

## 政策力度加大，效果仍需观察

——2022年第19周地产周报

### 核心观点

- 第19周房地产板块指数强于沪深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1.9%。沪深300指数报收3988.60，周度涨幅为2.0%；创业板指数报收2358.16，周度涨幅5.0%；房地产板块指数报收3256.43，周度涨幅为3.9%。
- **本周行业要闻。**央行、银保监会：首套房个人房贷利率下限调整为不低于相应期限LPR减20BP。央行发布4月金融统计数据。统计局发布4月份全国CPI、PPI数据。财政部2022年将安排631.1亿元资金用于城镇保障性安居工程补助。长沙：已有房屋供作租赁住房后将不纳入家庭住房套数计算。东莞出台“莞七条”，放宽多孩家庭购房、放松限售等。沈阳新政涉及放宽多孩家庭、“卖旧买新”等购房及放松限售等。苏州首批次15宗地全部成交，其中11宗底价成交。
- **本周新房与二手房销售量均较上周增加。**第19周29大城市新房销售为2.4万套，较第18周增加90.3%；11大城市二手房销售8946套，较第18周增加203.2%。**库存量与库销比较上周减少。**截至第19周，15大城市库存为123.4万套，较第17周减少0.2万套；库销比为21.8个月，较第18周减少0.1个月。**本周土地市场出让热度较上周升高。**第19周26大城市合计成交土地19块。**土地出让金额减少。**第18周26大城市土地出让金为254.0亿元，较第18周减少87.5亿元。**平均溢价率升高。**第19周26大城市土地成交平均溢价率为3.0%。
- **重点公司公告。**招商蛇口、华润置地、龙湖等企业发布2022年4月经营快报。融创中国四笔美元票据利息违约。万科与广州市政府签署战略合作框架协议。中交地产公告其货币资金足够覆盖日常经营及到期借款。宝龙商业向大股东宝龙控股收购上海写字楼。华润万象生活就陆肖TOD引入万象天地产品线与成都轨交达成合作。

### 投资建议与投资标的

- **本周新房、二手房销售较上周回升，但仍处于低位，土拍延续低热度。**结合4月住房贷款减少，表明居民购房意愿依然疲弱。自4月29日政治局会议定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”以来，各地加速出台宽松政策，高能级城市以限购端放松、增加“房票”（如长沙以存量房供作租赁住房可置换购房资格，无锡、东莞、沈阳、合肥等新政涉及多孩家庭可新增购房、降低外地人购房门槛、“卖旧买新”不计入限购套数、局部取消限购等），以及限售端放松（如无锡、东莞、沈阳等个人住房转让增值税免征年限缩短为2年）为主，目前来看放松力度仍显不足，体现出监管对需求端刺激仍相对谨慎。本周央行、银保监会宣布首套按揭贷款利率下限调整为LPR减20BP（即由4.6%加点调整为4.4%加点），相当于首套房贷最多约95折，我们认为各地随之在下调房贷利率、放宽首套房认定标准、降低首付比例等方面仍有发力空间，仍需观察主要城市的政策力度。与此同时，供应端预售资金监管方面，部分三四线城市及个别二线城市实质性出台了降低监管额度、银行保函替换部分监管资金等政策，我们认为后续受限资金的放松将进一步利好信用良好的房企。现阶段我们仍然推荐国企和高信用评级民企的组合，看好业绩稳健的一线龙头，推荐保利发展(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)、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)。

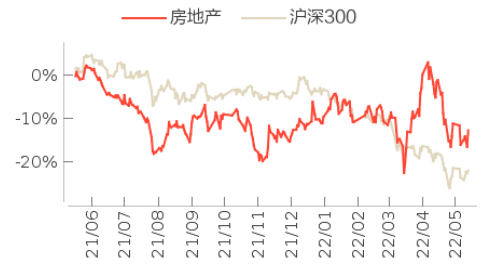
### 风险提示

- 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。

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。

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16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

空间与服务的价值格局重塑：——后疫情时代的投资逻辑之房地产业 2022-05-14

多部委陆续发声、政策宽松力度有望加大，中央发文推动县城城镇化：——2022年第18周地产周报 2022-05-11

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

## 目录

1. 第 19 周市场行情回顾（2022.5.09~2022.5.15）	4
1.1 第 19 周行业指数表现	4
1.2 第 19 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.5.09~2022.5.15）	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 19 周）29 城市新房成交.....	6
图 2: 本周（第 19 周）11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周（第 19 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4: 第 19 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强于沪深 300 指数，弱于创业板指.....	4
表 2: 本周房地产个股表现，福星股份、财信发展涨幅居前.....	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 19 周市场行情回顾（2022.5.09~2022.5.15）

### 1.1 第 19 周行业指数表现

第 19 周房地产板块指数强于沪深 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 1.9%。沪深 300 指数报收 3988.60，周度涨幅为 2.0%；创业板指数报收 2358.16，周度涨幅 5.0%；房地产板块指数报收 3256.43，周度涨幅为 3.9%。

**表 1：本周房地产板块指数强于沪深 300 指数，弱于创业板指**

	指数(2022/05/13)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3988.60	2.0%	-2.7%	-23.5%
创业板指	2358.16	5.0%	-3.2%	-20.5%
房地产指数（申万）	3256.43	3.9%	-5.4%	-14.9%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 19 周地产板块个股表现

第 19 周地产板块涨幅居前的公司分别为福星股份、财信发展、中洲控股、苏州高新、渝开发。

**表 2：本周房地产个股表现，福星股份、财信发展涨幅居前**

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
福星股份	60.89%	深大通	-22.61%
财信发展	33.23%	宜华健康	-22.50%
中洲控股	23.22%	泰禾集团	-21.79%
苏州高新	20.80%	海航投资	-9.94%
渝开发	18.69%	天保基建	-8.24%

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（2022.5.09~2022.5.15）

### 2.1 行业一周要闻回顾

央行、银保监会：首套房个人房贷利率下限调整为不低于相应期限 LPR 减 20 个基点。央行发布 4 月金融统计数据。统计局发布 4 月份全国 CPI、PPI 数据。财政部 2022 年将安排 631.1 亿元资金用于城镇保障性安居工程补助。长沙：已有房屋供作租赁住房后将不纳入家庭住房套数计算。东莞出台“莞七条”，放宽多孩家庭购房、放松限售等。苏州首批次 15 宗地全部成交，其中 11 宗底价成交。北京塞特购物中心改造由金地商置接盘。

- 1) 央行、银保监会：首套房个人房贷利率下限调整为不低于相应期限 LPR 减 20 个基点，二套房个人房贷利率下限按现行规定执行。“因城施策”确定各城市首套和二套房住房个人房贷利率加点下限。

信息来源：财联社

- 2) 央行：4月末，广义货币(M2)余额 249.97 万亿元，同比增长 10.5%。4 月人民币贷款增加 6454 亿元，同比少增 8231 亿元，其中住房贷款减少 605 亿元，同比少增 4022 亿元。

信息来源：观点地产网

- 3) 统计局：2022 年 4 月份 CPI 同比上涨 2.1%，环比上涨 0.4%；PPI 同比上涨 8.0%，环比上涨 0.6%。

信息来源：观点地产网

- 4) 财政部、住建部：2022 年中央财政将补助 224.1 亿元用于租赁住房保障、307 亿元用于老旧小区改造、100 亿元用于棚户区改造。

信息来源：观点地产网

- 5) 国常会：通过发行不动产投资信托基金等方式，盘活基础设施等存量资产，以拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险。

信息来源：观点地产网

- 6) 长沙新政：存量房业主与试点企业签订协议，将已有房屋供作租赁住房后（运营年限不低于 10 年），将不纳入家庭住房套数计算。限购区域内首套房网签满 4 年可购买二套房。

信息来源：财联社

- 7) 东莞发布“莞七条”：多孩家庭可新增购买 1 套商品房；个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整为 2 年；商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让等。

信息来源：观点地产网

- 8) 沈阳：个人住房增值税征免年限由 5 年调整为 2 年；非沈阳户籍家庭在限购区内购房执行沈阳户籍政策；“卖旧买新”、有 60 岁及以上成员家庭及多孩家庭可在限购区新购买 1 套商品住房。

信息来源：观点地产网

- 9) 苏州首批集中供地 15 宗地均由央国企摘牌，总成交额 233.8 亿元，其中 11 宗底价成交。

信息来源：观点地产网

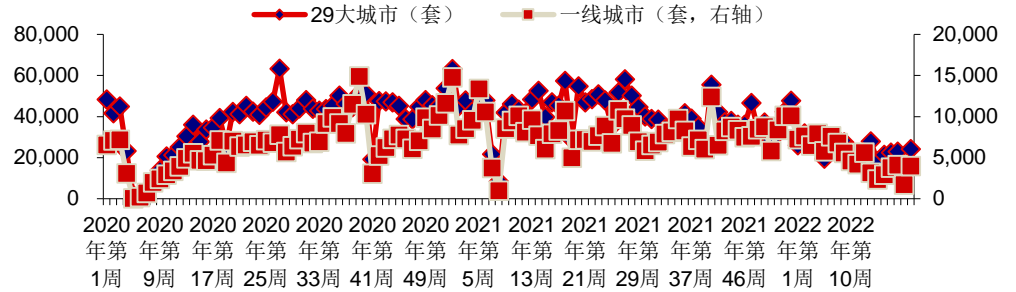
- 10) 北京赛特购物中心改造重启，停摆两年后，碧桂园文商旅集团撤出，由金地商置接盘。

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

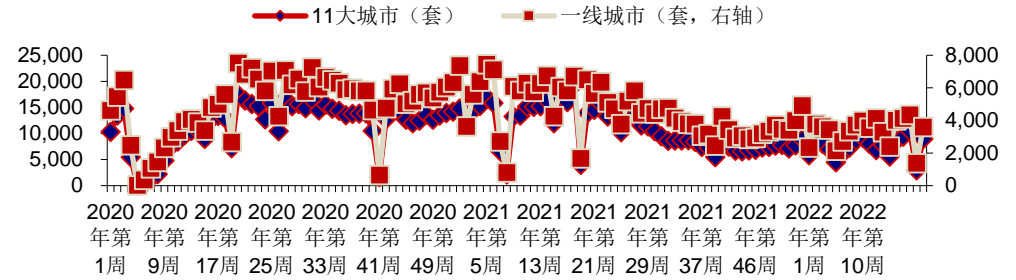
**本周新房与二手房销售量均较上周增加。**第 19 周 29 大城市新房销售为 2.4 万套，较第 18 周增加 90.3%；11 大城市二手房销售 8946 套，较第 18 周增加 203.2%；一线城市新房、二手房交易较第 18 周分别增加 133.7%、162.8%；二线城市新房、二手房交易较第 18 周分别增加 85.9%、213.6%。

图 1：本周（第 19 周）29 城市新房成交



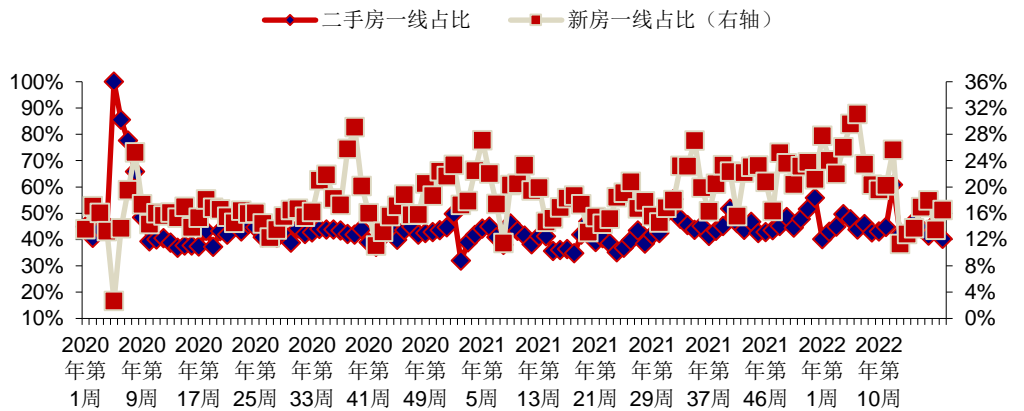
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 19 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

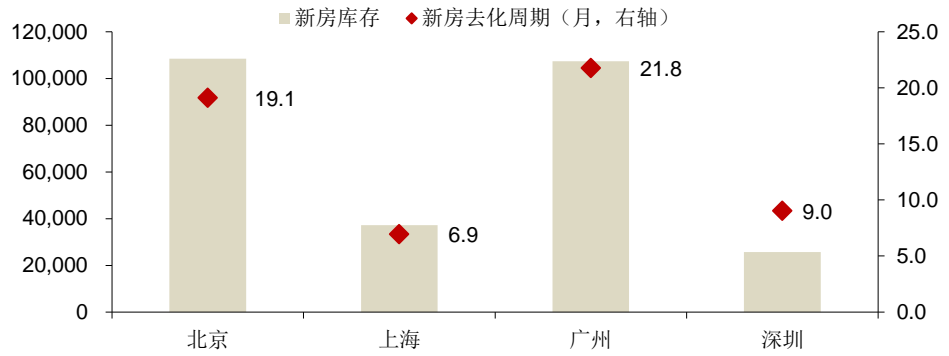
图 3：本周（第 19 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

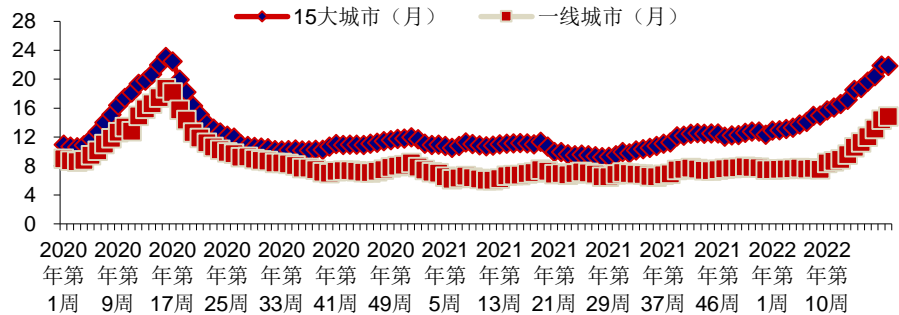
**库存量与库销比较上周减少。**截至第 19 周，15 大城市库存为 123.4 万套，较第 17 周减少 0.2 万套；库销比为 21.8 个月，较第 18 周减少 0.1 个月。一线城市库存量 27.8 万套，较第 18 周减少 0.1 万套，库销比为 14.8 个月，较第 18 周增加 0.4 个月。二线城市库存量 58.2 万套，较第 18 周减少 0.1 万套，库销比为 18.3 个月，较第 18 周减少 0.3 个月。

图 4：第 19 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

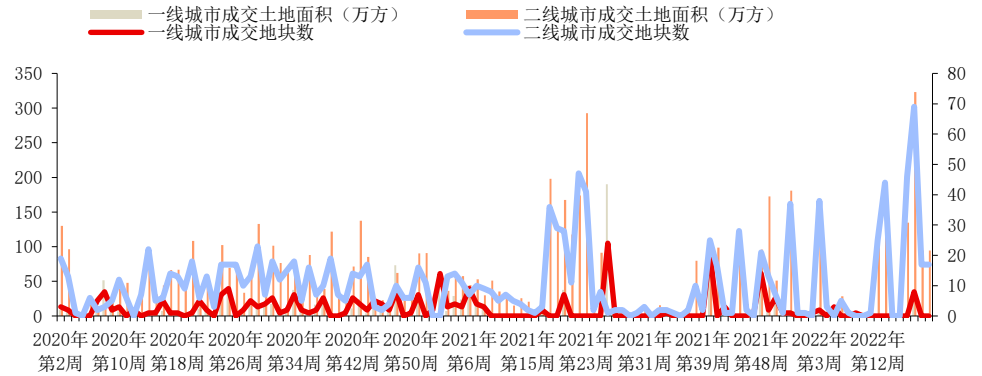


数据来源：Wind，东方证券研究所

### 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升高。**第 19 周 26 大城市合计成交土地 19 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、1、1 块，较第 18 周分别不变、不变、增加 1 块、增加 1 块。**土地出让金额减少。**第 18 周 26 大城市土地出让金为 254.0 亿元，较第 18 周减少 87.5 亿元。

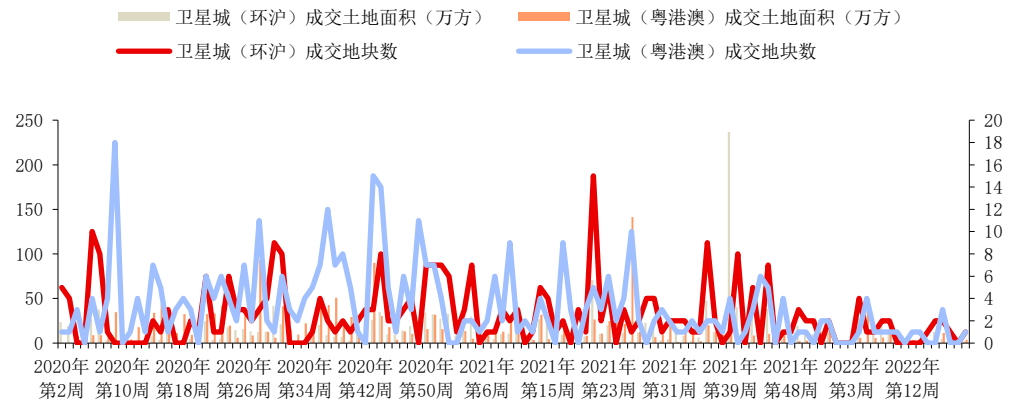
图 6：一、二线城市土地成交情况



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

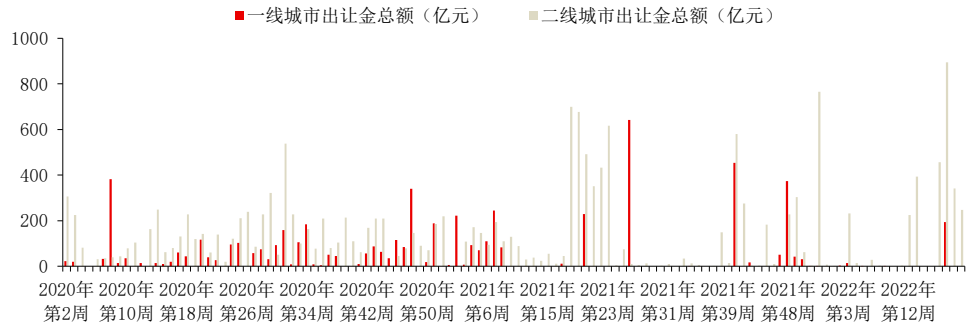


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。



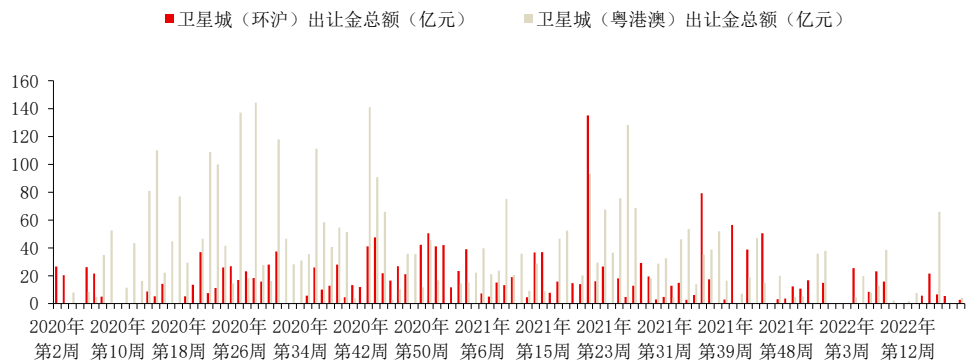
**图 8：一、二线城市土地出让金情况**



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**

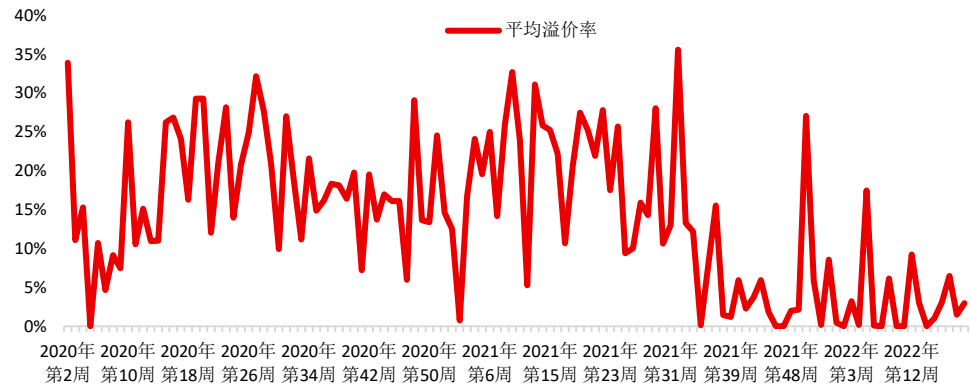


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

**平均溢价率升高。**第 19 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 3.0%，较第 18 周上升。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%、2.7%、10.4%、0.0%。第 19 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

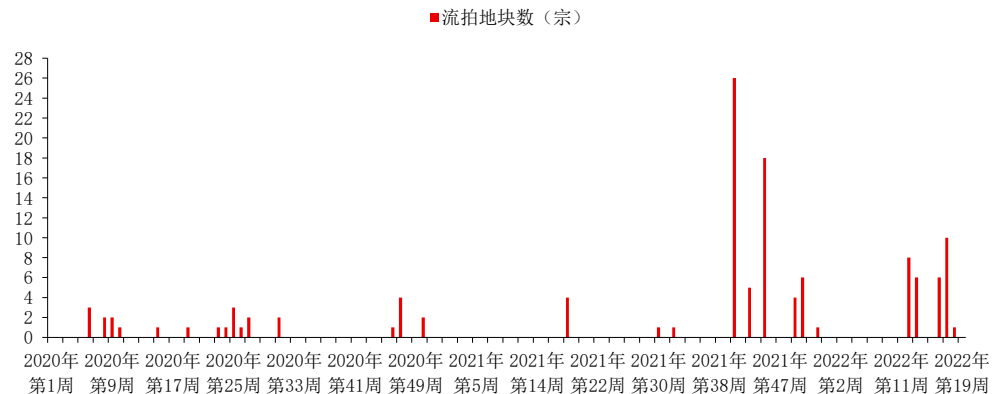
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

招商蛇口、华润置地、龙湖等企业发布 2022 年 4 月经营快报。融创中国四笔美元票据利息违约。绿地控股第一大股东质押其持有 16 亿股至浦发银行以作融资担保。格力地产提出对未授出的超 700 万股股份予以注销，该提案未通过。中交地产公告其货币资金足够覆盖日常经营及到期借款。宝龙商业向大股东宝龙控股收购上海写字楼，代价 8.68 亿元。华润万象生活与成都轨交达成合作，将在陆肖 TOD 引入万象天地产品线。

【招商蛇口】2022年4月公司实现合同销售金额140.9亿元，同比下降52.0%，合同销售面积58.1万平方米，同比下降55.9%；1-4月累计实现合同销售金额614.4亿元，同比下降39.6%，合同销售面积58.1万平方米同比下降41.7%。4月新增项目5宗。

【龙湖集团】2022年4月公司实现权益销售金额73.6亿元，销售面积48.3万平方米。1-4月累计权益销售金额314.3亿元，权益销售面积183.5万平方米，4月新增项目4宗。

【华润置地】2022年4月公司实现合同销售金额150.6亿元，同比下降54.6%，合同销售面积48.3万平方米，同比下降64.3%；1-4月累计合同销售金额610.3亿元，同比下降39.6%，累计合同销售面积320.1万平方米，同比下降44.8%。

【融创中国】公司四笔美元票据利息违约，未兑付逾期利息2947.9万美元。

【万科A】公司与广州市政府签署战略合作框架协议，双方将在城市更新、保障性租赁住房、城市物业智能服务、城市开发建设、智慧冷链物流、养老服务、酒店与度假等方面加强合作。

【深振业】1) 推荐石澜女士为公司第十届董事会非独立董事候选人，王道海先生不再任公司董事；2) 未来一年为子公司提供26亿元担保额度。

【绿地控股】公司第一大股东上海格林兰投资企业为公司提供担保，质押16亿股至浦发银行，占绿地控股集团总股本比例12.52%，质押到期日为2023年1月20日。

【格力地产】公司第二次回购股份中已过户至公司第六期员工持股计划中的股份尚剩余7,173,216股未授出，格力地产提出对未授出股份予以注销并相应减少注册资本。该提案得到100%弃权票，提案不通过。

【中交地产】公司5月末到期的金融机构债务合计约24.4亿元；根据已披露的2022年一季度报告，截止2022年3月31日，中交地产货币资金余额173.99亿元，短期债务166.65亿元，现金短债比1.04，货币资金能够覆盖其日常经营需要以及偿还金融机构到期借款。

【宝龙商业】公司向大股东宝龙控股收购一幢位于上海的办公大楼，代价8.68亿元。

【华润万象生活】公司与成都轨道城市投资集团达成合作，将在陆肖TOD引入万象天地产品线。

### 3. 投资建议

本周新房、二手房销售较上周回升，但仍处于低位，土拍延续低热度。结合4月住房贷款减少，表明居民购房意愿依然疲弱。自4月29日政治局会议定调“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”以来，各地加速出台宽松政策，高能级城市以限购端放松、增加“房票”（如长沙以存量房供作租赁住房可置换购房资格，无锡、东莞、沈阳、合肥等新政涉及多孩家庭可新增购房、降低外地人购房门槛、“卖旧买新”不计入限购套数、局部取消限购等），以及限售端放松（如无锡、东莞、沈阳等个人住房转让增值税免征年限缩短为2年）为主，目前来看放松力度仍显不足，体现出监管对需求端刺激仍相对谨慎。本周央行、银保监会宣布首套按揭贷款利率下限调整为LPR减20BP（即由4.6%加点调整为4.4%加点），相当于首套房贷最多约95折，我们认为各地随之在下调房贷利率、放宽首套房认定标准、降低首付比例等方面仍有发力空间，仍需观察主要城市的政策力度。与此同时，供应端预售资金监管方面，部分三四线城市及个别二线城市实质性出台了降低监管额度、银行保函替换部分监管资金等政策，我们认为后续受限资金的放松将进一步利好信用良好的房企。现阶段我们仍然推荐国企和高信用评级民企的组合，看好业绩稳健的一线龙头，推荐保利发展(600048, 买入)、万科

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。

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)、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	18.67	2170	3.57	1.94	2.21	5	10	8	买入	24.74	2022/5/12
600048.SH	保利发展	16.59	1986	2.42	2.29	2.53	7	7	7	买入	22.77	2022/4/21
600383.SH	金地集团	12.67	572	2.30	2.08	2.38	6	6	5	买入	20.47	2022/4/26
000961.SZ	中南建设	3.44	132	1.85	(0.88)	2.68	2	(4)	1	买入	11.28	2021/4/29
001914.SZ	招商积余	18.36	195	0.41	0.48	0.68	45	38	27	增持	18.41	2022/3/21
002968.SZ	新大正	34.89	57	0.81	1.02	1.56	43	34	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	3.11	273	0.99	0.87	1.07	3	3	3	买入	6.5	2022/3/18
6049.HK	保利物业	49.15	272	1.22	1.53	1.97	35	28	22	买入	60.3	2022/3/20
6098.HK	碧桂园服务	28.10	946	0.96	1.20	2.03	25	20	12	买入	82.34	2021/8/5
1995.HK	旭辉永升服务	8.45	148	0.24	0.35	0.58	30	21	13	买入	20.3	2021/8/27
1516.HK	融创服务	3.55	109	0.19	0.41	0.55	16	7	6	买入	8.75	2022/4/6
9909.HK	宝龙商业	6.02	39	0.47	0.68	1.04	11	8	5	买入	31.6	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	36.25	2203	3.41	3.93	4.57	9	8	7	买入	51.62	2021/9/30
6668.HK	星盛商业	2.37	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	13	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 13 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。
- 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](http://www.dfzq.com.cn)