

百强销售同比降幅收窄，继续观察复苏持续性

——2022 年第 26 周地产周报

核心观点

- 本周市场回顾。**第 26 周房地产板块指数强于沪深 300 指数，强于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 2.7%。沪深 300 指数收报 4466.72，周度涨幅为 1.6%；创业板指数收报 2781.94，周度涨幅-1.5%；房地产板块指数收报 3276.09，周度涨幅为 4.3%。
- 本周行业要闻。**央行：16%居民预期下季度房价下降，54.6%居民预期基本不变。发改委：加大配套政策支持力度，扎实推动存量资产盘活。上海：松绑人才落户，在沪高校应届硕士生符合基本条件均可落户。深圳：上半年二手房成交不足万套。深圳金融监管局：进一步加大对房企风险化解力度。浙江：三孩家庭首套自住房公积金贷款额度可上浮 20%。武汉、宁波、杭州等城市本周进行集中土地出让。
- 本周新房、二手房销售量均较上周上升。**第 26 周 29 大城市新房销售为 5.91 万套，较第 25 周增加 36.9%；11 大城市二手房销售 11478 套，较第 25 周增加 6.2%；一线城市新房、二手房交易较第 24 周分别增加 28.6%、增加 25.1%；二线城市新房、二手房交易较第 24 周分别增加 4.4%、增加 1.3%。**库存量、库销比均较上周降低。**截至第 26 周，15 大城市库存为 122.1 万套，较第 25 周减少 2.2 万套；库销比为 17.6 个月，较第 25 周减少 2.7 个月。**本周土地市场出让热度较上周微降。**第 26 周 26 大城市合计成交土地 69 块。**土地出让金额减少。**第 26 周 26 大城市土地出让金为 758.4 亿元，较第 25 周减少 50.4 亿元。**平均溢价率上升。**第 26 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 8.8%，较第 25 周上升。
- 重点公司公告。**碧桂园发布 2022 年 6 月经营快报。万科郁亮：短期市场已触底，市场恢复是一个缓慢和温和的过程。万科 A 累计回购 7295.6 万股。招商积余 4.36 亿元增资深圳汇勤物业，持股增至 65%。世茂集团一笔 10 亿美元债违约。

投资建议与投资标的

- 本周新房及二手房销售延续环比回暖趋势，主要得益于主要城市疫情缓解及各房企半年末集中推盘冲量的季节性因素，并伴随部分城市集中网签的波动。百强房企单月销售金额环比大幅提升 60%，同比降幅收窄至 43%，其中头部央国企单月同比接近持平甚至回正。考虑到 7、8 月为传统销售淡季，市场复苏的持续性仍有待进一步观察。在短期供需两端政策平均发力的思路下，我们认为低评级房企仍处在持续失血的状态，短期仍然缺乏加杠杆能力。我们继续看好龙头房企市场调整阶段的优势地位，特别是央国企与民企间的分化有望进一步加大，此外区域型房企有望在结构性市场中拥有更好的弹性。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

- 销售复苏低于预期。逆周期政策不及预期。利率发生明显上升。

证券代码	公司名称	股价	EPS			PE			投资评级
			21	22E	23E	21	22E	23E	
000002	万科 A	20.40	1.94	2.21	2.41	10.53	9.23	8.46	买入
600048	保利发展	17.52	2.29	2.53	2.74	7.66	6.94	6.40	买入
600383	金地集团	13.10	2.08	2.38	2.75	6.28	5.50	4.76	买入
00960	龙湖集团	37.05	3.88	4.56	5.48	9.56	8.12	6.76	买入
06098	碧桂园服务	34.95	1.28	1.95	2.79	27.29	17.94	12.51	买入

资料来源：公司数据、东方研究所预测。每股收益使用最新股本全面摊薄计算

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。

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 07 月 04 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

多因素叠加下销售环比小幅回暖，观望情绪仍在、政策效果还需观察：——2022 年第 25 周地产周报 2022-06-27
销售投资表现分化，复苏持续性仍有待观察：——2022 年第 24 周地产周报 2022-06-20
降幅略收窄，仍需进一步观察：——5 月统计局数据点评 2022-06-16

目 录

1. 第 26 周市场行情回顾（2022.6.27~2022.7.1）	4
1.1 第 26 周行业指数表现	4
1.2 第 26 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.6.27~2022.7.1）	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 26 周）29 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 26 周）11 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 26 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	6
图 4：第 26 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，强于创业板指.....	4
表 2：本周房地产个股表现，大港股份、闻泰科技涨幅居前.....	4
表 3：覆盖公司估值表.....	11
表 4：地产板块股票池名单.....	13

1. 第 26 周市场行情回顾（2022.6.27~2022.7.1）

1.1 第 26 周行业指数表现

第 26 周房地产板块指数强于沪深 300 指数，强于创业板指。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 4466.72，周度涨幅为 1.6%；创业板指数报收 2781.94，周度涨幅-1.5%；房地产板块指数报收 3276.09，周度涨幅为 4.3%。

表 1：本周房地产板块指数强于沪深 300 指数，强于创业板指

	指数(2022/07/01)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4466.72	1.6%	2.0%	-14.3%
创业板指	2781.94	-1.5%	6.3%	-6.2%
房地产指数（申万）	3276.09	4.3%	1.9%	-14.4%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 26 周地产板块个股表现

第 26 周地产板块涨幅居前的公司分别为大港股份、闻泰科技、天宸股份、三湘股份、滨江集团。

表 2：本周房地产个股表现，大港股份、闻泰科技涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
大港股份	16.64%	长春经开	-10.24%
闻泰科技	15.91%	数源科技	-7.96%
天宸股份	14.97%	市北高新	-6.47%
三湘股份	13.50%	深天地 A	-6.33%
滨江集团	13.29%	合肥城建	-5.81%

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（2022.6.27~2022.7.1）

2.1 行业一周要闻回顾

央行：16%居民预期下季度房价下降，54.6%居民预期基本不变；要统筹抓好稳就业和稳物价，加大稳健货币政策实施力度。发改委：加大配套政策支持力度，扎实推动存量资产盘活。上海：松绑人才落户，在沪高校应届硕士生符合基本条件均可落户。深圳上半年二手房累计成交 9965 套，同比下降 65%。深圳金融监管局：进一步加大对房企风险化解力度。浙江：三孩家庭首套自住房公积金贷款额度可上浮 20%，住房限购城市可根据实际适时调整优化限购政策。武汉：二批次集中供地 18 宗地全部成交，其中 11 宗底价成交，2 宗触顶。宁波：二批次集中供地 21 宗地全部成交，其中 12 宗底价成交，7 宗触顶。杭州：二批次集中供地 45 宗地全部成交，12 宗触顶。

- 1) 央行：16%居民预期下季度房价下降，54.6%居民预期基本不变。要统筹抓好稳就业和稳物价，加大稳健货币政策实施力度。

信息来源：观点地产网

- 2) 发改委：盘活存量资产时应应对各类市场主体一视同仁，鼓励民营企业根据实际情况，参与盘活国有存量资产，积极盘活自身存量资产。

信息来源：观点地产网

- 3) 上海：在沪各研究所、各高校应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。

信息来源：观点地产网

- 4) 深圳：6月二手房成交2241套，环比下跌3.3%。上半年累计成交9965套，同比下降65%。

信息来源：财联社

- 5) 深圳金融监管局：进一步加大对房企风险化解力度，在“保交楼”前提下，优化预售监管资金提取条件，促进企业资金良性循环。

信息来源：观点地产网

- 6) 浙江：三孩家庭首套自住房公积金贷款额度可上浮20%，在同等条件下优先购买共有产权住房等。住房限购城市可根据实际适时调整优化限购政策。

信息来源：观点地产网

- 7) 武汉：二批次集中供地18宗地全部成交，其中11宗底价成交，2宗触顶。

宁波：二批次集中供地21宗地全部成交，其中12宗底价成交，7宗触顶。

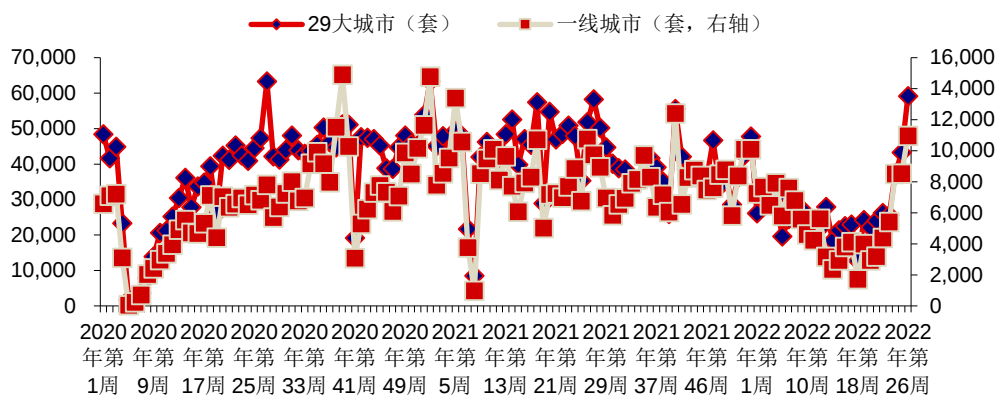
杭州：二批次集中供地45宗地全部成交，12宗触顶。

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

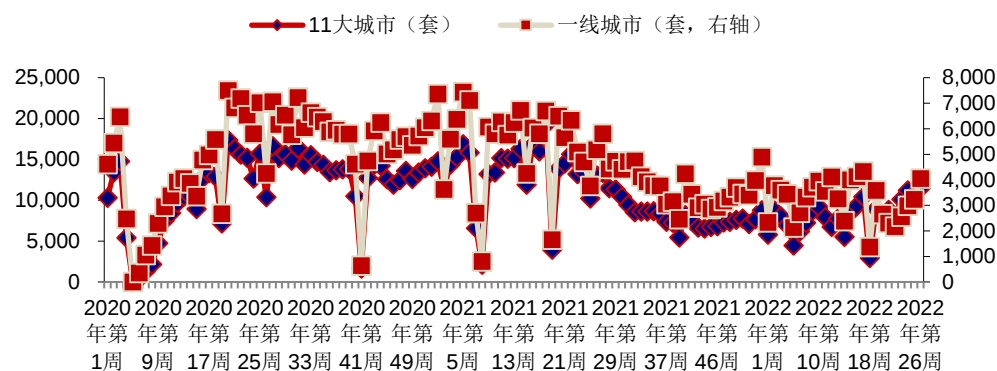
本周新房、二手房销售量均较上周上升。第26周29大城市新房销售为5.91万套，较第25周增加36.9%；11大城市二手房销售11478套，较第25周增加6.2%；一线城市新房、二手房交易较第24周分别增加28.6%、增加25.1%；二线城市新房、二手房交易较第24周分别增加4.4%、增加1.3%。

图 1：本周（第 26 周）29 城市新房成交



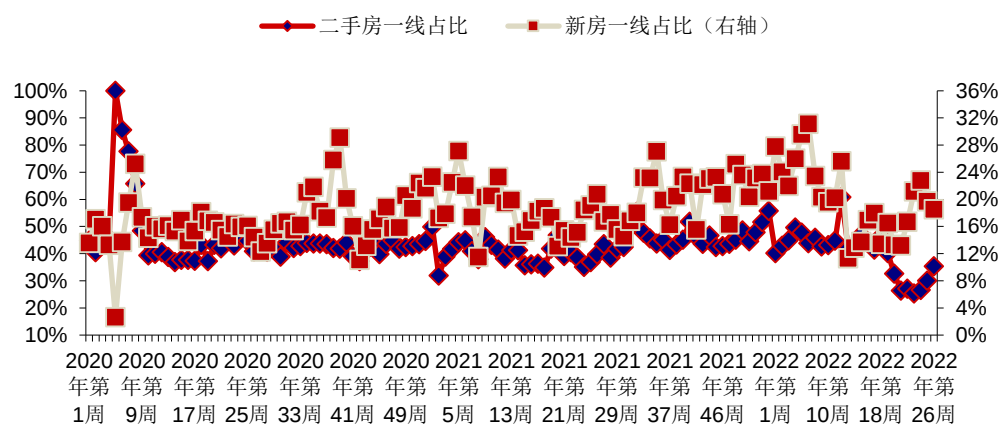
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 26 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

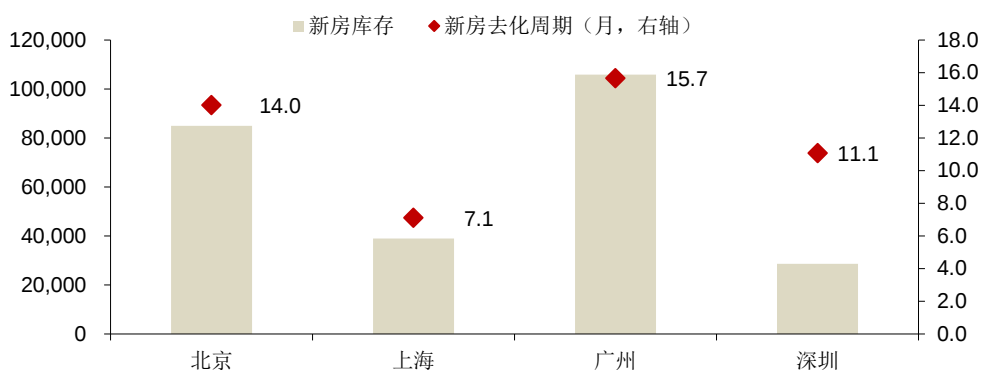
图 3：本周（第 26 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

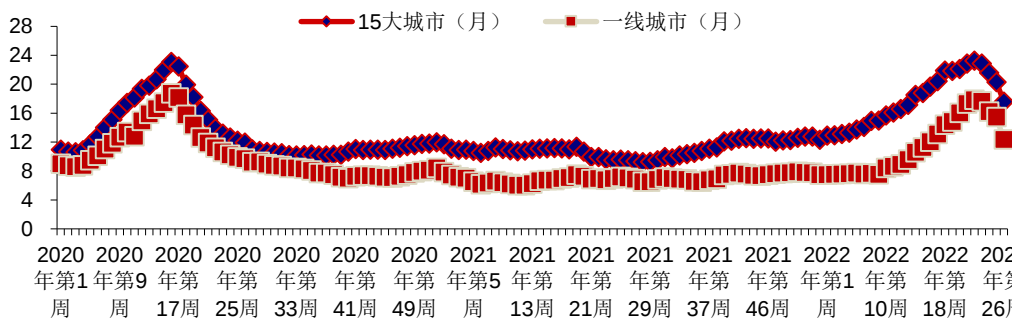
库存量、库销比均较上周降低。截至第 26 周，15 大城市库存为 122.1 万套，较第 25 周减少 2.2 万套；库销比为 17.6 个月，较第 25 周减少 2.7 个月。一线城市库存量 25.9 万套，较第 25 周减少 2.4 万套，库销比为 12.4 个月，较第 25 周减少 3.1 个月。二线城市库存量 58.4 万套，较第 25 周增加 0.3 万套，库销比为 12.9 个月，较第 25 周减少 1.0 个月。

图 4：第 26 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

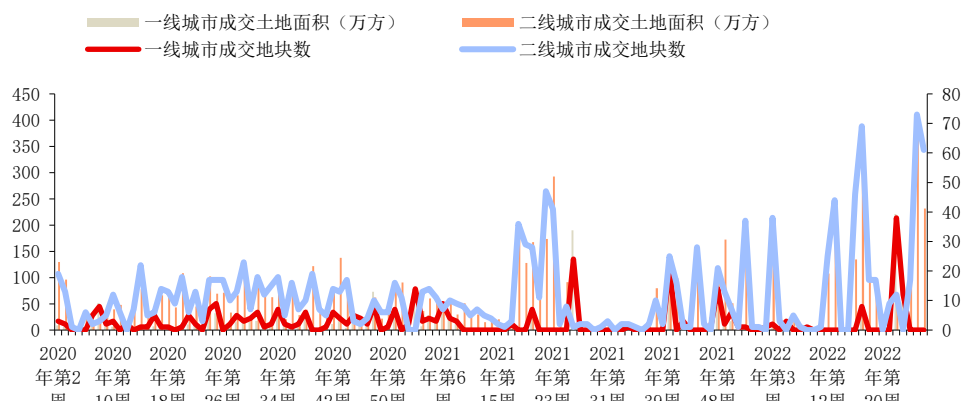


数据来源：Wind，东方证券研究所

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小幅下降。第 26 周 26 大城市合计成交土地 69 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、61、4、4 块，较第 25 周分别不变、减少 12 块、减少 1 块、减少 4 块。**土地出让金额减少。**第 26 周 26 大城市土地出让金为 758.4 亿元，较第 25 周减少 50.4 亿元。

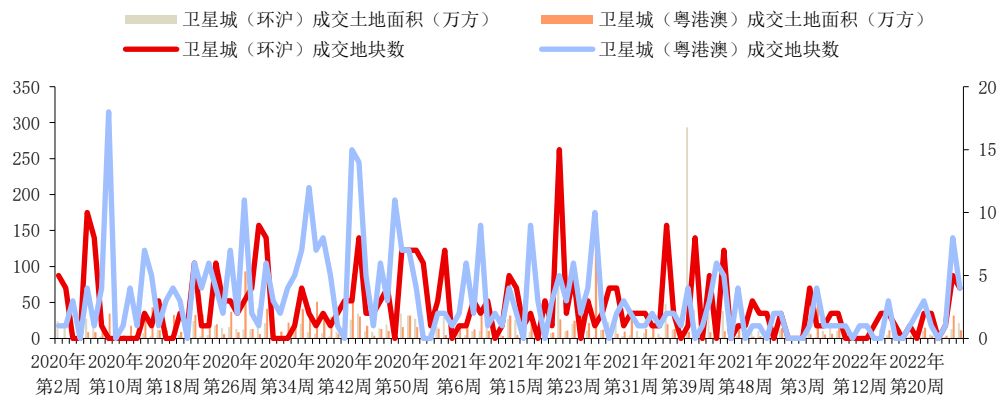
图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

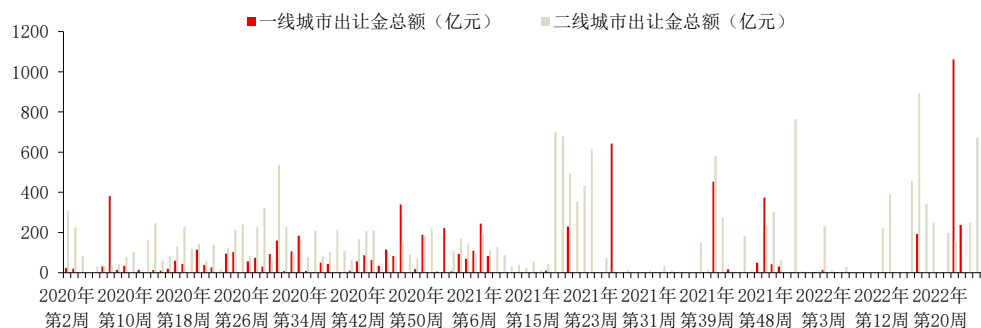
注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 7：卫星城土地成交情况



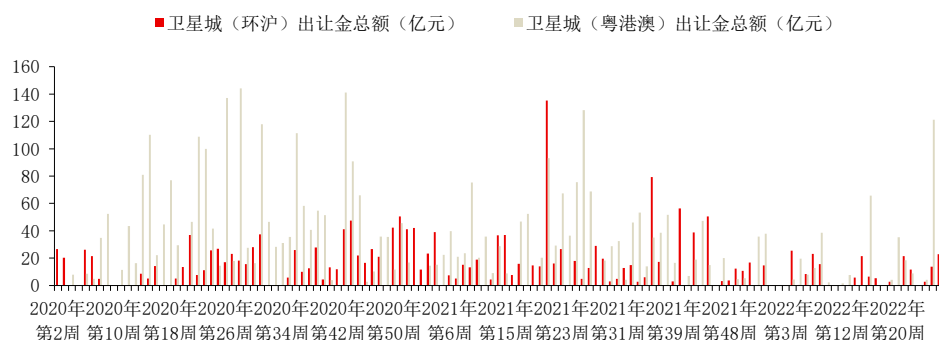
数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

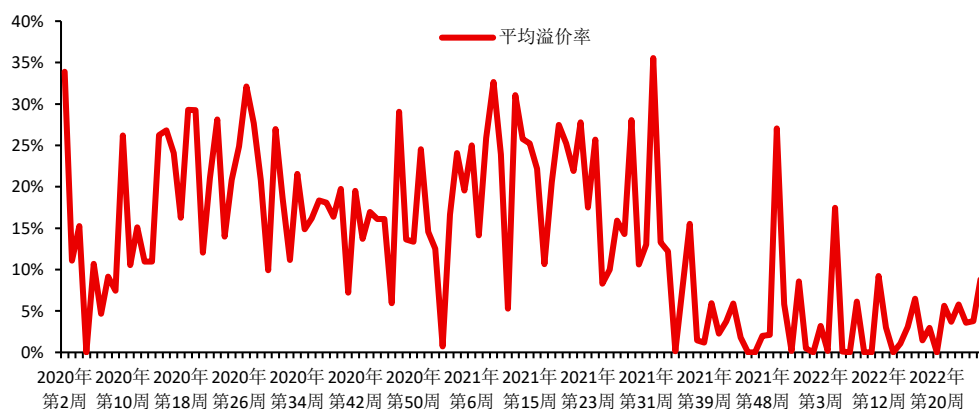
图 9：卫星城土地出让金情况


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 26 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 8.8%，较第 25 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%、9.6%、2.5%、2.3%。第 26 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

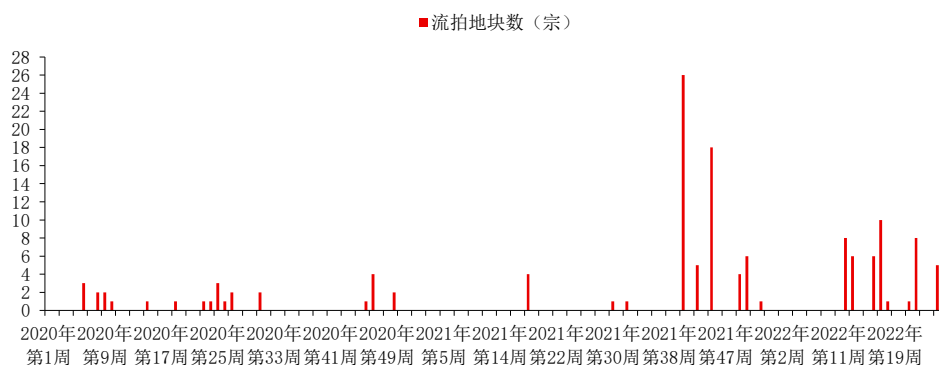
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

碧桂园发布 2022 年 6 月经营快报。万科郁亮：短期市场已触底，市场恢复是一个缓慢和温和的过程。万科 A 累计回购 7295.6 万股。招商积余 4.36 亿元增资深圳汇勤物业，持股增至 65%。世茂集团一笔 10 亿美元债到期未能偿还本息。阳光城 5.7 亿元优先级票据跟踪评级被终止。

【碧桂园】2022 年 6 月公司实现权益销售金额 345.2 亿元，权益销售面积 421 万平米。1-6 月累计权益销售金额 1851 亿元，同比减少 38.9%。

【万科】郁亮：短期市场已触底，市场恢复是一个缓慢和温和的过程。回购期已累计回购 7295.6 万 A 股，占总股本的 0.63%，总成交金额 12.9 亿元。万科企业将以现金形式派付截至 2021 年 12 月 31 日止年度之末期股息人民币 112.77 亿元。

【世茂集团】一笔 7 月 3 日到期的 10 亿美元公募债券未能进行本息偿还。

【阳光城】5.7 亿元优先级票据跟踪评级被终止，已到期未支付债务本金约 377 亿元。

【保利发展】发行 20 亿元公司债，票面利率 3.00% 及 3.40%。

【招商蛇口】发行 12.9 亿元第三期超短期融资券，发行利率 2%

【招商积余】4.36 亿元增资深圳汇勤物业，持股增至 65%。

【金科股份】陶虹遐减持已达 4268.76 万股，金科控股被动减持 77 万股。

【财信发展】财信地产减持股份 3300 万股，占总股 2.99%。

【新华联】母公司及控股子公司对外担保总余额为 170.18 亿元。股东新华联文化旅游发展第一期员工持股计划减持 1356.63 万股公司股份。

【雅居乐】计划以 7.64 亿元代价出售重庆雅锦房地产开发有限公司全部股权给首创城发。

【蓝光发展】控股股东 9000 万股股份被司法拍卖，成交价 1.4 亿。公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额为 49.64 亿元。

3. 投资建议

本周新房及二手房销售延续环比回暖趋势，主要得益于主要城市疫情缓解及各房企半年末集中推盘冲量的季节性因素，并伴随部分城市集中网签的波动。百强房企单月销售金额环比大幅提升 60%，同比降幅收窄至 43%，其中头部央企单月同比接近持平甚至回正。考虑到 7、8 月为传统销售淡季，市场复苏的持续性仍有待进一步观察。在短期供需两端政策平均发力的思路下，我们认为低评级房企仍处在持续失血的状态，短期仍然缺乏加杠杆能力。我们继续看好龙头房企市场调整阶段的优势地位，特别是央企与民企间的分化有望进一步加大，此外区域型房企有望在结构性市场中拥有更好的弹性。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

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申明。

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
				21A	22E	23E	21A	22E	23E			
000002.SZ	万科 A	20.40	2372	1.94	2.21	2.41	11	9	8.5	买入	24.74	2022/5/12
600048.SH	保利发展	17.52	2097	2.29	2.53	2.74	8	7	6.4	买入	22.77	2022/4/21
600383.SH	金地集团	13.10	591	2.08	2.38	2.75	6	6	4.8	买入	20.47	2022/4/26
000961.SZ	中南建设	3.05	117	(0.88)	2.68	2.75	(3)	1	1	买入	11.28	2021/4/29
001914.SZ	招商积余	17.99	191	0.48	0.68	0.91	37	26	20	增持	18.41	2022/3/21
002968.SZ	新大正	24.10	55	1.02	1.56	2.14	24	15	11	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
				21A	22E	23E	21A	22E	23E			
0884.HK	旭辉控股集团	3.94	360	0.87	1.07	1.22	4	3	3	买入	6.5	2022/3/18
6049.HK	保利物业	50.00	277	1.53	1.97	2.52	28	22	17	买入	60.3	2022/3/20
6098.HK	碧桂园服务	34.95	1178	1.20	2.03	2.79	25	15	11	买入	82.34	2021/8/5
1995.HK	旭辉永升服务	10.00	175	0.35	0.58	0.90	24	15	9	买入	20.3	2021/8/27
1516.HK	融创服务	4.77	146	0.41	0.55	0.73	10	7	6	买入	8.75	2022/4/6
9909.HK	宝龙商业	5.32	34	0.68	1.04	1.38	7	4	3	买入	31.6	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	37.05	2252	3.93	4.57	5.48	8	7	6	买入	51.62	2021/9/30
6668.HK	星盛商业	2.05	21	0.18	0.25	0.34	10	7	5	买入	3.98	2022/4/18
0873.HK	世茂服务	3.78	93	0.46	0.77	1.06	7	4	3	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 7 月 1 日

注: 各公司 EPS 为东方证券预测数据。

风险提示

销售复苏低于预期。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