

销售持续降温，龙头房企业绩预喜

——2019年第29周地产周报



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和沪深300指数；房地产板块指数报收4251.62，周度涨幅为2.7%，较沪深300指数相对收益为2.7%。本周地产板块涨幅居前的公司分别为大名城、大悦城、上海临港、阳光城、新城控股。
- **本周行业要闻。**统计局公布6月房地产市场运行情况，房地产销售面积、投资额、新开工面积同比增速分别为-2.2%、10.1%、8.9%，各项指标均出现回升，强于预期。近日深圳出现史上较为罕见的大规模土拍，据了解深圳后续还将持续增加土地供应。全国户籍制度改革推进电视电话会议召开，韩正指出下一步推进户籍制度改革要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成1亿非户籍人口在城市落户目标。
- **地产一周数据回顾。周度销售下滑。**第29周29大城市新房销售为4.2万套，较上周减少11%；11大城市二手房销售1.2万套，较上周减少5%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为-13%、-4%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为-14%、-6%。**整体库存略有增加。**第28周15大城市库存为96.9万套，较上周增加0.2万套；库销比为9.67个月，与上周相比增加0.02个月。一线城市库存量22.1万套，较上周减少0.02万套，库销比为7.29个月，较上周增加0.1个月。二线城市库存量44.4万套，较上周增加0.3万套，库销比为7.63个月，较上周增加0.04个月。**土地市场成交减少。**第29周26大城市合计成交土地16块，较上周减少22块。土地出让金减少。第28周26大城市土地出让金为192亿元，较上周减少189亿元。**平均溢价率降低。**第29周26大城市土地成交平均溢价率为21.9%，较上周减少4.8个百分点。
- **重点公司公告。**1) 保利地产2019年上半年实现营业收入711.6亿元，同比增长19.5%。归母净利润103.5亿元，同比增长59.1%。2) 阳光城2019年上半年实现营业收入225.9亿元，同比增长49%，归母净利润14.5亿元，同比增长40%。

投资建议与投资标的

- 在销售有所降温、信托监管加码的背景下，融资能力对房企的生存和竞争的重要性将进一步凸显，而有融资优势的龙头房企和国企、央企背景房企也将更具竞争力。从本周披露半年度业绩的房企情况看，龙头房企的竣工开始加速，带来半年甚至全年的业绩都有望持续超市场预期，叠加目前行业偏低的估值水平和整体仓位配置水平，我们维持龙头房企未来3个月拥有绝对收益的观点，推荐稳健的一线龙头和快速增长的二线龙头，推荐保利地产(600048, 买入)、万科A(000002, 买入)、华夏幸福(600340, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 买入)、蓝光发展(600466, 买入)。

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

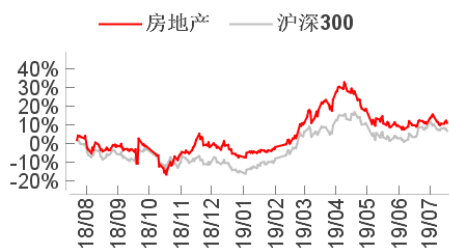
行业

房地产行业

报告发布日期

2019年07月21日

行业表现



资料来源: WIND、东方证券研究所

证券分析师

竺劲

021-63325888*6084

zhujing1@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860514060003

证券分析师

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

联系人

马晓东

maxiaodong@orientsec.com.cn

相关报告

信托监管趋严，行业中报业绩表现优异：	2019-07-15
销售显现压力，土地市场略有回落：	2019-07-07
销售出现改善，把握龙头机会：	2019-07-03

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（2019.7.13~2019.7.19）	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（2019.7.13~2019.7.19）	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	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
3.投资建议：把握龙头机会	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

图 1: 本周（第 29 周）29 城市新房成交.....	5
图 2: 本周（第 29 周）11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周（第 29 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4: 第 29 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
表 1: 本周房地产板块指数整体强于创业板指和沪深 300 指数.....	4
表 2: 本周房地产个股表现，大名城、大悦城涨幅居前.....	4
表 3: 周度行业融资跟踪.....	12
表 4: 覆盖公司估值表.....	12
表 5: 地产板块股票池名单.....	14

1.本周市场行情回顾（2019.7.13~2019.7.19）

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和沪深 300 指数，房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 2.7%。沪深 300 指数报收 3807.96，周度涨幅为 0.0%；创业板指数报收 1541.98，周度涨幅为 1.6%；房地产板块指数报收 4251.62，周度涨幅为 2.7%。

表 1：本周房地产板块指数整体强于创业板指和沪深 300 指数

	指数（2019/7/19）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3807.96	-0.0%	-2.2%	26.5%
创业板指	1541.98	1.6%	-1.9%	23.3%
房地产指数（申万）	4251.62	2.7%	-3.4%	21.6%

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大名城、大悦城、上海临港、阳光城、新城控股。

表 2：本周房地产个股表现，大名城、大悦城涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
大名城	18.0%	粤泰股份	-9.3%
大悦城	10.9%	云南城投	-6.3%
上海临港	9.6%	中交地产	-6.1%
阳光城	7.9%	中国国贸	-5.5%
新城控股	7.3%	ST 银亿	-5.0%

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（2019.7.13~2019.7.19）

2.1 行业一周要闻回顾

行业政策及行业数据：统计局公布 6 月房地产市场运行情况，房地产销售面积、投资额、新开工面积同比增速分别为-2.2%、10.1%、8.9%，各项指标均出现回升，强于预期。近日深圳出现史上较为罕见的大规模土拍，据了解深圳后续还将持续增加土地供应。全国户籍制度改革推进电视电话会议召开，韩正指出，下一步推进户籍制度改革要突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。

1) 统计局公布 2019 年 6 月房地产市场运行情况。房地产销售面积、投资额、新开工面积分别为 20268 万平方米、15534 亿元、25725 万平方米，同比增速分别为-2.2%、10.1%、8.9%，前值为-5.5%、9.5%、4.0%。

信息来源：统计局网站

2) 近日，深圳出现了史上较为罕见的大规模土拍，据了解，深圳后续还将持续增加土地供应。多位受访人士均表示，深圳未出现明显的“土拍行情”，成交量价均较为平稳。分析人士指出，持续释放居住用地且采用“单限双竞”规则拍卖，所释放的积极信号值得关注，即给人才保障房预留足够的量，分流住房需求。

信息来源：新浪财经网

3) 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示。根据财政部、住房和城乡建设部按照竞争性评审得分，排名前 16 位的城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围，名单如下（按行政区划序列排列）：北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都。

信息来源：搜狐网

4) 全国户籍制度改革推进电视电话会议召开，总结了户籍制度改革成效，部署进一步深化户籍制度改革的重点工作。韩正指出，下一步推进户籍制度改革要坚持目标导向、问题导向，突出抓好已经在城镇就业的农业转移人口的落户工作，全面提升市民化质量，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。此外，要全面落实居住证制度，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制，突出保基本、保重点推进基本公共服务均等化。要完善户籍制度改革配套政策，切实维护进城农民的农村权益，给农业转移人口更加稳定的预期，让他们安心进城落户。

信息来源：中国证券网

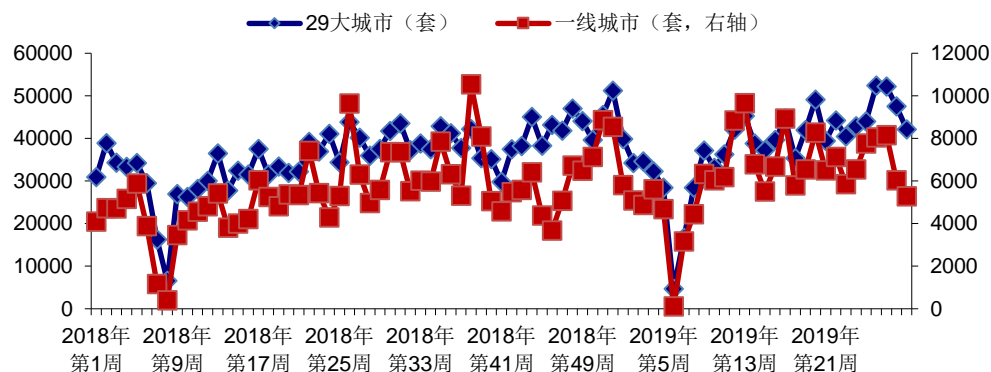
5) 数据显示，房地产企业在融资能力上的差异正在拉大，有的融资成本只有 5%，而有些房企融资成本高达 15%，二者之间相差 10 个百分点，甚至更多。地产和证券界多位分析人士表示，在楼盘销售有所降温、融资监管不断加码的背景下，融资能力对房企的生存和竞争的重要性将进一步凸显，而有融资优势的房企也将更具竞争力。

信息来源：新浪财经网

2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

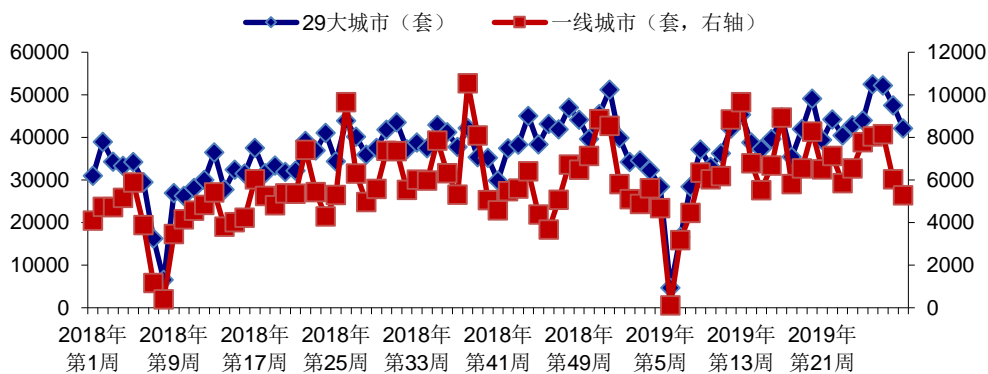
周度销售下滑。第 29 周 29 大城市新房销售为 4.2 万套，较上周减少 11%；11 大城市二手房销售 1.2 万套，较上周减少 5%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为-13%，-4%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为-14%，-6%。

图 1：本周（第 29 周）29 城市新房成交



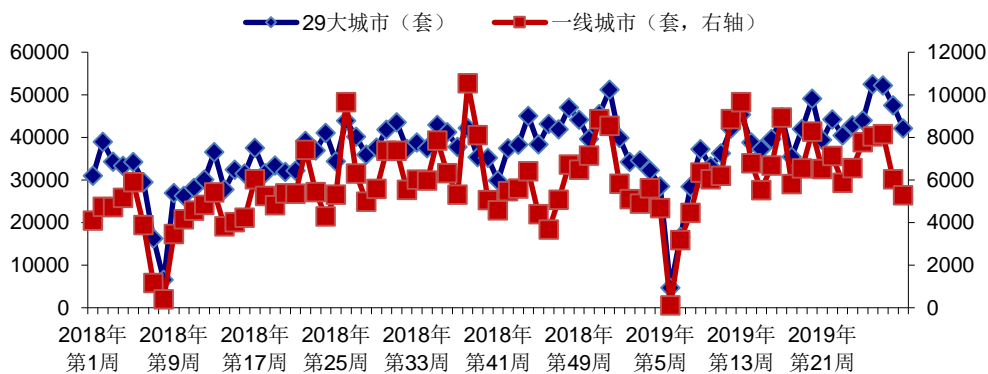
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 29 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

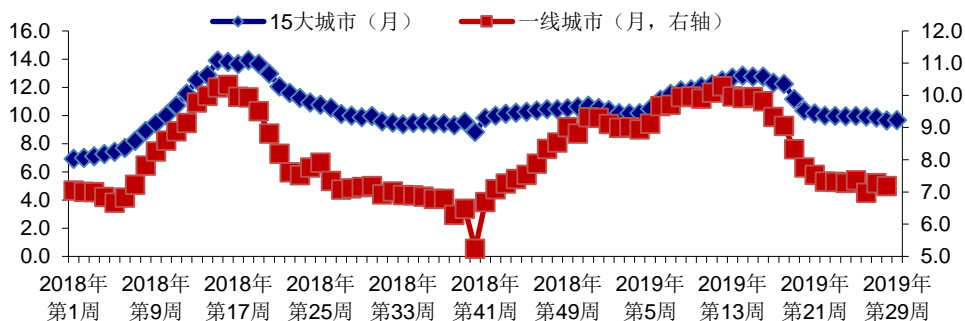
图 3：本周（第 29 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

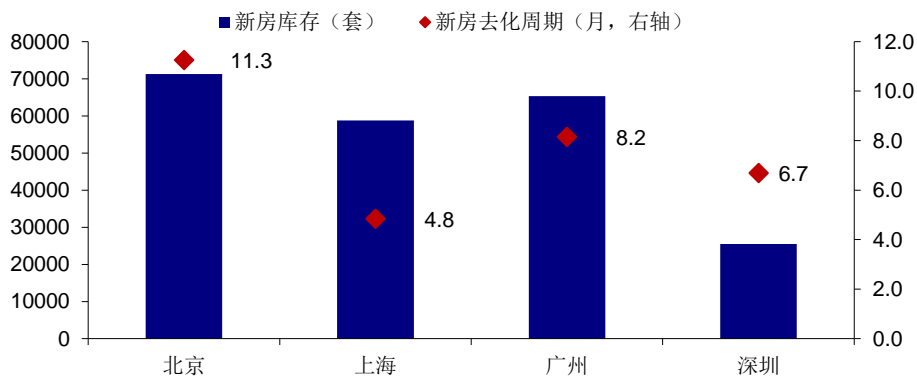
整体库存略有增加。第 28 周 15 大城市库存为 96.9 万套，较上周增加 0.2 万套；库销比为 9.67 个月，与上周相比增加 0.02 个月。一线城市库存量 22.1 万套，较上周减少 0.02 万套，库销比为 7.29 个月，较上周增加 0.1 个月。二线城市库存量 44.4 万套，较上周增加 0.3 万套，库销比为 7.63 个月，较上周增加 0.04 个月。

图 4：第 29 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

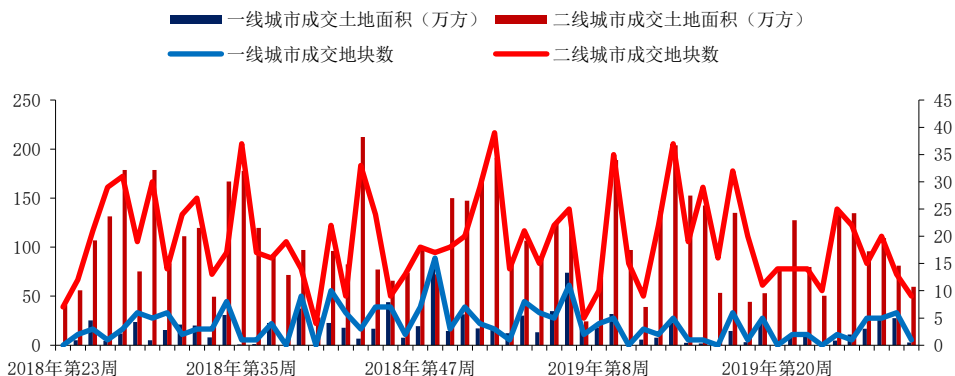


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

土地市场成交减少。第 29 周 26 大城市合计成交土地 16 块，较上周减少 22 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 1、9、2、4 块，较上周分别减少 5 块、减少 4 块、减少 9 块、减少 4 块。**土地出让金减少。**第 28 周 26 大城市土地出让金为 192 亿元，较上周减少 189 亿元。

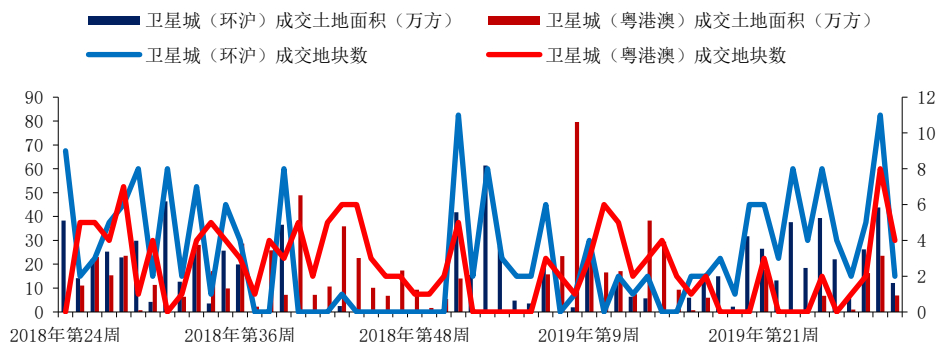
图 6：一、二线城市土地成交情况



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。

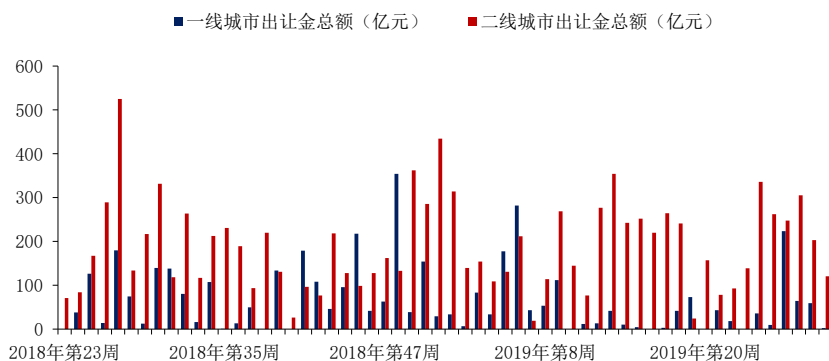
图 7：卫星城土地成交情况



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。

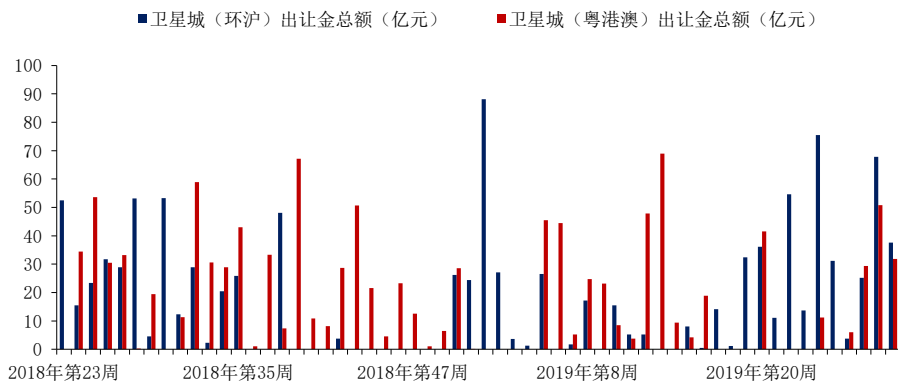
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

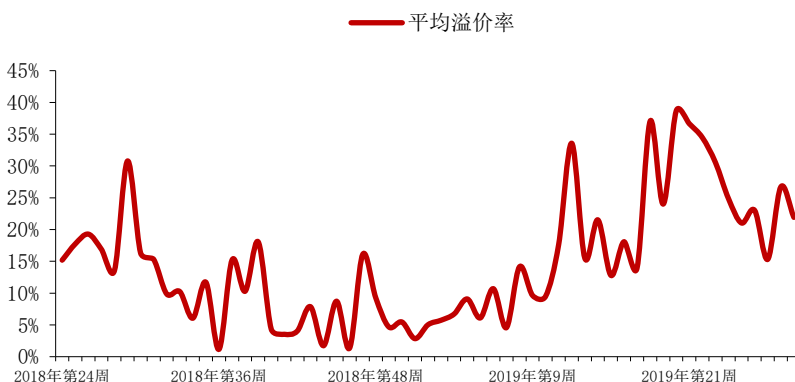


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率降低。第 29 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 21.9%，较上周减少 4.8 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%、28.5%、33.1%、7.0%。2019 年第 29 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

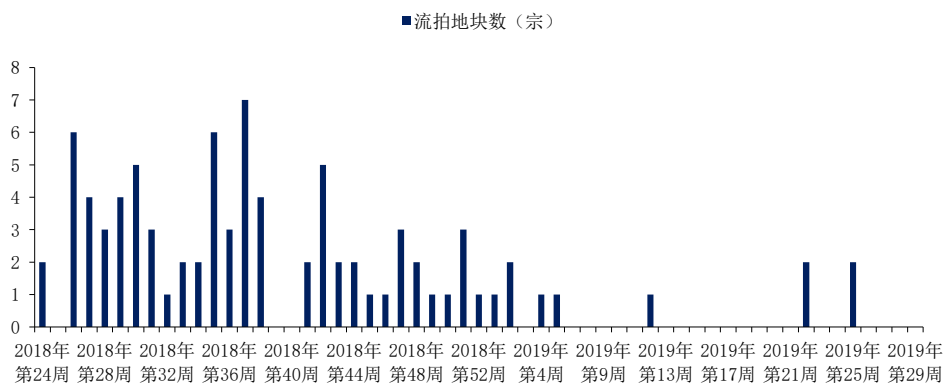
图 10: 26 城土地平均溢价率情况



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：

【华润置地】公司 2019 年 6 月实现销售金额 284.8 亿元，同比增长 0.7%，销售面积 137.2 万平方米，同比下降 25%，销售均价 20758 元/平方米，同比增长 33%。

【金融街】公司发布 2019 年半年度业绩预告，公司 2019 年上半年实现归母净利润 9.9-10.8 亿元，同比增长 15-25%。

【阳光城】公司发布 2019 年半年度业绩快报，公司 2019 年上半年实现营业收入 225.9 亿元，同比增长 49%，归母净利润 14.5 亿元，同比增长 40%。

【招商蛇口】公司发行 10 亿元超短期融资券，票面利率 3.14%，期限 270 日。

【旭辉控股集团】公司发行 2.55 亿美元债券，票面利率 6.55%，期限 5 年。

【嘉凯城】公司控股股东凯隆置业增持公司股份 8970.9615 万股，占公司总股本的 4.97%。

【三湘控股】公司控股股东上海三湘投资控股有限公司减持公司股份 18.05 万股，占上市公司总股本比例 0.013%。减持均价 5.195 元/股。

【苏州高新】公司对苏州乐园欢乐世界、水上世界、糖果世界用地已全部收储完毕，累计收储面积 69.1 万平方米，收储总金额 31.7 亿元。本次收储面积 4.5 万平方米，收储金额 5.5 亿元。

【迪马股份】公司拟进行产业发展投资项目，产业范畴包括但不限于养老、健康、文娱、应急安防、智能制造等与公司主营业务相关及延伸方向。投资金额不超过 30 亿元。投资期限，上述额度期限自股东大会审议通过后至 2019 年年度股东大会审议日。

【金地集团】公司提名胡野碧为金地（集团）股份有限公司第八届董事会独立董事候选人。

【旭辉控股集团】公司拟发行 16 亿元的优先票据，票面利率 6.70%，期限 3 年。

【保利地产】公司 2019 年上半年实现营业收入 711.6 亿元，同比增长 19.5%。归母净利润 103.5 亿元，同比增长 59.1%。

【中国金茂】公司全资子公司上海金茂投资管理集团有限公司拟发行不超过 20 亿元的债券，票面利率尚未确定，期限尚未确定。

【栖霞建设】公司 2019 年二季度实现商品房合同销售金额 12.1 亿元，同比增长 96.4%，销售面积 6.3 万平方米，同比增长 133.2%，销售均价 19296 元/平方米，同比下降 15.8%。公司 2019 年 1-6 月实现商品房合同销售金额 18.28 亿元，同比增长 164.9%，销售面积 9.7 万平方米，同比增长 214.2%，销售均价 18768 元/平方米，同比下降 15.7%。

【绿地控股】公司控股子公司绿地香港控股有限公司全资子公司 SPG Investment X (BVI) Limited 拟将其持有的全资子公司旺泉投资有限公司 100% 已发行股本转让给 BSREP III China Retail Holdings Limited，交易价格预计不少于人民币 28 亿元。

【合肥城建】公司拟以股权置换的方式收购工业科技 100% 的股权，其中公司股份 1.8 亿股。标的公司主营业务为政府授权经营范围内的国有资产经营等。

【京投发展】公司发行 5 亿元债券工作已于 2019 年 7 月 17 日结束，票面利率为 3.78%。期限 5 年。

【陆家嘴】公司发行超短期融资券 10 亿元，票面利率为 3.20%，期限 270 天。

【上海临港】公司控股子公司上海自贸区联合发展有限公司竞得中国（上海）自由贸易试验区控制性详细规划（洋山片区）9-A42-01 地块和中国（上海）自由贸易试验区控制性详细规划（洋山片区）9-A41-02 地块，两地块均位于南汇新城镇。其中 9-A42-01 地块面积 7.4 万平方米，9-A41-02 地块面积 7.8 万平方米。两块地块均为仓储用地。

2.5 周度行业融资跟踪

本周地产板块公司融资规模合计为 2.55 亿美元，25 亿人民币，利率区间为 3.14%-6.55%。

表 3: 周度行业融资跟踪

公司	产品	规模	利率	年限	备注
陆家嘴	超短期融资券	10 亿元	3.20%	270 天	成功发行
京投发展	公司债	5 亿元	3.78%	5 年	成功发行
招商蛇口	超短期融资券	10 亿元	3.14%	270 天	成功发行
旭辉控股	公司债	2.55 亿美元	6.55%	5 年	成功发行

数据来源: Wind, 东方证券研究所

3.投资建议：把握龙头机会

在销售有所降温、信托监管加码的背景下，融资能力对房企的生存和竞争的重要性将进一步凸显，而有融资优势的龙头房企和国企、央企背景房企也将更具竞争力。从本周披露半年度业绩的房企情况看，龙头房企的竣工开始加速，带来半年甚至全年的业绩都有望持续超市场预期，叠加目前行业偏低的估值水平和整体仓位配置水平，我们维持龙头房企未来 3 个月拥有绝对收益的观点，推荐稳健的一线龙头和快速增长的二线龙头，推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)、华夏幸福(600340, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 买入)、蓝光发展(600466, 买入)。

表 4: 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	18A	19E	17A	18A	19E			
000002.SZ	万科 A	30.71	3471	2.54	3.06	3.69	12	10	8	买入	33.21	2019/3/27
001979.SZ	招商蛇口	21.39	1693	1.55	1.93	2.50	14	11	9	买入	30.00	2019/3/20
600048.SH	保利地产	14.38	1711	1.32	1.59	2.01	11	9	7	买入	16.08	2019/7/18
600340.SH	华夏幸福	30.88	927	2.97	3.91	5.20	10	8	6	买入	41.60	2019/7/14
600383.SH	金地集团	12.59	568	1.52	1.79	2.11	8	7	6	增持	14.77	2019/7/7
600208.SH	新湖中宝	3.05	262	0.39	0.29	0.38	8	11	8	买入	4.18	2019/7/16
000402.SZ	金融街	7.91	236	1.01	1.09	1.22	8	7	6	增持	12.20	2019/3/31
000961.SZ	中南建设	9.13	339	0.16	0.59	1.10	57	15	8	买入	11.00	2019/5/31
000656.SZ	金科股份	6.67	356	0.38	0.73	0.99	18	9	7	增持	8.91	2019/7/7
000671.SZ	阳光城	7.26	294	0.51	0.75	1.13	14	10	6	买入	9.04	2019/7/16
002244.SZ	滨江集团	4.32	134	0.55	0.39	0.60	8	11	7	买入	5.85	2019/4/23
002285.SZ	世联行	4.31	88	0.49	0.20	0.23	9	22	19	买入	5.52	2019/4/30

600622.SH	光大嘉宝	4.76	71	0.61	0.76	1.01	8	6	5	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	29.86	674	2.67	4.65	6.07	11	6	5	买入	42.49	2019/3/9
600606.SH	绿地控股	7.26	883	0.74	0.93	1.16	10	8	6	买入	9.28	2019/7/12
002146.SZ	荣盛发展	9.45	411	1.33	1.74	2.24	7	5	4	买入	15.68	2019/4/3
600466.SH	蓝光发展	6.50	194	0.64	0.75	1.17	10	9	6	买入	8.19	2019/7/11
600467.SH	大悦城	2.62	38	0.52	0.77	0.65	5	3	4	买入	8.45	2019/7/13
H 股股票	股票	股价	市值	核心 EPS (元/股)			PE			投资	目标价	最近报告
代码	简称	(港元)	(亿港元)	17A	18E	19E	17A	18E	19E	评级	(港元)	时间
0884.HK	旭辉控股集团	5.69	448	0.56	0.72	0.90	9	7	6	买入	6.27	2019/7/11
1918.HK	融创中国	38.85	1725	2.52	3.43	6.49	13	10	5	买入	52.22	2019/6/11

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2019年7月19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、淮安、江阴、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、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、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、苏州、福州、厦门、东莞、南宁、济南、温州、泉州、蚌埠、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 5：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	华两家族	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，东证资管仍持有中南建设(000961)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。

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

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告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要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的，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

