

房地产税试点工作加速落地

—2021年第43周地产周报

核心观点

- **本周行业要闻。**10月23日，全国人民代表大会常务委员会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，重点内容包括：①试点地区的房地产税征税对象为居住用和非居住用等各类房地产，不包括依法拥有的农村宅基地及其上住宅。土地使用权人、房屋所有权人为房地产税的纳税人。②国务院制定房地产税试点具体办法，试点地区人民政府制定具体实施细则。③按照积极稳妥的原则，统筹考虑深化试点与统一立法、促进房地产市场平稳健康发展等情况确定试点地区。④本决定授权的试点期限为五年，条件成熟时，及时制定法律。
- **我们认为：**①**调节收入分配为主。**房地产税的功能，调节收入还是筹集收入为主，不同的定位决定未来的征税范围的大小和税率的高低。根据《扎实推进共同富裕》文章，我们预计本次推出房地产税中短期目标以调节收入分配为主，因此对于刚需的影响较小，投资和投机需求的影响较大。②**热点城市试点先行。**试点城市上，考虑到本次征与不征的权限在地方政府，同时当前国内经济下行压力仍较大，预计部分热点城市及前期房价涨幅较高的城市预期率先进行试点，尤其是东部发达地区，此类城市地方政府财政实力强，房地产税的影响相对更弱。③**细则有待观察。**各地方将因地制宜地制定征税范围、税基、税率、税收优惠等。我们预计试点仅在城市内部，不会全国联网；税率较前期试点城市上海（0.4-0.6%）和重庆（0.5%-1.2%）不会有明显提升；试点城市最快可在2022年开始执行，立法可能在试点期限内开展。④**长期影响深远。**2017年以来随着房地产调控长效机制逐步落位，市场对于房地产作为投资品的预期正在发生改变，预计房地产税出台将进一步强化房住不炒预期，长期来看房地产的销量会受到影响。

投资建议与投资标的

- 近期，房地产行业紧张的信用环境有所缓和，但缓和的力度应仅限于维持房企正常的现金流运转，预计短期再度大规模放开概率低，市场全面恢复的局面较难出现。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)。我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，从已经披露的中报来看，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)。商管服务高增长低估值，商业模式佳，看好星盛商业(06668, 买入)、宝龙商业(09909, 买入)，建议关注华润万象生活(01209, 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
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25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

目 录

1.第 43 周市场行情回顾（2021.10.18~2021.10.23）	4
1.1 第 43 周行业指数表现	4
1.2 第 43 周地产板块个股表现	4
2.行业及公司要闻回顾（2021.10.18~2021.10.23）	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	6
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：第二批集中供地热度下降，深圳前海珠海横琴新政落地	12
风险提示	14
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 43 周) 29 城市新房成交.....	6
图 2: 本周 (第 42 周) 11 城市二手房成交.....	7
图 3: 本周 (第 43 周) 新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4: 第 43 周跟踪城市库销比.....	8
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.....	9
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.....	10
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.....	11
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.....	4
表 2: 本周房地产个股表现津滨发展, 京投发展涨幅居前.....	4
表 3: 覆盖公司估值表.....	13
表 4: 地产板块股票池名单.....	14

1.第 43 周市场行情回顾（2021.10.18~2021.10.23）

1.1 第 43 周行业指数表现

第 43 周房地产板块指数强于沪深 300 指数和创业板指。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 4959.73，周度涨幅为 0.6%；创业板指数报收 3284.91，周度涨幅 0.3%；房地产板块指数报收 3365.21，周度涨幅为 0.8%。

表 1: 本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，创业板指

	指数（2021/10/22）	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4959.73	0.6%	0.0%	-4.8%
创业板指	3284.91	0.3%	1.0%	10.7%
房地产指数（申万）	3365.21	0.8%	-1.4%	-12.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 43 周地产板块个股表现

第 43 周地产板块涨幅居前的公司分别为津滨发展，京投发展，广宇发展，宜华健康，东湖高新。

表 2: 本周房地产个股表现津滨发展，京投发展涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
津滨发展	20.5%	铁岭新城	-14.9%
京投发展	16.1%	中房股份	-12.5%
广宇发展	15.7%	明牌珠宝	-10.9%
宜华健康	13.7%	空港股份	-9.1%
东湖高新	7.7%	东方银星	-9.1%

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（2021.10.18~2021.10.23）

2.1 行业一周要闻回顾

央行发布最新一年期与五年期的贷款市场报价利率（LPR），均为 18 个月未变。银保监会发布银行业境内总贷款情况，房地产贷款增速下降。统计局发布数据：2021 年 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势，同比涨幅持续回落；建筑

业及房地产业 GDP 同比下滑；2021 年 1-9 月份房地产销售同比略有上升，房企拿地热度下降；今年前三季度 GDP 及 CPI 持续上涨。此外，穆迪，惠誉拟调整多家房企信用评级。

- 1) 央行发布最新一期的贷款市场报价利率（LPR），一年期 LPR 为 3.9%；5 年期以上 LPR 为 4.7%，以上 LPR 已连续 18 个月未有变化。

信息来源：观点地产网

- 2) 银保监会：银行业境内总资产 332.3 万亿元，同比增长 8.2%，其中各项贷款同比增长 11.5%。银行业境内总负债 303.9 万亿元，同比增长 8%。其中，各项存款同比增长 7.5%。此外，房地产贷款增速降至 8.6%，比全部贷款增速低近 3 个百分点。

信息来源：观点地产网

- 3) 统计局：2021 年 9 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格环比总体呈略降态势，同比涨幅持续回落。

信息来源：观点地产网

- 4) 统计局：三季度建筑业 GDP 同比下滑 1.8%，房地产业 GDP 同比下滑 1.6%，金融业 GDP 同比上涨 4.0%，租赁和商务服务业 GDP 同比上涨 5.8%。

信息来源：观点地产网

- 5) 统计局房地产开发数据：1—9 月份，全国房地产开发投资 112568 亿元，同比增长 8.8%；房地产开发企业房屋施工面积 92.8 亿平方米，同比增长 7.9%；房地产开发企业土地购置面积 1.4 亿平方米，同比下降 8.5%；土地成交价款 9347 亿元，增长 0.3%；商品房销售面积 13.0 亿平方米，同比增长 11.3%；商品房待售面积 5.0 亿平方米，比 8 月末减少 296 万平方米；房地产开发企业到位资金 151486 亿元，同比增长 11.1%。

信息来源：观点地产网

- 6) 统计局发布 GDP 及 CPI 数据：前三季度国内生产总值 823131 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.8%，两年平均增长 5.2%，比上半年两年平均增速回落 0.1 个百分点；全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.6%，涨幅比上半年扩大 0.1 个百分点。

信息来源：观点地产网

- 7) 穆迪下调了多家房企评级：包括佳兆业、富力、奥园、绿地、领地、合生创展、中梁控股等。

信息来源：观点地产网

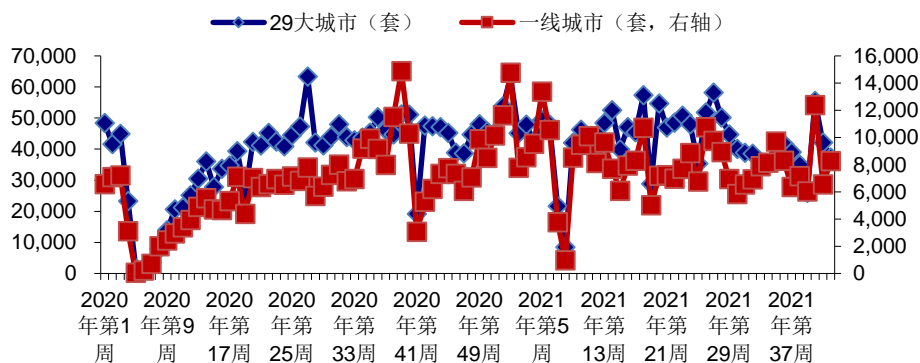
- 8) 惠誉将 29 家内房开发商列入评级观察名单：包括中国金茂、富力地产、旭辉控股、佳兆业集团、龙湖集团、融信中国、融创中国、阳光城集团和禹洲集团。

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

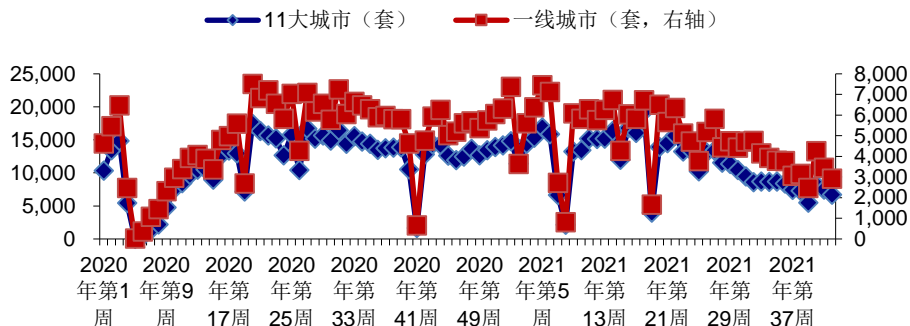
本周新房，二手房销售减少。第 43 周 29 大城市新房销售为 3.7 万套，较第 42 周减少 11.3%；11 大城市二手房销售 0.7 万套，较第 42 周减少 10.2%；一线城市新房、二手房交易较第 42 周的增速分别为 26.5%，-15.2%；二线城市新房、二手房交易较第 42 周的增速分别为-17.3%，-6.1%。

图 1: 本周（第 43 周）29 城市新房成交



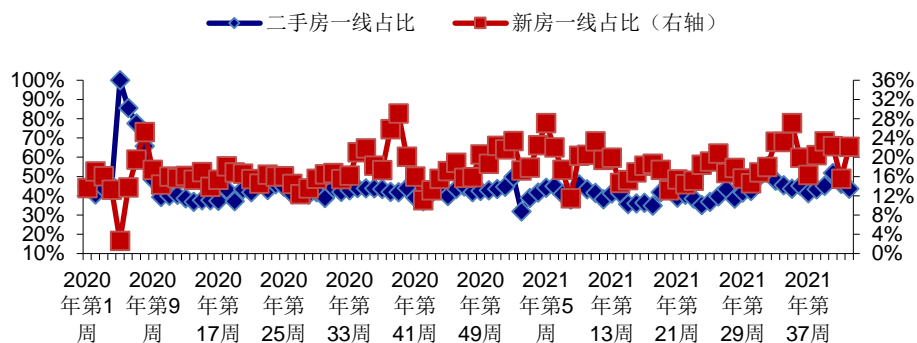
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2: 本周 (第 42 周) 11 城市二手房成交



数据来源: Wind, 东方证券研究所

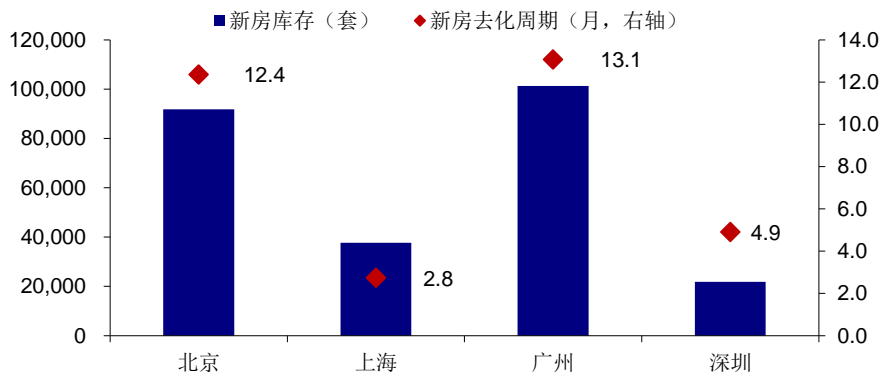
图 3: 本周 (第 43 周) 新房二手房成交中一线城市占比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

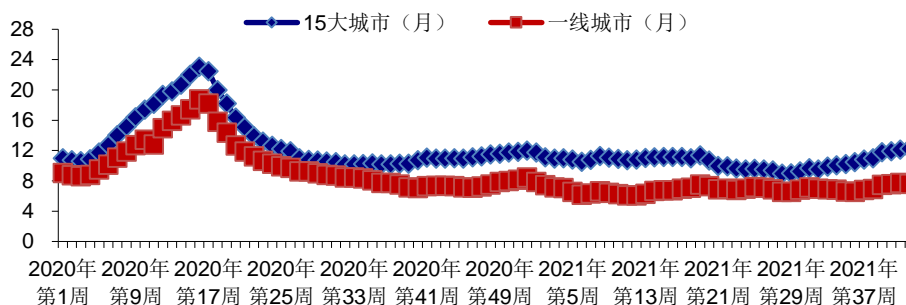
库存量较上周减少，库销比较上周增加。截至第 43 周 15 大城市库存为 116.3 万套，较第 42 周减少 0.2 万套；库销比为 12.2 个月，较第 42 周增加 0.1 个月。一线城市库存量 25.3 万套，较第 42 周增加减少 0.1 万平，库销比为 7.6 个月，较第 42 周减少 0.1 个月。二线城市库存量 57.5 万套，较第 42 周增加 0.1 万套，库销比为 10.1 个月，较第 42 周增加 0.2 个月。

图 4: 第 43 周跟踪城市库销比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

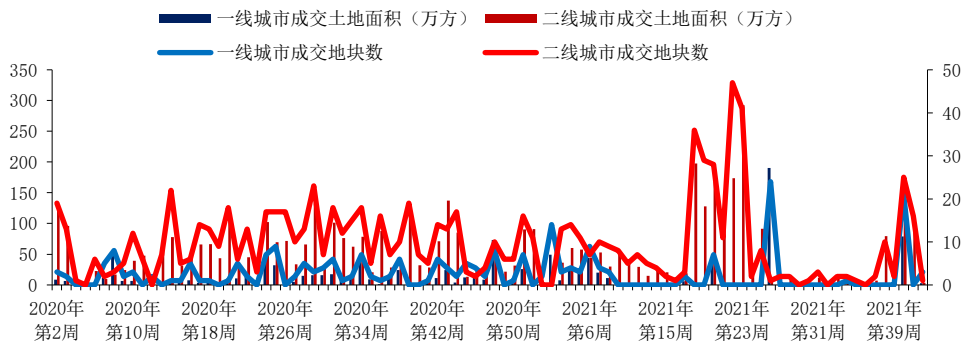
图 5: 重点城市库存和库销比



数据来源: Wind, 东方证券研究所

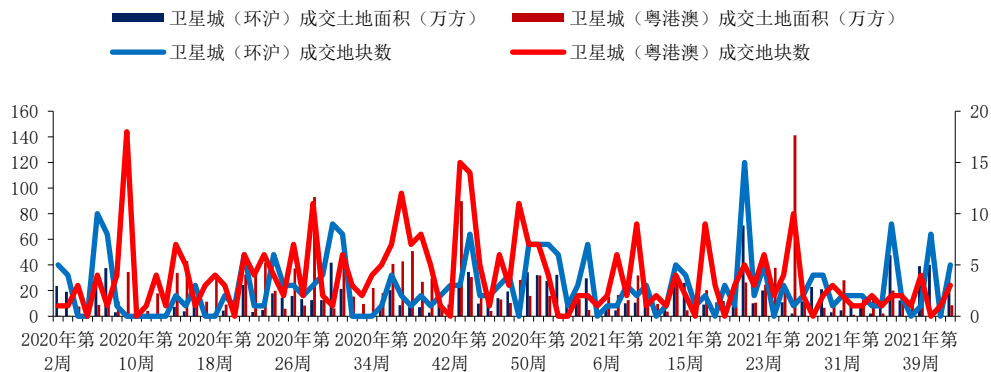
2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较上周下降。第 43 周 26 大城市合计成交土地 12 块，较第 42 周减少 5 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 3、1、5、3 块，较第 42 周分别减少 3 块、减少 15 块、增加 5 块、增加 2 块。**土地出让金额减少**。第 43 周 26 大城市土地出让金为 78.1 亿元，较第 42 周减少 204.7 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

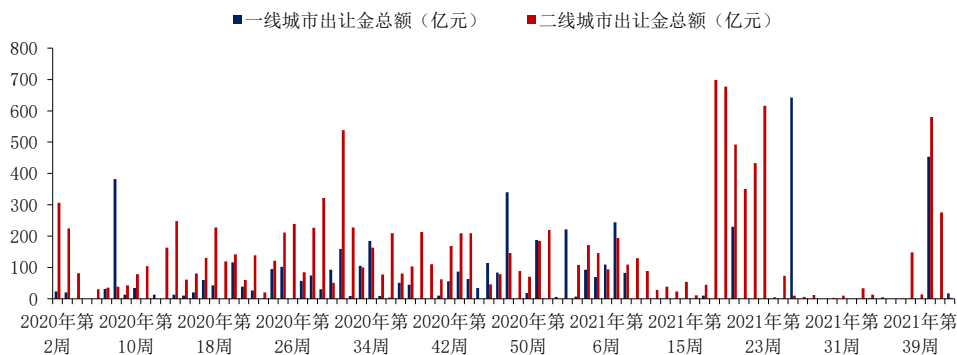
注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

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。

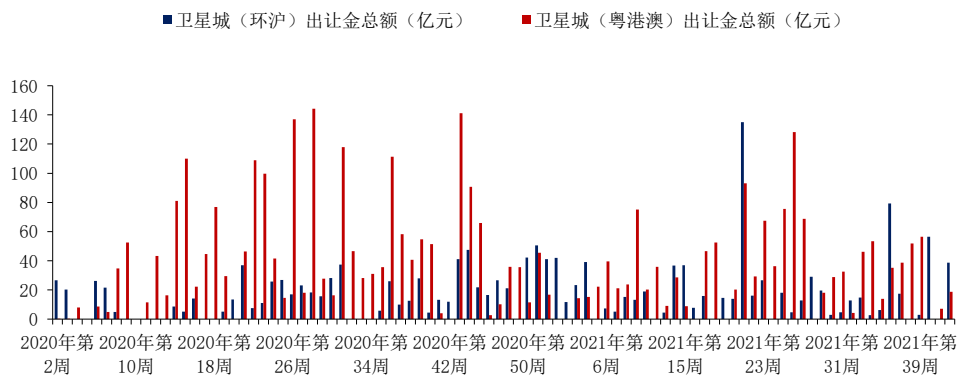
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

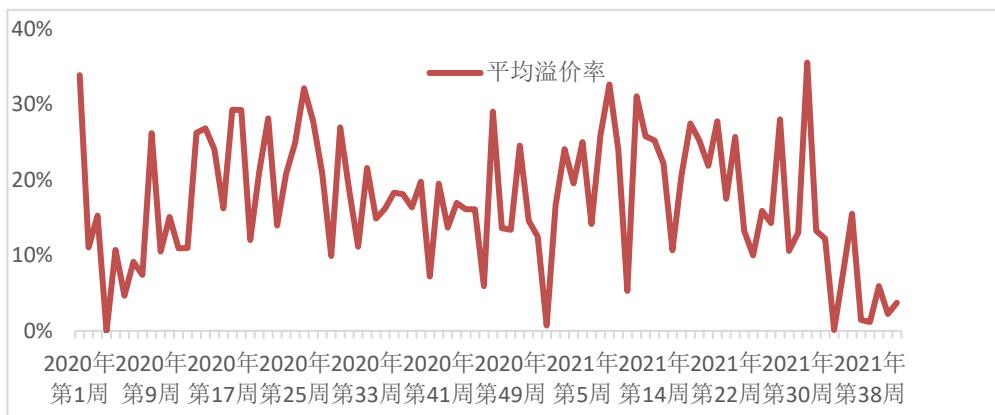


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率上涨。第 43 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 3.7%，较第 42 周上涨 1.5 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%、0.0%、8.9%、0.0%。2021 年第 43 周 26 大城市土地流拍数量为 5 块。

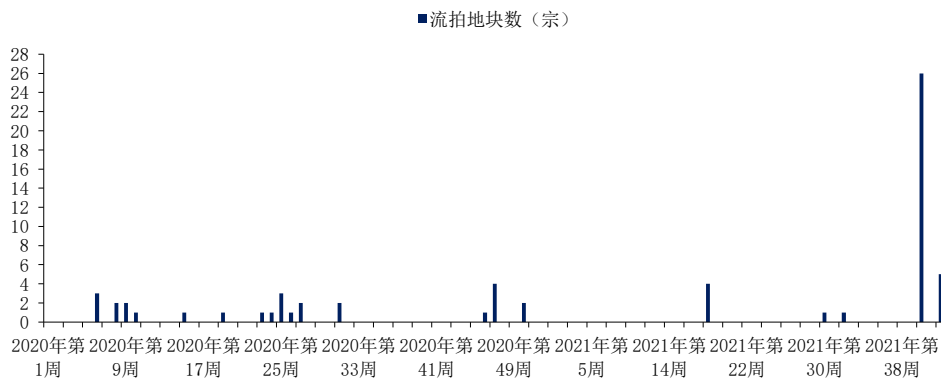
图 10: 26 城土地平均溢价率情况



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:

栖霞建设，天地源，迪马股份发布前三季度经营数据。渝开发，顺发恒业发布第三季度业绩。浦东金桥，外高桥等公司出现监高人事调动。

【栖霞建设】公司 2021 年第三季度实现权益销售金额 5.8 亿元，同比下降 28.1%，权益销售面积 2.6 万平方米，同比下降 29.7%。公司 2021 年前三季度累计实现权益销售金额 41.8 亿元，同比增长 186.6%，权益销售面积 14.6 万平方米，同比增长 126.4%。

【天地源】公司 2021 年第三季度实现销售金额 32.0 亿元，同比下降 21.3%，销售面积 19.8 万平方米，同比下降 27.7%。公司 2021 年前三季度累计实现销售金额 86.9 亿元，同比增长 17.8%，销售面积 52.3 万平方米，同比减少 1.0%。

【迪马股份】公司 2021 年 1-9 月累计实现销售金额 304.9 亿元，销售面积 238.2 万平方米。

【渝开发】公司 2021 年第三季度实现营业收入 5684.2 万元，同比增长 4.0%。归母净利润-1007.9 万元，同比下降 2237.7%。

【顺发恒业】1) 公司 2021 年第三季度实现营业收入 9474.6 万元，同比下降 44.9%。归母净利润 4147.8 万元，同比下降 26.3%；2) 公司 2021 年上半年实现营业收入 1.2 亿元，同比下降 69.7%。归母净利润 4164.7 万元，同比下降 71.9%；3) 公司拟聘请王红民先生担任公司财务负责人。

【浦东金桥】杜艳女士因工作变动原因提出辞去公司监事职务。

【外高桥】辛利卫先生因工作变动原因提出辞去公司监事职务。

【招商蛇口】公司聘任刘宁女士为公司副总经理兼任董事会秘书。

【陆家嘴】徐海燕女士因工作调动原因申请辞去公司监事职务。

3.投资建议：第二批集中供地热度下降，深圳前海珠海横琴新政落地

本周新房、二手房销售持续下降，土地溢价率下降。各地土地及房价调控政策仍在发酵、市场加速进入淡季，热度显著降低。我们认为，下半年销售下行不可避免，政策可能阶段性宽松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以及行业出清的节奏和行业整合对头部企业带来的业绩增厚情况。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)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管行业，从已经披露的中报来看，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)、招商积余(001914, 增持)，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	21.33	2480	3.57	3.36	3.22	6	6	7	买入	25.62	2021/4/1
001979.SZ	招商蛇口	11.75	931	1.55	2.81	3.40	8	4	3	买入	20.88	2020/10/21
600048.SH	保利地产	13.71	1641	2.42	2.81	3.22	6	5	4	买入	19.67	2021/4/21
600340.SH	华夏幸福	4.03	158	0.94	5.51	6.51	4	1	1	买入	23.20	2020/8/30
600383.SH	金地集团	11.43	516	2.30	3.15	3.62	5	4	3	买入	18.55	2021/1/11
000402.SZ	金融街	6.06	181	0.84	1.44	1.60	7	4	4	增持	9.10	2020/8/30
000961.SZ	中南建设	4.24	162	1.85	2.36	2.68	2	2	2	买入	11.28	2021/4/29
000656.SZ	金科股份	5.07	271	1.32	1.69	2.18	4	3	2	买入	13.40	2020/8/29
000671.SZ	阳光城	3.96	164	1.26	1.72	2.06	3	2	2	买入	9.66	2020/10/29
002244.SZ	滨江集团	4.49	140	0.75	0.84	1.05	6	5	4	买入	6.21	2020/10/29
601155.SH	新城控股	38.95	881	6.76	8.76	10.86	6	4	4	买入	42.06	2020/8/22
600606.SH	绿地控股	4.52	578	1.23	1.74	2.01	4	3	2	买入	8.76	2020/8/25
002146.SZ	荣盛发展	4.73	206	1.73	3.01	3.15	3	2	2	买入	12.05	2020/8/14
600466.SH	蓝光发展	1.85	56	1.09	2.10	2.47	2	1	1	买入	8.30	2020/8/28
000031.SZ	大悦城	3.44	147	(0.09)	0.85	0.99	(38)	4	3	买入	6.80	2020/8/29
001914.SZ	招商积余	14.04	149	0.41	0.63	0.87	34	22	16	增持	19.83	2021/8/19
002968.SZ	新大正	35.07	57	1.22	1.74	2.40	29	20	15	买入	55.44	2021/7/22
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
				20A	21E	22E	20A	21E	22E			
0884.HK	旭辉控股集团	5.20	435	0.99	1.17	1.31	4	4	3	买入	7.89	2021/9/6
1918.HK	融创中国	19.68	917	7.74	7.65	8.93	2	2	2	买入	51.25	2020/8/27
0813.HK	世茂房地产	14.52	513	3.61	4.68	5.68	3	3	2	买入	40.24	2020/8/26
0817.HK	中国金茂	2.65	336	0.32	0.86	0.94	7	3	2	买入	6.62	2020/8/28
6049.HK	保利物业	49.00	271	1.22	1.61	2.12	33	25	19	买入	70.25	2021/8/25
6098.HK	碧桂园服务	65.80	2117	0.96	1.26	1.68	57	43	33	买入	82.34	2021/8/3
1995.HK	永升生活服务	17.28	289	0.24	0.38	0.58	60	38	25	买入	20.30	2021/8/27
9666.HK	金科服务	48.50	317	1.24	1.68	2.36	32	24	17	买入	65.09	2020/11/18
1516.HK	融创服务	18.34	569	0.19	0.42	0.65	80	36	23	买入	31.99	2021/7/14
9909.HK	宝龙商业	19.06	123	0.47	0.73	1.04	34	22	15	买入	31.60	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	39.85	2420	3.41	3.88	4.57	10	9	0	买入	51.62	2021/9/30
6668.HK	星盛商业	3.91	40	0.17	0.24	0.33	19	14	0	买入	5.45	2021/10/11

数据来源: Wind, 公司公告, 东方证券研究所

股价更新日: 2021年9月10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

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