

# 销售与土地市场均现回暖

——2019年第39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弱于沪深300指数，房地产板块较沪深300指数相对收益为-1.2%。沪深300指数报收3852.65，周度涨幅为-2.1%；创业板指数报收1647.53，周度涨幅为-3.3%；房地产板块指数报收3871.90，周度涨幅为-3.3%。本周地产板块涨幅居前的公司分别为中航善达、格力地产、新城控股、万业企业、鲁商发展。
- **本周行业要闻。**国家统计局数据显示，1-8月份，东部地区房地产开发投资44857亿元，同比增长8.8%，增速比1-7月份回落0.4个百分点。统计各地数据发现，包括北京、浙江、山东等一些地区，房地产投资增速持续下行，只有年初的一半左右，天津、广东增速也较年初出现了明显下滑，上海、河北等地持续低迷，江苏则比年初略有回暖。中国央行主管报纸金融时报刊文称，今年以来，严查各类资金违规流入房地产市场，依然是监管部门的重点工作。
- **地产一周数据回顾。周度销售上升。**第39周29大城市新房销售为5.1万套，较上周增长9.0%；11大城市二手房销售1.3万套，较上周增加6.8%；一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为22%，13%；二线城市新房、二手房较上周的增速分别为15%，3%。**整体库存增加。**第39周15大城市库存为99.8万套，较上周增加0.9万套；库销比为10.6个月，与上周相比增加0.1个月。一线城市库存量22.0万套，较上周增加0.4万套，库销比为8.3个月，较上周增加0.3个月。二线城市库存量46.7万套，较上周减少0.3万套，库销比为8.2个月，较上周下降0.1个月。**土地市场成交增加。**第39周26大城市合计成交土地37块，较上周增加6块。**土地出让金增加。**第39周26大城市土地出让金为487亿元，较上周增加192亿元。**平均溢价率提升。**第39周26大城市土地成交平均溢价率为6.6%，较上周增加2.3个百分点。
- **重点公司公告。**万科A拟发行25亿元债券，票面利率3.55%，期限5年。绿地控股全资子公司绿地控股集团有限公司拟分别发行5亿美元、2亿美元债券，票面利率分别为6.75%、5.75%，期限分别为4、3年。

## 投资建议与投资标的

- **本周销售继续回暖，土地成交活跃，溢价率小幅提升。我们认为，9月和国庆黄金周房企销售数据值得重点关注，目前行业估值水平和机构配置比例双双处于历史底部区间，存在估值修复的机会，防御价值凸显。标的上仍聚焦两条主线：**1) 在融资上更游刃有余的龙头公司，推荐保利地产(600048, 买入)、万科A(000002, 买入)、金地集团(600383, 增持)；2) 业绩上更具弹性的龙头公司，推荐融创中国(01918, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、荣盛发展(002146, 买入)、大悦城(000031, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 买入)。

## 风险提示

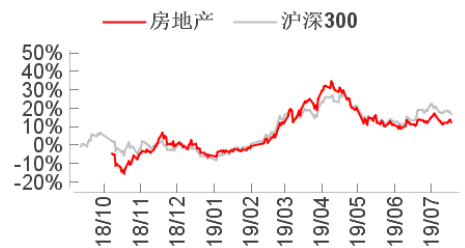
- 销售大幅低于预期。
- 政策调控严厉程度高于预期。
- 利率发生明显上升。

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09月29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

- 土地溢价率处于低位，房贷利率未见下调： 2019-09-22
- 2019年第38周地产周报 (2019.7.13-2019.7.19)
- 土地溢价率反弹，重视板块估值修复机会： 2019-09-15
- 2019年第37周地产周报 (2019.7.13-2019.7.19)
- 全面降准靴子落地，周度销售略有反弹： 2019-09-08
- 2019年第36周地产周报 (2019.7.13-2019.7.19)

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（2019.9.14~2019.9.20）	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（2019.9.14~2019.9.20）	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
3.投资建议：龙头房企估值修复空间大、弹性足	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 39 周) 29 城市新房成交.....	5
图 2: 本周 (第 39 周) 11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周 (第 39 周) 新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4: 第 39 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弱于沪深 300 指数.....	4
表 2: 本周房地产个股表现, 中航善达、格力地产涨幅居前.....	4
表 4: 覆盖公司估值表.....	12
表 5: 地产板块股票池名单.....	13

## 1. 本周市场行情回顾（2019.9.21~2019.9.27）

### 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-1.2%。沪深 300 指数报收 3852.65，周度涨幅为-2.1%；创业板指数报收 1647.53，周度涨幅为-3.3%；房地产板块指数报收 3871.90，周度涨幅为-3.3%。

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（2019/9/27）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3852.65	-2.1%	-0.9%	28.0%
创业板指	1647.53	-3.4%	-0.3%	31.7%
房地产指数（申万）	3871.90	-3.3%	-1.5%	10.7%

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航善达、格力地产、新城控股、万业企业、鲁商发展。

表 2：本周房地产个股表现，中航善达、格力地产涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中航善达	5.9%	浙江广厦	-13.9%
格力地产	4.9%	深大通	-12.9%
新城控股	4.5%	市北高新	-12.6%
万业企业	4.4%	空港股份	-12.0%
鲁商发展	1.7%	粤泰股份	-11.7%

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（2019.9.21~2019.9.27）

### 2.1 行业一周要闻回顾

**行业政策及行业数据：**国家统计局数据显示，1-8 月份，东部地区房地产开发投资 44857 亿元，同比增长 8.8%，增速比 1-7 月份回落 0.4 个百分点。统计各地数据发现，包括北京、浙江、山东等一些地区，房地产投资增速持续下行，只有年初的一半左右，天津、广东增速也较年初出现了明显下滑，上海、河北等地持续低迷，江苏则比年初略有回暖。中国央行主管报纸金融时报刊文称，今年以来，严查各类资金违规流入房地产市场，依然是监管部门的重点工作。

1) 在庆祝中华人民共和国成立 70 周年活动新闻中心举办第二场新闻发布会中, 住房和城乡建设部部长王蒙徽表示, 将加快完善住房保障体系和住房市场体系, 加快解决城镇中低收入居民, 特别是新市民住房问题, 促进实现全体人民住有所居。王蒙徽表示, 主要想做的有四个方面, 一是进一步做好公租房保障工作; 二是大力发展和培育住房租赁市场; 三是因地制宜发展共有产权住房; 四是稳步推进城镇棚户区改造。

信息来源: 中华人民共和国国务院新闻办公室

2) 在庆祝中华人民共和国成立 70 周年第三场新闻发布会上, 农业农村部部长韩长赋表示下一步我们将按照审慎推进的原则, 再选择一批县和市来作为深化宅基地改革的试点。韩长赋指出, 改革重点是要探索落实宅基地的集体所有权, 保障宅基地农户的资格权, 适度放活宅基地的使用权, 在既保障农民的权益同时, 又促进乡村振兴加快发展。于同日召开的上海市政府新闻发布会上, 上海市农业农村委主任张国坤同样就上海的农村土地问题发表看法。张国坤表示, 未来上海将致力于激发乡村振兴活力。深化土地制度改革, 完善农村承包地“三权分置”改革; 盘活集体建设用地, 保证乡村建设各类用地需求; 深入推进农村宅基地改革, 积极探索宅基地有偿退出机制。

信息来源: 中华人民共和国国务院新闻办公室

3) 近日, 各地陆续发布房地产投资数据, 占据全国房地产投资半壁江山的东部 10 省市情况出现明显变化。国家统计局数据显示, 1-8 月份, 东部地区房地产开发投资 44857 亿元, 同比增长 8.8%, 增速比 1-7 月份回落 0.4 个百分点。21 世纪经济报道记者统计各地数据发现, 包括北京、浙江、山东等一些地区, 房地产投资增速持续下行, 只有年初的一半左右, 天津、广东增速也较年初出现了明显下滑, 上海、河北等地持续低迷, 江苏则比年初略有回暖。

信息来源: 每日经济新闻网

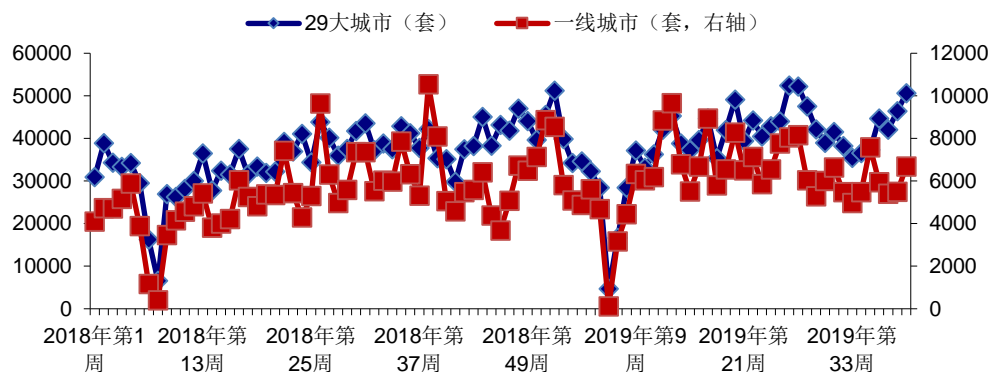
4) 中国央行主管报纸金融时报刊文称, 9 月 16 日, 备受关注的全面降准正式实施。好钢要用在刀刃上, 资金的“闸门”已经适度打开, 下一步的关键是要将降准释放出的资金有效、精准引导到重点领域和薄弱环节。资金要“有所为”, 还要“有所不为”。今年以来, 严查各类资金违规流入房地产市场, 依然是监管部门的重点工作。

信息来源: 搜狐网

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

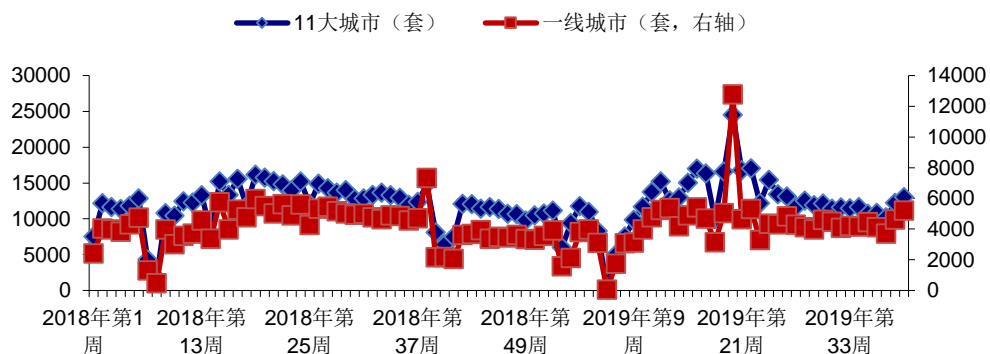
**周度销售上升。**第 39 周 29 大城市新房销售为 5.1 万套, 较上周增长 9.0%; 11 大城市二手房销售 1.3 万套, 较上周增加 6.8%; 一线城市新房、二手房交易较上周的增速分别为 22%, 13%; 二线城市新房、二手房较上周的增速分别为 15%, 3%。

图 1: 本周 (第 39 周) 29 城市新房成交



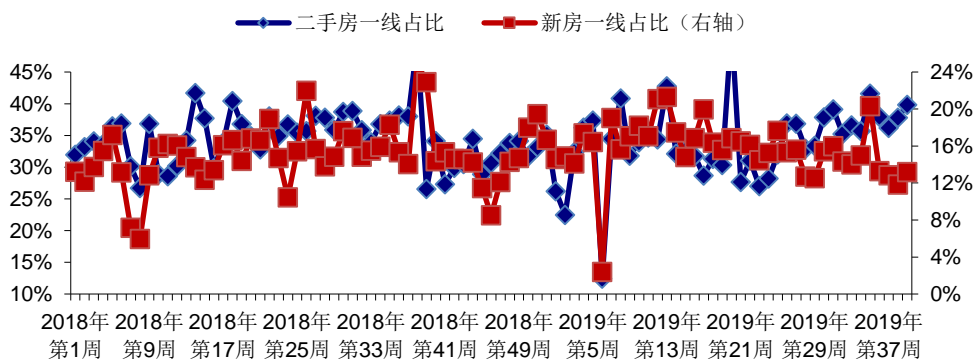
数据来源: Wind, 东方证券研究所

图 2: 本周（第 39 周）11 城市二手房成交



数据来源: Wind, 东方证券研究所

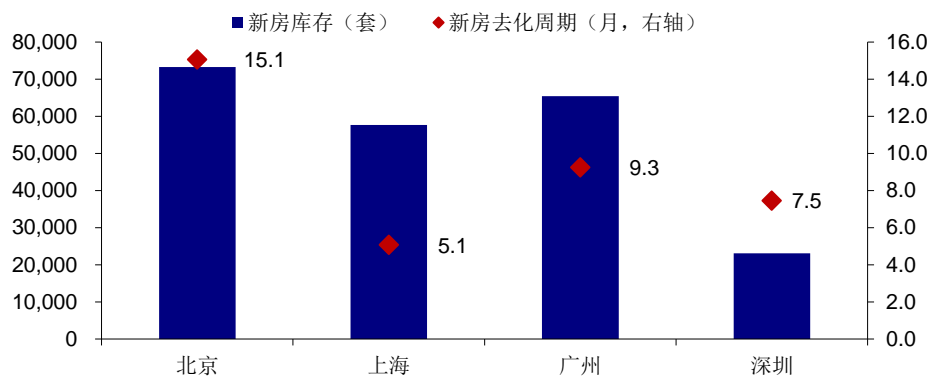
图 3: 本周（第 39 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

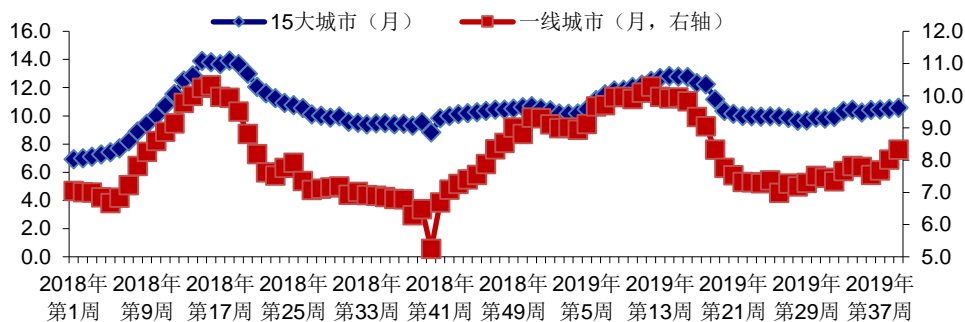
**整体库存增加。**第 39 周 15 大城市库存为 99.8 万套，较上周增加 0.9 万套；库销比为 10.6 个月，与上周相比增加 0.1 个月。一线城市库存量 22.0 万套，较上周增加 0.4 万套，库销比为 8.3 个月，较上周增加 0.3 个月。二线城市库存量 46.7 万套，较上周减少 0.3 万套，库销比为 8.2 个月，较上周下降 0.1 个月。

图 4：第 39 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

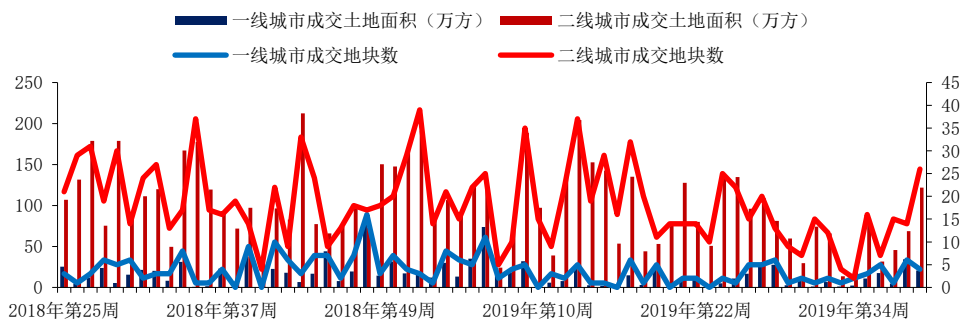


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场成交增加。**第 39 周 26 大城市合计成交土地 37 块，较上周增加 6 块。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 4、26、5、2 块，较上周分别减少 6 块，增加 12 块，不变，不变。**土地出让金增加。**第 38 周 26 大城市土地出让金为 487 亿元，较上周增加 192 亿元。

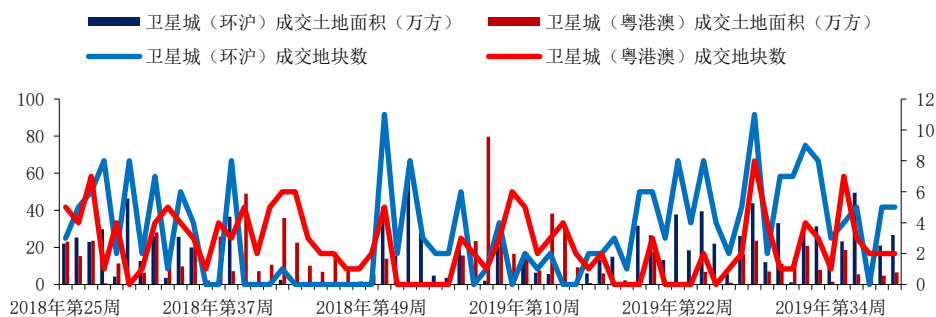
图 6：一、二线城市土地成交情况



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

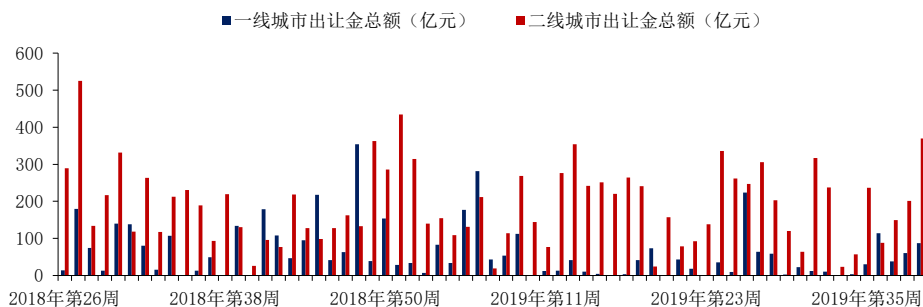


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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

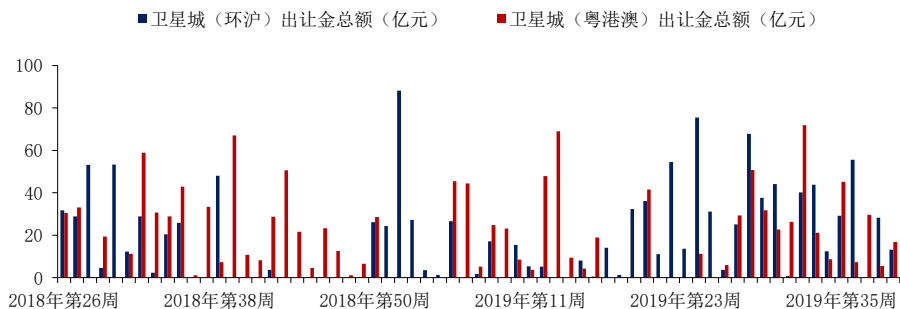




数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

**平均溢价率提升。**第 39 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 6.6%，较上周增加 2.3 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 0.6%、8.1%、1.5%、11.7%。2019 年第 39 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

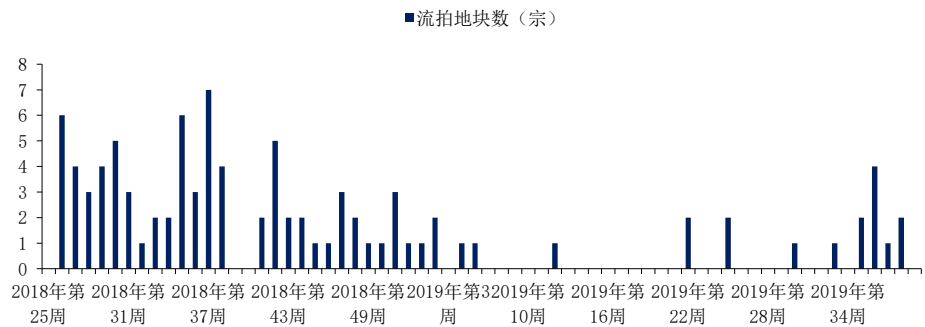
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

【龙湖集团】公司发布半年报，2019 年上半年实现营业收入 125.8 亿元，同比增长 24.9%，归母净利润 63.1 亿元，同比增长 16.2%。

【融创中国】公司任命高曦先生为首席财务官，并继续兼任集团副总裁和公司秘书。原首席财务官曹鸿玲女士获委任为融创服务集团总裁。

【滨江集团】公司全资子公司杭州滨奇投资管理有限公司竞得萧政储出(2019)27号地块,该地块位于杭州市萧山区,东至规划居住用地,南至天得路,西至宁税路,北至规划建设三路,土地出让面积 3.5 万平方米,建筑面积 7.8 万平方米,成交总价 15.4 亿元,楼面价 19744 元/平方米。

【深振业 A】公司竞得东莞市清溪镇地块,该地块位于东莞市清溪镇香芒东路北,土地出让面积 2.9 万平方米,建筑面积 8.7 万平方米,成交总价 9.0 万元,楼面价 10345 元/平方米。

【蓝光发展】公司拟出资收购重庆华景域房地产开发有限公司 100% 股权,交易总对价 17.8 亿元,取得重庆华景域位于重庆市两江新区悦来组团目标地块的全部开发建设权,地块总面积 20.6 万平方米,建筑面积 43.5 万平方米。

【华夏幸福】公司拟发行不超过 25 亿元资产支持证券,期限 10 年,票面利率尚未确定。

【上海临港】公司全资子公司上海临港松江高新产业发展有限公司竞得松江区九亭镇漕河泾开发区 SJT00201 单元 11-04B 号地块,该地块位于松江区九亭镇,土地出让面积 8.1 万平方米。

【南山控股】公司全资子公司武汉盘龙南山房地产有限公司竞得宗地 2019-51 号地块,该地块位于福州市台江区五一南路东侧,瀛洲河周边旧改地块,土地出让面积 3.7 万平方米,建筑面积 8.1 万平方米,成交总价 14.1 亿元,楼面价 17459 元/平方米。

【黑牡丹】公司拟发行 10 亿元债券,票面利率 5.18%,期限 5 年。

【中国国贸】公司拟发行不超过 5 亿元债券,票面利率 3.65%,期限 5 年。

【新黄浦】公司竞得上海市闵行区梅陇镇 MHPO-0306 单元 02-03A-01a 租赁住房项目地块,该地块位于闵行区梅陇镇,四至范围:东至用地红线,西至规划二路,南至用地红线,北至规划一路,土地出让面积 2.3 万平方米,建筑面积 5.9 万平方米,成交总价 3.3 亿元,楼面价 5587 元/平方米。

【万科 A】公司拟发行 25 亿元债券,票面利率 3.55%,期限 5 年。

【雅生活服务】公司对中民物业公司及新中民物业公司出资不超过 5 亿元,占股 60%。

【广宇集团】公司对子公司杭州夏宇房地产开发有限公司增资 1400 万元,占股 50%。标的公司主营业务为房地产开发经营,房产中介,承接室内外装饰工程,工程技术的技术咨询;销售:建筑材料。

【电子城】公司对全资子公司南京电子城、昆明电子城分别增资 14、4 亿元,占股均为 100%。标的公司主营业务分别为房地产开发、经营(须取得许可或批准后方可从事经营活动)、自有房屋租赁、建筑工程设计、施工、计算机软硬件技术研发、技术咨询、技术服务、电子产品、家用电器修理、从事科技领域内的技术研发、技术服务、住宿服务、餐饮服务(仅限分支机构经营);房地产开发及销售、物业管理、房地产经纪、自有房屋租赁、企业管理咨询、经济信息咨询、会议服务。

【三湘印象】1、陈蕾女士因个人原因辞去公司副总经理职务。2、公司拟聘请王剑辉先生担任副总经理。

【中国恒大】公司 2019 年上半年实现营业收入 2269.8 亿元,同比下降 24.4%。归母净利润 149.5 亿元,同比下降 51.4%。

【绿地控股】公司全资子公司绿地控股集团有限公司拟分别发行 5 亿美元、2 亿美元债券,票面利率分别为 6.75%、5.75%,期限分别为 4、3 年。

### 3.投资建议：龙头房企估值修复空间大、弹性足

本周销售继续回暖，土地成交活跃，溢价率小幅提升。我们认为，9月和国庆黄金周房企销售数据值得重点关注，目前行业估值水平和机构配置比例双双处于历史底部区间，行业有望迎来估值修复行情，其中业绩增速高、确定性强的龙头房企估值修复的空间大、弹性足。标的上仍聚焦两条主线：1)在融资上更游刃有余的龙头公司，推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)、金地集团(600383, 增持); 2) 业绩上更具弹性的龙头公司，推荐融创中国(01918, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、荣盛发展(002146, 买入)、大悦城(000031, 买入)、阳光城(000671, 买入)、中南建设(000961, 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
				18A	19E	20E	18A	19E	20E			
000002.SZ	万科 A	26.22	2963	3.06	3.69	4.53	9	7	6	买入	33.21	2019/9/4
001979.SZ	招商蛇口	19.12	1513	1.93	2.36	2.95	10	8	6	买入	28.32	2019/8/27
600048.SH	保利地产	14.46	1725	1.59	2.10	2.61	9	7	6	买入	16.80	2019/8/13
600340.SH	华夏幸福	27.27	819	3.91	5.20	6.94	7	5	4	买入	41.60	2019/8/17
600383.SH	金地集团	11.76	531	1.79	2.16	2.57	7	5	5	增持	15.12	2019/8/28
600208.SH	新湖中宝	2.90	249	0.29	0.38	0.49	10	8	6	买入	4.18	2019/7/16
000402.SZ	金融街	7.65	229	1.09	1.22	1.37	7	6	6	增持	9.76	2019/8/10
000961.SZ	中南建设	7.94	295	0.59	1.10	1.89	13	7	4	买入	11.00	2019/8/27
000656.SZ	金科股份	6.61	353	0.73	0.99	1.32	9	7	5	增持	8.91	2019/8/13
000671.SZ	阳光城	5.87	238	0.75	1.13	1.41	8	5	4	买入	9.04	2019/8/17
002244.SZ	滨江集团	3.83	119	0.39	0.60	0.71	10	6	5	买入	5.85	2019/8/29
002285.SZ	世联行	3.82	78	0.20	0.23	0.26	19	17	15	买入	5.52	2019/4/30
600622.SH	光大嘉宝	4.36	65	0.76	1.01	1.33	6	4	3	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	27.42	619	4.65	6.07	8.01	6	5	3	买入	42.49	2019/3/9
600606.SH	绿地控股	7.06	859	0.93	1.16	1.46	8	6	5	买入	9.28	2019/8/27
002146.SZ	荣盛发展	8.35	363	1.74	2.20	2.77	5	4	3	买入	13.20	2019/8/15
600466.SH	蓝光发展	6.10	182	0.75	1.17	1.72	8	5	4	买入	8.19	2019/8/22
600467.SH	大悦城	2.32	34	0.76	0.85	1.02	3	3	2	买入	8.45	2019/9/2
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
				18A	19E	20E	18A	19E	20E			
0884.HK	旭辉控股集团	4.45	351	0.72	0.90	1.19	5	4	4	买入	6.27	2019/8/14
1918.HK	融创中国	31.20	1386	3.43	6.52	8.04	8	4	4	买入	52.46	2019/8/22
0813.HK	世茂房地产	22.60	746	3.45	4.34	5.02	6	5	4	买入	30.50	2019/9/27
0817.HK	中国金茂	4.54	534	0.57	0.71	0.90	7	6	5	买入	6.93	2019/9/24

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2019年9月27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 130。股票池全名单如下：

表 5：地产板块股票池名单

000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份	600743.SH	华远地产
000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002574.SZ	明牌珠宝	600463.SH	空港股份	600745.SH	中茵股份
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	600007.SH	中国国贸	600503.SH	华丽家族	600748.SH	上实发展
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600048.SH	保利地产	600510.SH	黑牡丹	600753.SH	东方银星
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600052.SH	浙江广厦	600533.SH	栖霞建设	600773.SH	西藏城投
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600791.SH	京能置业
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600067.SH	冠城大通	600604.SH	市北高新	600807.SH	天业股份

000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600077.SH	宋都股份	600606.SH	绿地控股	600823.SH	世茂股份
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600094.SH	大名城	600620.SH	天宸股份	600847.SH	万里股份
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600113.SH	浙江东日	600621.SH	华鑫股份	600848.SH	上海临港
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600133.SH	东湖高新	600622.SH	嘉宝集团	600890.SH	中房股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600149.SH	廊坊发展	600638.SH	新黄浦	600895.SH	张江高科
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600158.SH	中体产业	600639.SH	浦东金桥	601588.SH	北辰实业
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600159.SH	大龙地产	600641.SH	万业企业	300295.SZ	三六五网
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600162.SH	香江控股	600647.SH	同达创业		
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600173.SH	卧龙地产	600648.SH	外高桥		
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600185.SH	格力地产	600649.SH	城投控股		
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600208.SH	新湖中宝	600657.SH	信达地产		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600215.SH	长春经开	600658.SH	电子城		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600223.SH	鲁商置业	600663.SH	陆家嘴		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600225.SH	天津松江	600665.SH	天地源		
000517.SZ	荣安地产	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600675.SH	中华企业		
000537.SZ	广宇发展	002016.SZ	世荣兆业	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000540.SZ	中天城投	002077.SZ	大港股份	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000558.SZ	莱茵体育	002133.SZ	广宇集团	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000573.SZ	粤宏远 A	002146.SZ	荣盛发展	600325.SH	华发股份	600716.SH	凤凰股份		
000608.SZ	阳光股份	002208.SZ	合肥城建	600340.SH	华夏幸福	600724.SH	宁波富达		
000609.SZ	绵石投资	002244.SZ	滨江集团	600376.SH	首开股份	600734.SH	实达集团		
000616.SZ	海航投资	002285.SZ	世联行	600383.SH	金地集团	600736.SH	苏州高新		
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002305.SZ	南国置业	600393.SH	粤泰股份		

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，东证资管仍持有万科A(000002)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

