

土地市场热度继续下降，华夏幸福公布债务重组方案

——2021年第40-41周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第41周房地产板块指数弱于沪深300指数和创业板指数。房地产板块较沪深300指数相对收益为-1.6%。沪深300指数报收4929.94，周度涨幅为1.3%；创业板指数报收3243.20，周度涨幅0.0%；房地产板块指数报收3384.21，周度涨幅为-0.3%。
- **本周行业要闻。**发改委印发全国特色小镇规范健康发展导则，明确指出特定项目规划面积上下限。海口禁止地产中介在代理买卖过程中得以学区房名义挂牌二手房；深圳加强对房企购地融资监管，并禁止违反要求之房企参与土拍竞买一年；张家口限定新取得预售许可的项目销售价格不得低于备案价格的85%。大湾区竞拍冷清程度超过预期，多宗地块流拍，底价成交成主旋律，央企、国企成竞拍主力军；此外，上海因故终止7宗涉宅地块出让。
- **本周新房、二手房销售减少。**第40-41周29大城市新房销售为5.6万套，较第39周增加114.3%；11大城市二手房销售0.8万套，较第39周增加50.3%；一线城市新房、二手房交易较第39周的增速分别为105.3%，72.5%；二线城市新房、二手房交易较第39周的增速分别为102.0%，31.3%。**库存量、库销比较上周增加。**截至第41周15大城市库存为116.1万套，较第39周增加10万套；库销比为11.9个月，较第39周增加0.2个月。**本周土地市场出让热度较上周上升。**第40-41周26大城市合计成交土地54块，较第39周增加47块。**土地出让金额增加。**26大城市土地出让金为1089.6亿元，较第39周增加1056.3亿元。**平均溢价率上升。**26大城市土地成交平均溢价率为5.9%，较第39周增加4.7个百分点。**26大城市土地流拍数量为26块。**
- **重点公司公告。**华夏幸福发布债务重组计划进展暨股票复牌的公告。金地集团，中南建设发布9月经营数据。

投资建议与投资标的

- **假期新房、二手房销售有所回升，第二次集中供地热度继续下行蔓延到一线城市，后市悲观情绪进一步发酵。但政策、信贷仍未观察到放松信号，市场热度恐进一步回落。我们认为，本轮销售下行持续周期或较长，短期市场将继续博弈政策面，但中长期看政策调控为中性，应当关注销售利润率企稳后龙头潜在的增速水平和估值水平的匹配程度，看好四季度板块的估值修复行情。推荐保利地产(600048, 买入)、万科A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、龙湖集团(00960, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，当前业绩和估值水平匹配程度高，已经进入价值投资区间，推荐旭辉永升服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、宝龙商业(09909, 买入)，建议关注华润万象生活(01209, 未评级)、星盛商业(06668, 未评级)。**

风险提示

- 疫情影响导致销售大幅低于预期。
- 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。



东方证券
ORIENT SECURITIES

行业评级

看好 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国

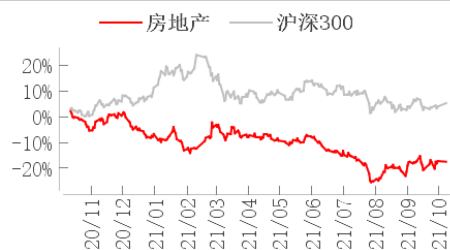
行业

房地产行业

报告发布日期

2021年10月11日

行业表现



资料来源: WIND、东方证券研究所

证券分析师

赵旭翔

zhaoxuxiang@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860521070001

证券分析师

吴丛露

wuconglu@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860520020003

香港证监会牌照: BQJ931

联系人

吴尘染

wuchenran@orientsec.com.cn

联系人

苏若琳

suruolin@orientsec.com.cn

相关报告

- 9月LPR继续保持不变,热点城市二次土拍流拍率大增: ——2021年第39周地产周报 2021-09-27
- 销售持续下滑,恒大事件发酵影响市场信心: ——2021年第38周地产周报 2021-09-23

目 录

1.第 41 周市场行情回顾（2021.09.27~2021.10.10）	4
1.1 第 41 周行业指数表现	4
1.2 第 41 周地产板块个股表现	4
2.行业及公司要闻回顾（2021.09.27~2021.10.10）	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
3.投资建议：土地市场热度继续下降，华夏幸福公布债务重组方案	12
风险提示	13
附录	14
跟踪城市及地产板块股票池名单	14

图表目录

图 1: 本周 (第 40-41 周) 29 城市新房成交	6
图 2: 本周 (第 40-41 周) 11 城市二手房成交	6
图 3: 本周 (第 40-41 周) 新房二手房成交中一线城市占比	7
图 4: 第 40-41 周跟踪城市库销比	7
图 5: 重点城市库存和库销比	8
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	9
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	10
图 10: 26 城土地平均溢价率情况	10
图 11: 26 城土地流拍情况	11
表 1: 本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数、创业板指数	4
表 2: 本周房地产个股表现, 中体产业, 华夏幸福涨幅居前	4
表 3: 覆盖公司估值表	12
表 4: 地产板块股票池名单	14

1.第 41 周市场行情回顾（2021.09.27~2021.10.10）

1.1 第 41 周行业指数表现

第 41 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指数。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 -1.6%。沪深 300 指数报收 4929.94，周度涨幅为 1.3%；创业板指数报收 3243.20，周度涨幅 0.0%；房地产板块指数报收 3384.21，周度涨幅为-0.3%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数、创业板指数

	指数（2021/10/08）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4929.94	1.3%	0.3%	-5.4%
创业板指	3243.20	0.0%	1.1%	9.3%
房地产指数（申万）	3384.21	-0.3%	0.5%	-11.6%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 41 周地产板块个股表现

第 41 周地产板块涨幅居前的公司分别为中体产业，华夏幸福，明牌珠宝，莱茵体育，顺发恒业。

表 2：本周房地产个股表现，中体产业，华夏幸福涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中体产业	10.0%	西藏城投	-4.8%
华夏幸福	10.0%	京投发展	-4.1%
明牌珠宝	8.3%	万通地产	-3.8%
莱茵体育	7.4%	华侨城 A	-3.7%
顺发恒业	6.3%	保利地产	-3.4%

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（2021.09.27~2021.10.10）

2.1 行业一周要闻回顾

发改委印发全国特色小镇规范健康发展导则，明确指出特定项目规划面积上下限。多地调整政策以规范房企市场：海口禁止地产中介在代理买卖过程中得以学区房名义挂牌二手房；深圳加强对房企购地融资监管，并禁止违反要求之房企参与土拍竞买一年；张家口限定新取得预售许可的项目销售价格不得低于备案价格的 85%。多地第二批集中供地落下帷幕：大湾区竞拍冷清程度超过预期，多宗地块流拍，底价成交成主旋律，央企，国企成竞拍主力军；上海因故终止 7 宗涉宅地块出让，地块涉及松江，奉贤等区域。

- 1) 发改委：特色小镇规划用地面积下限原则上不少于 1 平方公里，其中建设用地面积原则上不少于 1/2 平方公里；规划用地面积上限原则上不多于 5 平方公里，文化旅游、体育运动及三产融合等类型特色小镇规划用地面积上限可适当提高。

信息来源：观点地产网

- 2) 海口住建局：规范房地产销售宣传，房地产中介机构在代理买卖过程中不得以学区房名义挂牌二手房。

信息来源：观点地产网

- 3) 深圳：加强对房企购地融资监管，违反要求禁止参与该市土地竞买一年。

信息来源：观点地产网

- 4) 张家口住建局出台“限跌令”：新取得预售许可的项目不得低于备案价格的 85% 进行销售。

信息来源：观点地产网

- 5) 深圳第二批集中供地结束：本轮土拍共挂牌 22 宗涉宅地，成功出让 21 宗地块，1 宗流拍，总成交建面 262.7 万平米，成交总价 453 亿元。

信息来源：好地网

- 6) 广州第二批集中供地结束：本轮土拍共挂牌 48 宗地，成功出让 23 宗地块，25 宗流拍，总成交建面 357.4 万平米，总成交价 569.4 亿元。

信息来源：好地网

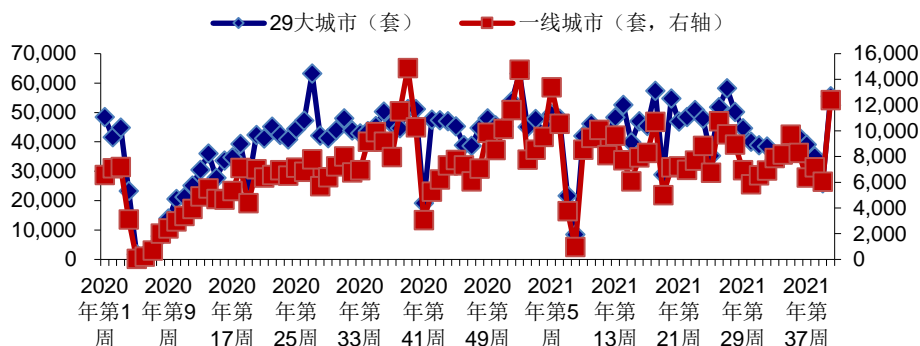
- 7) 上海第二批集中供地：因需对地块规划建设条件作进一步调整优化等原因，根据出让人的申请，上海土地市场终止出让 7 幅涉宅地块，地块涉及松江，奉贤、宝山、金山、崇明等区域。

信息来源：观点地产网

2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

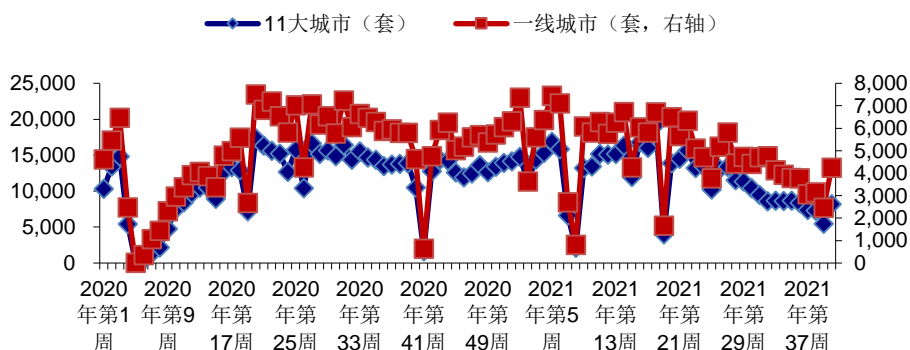
国庆双周新房，二手房销售较 39 周上涨。第 40-41 周 29 大城市新房销售为 5.6 万套，较第 39 周增加 114.3%；11 大城市二手房销售 0.8 万套，较第 39 周增加 50.3%；一线城市新房、二手房交易较第 39 周的增速分别为 105.3%，72.5%；二线城市新房、二手房交易较第 39 周的增速分别为 102.0%，31.3%。

图 1：本周（第 40-41 周）29 城市新房成交

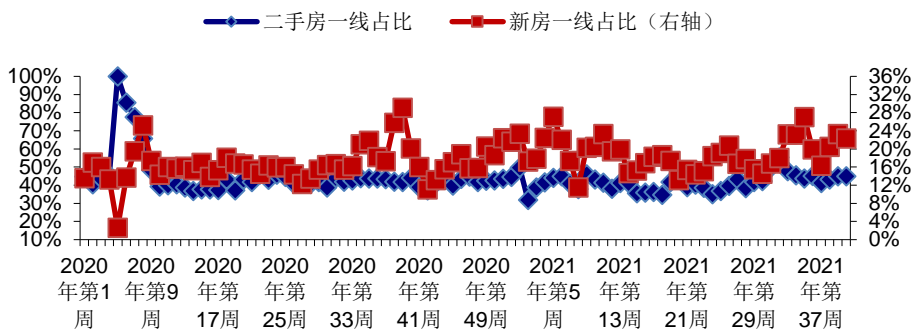


数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 40-41 周）11 城市二手房成交

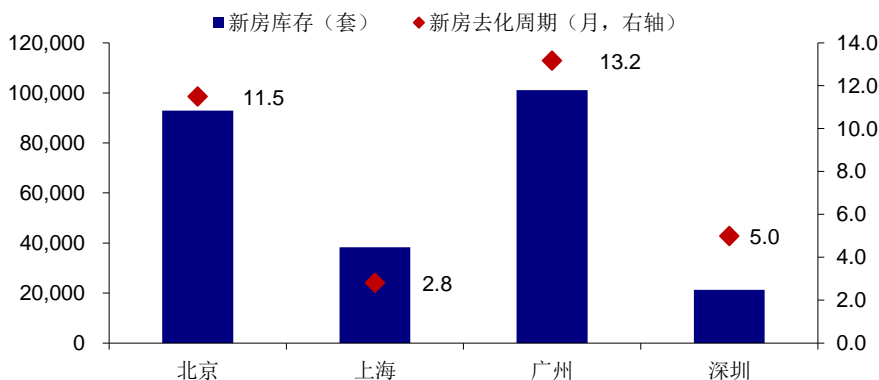


数据来源：Wind，东方证券研究所

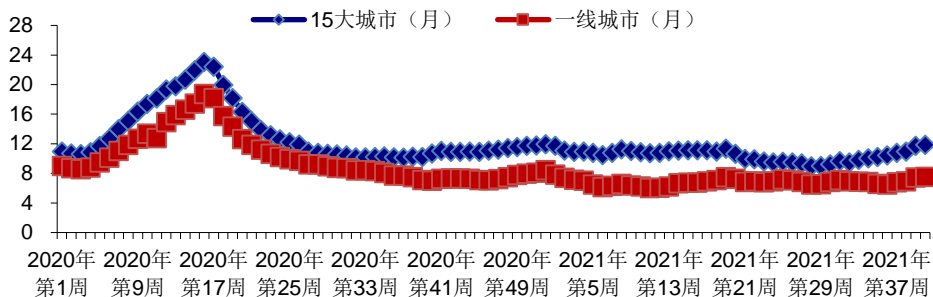
图 3：本周（第 40-41 周）新房二手房成交中一线城市占比


数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量，库销比较 39 周增加。截至第 41 周 15 大城市库存为 116.1 万套，较第 39 周增加 1.0 万套；库销比为 11.9 个月，较第 39 周增加 0.2 个月。一线城市库存量 25.4 万套，较第 39 周增加 1.0 万套，库销比为 7.5 个月，较第 39 周增加 0.1 个月。二线城市库存量 57.2 万套，较第 38 周减少 0.1 万套，库销比为 9.7 个月，较第 38 周增加 0.3 个月。

图 4：第 40-41 周跟踪城市库销比


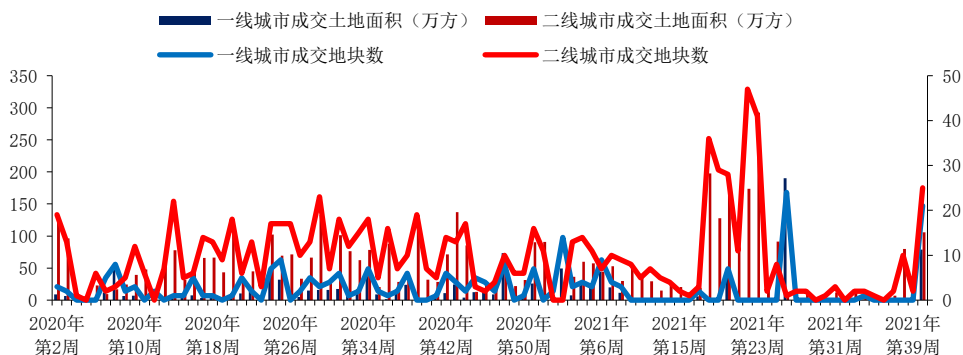
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比


数据来源：Wind，东方证券研究所

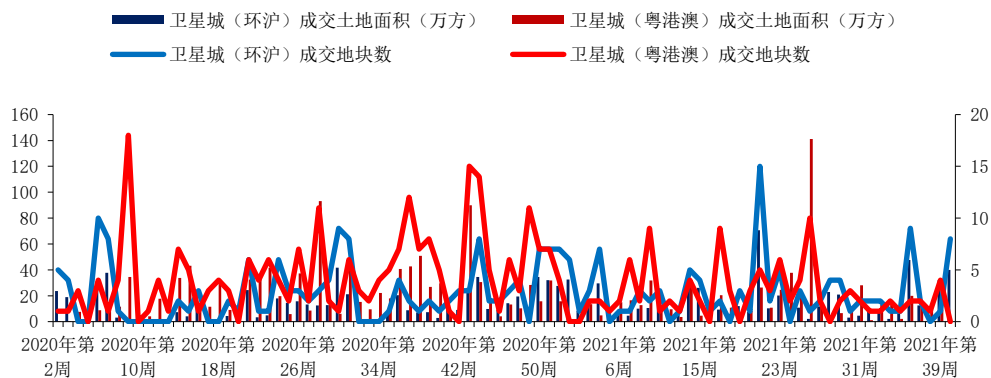
2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较上周上涨。第 40-41 周 26 大城市合计成交土地 54 块，较第 39 周增加 47 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 21、25、8、0 块，较第 39 周分别增加 21 块、增加 23 块、增加 7 块、减少 4 块。**土地出让金额增加**。第 40-41 周 26 大城市土地出让金为 1089.6 亿元，较第 39 周增加 1056.3 亿元。

图 6：一、二线城市土地成交情况


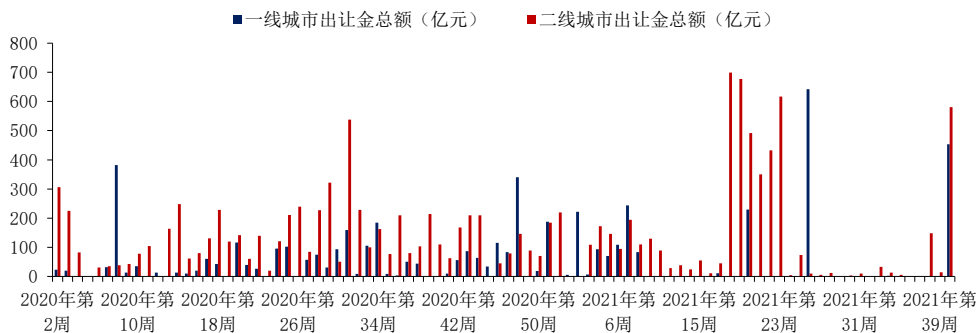
数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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

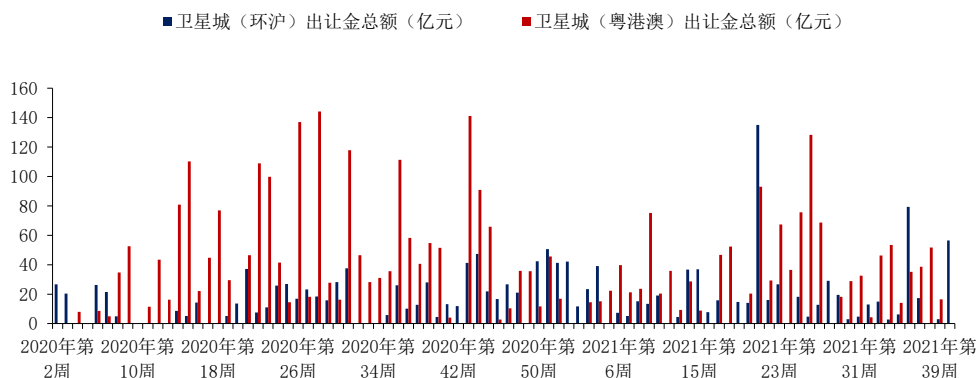
注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

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

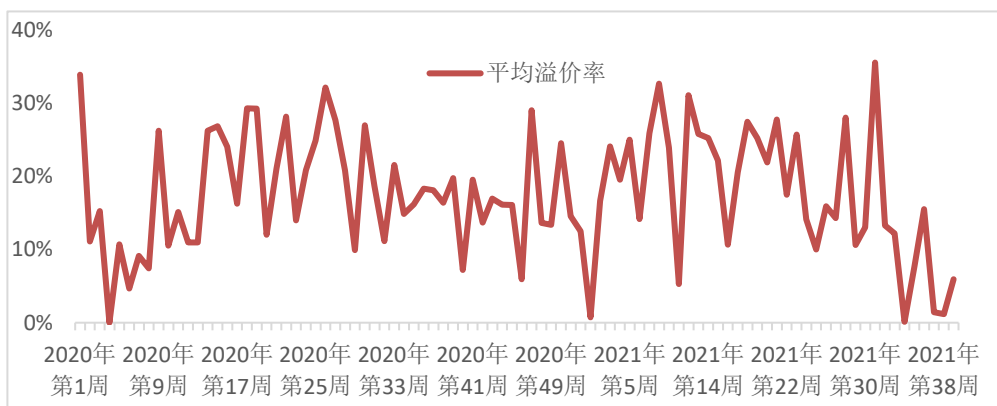


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。第 40-41 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 5.9%，较第 39 周增加 4.7 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 10.7%、2.3%、4.9%、0.0%。2021 年第 39 周 26 大城市土地流拍数量为 26 块。

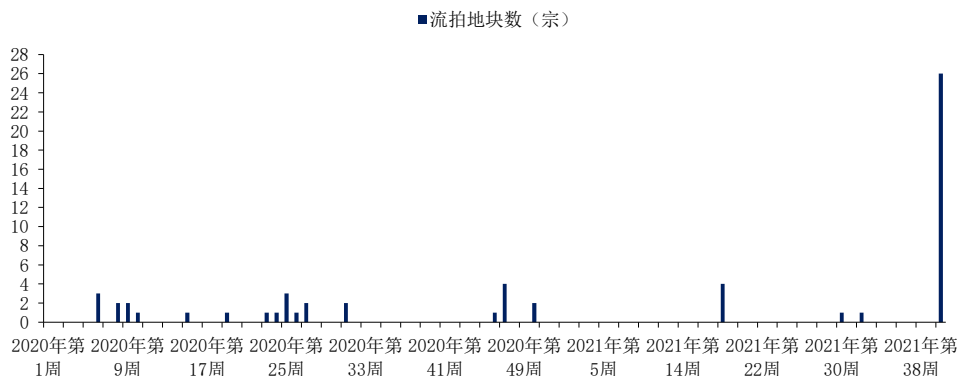
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

华夏幸福发布债务重组计划进展暨股票复牌的公告。金地集团，中南建设发布 9 月经营数据。

【华夏幸福】公司发布债务重组计划进展暨股票复牌的公告。

【珠江股份】公司竞得荔湾区荷景路 AF060419 地块，该地块位于荔湾区荷景路，土地出让面积 4.8 万平方米，建筑面积 11.6 万平方米，成交总价 24.4 亿元。

【黑牡丹】公司竞得江苏省南京市 NO.2021G91 地块，该地块位于江苏省南京市江宁区栖霞区交界处的麒麟片区纬七路以北、经二路以西，东至经二路，南至纬七路，西至相邻地块，北至纬五路，土地出让面积 5.2 万平方米，建筑面积 10.5 万平方米，成交总价 21 亿元。

【滨江集团】1) 公司竞得东义路以北、歌山路以西拟出让地块 3 地块，土地出让面积 8.9 万平方米，成交总价 16.3 亿元；2) 公司竞得东义路以北、歌山路以西拟出让地块 4 地块，土地出让面积 4.1 万平方米，成交总价 9.2 亿元；3) 公司竞得东义路以北、歌山路以西拟出让地块 5 地块，土地出让面积 3.9 万平方米，成交总价 6.9 亿元。

【中国武夷】公司竞得宁德福鼎编号 2021-P008 地块，该地块位于福鼎市桐城街道玉塘片区 B-21，土地出让面积 5.9 万平方米，成交总价 5.1 亿元，楼面价 5008 元/平方米。

【天健集团】公司竞得深圳市前海 T201-0157 号地块，该地块位于桂湾片区三开发单元 04 街坊，土地出让面积 2.3 万平方米，建筑面积 12.6 万平方米，成交总价 52.4 亿元。

【深深房 A】公司竞得深圳 A511-0039 地块，该地块位于光明区光明街道明政路与德雅路交汇处东南角，土地出让面积 1.1 万平方米，建筑面积 5.4 万平方米，成交总价 9.7 亿元，

该宗地块普通商品房楼面均价至高 4.5 万元/平方米，安居型商品房楼面均价至高 2.3 万元/平方米。

【招商蛇口】公司 2021 年 9 月实现销售金额 233.3 亿元，同比下降 21.7%，销售面积 98.9 万平方米，同比下降 9.7%。公司 2021 年 1-9 月累计实现销售金额 2409.6 亿元，同比增长 26.7%，销售面积 1038.0 万平方米，同比增长 26.4%。

【金地集团】公司 2021 年 9 月实现销售金额 212.0 亿元，同比下降 17.8%，销售面积 98.1 万平方米，同比下降 20.9%。公司 2021 年 1-9 月累计实现销售金额 2286.9 亿元，同比增长 34.5%，销售面积 1062.5 万平方米，同比增长 29.0%。

【中南建设】公司 2021 年 9 月实现销售金额 128.5 亿元，同比减少 45.6%，销售面积 94.8 万平方米，同比减少 47.7%。公司 2021 年 1-9 月累计实现销售金额 1536.8 亿元，同比增长 7.4%，销售面积 1117.0 万平方米，同比增长 4.3%。

3.投资建议：土地市场热度继续下降，华夏幸福公布债务重组方案

假期新房、二手房销售有所回升，第二次集中供地热度继续下行蔓延到一线城市，后市悲观情绪进一步发酵。但政策、信贷仍未观察到放松信号，市场热度恐进一步回落。我们认为，本轮销售下行持续周期或较长，短期市场将继续博弈政策面，但中长期看政策调控为中性，应当关注销售利润率企稳后龙头潜在的增速水平和估值水平的匹配程度，看好四季度板块的估值修复行情。推荐保利地产(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、旭辉控股集团(00884, 买入)、龙湖集团(00960, 买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，当前业绩和估值水平匹配程度高，已经进入价值投资区间，推荐旭辉永升服务(01995, 买入)、碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、宝龙商业(09909, 买入)，建议关注华润万象生活(01209, 未评级)、星盛商业(06668, 未评级)。

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
				20A	21E	22E	20A	21E	22E			
000002.SZ	万科 A	21.24	2469	3.57	3.36	3.22	6	6	7	买入	25.62	2021/9/2
001979.SZ	招商蛇口	12.93	1024	1.55	2.81	3.40	8	5	4	买入	20.88	2020/10/21
600048.SH	保利地产	13.55	1622	2.42	2.81	3.22	6	5	4	买入	19.67	2021/4/21
600340.SH	华夏幸福	4.41	173	0.94	5.51	6.51	5	1	1	买入	23.20	2020/8/30
600383.SH	金地集团	10.87	491	2.30	3.15	3.62	5	3	3	买入	18.55	2021/1/11
000402.SZ	金融街	6.09	182	0.84	1.44	1.60	7	4	4	增持	9.10	2020/8/30
000961.SZ	中南建设	4.46	171	1.85	2.36	2.68	2	2	2	买入	11.28	2021/4/29
000656.SZ	金科股份	5.08	271	1.32	1.69	2.18	4	3	2	买入	13.4	2020/8/29

000671.SZ	阳光城	4.19	173	1.26	1.72	2.06	3	2	2	买入	9.66	2020/10/29
002244.SZ	滨江集团	4.53	141	0.75	0.84	1.05	6	5	4	买入	6.21	2020/10/29
601155.SH	新城控股	35.75	808	6.76	8.76	10.86	5	4	3	买入	42.06	2020/8/22
600606.SH	绿地控股	4.70	600	1.23	1.74	2.01	4	3	2	买入	8.76	2020/8/25
002146.SZ	荣盛发展	4.83	210	1.73	3.01	3.15	3	2	2	买入	12.05	2020/8/14
600466.SH	蓝光发展	2.07	63	1.09	2.10	2.47	2	1	1	买入	8.30	2020/8/28
000031.SZ	大悦城	3.58	153	(0.09)	0.85	0.99	(40)	4	4	买入	6.80	2020/8/29
001914.SZ	招商积余	15.31	162	0.41	0.63	0.87	37	24	18	增持	19.83	2021/8/19
002968.SZ	新大正	36.95	60	1.22	1.74	2.40	30	21	15	买入	55.44	2021/7/22
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)	20A	21E	22E	20A	21E	22E	评级	(港元)	时间
0884.HK	旭辉控股集团	5.05	422	0.99	1.17	1.31	4	4	3	买入	7.89	2021/9/6
1918.HK	融创中国	14.90	695	7.74	7.65	8.93	2	2	1	买入	51.25	2020/8/27
0813.HK	世茂房地产	13.82	488	3.61	4.68	5.68	3	2	2	买入	40.24	2020/8/26
0817.HK	中国金茂	2.63	334	0.32	0.86	0.94	7	3	2	买入	6.62	2020/8/28
6049.HK	保利物业	46.20	256	1.22	1.61	2.12	31	24	18	买入	70.25	2021/8/25
6098.HK	碧桂园服务	60.95	1961	0.96	1.26	1.68	53	40	30	买入	82.34	2021/8/3
1995.HK	永升生活服务	15.80	264	0.24	0.38	0.58	55	35	23	买入	20.30	2021/8/27
9666.HK	金科服务	43.80	286	1.24	1.68	2.36	29	22	15	买入	65.09	2020/11/18
1516.HK	融创服务	16.26	504	0.19	0.42	0.65	71	32	21	买入	31.99	2021/7/14
9909.HK	宝龙商业	16.56	106	0.47	0.73	1.04	29	19	13	买入	31.60	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	34.85	2116	3.41	3.88	4.57	8	7	0	买入	51.62	2021/9/30

数据来源: Wind, 公司公告, 东方证券研究所

股价更新日: 2021 年 10 月 8 日

注: 各公司 EPS 为东方证券预测数据。

风险提示

销售大幅低于预期。由于新冠肺炎疫情疫情影响，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 4：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、私募业务合计仍持有万科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

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn