

融资端政策缓解房企部分流动性压力

——2022 年第 48 周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第 48 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 0.9%。沪深 300 指数收报 3870.95，周度涨幅为 2.5%；创业板指数收报 2383.32，周度涨幅 3.2%；房地产板块指数收报 3223.73，周度涨幅为 3.5%。
- **本周行业要闻。**证监会：恢复上市房企和涉房上市公司再融资。住建部：1-10 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.21 万个。发改委：加快推进项目建设和资金支付进度，争取形成更多实物工作量。上海银行、广发银行、光大银行、浦发银行、平安银行等为房企提供授信额度支持。深圳：11 月二手商品住宅成交为 20.5 万方（2168 套），同比上涨 0.4%。青岛：多子女家庭购买首套房，公积金贷款额度可上浮 20%。北京四批次出让 6 宗地块 3 宗触顶 2 宗溢价，杭州四批次出让 8 宗地块 3 宗触顶 1 宗溢价，武汉四批次、无锡五批次地块均底价成交。长沙、厦门公布下一批次供地计划。
- **本周新房销售量较上周上升、二手房销售量较上周下降。**第 48 周 29 大城市新房销售为 2.5 万套，较上周上升 0.5%；11 大城市二手房销售 7799 套，较上周下降 10.5%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升 4.3%、下降 14.5%；二线城市新房、二手房交易较上周分别下降 6.2%、下降 5.4%。**库存量较上周上升、库销比较上周下降。**截至第 48 周，15 大城市库存为 124.2 万套，较第 47 周增加 3614 套；库销比为 15.0 个月，较第 47 周下降 0.1 个月。**本周土地市场出让热度较上周上升。**第 48 周 26 大城市合计成交土地 36 块。**土地出让金额增加。**第 48 周 26 大城市土地出让金额为 370.1 亿元，较第 47 周增加 51.4 亿元。**平均溢价率上升。**第 48 周 26 大城市土地成交平均溢价率 2.4%，较第 47 周上升 0.9 个百分点。
- **重点公司公告。**万科大股东提请股东大会给予董事会批准配发新股数量不超过 A 股/H 股数量 20% 的授权。世茂、华夏幸福、福星股份、北新路桥、天地源等公司发布筹划再融资公告，非公开发行事项尚需经董事会、股东大会审议批准，及中国证监会等监管机构核准。建发国际拟配售 4500 万股股份，净筹 8 亿港元。保利发展发行 25 亿元中票，龙湖 20 亿元、美的置业 15 亿元中债增全额增信中票落地。陆家嘴拟发行股份及现金购买上海浦东陆家嘴等相关资产。绿城中国回购部分票据。

投资建议与投资标的

- **本周证监会发文允许恢复上市房企和涉房上市公司再融资，内容包含恢复并购重组和再融资、保持境内外市场政策一致、应用 REITs 盘活存量资产、引入私募投资基金等，周内多家公司随即发布筹划再融资公告，但相关发行事项尚需经董事会、股东大会审议批准，及中国证监会等监管机构核准，或能缓解房企部分流动性困难。**此外商业银行授信额度和民企发债融资支持范围进一步扩大，周内上海银行、广发银行、光大银行、浦发银行、平安银行等为房企提供大额意向性融资授信额度，龙湖集团和美的置业由中债增全额增信的首期中票成功落地。我们认为信贷、债券、股权融资三方面的政策能够给予房企一定的流动性支持，但仍没有脱离市场化、法治化的框架，因此实际支持金额有限。决定房企信用恢复的关键仍在于企业自身的资产价格和销售去化速度。克而瑞数据显示 11 月百强单月销售金额同比-28%，环比-1%，单月销售面积同比-34%，环比+1%。总体上房企销售以价换量更加明显，百强降幅在低前值下略有收窄。结构上央企销售恢复速度更快，而民企销售改善程度仍有限。数据说明当前市场信心尚未完全恢复，民企销售回款仍在承压，期待后续需求端更大力度政策宽松来支持基本面的实质性好转。我们看好能够穿越本轮周期的企业，看好央国企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

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。

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 12 月 05 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

联系人

张续远

zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

政策围绕房企融资支持和保交楼进一步加码：——2022 年第 47 周地产周报 2022-12-02

纾困工具加码提供一定流动性支持，信用恢复仍需更大力度政策宽松：——2022 年第 46 周地产周报 2022-11-22

降幅收窄，缓慢修复：——房地产行业 2023 年度投资策略 2022-11-21

目录

1. 第 48 周市场行情回顾（2022.11.28~2022.12.04）	4
1.1 第 48 周行业指数表现	4
1.2 第 48 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.11.28~2022.12.04）	4
2.1 行业一周要闻回顾	4
2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾	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	12
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1: 本周 (第 48 周) 29 城市新房成交.....	6
图 2: 本周 (第 48 周) 11 城市二手房成交.....	6
图 3: 本周 (第 48 周) 新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4: 第 48 周跟踪城市库销比.....	7
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.....	8
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.....	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, 深振业 A、北京城建、中国武夷涨幅居前.....	4
表 3: 地产板块股票池名单.....	13

1. 第 48 周市场行情回顾（2022.11.28~2022.12.04）

1.1 第 48 周行业指数表现

第 48 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 0.9%。沪深 300 指数报收 3870.95，周度涨幅为 2.5%；创业板指数报收 2383.32，周度涨幅 3.2%；房地产板块指数报收 3223.73，周度涨幅为 3.5%。

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(2022/12/2)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3870.95	2.5%	-0.7%	-21.6%
创业板指	2383.32	3.2%	-3.4%	-28.3%
房地产指数（申万）	3223.73	3.5%	5.1%	-4.4%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 48 周地产板块个股表现

第 48 周地产板块涨幅居前的公司分别为深振业 A、北京城建、中国武夷、中房地产、南国置业。

表 2：本周房地产个股表现，深振业 A、北京城建、中国武夷涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
深振业 A	54.21%	广宇集团	-9.52%
北京城建	42.67%	滨江集团	-7.62%
中国武夷	32.19%	保利地产	-4.10%
中房地产	31.79%	三湘股份	-3.62%
南国置业	27.55%	万里股份	-3.54%

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（2022.11.28~2022.12.04）

2.1 行业一周要闻回顾

证监会：恢复上市房企和涉房上市公司再融资。住建部：1-10 月全国新开工改造城镇老旧小区 5.21 万个。发改委：加快推进项目建设和资金支付进度，争取形成更多实物工作量。上海银行、广发银行、光大银行、浦发银行、平安银行等为房企提供授信额度支持。深圳：11 月二手商品住宅成交为 20.5 万方（2168 套），同比上涨 0.4%。青岛：多子女家庭购买首套房，公积金贷款额度可上浮 20%。北京四批次出让 6 宗地块 3 宗触顶 2 宗溢价，杭州四批次出让 8 宗地块 3 宗触顶 1 宗溢价，武汉四批次、无锡五批次地块均底价成交。长沙、厦门公布下一批次供地计划。

- 1) 证监会：恢复上市房企和涉房上市公司再融资，在股权融资方面调整优化 5 项措施：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资，恢复上市房企和涉房上市公司再融资，调整完善房地产企业境外市场上市政策，进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用，积极发挥私募股权投资基金作用。（11.28）

信息来源：观点地产网

- 2) 住建部：1-10月全国新开工改造城镇老旧小区5.21万个、859.25万户。（11.29）

信息来源：观点地产网

- 3) 发改委：加快推进项目建设和资金支付进度，争取形成更多实物工作量，充分发挥政策性开发性金融工具的政策效应；同时，加强基金项目监督管理。（11.30）

信息来源：观点地产网

- 4) 银行授信支持进展：仁恒置地、滨江集团各获上海银行200亿元意向性综合授信额度（11.28）；碧桂园、美的置业获广发银行300亿元意向性综合授信额度（11.29）；光大银行与万科、碧桂园等10家房企签约，提供2600亿元意向性融资（12.2）；浦发银行与万科、碧桂园等16家房企签订协议，提供意向性融资5300亿（12.1）；平安银行为绿城中国、滨江集团提供合计500亿元意向性融资额度（12.2）。

信息来源：观点地产网

- 5) 深圳：11月，全市二手商品房成交为23.5万平方米（2482套），同比上涨0.3%；其中二手商品住宅成交为20.5万平方米（2168套），同比上涨0.4%。（12.1）

信息来源：观点地产网

- 6) 青岛：多子女家庭购买首套房，公积金贷款额度可上浮20%。无自有住房且租赁住房的多子女家庭，按照实际房租支出提取住房公积金。（12.2）

信息来源：观点地产网

- 7) 北京：四批集中供地完成，6宗地块成功出让，3宗触顶2宗溢价，总起价122.9亿元，总成交金额135.2亿元，平均溢价率10.0%。（11.29）

信息来源：观点地产网

- 8) 杭州：四批次供地完成，8宗地块成功出让，3宗触顶1宗溢价，总起价91.2亿元，总成交价约98.9亿元，平均溢价率为8.4%。（11.29）

信息来源：观点地产网

- 9) 无锡：五批次供地完成，14宗地块全部底价成交，总成交价224.1亿元。（11.29）

信息来源：观点地产网

- 10) 武汉：四批次供地完成，6宗涉宅地块底价成交，总成交价44.6亿元。（11.29）

信息来源：观点地产网

- 11) 长沙：公布五批次供地计划，13宗地总起价77.2亿，其中4宗地块为商住用地，9宗地块为居住用地，将于12月30日开拍。13宗地块中，仅望城区4宗地块明确限价，其余9宗地块的住宅毛坯限价方式均为“按长沙市政策进行价格监制”。（11.30）

信息来源：观点地产网

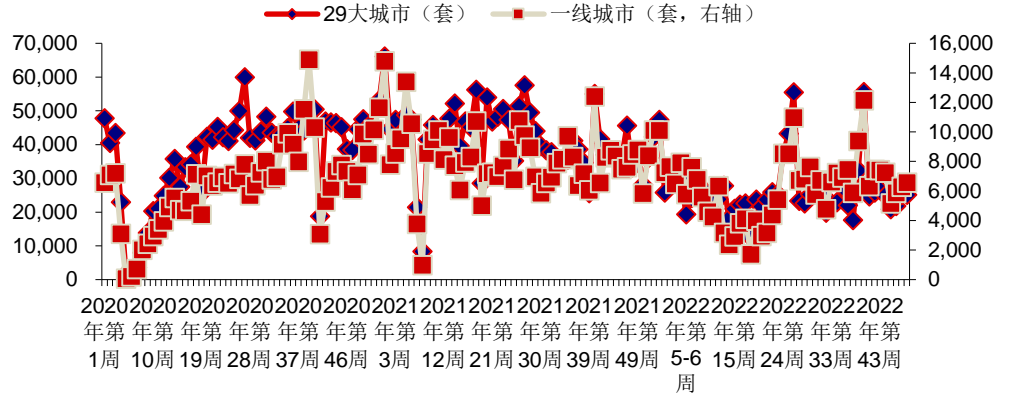
- 12) 厦门：第四批涉宅用地挂牌4宗，总用地面积约8.6万平方米，总起拍价77.9亿元，涉宅用地计划于12月20日集中出让。（11.29）

信息来源：观点地产网

2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾

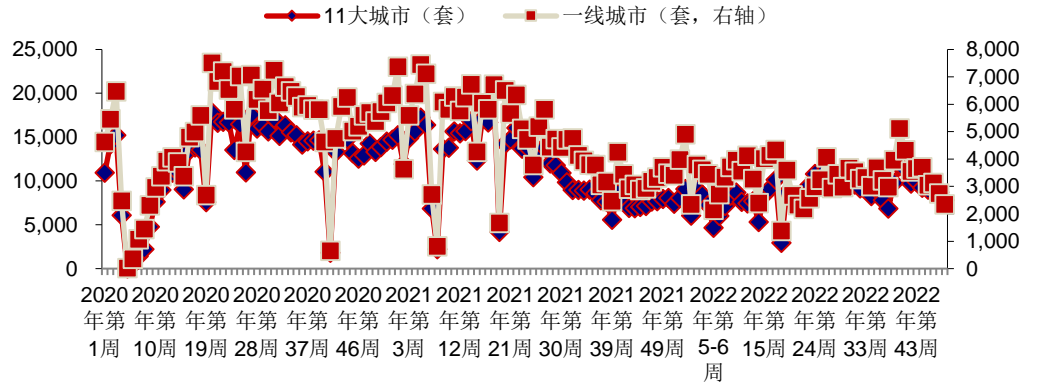
本周新房销售量较上周上升、二手房销售量较上周下降。第48周29大城市新房销售为2.5万套，较上周上升0.5%；11大城市二手房销售7799套，较上周下降10.5%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升4.3%、下降14.5%；二线城市新房、二手房交易较上周分别下降6.2%、下降5.4%。

图 1：本周（第 48 周）29 城市新房成交



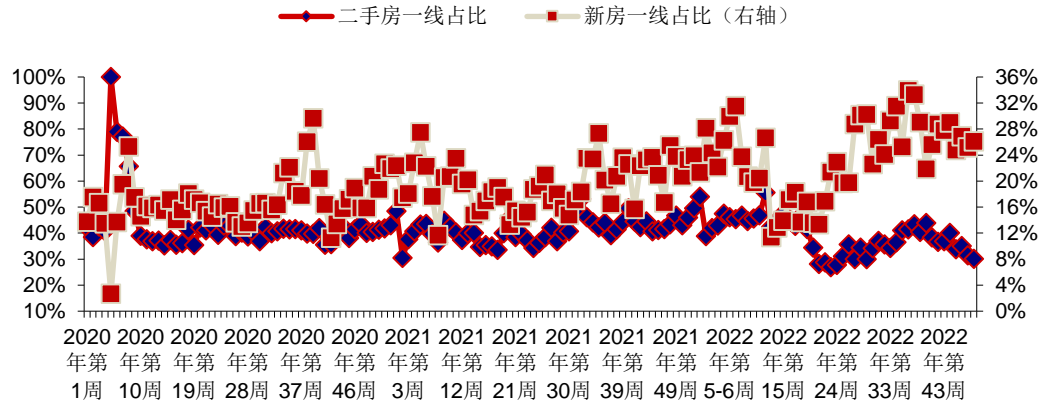
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 48 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

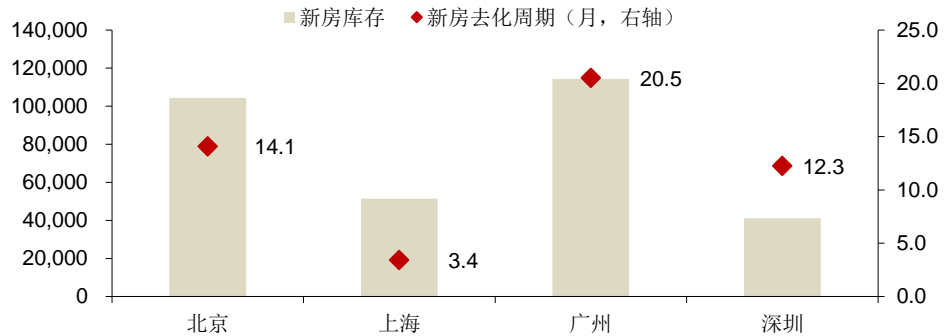
图 3：本周（第 48 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

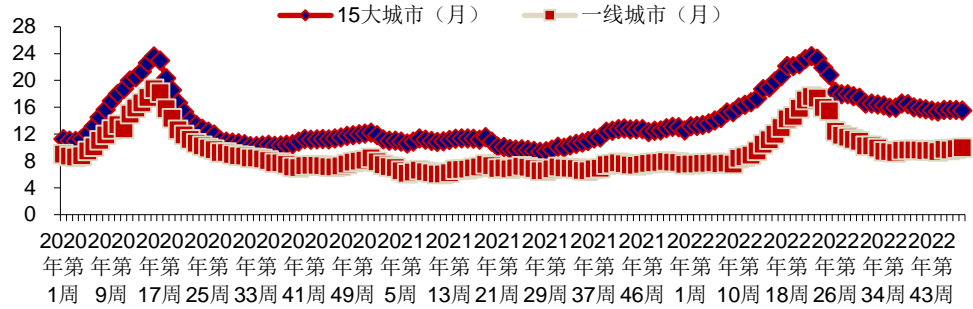
库存量较上周上升、库销比较上周下降。截至第 48 周，15 大城市库存为 124.2 万套，较第 47 周增加 3614 套；库销比为 15.0 个月，较第 47 周下降 0.1 个月。一线城市库存量 31.1 万套，较第 47 周增加 1262 套，库销比为 10.0 个月，较第 47 周增加 0.2 个月。二线城市库存量 55.6 万套，较第 47 周增加 506 套，库销比为 12.8 个月，较第 47 周减少 0.3 个月。

图 4：第 48 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

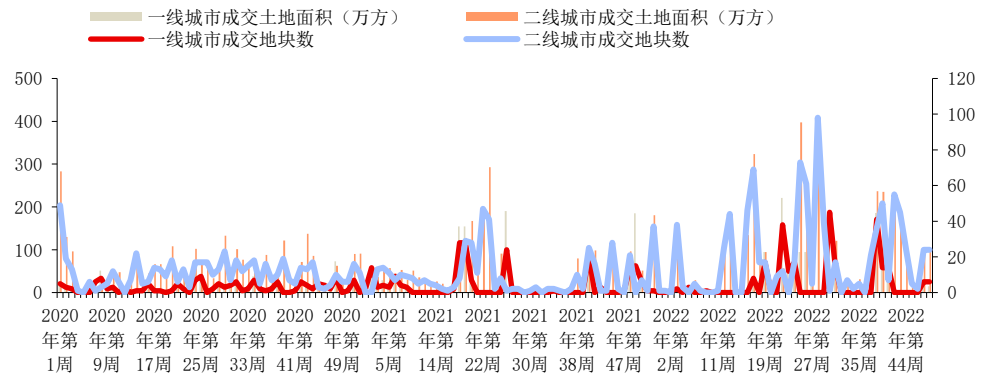


数据来源：Wind，东方证券研究所

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上升。第 48 周 26 大城市合计成交土地 36 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 6、24、6、0 块，较第 47 周分别增加 0 块、增加 0 块、增加 1 块、减少 4 块。土地出让金增加。第 48 周 26 大城市土地出让金为 370.1 亿元，较第 47 周增加 51.4 亿元。

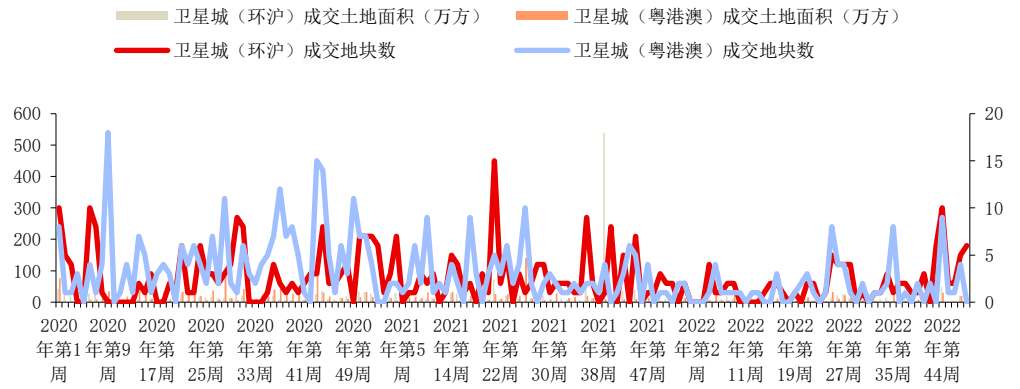
图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：中指院、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。

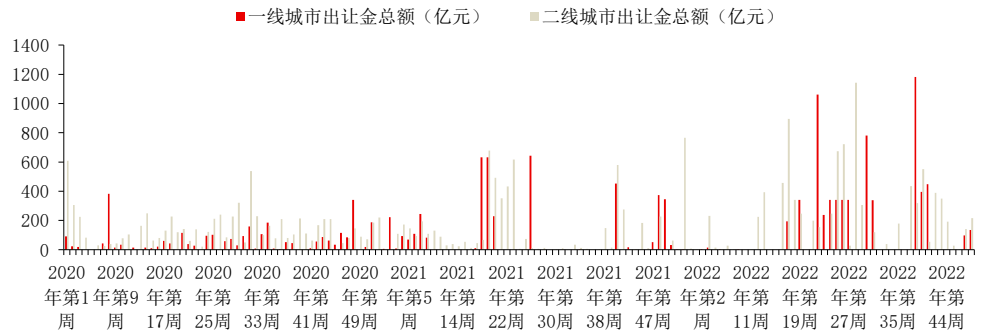
图 7：卫星城土地成交情况



数据来源：中指院、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。

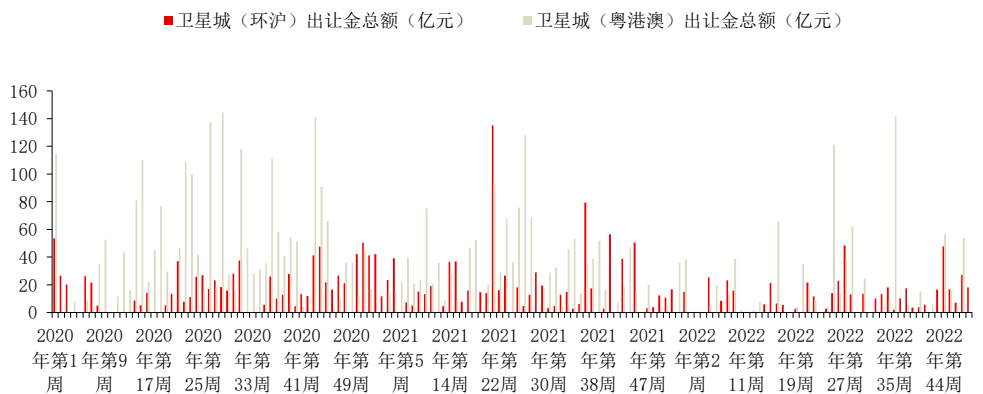
图 8：一、二线城市土地出让金情况



数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳、广州；二线城市：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



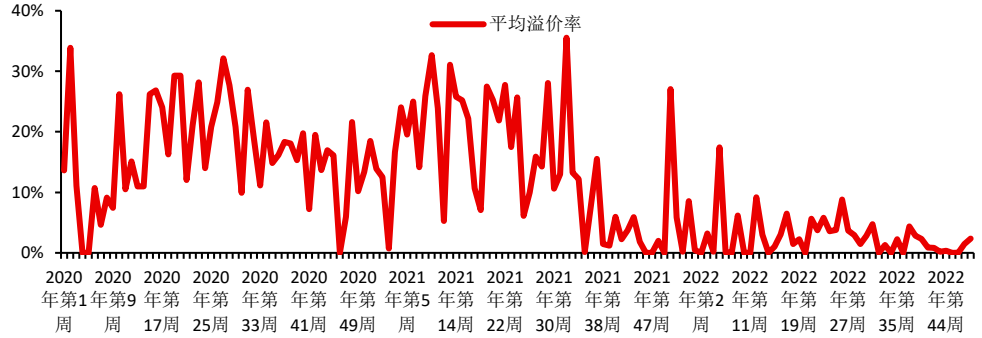
数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

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。

平均溢价率上升。第 48 周 26 大城市土地成交平均溢价率 2.4%，较第 47 周上升 0.9 个百分点。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 8.5%、0.4%、3.8%、0.0%。第 48 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：中指院、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：中指院、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：

万科大股东提请股东大会给予董事会批准配发新股数量不超过 A 股/H 股数量 20% 的授权。世茂股份、华夏幸福、福星股份、北新路桥、天地源等公司发布筹划再融资公告，非公开发行事项尚需经董事会、股东大会审议批准，及中国证监会等监管机构核准。建发国际拟配售 4500 万股股份，净筹 8 亿港元。保利发展发行 25 亿元中票，龙湖 20 亿元、美的置业 15 亿元中债增全额增信中票落地。陆家嘴拟发行股份及现金购买上海浦东陆家嘴等相关资产。绿城中国回购部分票据。

【万科 A】第一大股东深铁集团提请股东大会给予董事会发行公司股份之一般性授权，批准配发的新股数量不超过 A 股/H 股数量的 20%。（12.1）

【保利发展】完成发行 25 亿元中期票据。其中 3 年期规模 20 亿元，发行利率 2.30%；5 年期规模 5 亿元，发行利率 2.80%。（12.2）

【龙湖集团】由中债增全额担保的 20 亿元中票成功发行（2022 年度第二期中期票据），期限为三年，票面利率为 3.00%。（11.29）

【美的置业】由中债增全额担保的 15 亿元中票成功发行（2022 年度第四期中期票据），票面利率为 2.99%。（12.2）

【绿城中国】于公开市场购回 2025 年到期的本金总额为 350 万美元的 4.7% 票据及本金总额为 550 万美元的 5.65% 票据。（11.29）

【建发国际】拟以每股 17.98 港元配售 4500 万股股份，相当于公告日期公司已发行股本约 2.82%。预计公司净筹 8 亿港元，拟将 80% 用作偿还借款，20% 用作一般营运资金。（11.30）

【福星股份】拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司房地产项目开发。（11.30）

【世茂股份】拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、偿还部分公开市场债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等。（11.30）

【北新路桥】拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司项目建设和日常经营。（11.30）

【华夏幸福】拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关房地产项目，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。（12.2）

【陆家嘴】拟通过发行股份及支付现金方式，购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产，并募集配套资金。公司股票自 2022 年 12 月 2 日上市起停牌，停牌时间预计不超过 10 个交易日。（12.2）

【天地源】向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。（12.2）

3. 投资建议

- 本周证监会发文允许恢复上市房企和涉房上市公司再融资，内容包含恢复并购重组和再融资、保持境内外市场政策一致、应用 REITs 盘活存量资产、引入私募投资基金等，周内多家公司随即发布筹划再融资公告，但相关发行事项尚需经董事会、股东大会审议批准，及中国证监会等监管机构核准，或能缓解房企部分流动性困难。此外商业银行授信额度和民企发债融资支持范围进一步扩大，周内上海银行、广发银行、光大银行、浦发银行、平安银行等为房企提供大额意向性融资授信额度，龙湖集团和美的置业由中债增全额增信的首期中票成功落地。我们认为信贷、债券、股权融资三方面的政策能够给予房企一定的流动性支持，但仍没有脱离市场化、法治化的框架，因此实际支持金额有限。决定房企信用恢复的关键仍在于企业自身的资产价格和销售去化速度。克而瑞数据显示 11 月百强单月销售金额同比-28%，环比-1%，单月销售面积同比-34%，环比+1%。总体上房企销售以价换量更加明显，百强降幅在低前值下略有收窄。结构上央国企销售恢复速度更快，而民企销售改善程度仍有限。数据说明当前市场信心尚未完全恢复，民企销售回款仍在承压，期待后续需求端更大力度政策宽松来支持基本面的实质性好转。我们看好能够穿越本轮周期的企业，看好央国企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

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 3：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

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

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。