

销售环比回落，新一轮政策观察窗口临近

——2022 年第 27 周地产周报

核心观点

- 本周市场回顾。**第 27 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-3.6%。沪深 300 指数报收 4428.78，周度涨幅为-0.8%；创业板指数报收 2817.64，周度涨幅 1.3%；房地产板块指数报收 3133.38，周度涨幅为-4.4%。
- 本周行业要闻。**统计局发布 6 月份全国 CPI、PPI 数据。东莞缩小住房限购区域。深圳：公积金贷款申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。长春：首套房首付降至 2 成、二套房降至 3 成。成都：预售资金监管额度根据开发企业信用等级从下浮 50%到上浮 40%不等。宁波海曙：房票可购商品房、二手房、安置房，并给予 6%购房奖励。重庆：二批次集中供地 12 宗地全部成交，其中 11 宗底价成交。
- 本周新房、二手房销售量均较上周减少。**第 27 周 29 大城市新房销售为 2.34 万套，较第 26 周减少 60.6%；11 大城市二手房销售 9,880 套，较第 26 周减少 13.9%；一线城市新房、二手房交易较第 26 周分别减少 41.3%，减少 49.4%；二线城市新房、二手房交易较第 26 周分别减少 57.3%、增加 4.1%。**库存量较上周增加、库销比较上周下降。**截至第 27 周，15 大城市库存为 122.8 万套，较第 26 周增加 0.66 万套；库销比为 17.1 个月，较第 26 周减少 0.3 个月。**本周土地市场出让热度较上周下降。**第 27 周 26 大城市合计成交土地 13 块。**土地出让金额减少。**第 27 周 26 大城市土地出让金为 113.7 亿元，较第 26 周减少 644.7 亿元。**平均溢价率下降。**第 27 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 3.7%，较第 26 周下降。
- 重点公司公告。**多家企业发布 2022 年 6 月经营快报。新大正、建发国际发布 2022 年中期正面盈利预告。龙湖提前偿还 4.5 亿美元债，龙湖智创生活二次递表。湖南华夏集团及其一致行动人减持中交地产 1.73%股份。

投资建议与投资标的

- 本周新房及二手房销售环比回落，同比降幅仍达 5 成，主要是半年末集中推盘的季节性特征结束，以及疫情导致的需求延迟释放在 6 月后逐步消退。考虑到 7-8 月份为传统销售淡季，市场复苏的节奏或将放缓。我们认为接下来 1 个月将迎来政策的观察窗口，若需求端修复的动力不足，则更大力度的宽松政策有望在 Q3 出现。而在短期供需两端政策平均发力的思路下，随着央国企于 2021 年下半年获取的高质量土地逐步面市，预计下半年企业间分化将进一步拉大，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，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	19.28	1.94	2.21	2.41	9.95	8.73	8.00	买入
600048	保利发展	16.22	2.29	2.53	2.74	7.09	6.42	5.92	买入
600393	粤泰股份	1.58	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 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

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	2022-07-04
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

目 录

1. 第 27 周市场行情回顾（2022.7.2~2022.7.9）	4
1.1 第 27 周行业指数表现	4
1.2 第 27 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.7.2~2022.7.9）	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	12
风险提示	12
附录	13

图表目录

图 1：本周（第 27 周）29 城市新房成交	6
图 2：本周（第 27 周）11 城市二手房成交	6
图 3：本周（第 27 周）新房二手房成交中一线城市占比	6
图 4：第 27 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，弱于创业板指	4
表 2：本周房地产个股表现，实达集团、万里股份涨幅居前	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 27 周市场行情回顾（2022.7.2~2022.7.9）

1.1 第 27 周行业指数表现

第 27 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-3.6%。沪深 300 指数报收 4428.78，周度涨幅为-0.8%；创业板指数报收 2817.64，周度涨幅 1.3%；房地产板块指数报收 3133.38，周度涨幅为-4.4%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指

	指数(2022/07/08)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4428.78	-0.8%	1.6%	-15.0%
创业板指	2817.64	1.3%	-1.5%	-5.0%
房地产指数（申万）	3133.38	-4.4%	4.3%	-18.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 27 周地产板块个股表现

第 27 周地产板块涨幅居前的公司分别为实达集团、万里股份、东旭蓝天、大港股份、西藏城投。

表 2：本周房地产个股表现，实达集团、万里股份涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
实达集团	17.27%	天健集团	-13.98%
万里股份	8.46%	首开股份	-9.96%
东旭蓝天	5.85%	广宇发展	-9.41%
大港股份	5.40%	世纪星源	-9.29%
西藏城投	4.76%	鲁商置业	-8.78%

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（2022.7.2~2022.7.9）

2.1 行业一周要闻回顾

统计局发布 6 月份全国 CPI、PPI 数据。央行披露 2021 年中国区域金融运行报告。东莞缩小住房限购区域。深圳：公积金贷款申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。长春：首套房首付降至 2 成、二套房降至 3 成。成都：预售资金监管额度根据开发企业信用等级从下浮 50%到上浮 40%不等。宁波海曙：房票可购商品房、二手房、安置房，并给予 6%购房奖励。重庆：二批次集中供地 12 宗地全部成交，其中 11 宗底价成交。深圳二批次集中供地拟出让 16 宗地块，总起价 349.83 亿。保利商旅揭牌成立。

- 1) 国家统计局：2022 年 6 月份 CPI 同比上涨 2.5%，环比持平；PPI 同比上涨 6.1%，环比持平。

信息来源：观点地产网

- 2) 央行披露 2021 年中国区域金融运行报告，东部、中部、西部和东北地区 GDP 同比分别增长 8.1%、8.7%、7.4%和 6.1%。

信息来源：观点地产网

- 3) 东莞：住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江及松山湖区。

信息来源：观点地产网

- 4) 深圳：公积金贷款申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。

信息来源：观点地产网

- 5) 长春：首套刚需住房贷款首付比例 3 成变 2 成，二套改善性住房首付 4 成变 3 成。

信息来源：观点地产网

- 6) 哈尔滨：公积金贷款额度提高至单人 60 万元、双人 80 万元。

信息来源：观点地产网

- 7) 成都：通过公开招标方式确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行，根据开发企业信用等级，监管额度从下浮 50%到上浮 40%不等。

信息来源：观点地产网

- 8) 宁波海曙：被征收人持房票在海曙区购买商品房、二手房、安置房且总金额达到房票票面金额、截止购买日利息加上购房奖励总金额的 90%(不含)以上的，另给予房屋价值补偿部分 6% 的购房奖励。

信息来源：观点地产网

- 9) 重庆：二批次集中供地 12 宗地全部成交，其中 11 宗底价成交。

信息来源：观点地产网

- 10) 深圳第二批集中供地拟出让 16 宗地块，总起价 349.83 亿。

信息来源：观点地产网

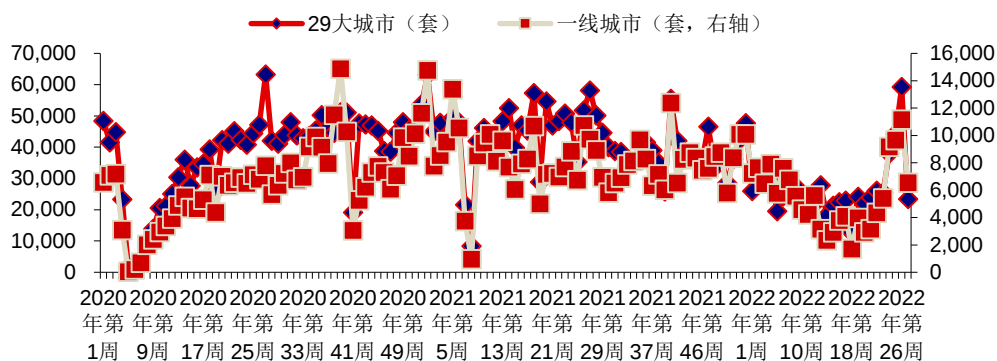
- 11) 保利商旅揭牌成立，购物中心及酒店管理规模超过 700 万平方米。

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

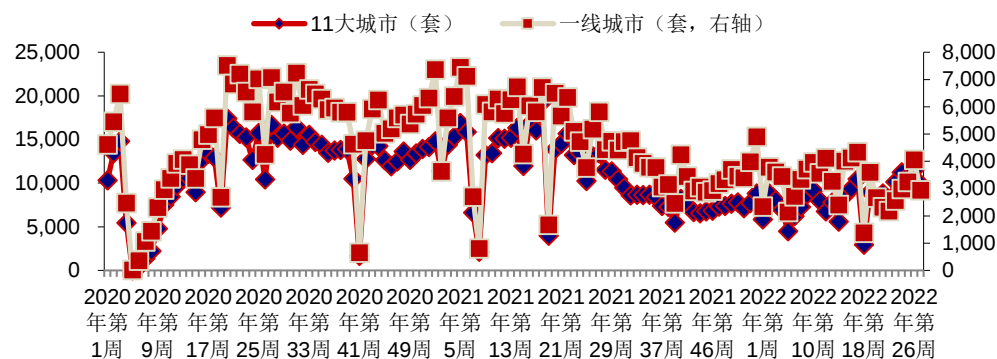
本周新房、二手房销售量均较上周减少。第 27 周 29 大城市新房销售为 2.34 万套，较第 26 周减少 60.6%；11 大城市二手房销售 9,880 套，较第 26 周减少 13.9%；一线城市新房、二手房交易较第 26 周分别减少 41.3%，减少 49.4%；二线城市新房、二手房交易较第 26 周分别减少 57.3%、增加 4.1%。

图 1: 本周 (第 27 周) 29 城市新房成交



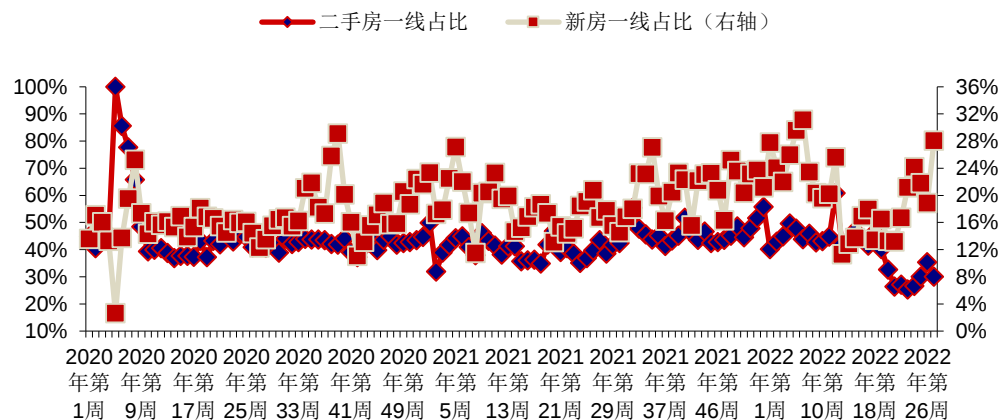
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2: 本周 (第 27 周) 11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

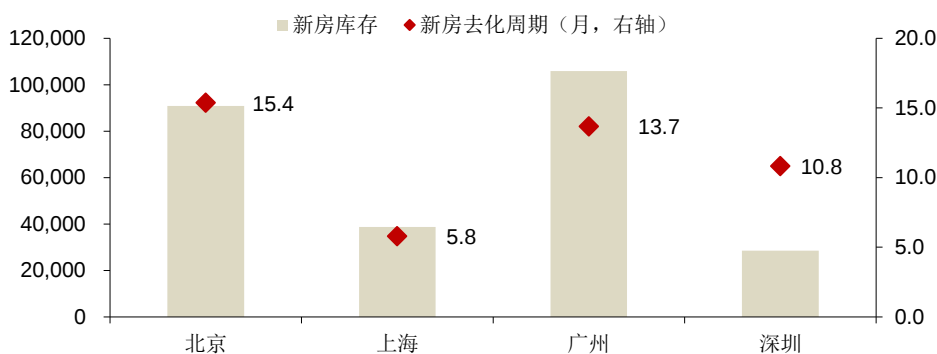
图 3：本周（第 27 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

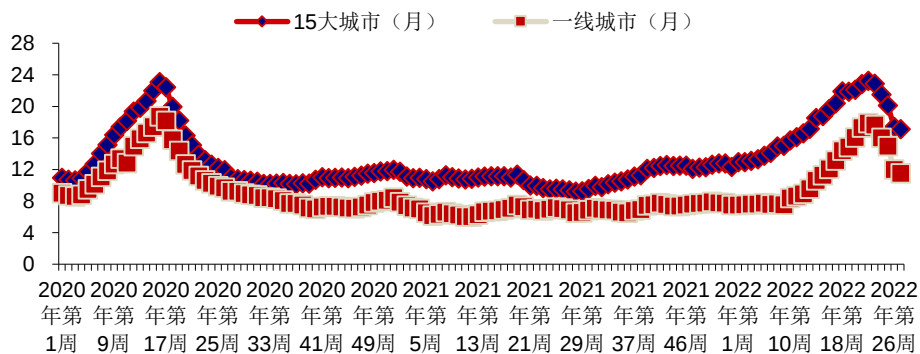
库存量较上周增加、库销比较上周下降。截至第 27 周，15 大城市库存为 122.8 万套，较第 26 周增加 0.66 万套；库销比为 17.1 个月，较第 26 周减少 0.3 个月。一线城市库存量 26.5 万套，较第 26 周增加 0.55 万套，库销比为 11.5 个月，较第 26 周减少 0.5 个月。二线城市库存量 58.5 万套，较第 26 周增加 0.09 万套，库销比为 12.7 个月，较第 26 周减少 0.2 个月。

图 4：第 27 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

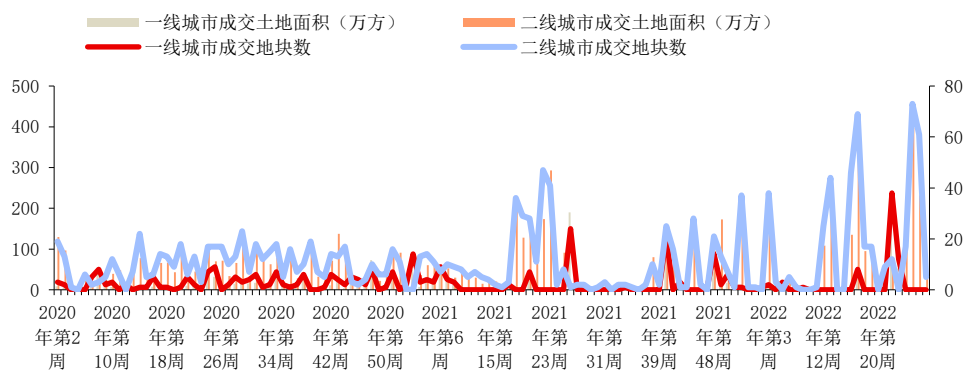


数据来源：Wind，东方证券研究所

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 27 周 26 大城市合计成交土地 13 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、5、4、4 块，较第 26 周分别不变、减少 56 块、不变、不变。**土地出让金额减少。**第 27 周 26 大城市土地出让金为 113.7 亿元，较第 26 周减少 644.7 亿元。

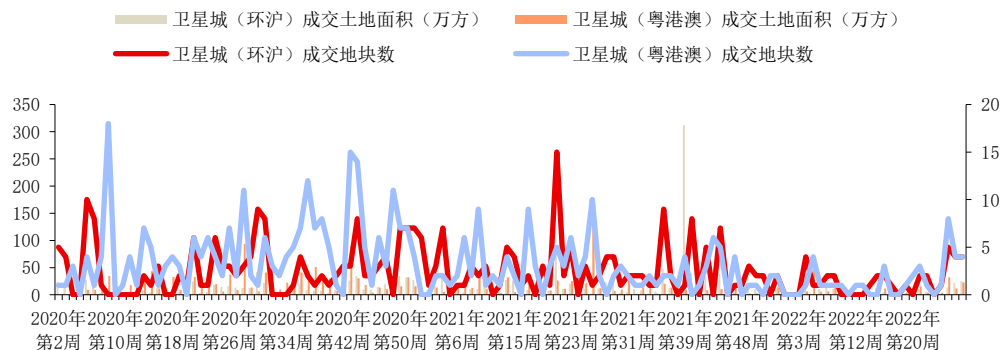
图 6：一、二线城市土地成交情况



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。

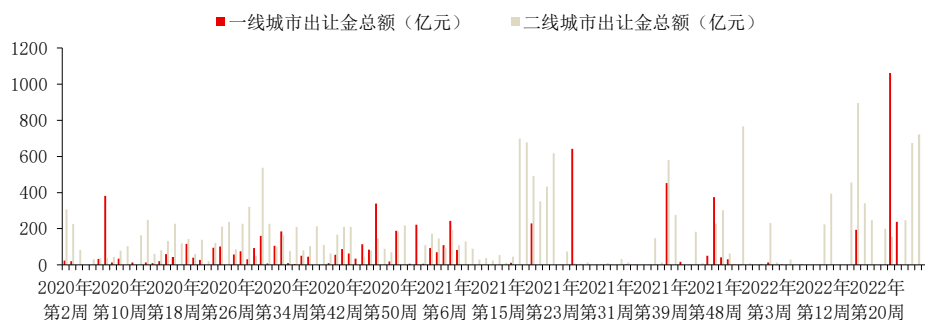
图 7：卫星城土地成交情况



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。

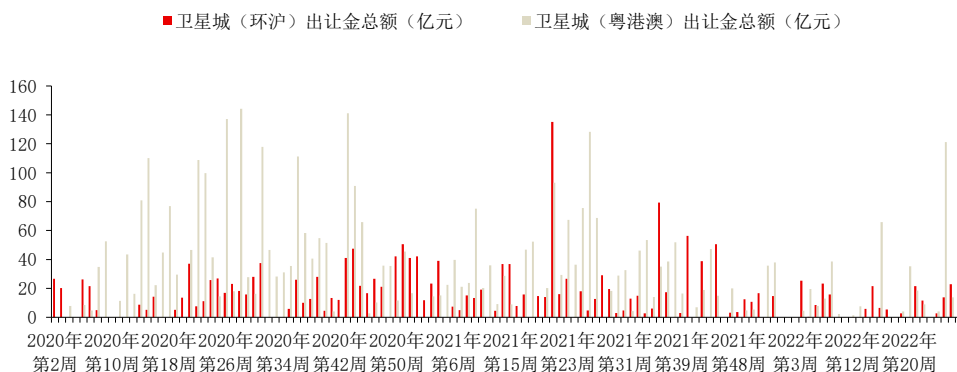
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

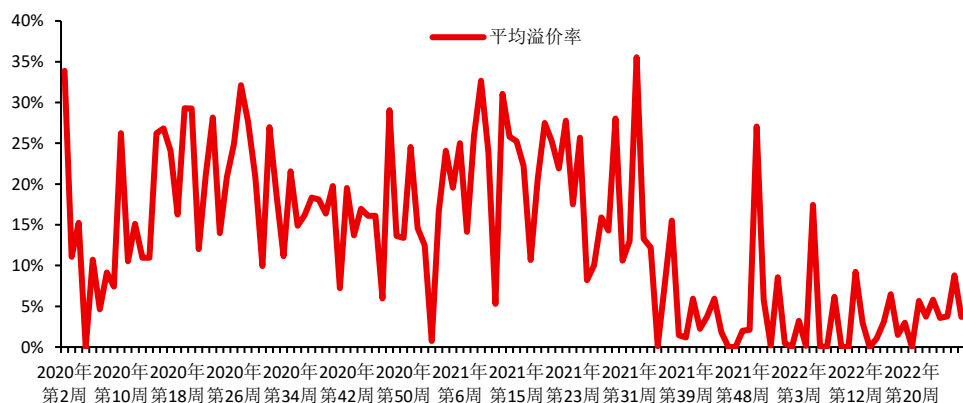


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率下降。第 27 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 3.7%，较第 26 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%、2.5%、8.9%、0%。第 27 周 26 大城市土地流拍数量为 0 块。

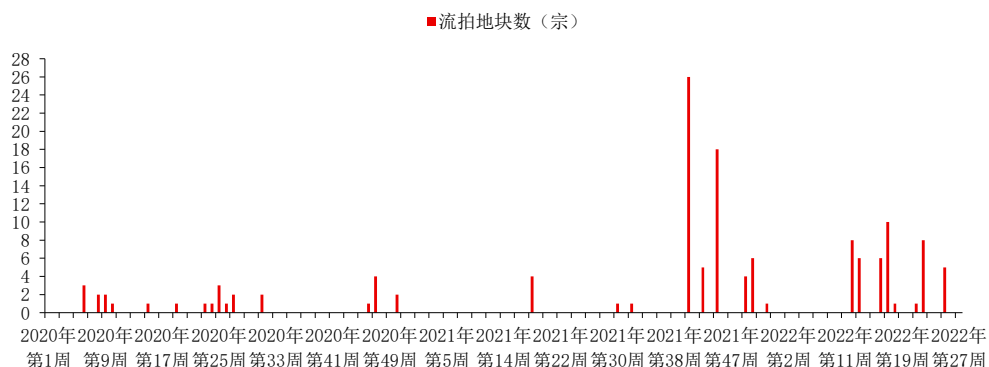
图 10：26 城土地平均溢价率情况



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：

多家企业发布 2022 年 6 月经营快报。新大正、建发国际发布 2022 年中期正面盈利预告。龙湖提前偿还 4.5 亿美元债，龙湖智创生活二次递表。湖南华夏集团及其一致行动人减持中交地产 1.73% 股份。华联控股：每 10 股派发现金红利 0.68 元，共计派发现金股利 1.01 亿元。

【万科】公司6月份实现合同销售金额471.9亿元，销售面积309.6万平方米。1-6月累计实现合同销售金额2152.9亿元，同比下降39.3%，累计销售面积1290.7万平方米。

【保利发展】公司6月份实现合同销售金额510.0亿元，销售面积291.7万平方米。1-6月累计实现合同销售金额2102.2亿元，同比下降26.3%，累计销售面积1307.3万平方米，同比下降21.8%。

【中国海外发展】公司6月份实现合同销售金额434.7亿元，销售面积183.9万平方米。1-6月累计实现合同销售金额1385.0亿元，同比下降33.2%，累计销售面积626.4万平方米，同比下降40.3%。

【招商蛇口】公司6月份实现合同销售金额412.8亿元，销售面积155.6万平方米。1-6月累计实现合同销售金额1188.3亿元，同比下降32.9%，累计销售面积487.5万平方米，同比下降36.7%。

【绿城中国】公司6月份实现合同销售金额256亿元，销售面积97万平方米。1-6月累计实现合同销售金额1128亿元，同比下降34.3%，累计销售面积539万平方米。

【融创中国】公司6月份实现合同销售金额140.4亿元，销售面积112.0万平方米。1-6月累计实现合同销售金额1128.2亿元，同比下降64.8%，累计销售面积852.1万平方米。

【金地集团】公司6月份实现合同销售金额284.0亿元，销售面积123.0万平方米。1-6月累计实现合同销售金额1006.1亿元，同比下降38.2%，累计销售面积419.2万平方米，同比下降44.3%。

【中国金茂】公司6月份实现合同销售金额190亿元，销售面积108.4万平方米。1-6月累计实现合同销售金额699.0亿元，累计销售面积368.4万平方米。

【新城控股】公司6月份实现合同销售金额139.1亿元，销售面积132.1万平方米。1-6月累计实现合同销售金额651.6亿元，同比下降44.6%，累计销售面积657.2万平方米，同比下降39.5%。

【旭辉控股】公司6月份实现合同销售金额135.0亿元，销售面积80.1万平方米。1-6月累计实现合同销售金额641.4亿元，同比下降53.6%，累计销售面积414.5万平方米。

【建发国际】预期2022年上半年公司归母净利润（经重述）同比增长约150%-170%。公司1-6月累计实现权益销售金额480亿元，同比下降33.5%，累计权益销售面积248万平方米，同比下降26.0%。

【越秀地产】公司6月份实现合同销售金额143.0亿元，销售面积54.3万平方米。1-6月累计实现合同销售金额489.1亿元，同比上升3%，累计销售面积177.8万平方米，同比下降1%。

【中南建设】公司6月实现合同销售金额68.3亿元，销售面积57.0万平方米。1-6月累计实现合同销售金额330.1亿元，同比下降69.7%，累计销售面积267.6万平方米，同比下降66.1%。

【新大正】公司预计半年营收12.45-12.55亿元，同比增长超38%；归母净利润9,100-9,500万元，同比增长22.3%-27.7%。

【龙湖集团】公司提前偿还4.5亿美元债，息票率3.875%。龙湖智创生活二次递表港交所，截至2022年4月30日，龙湖智创生活在管面积2.74亿平方米，在管项目1582个，合约面积3.86亿平方米。

【中交地产】股东湖南华夏投资集团有限公司及其一致行动人合计减持12,085,930股，减持比例1.73%。

【华联控股】公司以总股本14.84亿股为基数，每10股派发现金红利0.68元，共计派发现金股利1.01亿元。

3. 投资建议

本周新房及二手房销售环比回落，同比降幅仍达 5 成，主要是半年末集中推盘的季节性特征结束，以及疫情导致的需求延迟释放在 6 月后逐步消退。考虑到 7-8 月份为传统销售淡季，市场复苏的节奏或将放缓。我们认为接下来 1 个月将迎来政策的观察窗口，若需求端修复的动力不足，则更大力度的宽松政策有望在 Q3 出现。而在短期供需两端政策平均发力的思路下，随着央国企于 2021 年下半年获取的高质量土地逐步面市，预计下半年企业间分化将进一步拉大，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，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

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	19.28	2241	1.94	2.21	2.41	10	9	8	买入	24.74	2022/5/12
600048.SH	保利发展	16.22	1942	2.29	2.53	2.74	7	6	6	买入	22.77	2022/4/21
600383.SH	金地集团	12.72	574	2.08	2.38	2.75	6	5	5	买入	20.47	2022/4/26
000961.SZ	中南建设	2.87	110	(0.88)	2.68	2.75	(3)	1	1	买入	11.28	2021/4/29
001914.SZ	招商积余	17.41	185	0.48	0.68	0.91	36	26	19	增持	18.41	2022/3/21
002968.SZ	新大正	23.93	55	1.02	1.56	2.14	23	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	22E	21A	22E	23E			
0884.HK	旭辉控股集团	3.23	295	0.87	1.07	1.22	3	3	2	买入	6.5	2022/3/18
6049.HK	保利物业	51.65	286	1.53	1.97	2.52	29	22	17	买入	60.3	2022/3/20
6098.HK	碧桂园服务	32.65	1100	1.20	2.03	2.79	23	14	10	买入	82.34	2021/8/5
1995.HK	旭辉永升服务	8.25	145	0.35	0.58	0.90	20	12	8	买入	20.3	2021/8/27
1516.HK	融创服务	4.04	123	0.41	0.55	0.73	8	6	5	买入	8.75	2022/4/6
9909.HK	宝龙商业	4.92	32	0.68	1.04	1.38	6	4	3	买入	31.6	2021/8/20
0960.HK	龙湖集团	35.15	2136	3.93	4.57	5.48	8	7	5	买入	51.62	2021/9/30
6668.HK	星盛商业	1.99	20	0.18	0.25	0.34	9	7	5	买入	3.98	2022/4/18
0873.HK	世茂服务	3.13	77	0.46	0.77	1.06	6	3	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 8 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。

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。

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