

多部委陆续发声、政策宽松力度有望加大，中央发文推动县域城镇化

——2022年第18周地产周报

核心观点

- 第18周房地产板块指数弱于沪深300指数，弱于创业板指。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3908.82，周度涨幅为-2.7%；创业板指数报收2244.97，周度涨幅-3.2%；房地产板块指数报收3133.95，周度涨幅为-5.4%。
- **本周行业要闻。**央行发布数据，一季度末房地产贷款余额同比增6%，房地产开发贷款环比多增。中办、国办印发推进以县城为重要载体的城镇化建设意见。多部委发声支持刚性和改善性住房需求、支持房企正常融资活动等。广州首批成交17宗、1宗流拍。无锡首批次8宗地全部成交。济南首批成交21宗，流拍14宗。惠州：优化预售资金监管、取消惠阳大亚湾限购。无锡：个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年。徐州：引导金融机构下调房贷利率、鼓励降首付比例等。阳光城转让浙江六宗地“回血”57亿。
- **本周新房、二手房销售量较上周减少。**第18周29大城市新房销售为1.3万套，较第17周减少44.6%；11大城市二手房销售2951套，较第17周减少71.7%；一线城市新房、二手房交易较第17周分别减少58.5%、71.7%；二线城市新房、二手房交易较第17周分别减少37.0%、72.1%。**库存量较上周减少，库销比较上周增加。**截至第18周，15大城市库存为123.7万套，较第17周减少0.2万套；库销比为21.9个月，较第17周增加1.5个月。**本周土地市场出让热度较上周降低。**第18周26大城市合计成交土地17块。**土地出让金额减少。**第18周26大城市土地出让金为341.5亿元，较第17周减少751.9亿元。**平均溢价率下降。**第18周26大城市土地成交平均溢价率为1.5%，较第17周下降。
- **重点公司公告。**中南建设、万科A发布2022年4月经营快报。大名城、金科股份、东望时代、万科A回购公司股票。阳光城出现流动性紧张，拟转让子公司100%权益。华侨城A持股5%以上股东减持公司股份0.6%。

投资建议与投资标的

- **本周新房、二手房销售在疫情影响下大幅走弱，土拍市场延续低热度。**从4月29日政治局会议定调及各部委陆续发声来看，逆周期政策加码的预期进一步抬升。我们认为后续可能的政策发力方向主要为：需求端更多城市放松限购限贷政策（如降低首套房的认定标准）、降低房贷利率等；供应端适度放松预售资金监管或优化监管形式、释放部分流动性，同时继续推动优质房企并购出险房企项目。本周中央发文推动县域城镇化，我们理解是对原有“大国大城”发展思路在增强城镇体系整体韧性的方向上有所调整，其中位于都市圈、城市群范围内，人口产业具备一定优势的县城将在“人地钱挂钩”机制下迎来更大发展机会，因此中长期来看利好深耕重点城市群的房企。短期而言，基本面能否如期修复将取决于主要城市的政策放松力度。同时，无论是预售资金监管放松还是融资端支持都将向高信用房企倾斜。而在推动折价出售项目以化解危机的过程中，问题房企将失血严重。因此现阶段寻找边缘房企依然不是一个好策略，继续推荐国企和高信用民企为主的组合，看好业绩稳健的一线龙头，推荐万科A(000002, 买入)、保利发展(600048, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、龙湖集团(00960, 买入)。同时我们看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业，推荐碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、招商积余(001914, 增持)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、星盛商业(06668, 买入)。

风险提示

- 销售大幅低于预期。逆周期政策不及预期。利率发生明显上升。

行业评级	看好（维持）
国家/地区	中国
行业	房地产行业
报告发布日期	2022年05月11日



证券分析师

赵旭翔	zhaoxuxiang@orientsec.com.cn 执业证书编号：S0860521070001
吴丛露	wuconglu@orientsec.com.cn 执业证书编号：S0860520020003 香港证监会牌照：BQJ931
吴尘染	wuchenran@orientsec.com.cn 执业证书编号：S0860522020001

相关报告

监管表态积极，仍需观察后续政策放松力度：——2022年第17周地产周报	2022-05-07
销售低迷土拍分化，不宜对需求端政策期待过高：——2022年第16周地产周报	2022-04-26
各项指标全面下行，有望迎来政策更大程度支持：——3月统计局数据点评	2022-04-19

目录

1. 第 18 周市场行情回顾（2022.5.02~2022.5.08）	4
1.1 第 18 周行业指数表现	4
1.2 第 18 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.5.02~2022.5.08）	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	11
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1：本周（第 18 周）29 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 18 周）11 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 18 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4：第 18 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
表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指.....	4
表 2：本周房地产个股表现，中润资源、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.....	13

1. 第 18 周市场行情回顾（2022.5.02~2022.5.08）

1.1 第 18 周行业指数表现

第 18 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。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 3908.82，周度涨幅为-2.7%；创业板指数报收 2244.97，周度涨幅-3.2%；房地产板块指数报收 3133.95，周度涨幅为-5.4%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指

	指数(2022/05/06)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3908.82	-2.7%	0.1%	-25.0%
创业板指	2244.97	-3.2%	1.0%	-24.3%
房地产指数（申万）	3133.95	-5.4%	-1.0%	-18.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 18 周地产板块个股表现

第 18 周地产板块涨幅居前的公司分别为中润资源、华夏幸福、荣安地产、空港股份、广宇集团。

表 2：本周房地产个股表现，中润资源、华夏幸福涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中润资源	21.22%	南国置业	-15.38%
华夏幸福	21.00%	天地源	-12.23%
荣安地产	18.12%	招商蛇口	-12.06%
空港股份	14.00%	中天城投	-11.74%
广宇集团	10.30%	首开股份	-11.13%

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（2022.5.02~2022.5.08）

2.1 行业一周要闻回顾

央行发布数据，房地产开发贷款环比多增，一季度末房地产贷款余额同比增 6%。中办、国办印发推进以县城为重要载体的城镇化建设意见。多部委发声支持刚性和改善性住房需求、支持房企正常融资活动等。广州首批成交 17 宗、1 宗流拍。无锡首批次 8 宗地全部成交。济南首批成交 21 宗，流拍 14 宗。惠州：优化预售资金监管、取消惠阳大亚湾限购。无锡：个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。徐州：引导金融机构下调房贷利率、鼓励降首付比例等。阳光城转让浙江六宗地“回血”57 亿。

- 1) 央行：2022 年一季度末，人民币房地产贷款余额 53.22 万亿元，同比增长 6%，比上年末增速低 1.9 个百分点；一季度增加 7790 亿元，占同期各项贷款增量的 9.3%，占比较上年全年水平低 9.8 个百分点。一季度末金融机构人民币各项贷款余额同比增长 11.4%。

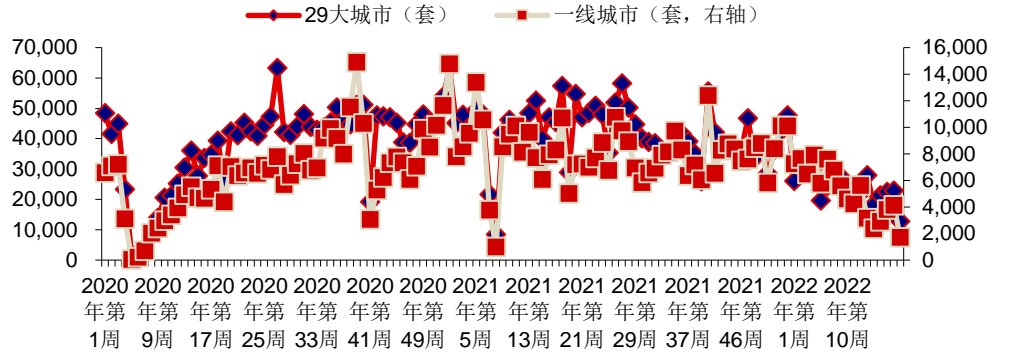
信息来源：观点地产网

- 2) 中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》。
信息来源：观点地产网
- 3) 央行：执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。
信息来源：观点地产网
- 4) 银保监会：因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求。区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。
信息来源：观点地产网
- 5) 证监会：积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施 REITs 试点范围。
信息来源：观点地产网
- 6) 深交所：支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目。
信息来源：观点地产网
- 7) 广州首批次集中供地成交 17 宗，其中 15 宗底价成交，总成交金额 341.4 亿元，1 宗流拍。济南首批次集中供地成交 21 宗，其中 18 宗底价成交，总成交金额 90.1 亿元，14 宗流拍。无锡首批次集中供地成交 8 宗，其中 7 宗底价成交，总成交金额 104.0 亿元。
信息来源：观点地产网
- 8) 惠州发布房地产新政，提出优化预售资金监管、取消惠阳大亚湾限购等。
信息来源：观点地产网
- 9) 无锡个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。
信息来源：观点地产网
- 10) 徐州新政：竞拍保证金降至 50%，引导金融机构下调房贷利率、鼓励降首付比例等。
信息来源：观点地产网
- 11) 纾缓流动性困境，阳光城转让浙江六宗地“回血” 57 亿。
信息来源：商业地产观察

2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

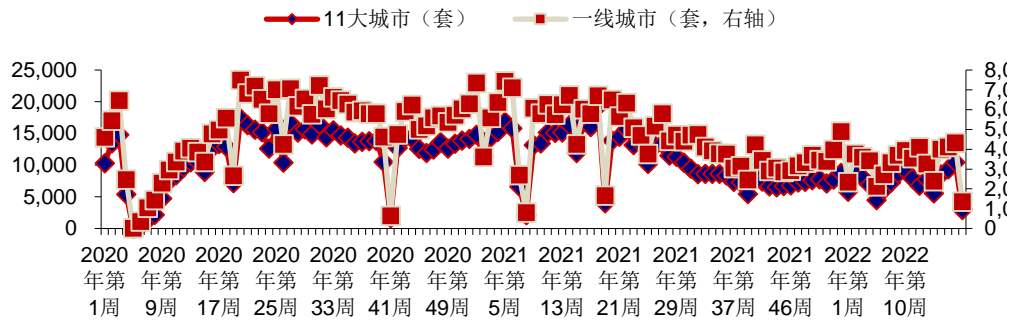
本周新房与二手房销售量均较上周大幅下滑。第 18 周 29 大城市新房销售为 1.3 万套，较第 17 周减少 44.6%；11 大城市二手房销售 2951 套，较第 17 周减少 71.7%；一线城市新房、二手房交易较第 17 周分别减少 58.5%、71.7%；二线城市新房、二手房交易较第 17 周分别减少 37.0%、72.1%。

图 1：本周（第 18 周）29 城市新房成交



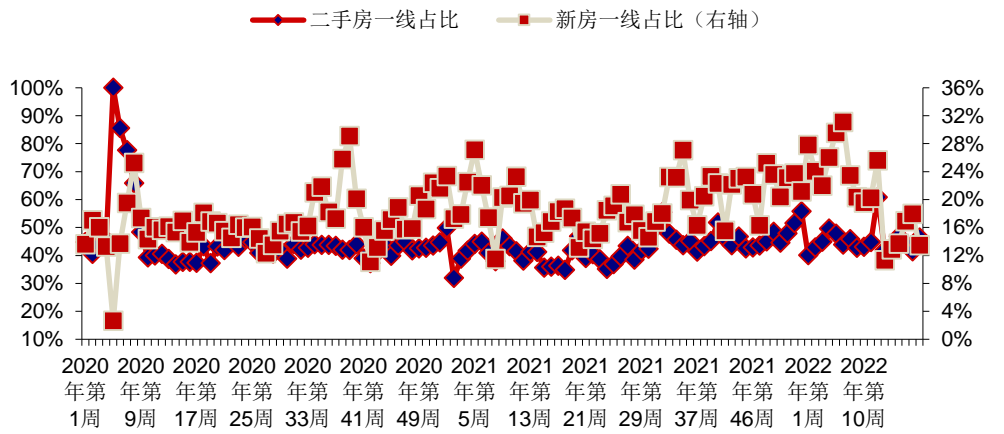
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 18 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

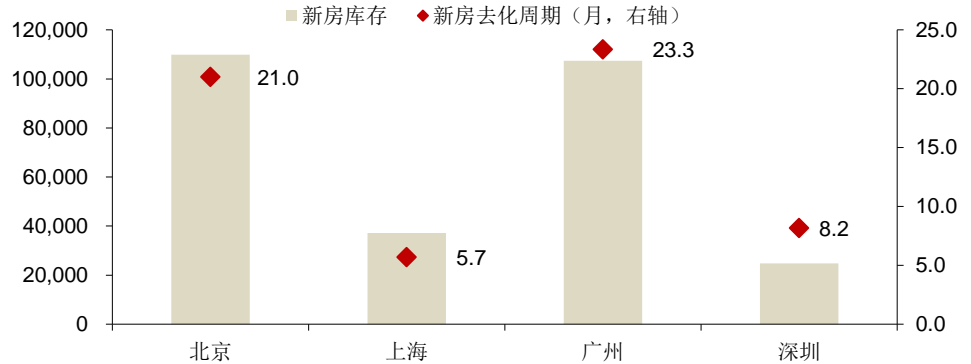
图 3：本周（第 18 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

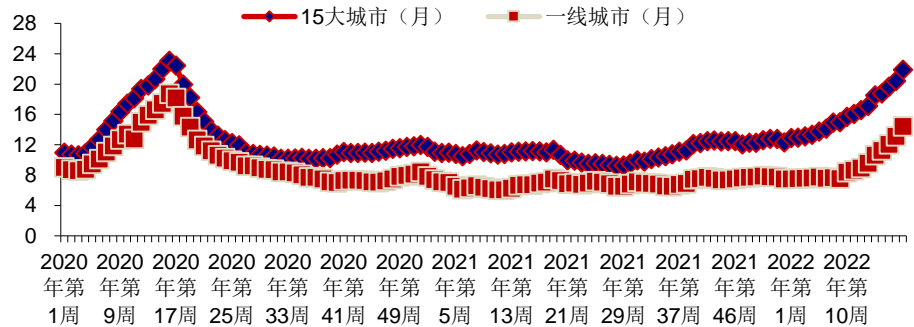
库存量较上周减少，库销比较上周增加。截至第 18 周，15 大城市库存为 123.7 万套，较第 17 周减少 0.2 万套；库销比为 21.9 个月，较第 17 周增加 1.5 个月。一线城市库存量 27.9 万套，较第 17 周减少 0.2 万套，库销比为 14.1 个月，较第 17 周增加 1.3 个月。二线城市库存量 58.2 万套，较第 17 周减少 0.1 万套，库销比为 18.6 个月，较第 17 周增加 1.2 个月。

图 4：第 18 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

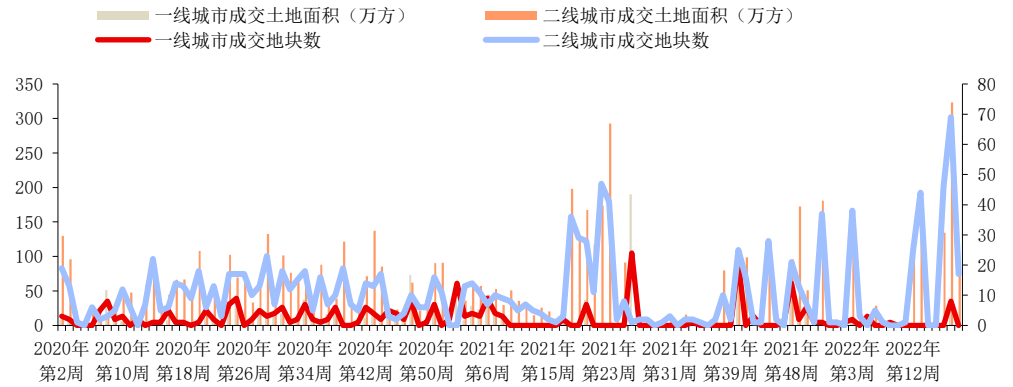


数据来源：Wind，东方证券研究所

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降低。第 18 周 26 大城市合计成交土地 17 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 0、17、0、0 块，较第 17 周分别减少 8 块、减少 52 块、减少 1 块、不变。**土地出让金额减少**。第 18 周 26 大城市土地出让金为 341.5 亿元，较第 17 周减少 751.9 亿元。

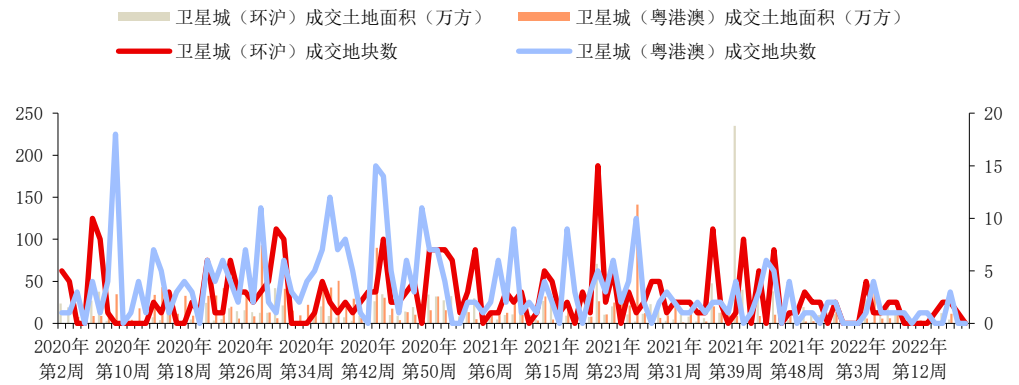
图 6：一、二线城市土地成交情况



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。

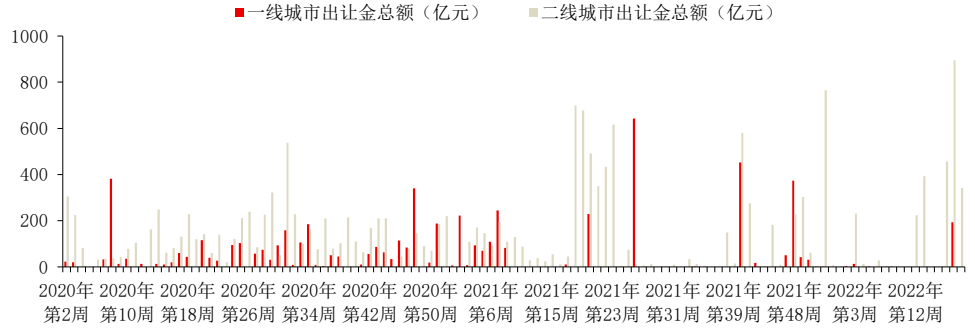
图 7：卫星城土地成交情况



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。

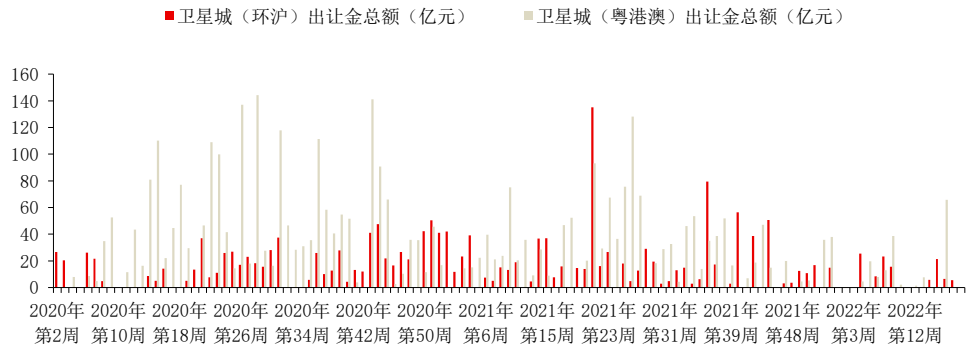
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

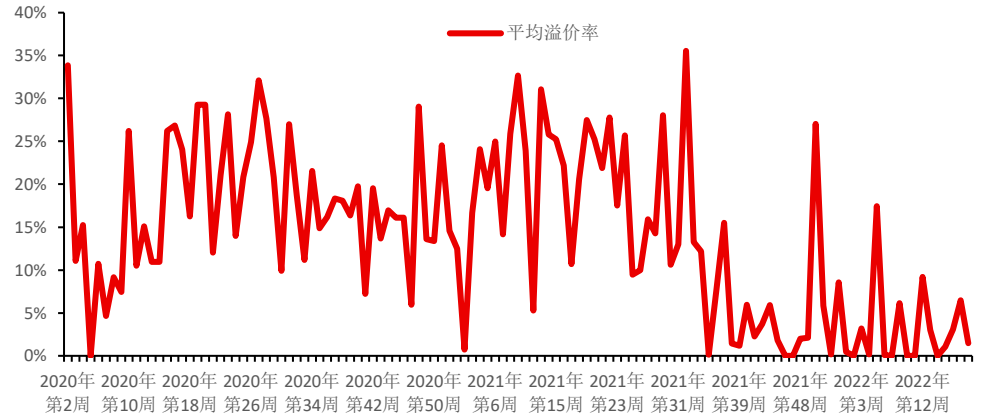


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。第 18 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 1.5%，较第 17 周下降。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 0%、1.5%、0%、0.0%。第 18 周 26 大城市土地流拍数量为 1 块。

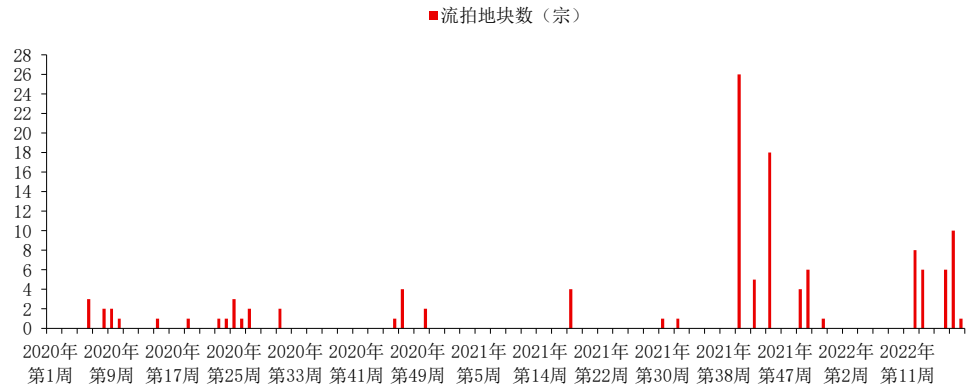
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

中南建设、万科 A 发布 2022 年 4 月经营快报。大名城、金科股份、东望时代、万科 A 回购公司股票。阳光城出现流动性紧张，拟将持有 100% 权益的杭州高光置业有限公司转让给缤慕公司，交易的总对价预计不超过人民币 57 亿元。三湘印象决定向全体股东派发现金股利，共计派发 1.2 亿元。电子城子公司知鱼智联在全国中小企业股份转让系统挂牌申请获得受理。华侨城 A 持股 5% 以上股东减持公司股份 0.6%。

【大名城】2022年5月5日，公司以集中竞价交易方式首次回购A股股份为328.8万股，占公司总股本的比例为0.1%，已支付人民币1090.1万元。

【阳光城】1) 公司流动性出现阶段性紧张，已到期未支付的债务（包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等）本金合计金额301.9亿元。2) 公司拟将持有100%权益的杭州高光置业有限公司转让给缤慕公司，交易的总对价预计不超过人民币57亿元。

【三湘印象】公司以11.8亿股为基数，向全体股东每10股派发人民币1元（含税）现金股利，共派发现金总额1.2亿元。

【万科A】1) 2022年4月公司实现合同销售面积160.9万平方米，合同销售金额308.4亿元；1~4月累计实现合同销售面积793.6万平方米，合同销售金额1373.4亿元；2) 公司同意使用自筹资金以集中竞价方式回购公司A股，回购价格不超过18.27元/股。

【金科股份】截至2022年4月30日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为4269.8万股，约占公司总股本的0.8%，交易总金额1.9亿元（不含交易费用）。

【中南建设】2022年4月公司实现合同销售金额48.7亿元，销售面积39.5万平方米。1-4月累计合同销售金额211.9亿元，同比减少69.1%；销售面积169.1万平方米，同比减少65.8%。

【东望时代】公司拟通过集中竞价交易方式，以不超过人民币5.5元/股的价格回购公司境内上市A股，资金总额不低于人民币6500万元（含）且不超过人民币1.3亿元（含）。

【电子城】公司子公司知鱼智联科技股份有限公司在全国中小企业股份转让系统挂牌申请获得受理，公司持有知鱼智联2000万股，持股比例40.0%。

【华侨城A】公司持股5%以上股东前海人寿及一致行动人钜盛华以集中竞价交易方式减持合计4869.7万股，占公司总股本0.6%。

3. 投资建议

本周新房、二手房销售仍无起色，土拍市场严重分化，本月百强房企销售同比跌幅加深，行业基本面持续探底。4月29日中央政治局会议定调对房地产行业定调积极，我们认为后续可能的政策发力方向主要为：需求端更多城市放松限贷限购政策、降低首付比例等；供应端对信用良好的房企适当放松预售资金监管或优化监管形式、释放部分流动性，与此同时继续推动优质房企收购问题房企的优质项目。在当前供需双弱的背景下，行业拐点仍有赖于重点城市的政策放松力度。基于这个逻辑，我们认为现阶段寻找边缘房企依然不是一个好策略，继续推荐国企和高信用民企为主的组合。看好业绩稳健的一线龙头，推荐万科A(000002, 买入)、保利发展(600048, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、龙湖集团(00960, 买入)。同时我们看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业，推荐碧桂园服务(06098, 买入)、保利物业(06049, 买入)、招商积余(001914, 增持)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、星盛商业(06668, 买入)。

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	21A	22E	20A	21A	22E			
000002.SZ	万科 A	18.56	2158	3.57	1.94	2.21	5	10	8	买入	24.74	2022/4/11
600048.SH	保利发展	16.45	1969	2.42	2.29	2.53	7	7	7	买入	22.77	2022/4/21
600383.SH	金地集团	12.96	585	2.30	2.08	2.38	6	6	5	买入	20.47	2022/4/26
000961.SZ	中南建设	3.61	138	1.85	(0.88)	2.68	2	(4)	1	买入	11.28	2021/4/29
001914.SZ	招商积余	17.13	182	0.41	0.48	0.68	42	35	25	增持	18.41	2022/3/21
002968.SZ	新大正	33.56	55	0.81	1.02	1.56	42	33	22	买入	43.8	2022/4/14
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	21A	22E	20A	21A	22E			
0884.HK	旭辉控股集团	3.33	293	0.99	0.87	1.07	3	3	3	买入	6.5	2022/3/18
6049.HK	保利物业	49.65	275	1.22	1.53	1.97	35	28	22	买入	60.3	2022/3/20
6098.HK	碧桂园服务	28.55	961	0.96	1.20	2.03	25	20	12	买入	82.34	2021/8/5
1995.HK	旭辉永升服务	9.04	158	0.24	0.35	0.58	32	22	13	买入	20.3	2021/8/27
1516.HK	融创服务	3.65	112	0.19	0.41	0.55	16	8	6	买入	8.75	2022/4/6
9909.HK	宝龙商业	7.45	48	0.47	0.68	1.04	14	9	6	买入	31.6	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	37.40	2273	3.41	3.93	4.57	9	8	7	买入	51.62	2021/9/30
6668.HK	星盛商业	2.35	24	0.12	0.18	0.25	16	11	8	买入	3.98	2022/4/18
0873.HK	世茂服务	4.20	104	0.29	0.46	0.77	12	8	5	买入	8.86	2021/12/28

数据来源: Wind, 公司公告, 东方证券研究所

股价更新日: 2022 年 5 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。受调控影响，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。

逆周期政策不及预期。目前行业处于下行期，如果逆周期政策不及预期，可能引发行业进一步下行。

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。

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。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

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	保利发展	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		

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，东方证券资产管理、私募业务合计持有保利发展(600048)股票占发行量 1%以上。

截止本报告发布之日，东方证券资产管理、私募业务合计持有万科 A(000002)股票占发行量 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

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn