对相关工作进行了妥善安排，公司生产经营情况正常。

【荣盛发展】公司拟在境外发行总额不超过 10 亿美元境外公司债券，期限不超过 5 年，票面利率尚未确定。

2.5 周度行业融资跟踪

本周地产板块公司无融资。

3.投资建议：关注“稳健、高成长、都市圈”三类公司

本周地产板块横盘整理。5月主流地产公司销售向好。我们认为有三类开发公司值得看好：1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头：推荐万科A、保利地产；2) 业绩高速成长的二线龙头公司，推荐新城控股、中南建设；3) 受益于都市圈规划的公司，推荐华夏幸福、荣盛发展。同时建议积极关注物业管理公司的投资机会，建议关注碧桂园服务、绿城服务、永升生活服务、新城悦，同时因为蓝光发展的物业子公司嘉宝股份有望在港股上市且对其市值影响弹性较大，也建议积极关注蓝光发展的价值重估。

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	28.03	3168	2.54	3.06	3.69	11	9	8	买入	33.21	2019/3/27
001979.SZ	招商蛇口	21.10	1669	1.55	1.93	2.50	14	11	8	买入	30.00	2019/3/20
600048.SH	保利地产	12.97	1543	1.32	1.58	2.01	10	8	6	买入	16.08	2019/4/27
600340.SH	华夏幸福	29.74	893	2.83	4.05	5.46	11	7	5	买入	38.22	2019/2/19
600383.SH	金地集团	11.78	532	1.52	1.71	2.11	8	7	6	增持	14.77	2019/4/30
600208.SH	新潮中宝	3.40	292	0.39	0.60	0.38	9	6	9	买入	4.18	2019/4/30
000402.SZ	金融街	7.92	237	1.01	1.09	1.22	8	7	6	增持	13.09	2018/3/27
000961.SZ	中南建设	8.58	318	0.16	0.63	1.1	54	14	8	买入	11.00	2019/5/3
000656.SZ	金科股份	6.71	358	0.35	0.53	0.66	19	13	10	增持	6.36	2018/9/1
000671.SZ	阳光城	6.77	274	0.51	0.75	1.13	13	9	6	买入	7.47	2019/2/27
002244.SZ	滨江集团	4.37	136	0.55	0.65	0.80	8	7	5	买入	5.85	2018/8/22
002285.SZ	世联行	5.06	103	0.49	0.58	0.23	10	9	22	买入	5.52	2019/4/30
600622.SH	光大嘉宝	7.23	83	0.61	0.69	1.01	12	10	7	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	38.30	864	2.67	4.65	6.07	14	8	6	买入	42.49	2019/3/9
600606.SH	绿地控股	7.14	869	0.74	0.94	1.18	10	8	6	买入	8.46	2019/2/15
002146.SZ	荣盛发展	9.71	422	1.33	1.76	2.24	7	6	4	买入	15.68	2019/3/25
600466.SH	蓝光发展	6.40	191	0.64	0.75	1.17	10	9	5	买入	8.19	2019/5/8
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			
0884.HK	旭辉控股集团	5.08	395	0.56	0.72	0.90	8	6	5	买入	6.27	2019/5/10
1918.HK	融创中国	37.65	1669	2.52	3.43	6.49	13	10	5	买入	52.22	2019/5/10

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2019年5月31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	三六五网
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	新湖中宝	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

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn

