REITs 底层资产或扩围，限购限贷政策继续放松

——2022 年第 49 周地产周报

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 15 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

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 2022-12-05
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

核心观点

- **本周市场回顾。**第 49 周房地产板块指数弱于沪深 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-0.5%。沪深 300 指数报收 3998.24，周度涨幅为 3.3%；创业板指数报收 2420.63，周度涨幅 1.6%；房地产板块指数报收 3313.10，周度涨幅为 2.8%。

- **本周行业要闻。**政治局会议：明年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。 证监会：进一步扩大 REITs 试点范围，加快打造保租房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。统计局：11 月 CPI 同比上涨 1.6%，环比下降 0.2%。北京、上海、重庆等城市推进房地产纾困政策。南京：部分银行未结清首套贷款，购买二套房首付比例降至四成。武汉：房交会期间买房发 1 万元消费券补贴。合肥：房产局联合相关部门搭建二手住房互换线上服务平台；包河区实行房票安置奖励。厦门：实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。佛山：全面取消限购。上海四批次 6 宗地块 2 宗触达中止价 4 宗底价出让。苏州五批次 10 宗地块以 2 宗触顶、1 宗溢价、7 宗底价成交，2022 年五个批次集中供地总成交价 942 亿元。武汉五批次第一场拍卖 4 宗涉宅用地全部底价成交。

- **本周新房销售量较上周下降、二手房销售量较上周上升。**第 49 周 29 大城市新房销售为 2.4 万套，较上周下降 5.2%；11 大城市二手房销售 8201 套，较上周上升 5.2%；一线城市新房、二手房交易较上周分别下降 5.5%、下降 6.9%；二线城市新房、二手房交易较上周分别下降 4.3%、上升 7.5%。**库存量、库销比较上周上升。**截至第 49 周，15 大城市库存为 124.6 万套，较第 48 周增加 3618 套；库销比为 15.7 个月，较第 48 周上升 0.2 个月。**本周土地市场出让热度较上周下降。**第 49 周 26 大城市合计成交土地 30 块。**土地出让金减少。**第 49 周 26 大城市土地出让金为 347.0 亿元，较第 48 周减少 23.1 亿元。**平均溢价率下降。**第 49 周 26 大城市土地成交平均溢价率 2.0%，较第 48 周下降 0.4 个百分点。

- **重点公司公告。**保利发展、中海地产、招商蛇口、绿城中国、越秀地产、龙湖集团、首开股份公布 11 月份经营情况。招商蛇口拟发行股份购买南油集团股权等资产并募集配套资金。碧桂园拟以每股 2.70 港元配售 17.8 亿股新股。华发股份公布非公开发行股票预案，金科股份、绿地控股、中华企业、大名城筹划定增，用于“保交楼”以及补充流动资金。格力地产拟定增收购免税集团 100%股权。中交地产拟向控股股东借款不超过 45 亿元。华润有巢 REIT 上市。

投资建议与投资标的

- **本周新房销售量下降，二手房销售量回升，土地市场维持较低热度。证监会负责人针对 REITs 表示将加快打造保租房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域，REITs 底层资产扩围有望加速推进，如能成功落地可为优质商业资产提供良好的退出渠道。继证监会发文允许恢复上市房企和涉房上市公司并购重组及再融资以来，周内多家公司相继发布定增或资产收购并募集配套资金计划，募集资金主要用于保交楼、偿还债务和补充营运资金等，或能缓解房企部分流动性困难。结合中债增首批增信的三家民企中票成功发行、商业银行授信支持额度增加及各地对房企纾困政策的推进执行，我们认为供给端融资政策放松能够给予房企一定的流动性支持，但没有脱离市场化、法治化的框架，后续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。需求端限购限贷政策持续放松，南京未结清首套贷款购买二套房首付比例降至四成，厦门和佛山对限购政策进一步优化，合肥包河区对房票安置予以奖励，有利于释放部分刚需和改善需求。市场对中央经济工作会议期待较高，实际政策支持力度仍待观察。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。

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。

目 录

1. 第 49 周市场行情回顾（2022.12.05~2022.12.11）.....4
1.1 第 49 周行业指数表现.....4
1.2 第 49 周地产板块个股表现.....4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.12.05~2022.12.11）.....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.....13

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。

图表目录

图 1：本周（第 49 周）29 城市新房成交.....6
图 2：本周（第 49 周）11 城市二手房成交.....6
图 3：本周（第 49 周）新房二手房成交中一线城市占比.....7
图 4：第 49 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弱于沪深 300 指数，强于创业板指.....4
表 2：本周房地产个股表现，世联行、天津松江、东百集团涨幅居前.....4
表 3：地产板块股票池名单.....13

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。

1. 第 49 周市场行情回顾（2022.12.05~2022.12.11）

1.1 第 49 周行业指数表现

第 49 周房地产板块指数弱于沪深 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-0.5%。沪深 300 指数报收 3998.24，周度涨幅为 3.3%；创业板指数报收 2420.63，周度涨幅 1.6%；房地产板块指数报收 3313.10，周度涨幅为 2.8%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，强于创业板指

	指数(2022/12/09)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3998.24	3.3%	2.5%	-19.1%
创业板指	2420.63	1.6%	3.2%	-27.1%
房地产指数（申万）	3313.10	2.8%	3.5%	-1.7%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 49 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世联行、天津松江、东百集团、中粮地产、深物业 A。

表 2：本周房地产个股表现，世联行、天津松江、东百集团涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
世联行	19.37%	深振业 A	-19.50%
天津松江	18.64%	中国武夷	-17.24%
东百集团	16.94%	广宇发展	-9.85%
中粮地产	16.13%	深深房 A	-9.39%
深物业 A	13.32%	南国置业	-8.58%

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（2022.12.05~2022.12.11）

2.1 行业一周要闻回顾

政治局会议：明年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。 证监会：进一步扩大 REITs 试点范围，加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。统计局：11 月 CPI 同比上涨 1.6%，环比下降 0.2%。北京、上海、重庆等城市推进房地产纾困政策。南京：部分银行未结清首套贷款，购买二套房首付比例降至四成。武汉：房交会期间买房发 1 万元消费券补贴住宅专项维修资金。合肥：房产局联合相关部门搭建二手住房互换线上服务平台；包河区实行房票安置奖励。厦门：实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。佛山：全面取消限购。上海四批次 6 宗地块 2 宗触达中止价 4 宗底价出让。苏州五批次 10 宗地块以 2 宗触顶、1 宗溢价、7 宗底价成交，2022 年五个批次集中供地总成交价 942 亿元。武汉五批次第一场拍卖 4 宗涉宅用地全部底价成交。

1) 政治局会议：明年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，

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。

加强各类政策协调配合，优化疫情防控措施。要着力扩大国内需求，充分发挥消费的基础作用和投资的关键作用。（12.07）

信息来源：观点地产网

2) 证监会：进一步扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域。加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。（12.08)

信息来源：证券日报

3) 统计局：11 月 CPI 同比上涨 1.6%，环比下降 0.2%。PPI 同比下降 1.3%，环比上涨 0.1%。（12.9）

信息来源：观点地产网

4) 央行上海总部、上海银保监局：保持开发贷款稳定投放，支持房企到期债务合理展期。（12.08）

信息来源：观点地产网

5) 北京：发布“助企纾困 12 条”，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。（12.07）

信息来源：观点地产网

6) 南京：部分银行调整二套房商业按揭贷款政策，未结清首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成，利率 4.9%。（12.07）

信息来源：财经网

7) 重庆：加快成立稳经济大盘工作小组，确定了四个工作专班，分别负责稳企促投、普惠小微、房地产融资、房企纾困等工作，重点工作包括加快专项金融工具落地见效、加大“保交楼”融资支持、“一企一策”推进重点房企纾困。（12.05）

信息来源：观点地产网

8) 武汉：1）房交会期间（12.08-12.31）买房发 1 万元消费券补贴住宅专项维修资金。2）完成了第五批集中供地的第一场拍卖活动，共成交各类用地 7 宗，其中 4 宗涉宅用地全部底价成交，成交价 24.25 亿元。（12.08）

信息来源：观点地产网

9) 合肥：房产局联合相关部门搭建线上服务平台，开启二手住房互换服务新模式。鼓励房票安置，在包河区自行购买新建商品房的，政府予以奖励。（12.08）

信息来源：观点地产网

10) 厦门：在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。（12.05）。

信息来源：观点地产网

11) 佛山：祖庙、桂城、大良街道不再限购，新房三年可上市交易，至此佛山所有区域已取消限购。（12.09）

信息来源：观点地产网

12) 上海：第四批集中供地收官，6 宗地块 2 宗触达中止价 4 宗底价出让，总成交价 126.8 亿元，平均溢价率 3.7%。（12.09）

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。

信息来源：观点地产网

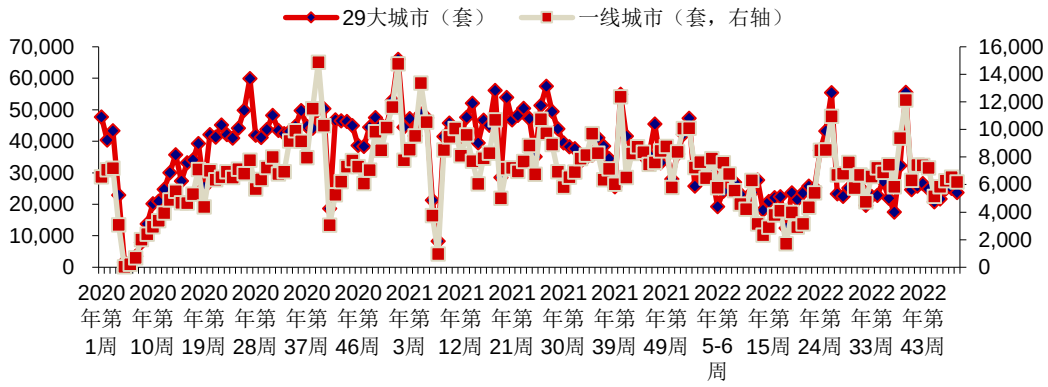
13) 苏州：五批次供地收官，10 宗地块以 2 宗触顶、1 宗溢价、7 宗底价成交，成交总价 132 亿元，平均溢价率 4.8%。2022 年五个批次集中供地总成交价 942 亿元。（12.05）

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

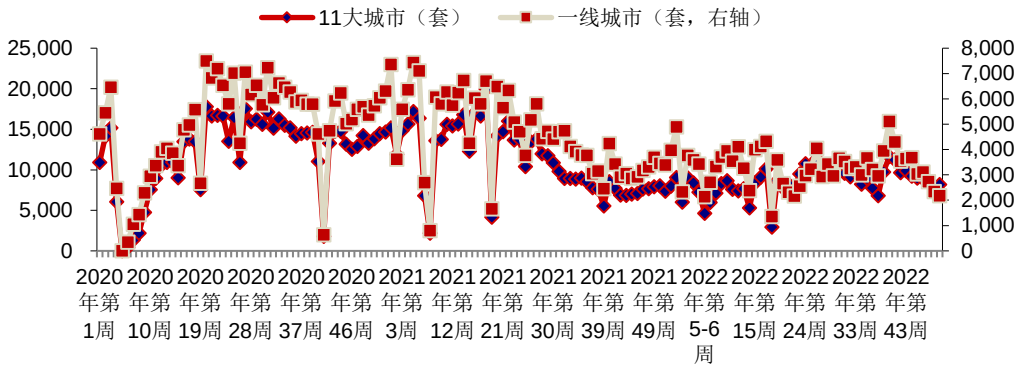
本周新房销售量较上周下降、二手房销售量较上周上升。第49周29大城市新房销售为2.4万套，较上周下降 5.2%；11 大城市二手房销售 8201 套，较上周上升 5.2%；一线城市新房、二手房交易较上周分别下降 5.5%、下降 6.9%；二线城市新房、二手房交易较上周分别下降 4.3%、上升 7.5%。

图 1：本周（第 49 周）29 城市新房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

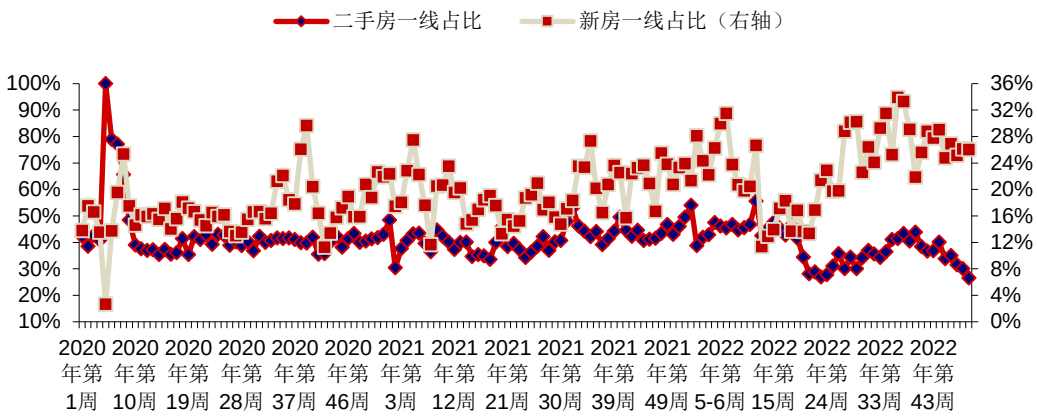
图 2：本周（第 49 周）11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

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。

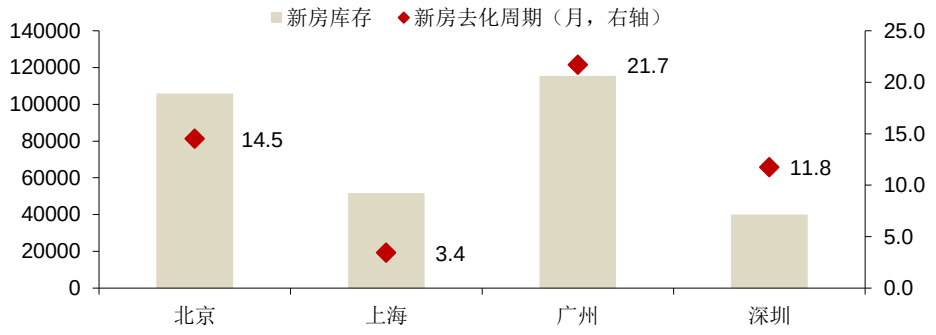
图 3：本周（第 49 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量、库销比较上周上升。截至第 49 周，15 大城市库存为 124.6 万套，较第 48 周增加 3618 套；库销比为 15.7 个月，较第 48 周上升 0.2 个月。一线城市库存量 31.3 万套，较第 48 周增加 1804 套，库销比为 10.1 个月，较第 48 周上升 0.1 个月。二线城市库存量 55.7 万套，较第 48 周增加 274 套，库销比为 13.1 个月，较第 48 周增加 0.3 个月。

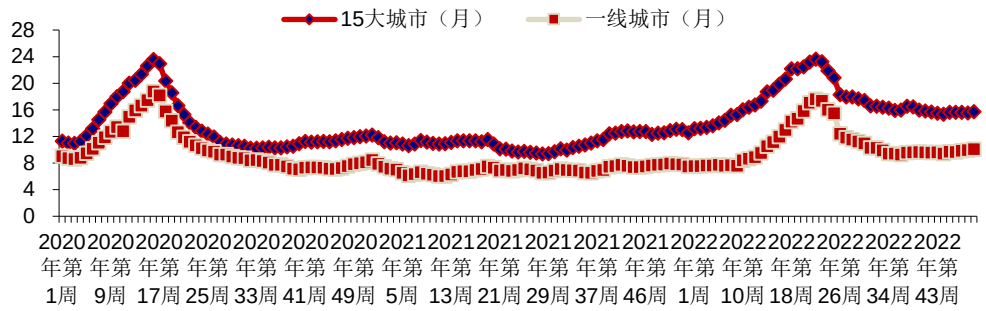
图 4：第 49 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

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。

图 5：重点城市库存和库销比

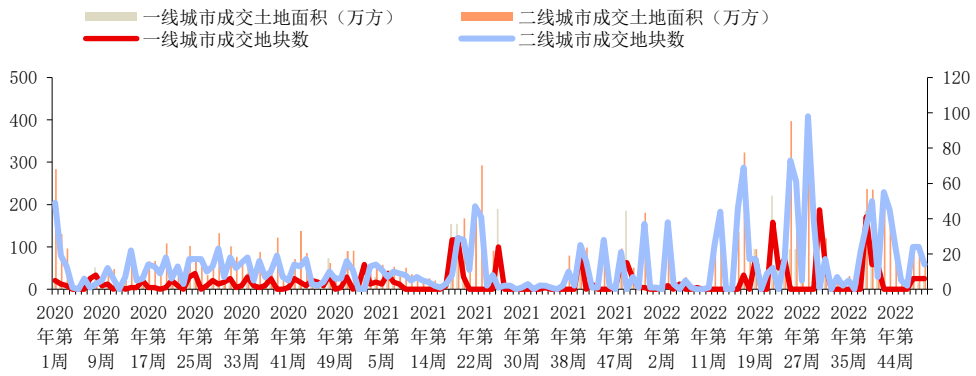


数据来源：Wind，东方证券研究所

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 49 周 26 大城市合计成交土地 30 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、14、10、0 块，较第 48 周分别增加 0 块、减少 10 块、增加 4 块、增加 0 块。**土地出让金减少。**第 49 周 26 大城市土地出让金为 347.0 亿元，较第 48 周减少 23.1 亿元。

图 6：一、二线城市土地成交情况

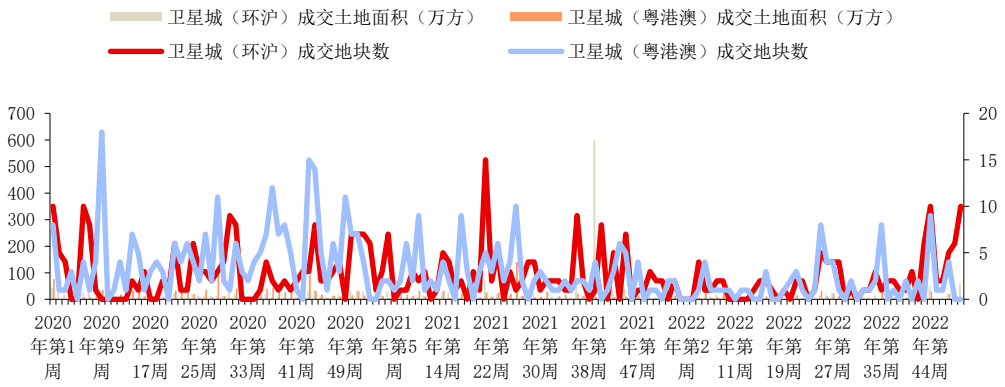


数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

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。

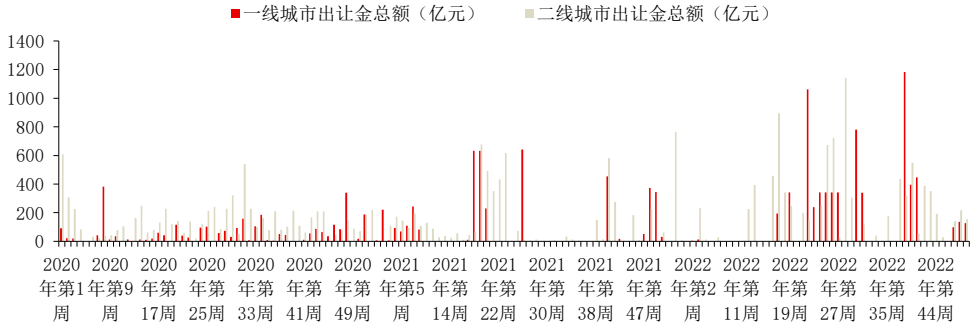
图 7：卫星城土地成交情况



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。

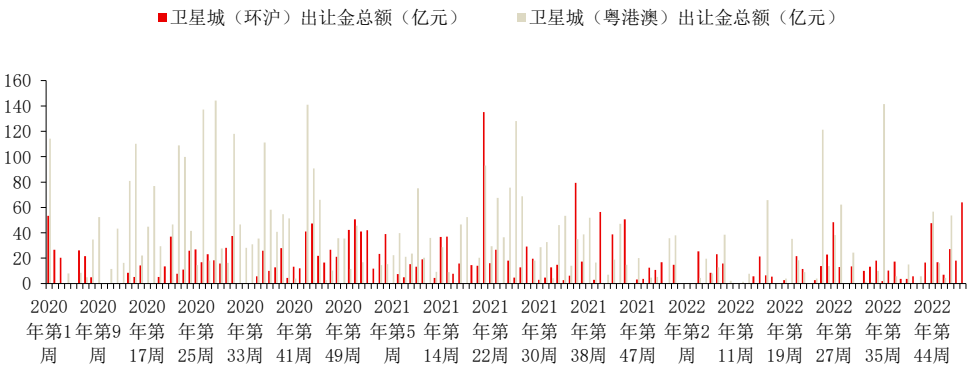
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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



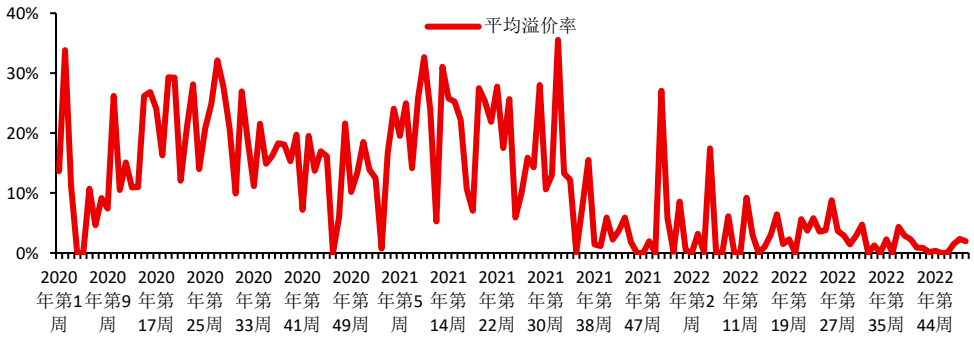
数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率下降。第 49 周 26 大城市土地成交平均溢价率 2.0%，较第 48 周下降 0.4 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 3.1%、2.9%、0.0%、0.0%。第 49 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：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。

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。

2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

保利发展、中海地产、招商蛇口、绿城中国、越秀地产、龙湖集团、首开股份公布 11 月份经营情况。招商蛇口拟发行股份购买南油集团股权等资产并募集配套资金。碧桂园拟以每股 2.70 港元配售 17.8 亿股新股。华发股份公布非公开发行股票预案，金科股份、绿地控股、中华企业、大名城筹划定增，用于“保交楼”以及补充流动资金。格力地产拟定增收购免税集团 100%股权。中交地产拟向控股股东借款不超过 45 亿元。华润有巢 REIT 上市。

【招商蛇口】（12.05）公司拟发行股份购买资产并募集配套资金，拟购买资产包括南油集团 24%股权等。（12.10）11 月实现签约销售金额 234.5 亿元，同比减少 7.3%，签约销售面积 122.3 万方，同比减少 3.3%。1-11 月公司累计实现签约销售金额 2500.0 亿元，同比减少 11.6%，签约销售面积 958.5 万方，同比减少 22.9%。

【华发股份】（12.05）拟定增 6.35 亿股 A 股股票，募集资金总额不超过 60 亿元。其中，华发集团承诺认购不超过人民币 30 亿元，且认购数量不低于本次非公开发行实际发行数量的 28.49%。募集资金 75%将用于郑州、南京、湛江、绍兴四个项目，另外公司还将补充流动资金 15 亿元。

【金科股份】（12.05）拟非公开发行股票不超总股本 30%，用于“保交楼”、补充流动资金。

【金辉集团】（12.05）由中债增全额增信的 12 亿元中票成功发行，票面利率 4%，期限 3 年。

【中海地产】（12.06）11 月公司实现合同销售金额 241.1 亿元，同比下降 11.5%。1-11 月累计合同销售金额 2567.1 亿元，同比下降 22.1%。11 月新增土储 2 宗，应付土地出让金 60.3 亿元。

【绿城中国】（12.06）11 月公司实现合约销售 227 亿元，1-11 月累计销售金额 1856 亿元，其中权益金额约 1057 亿元。

【绿地控股】（12.06）公司筹划非公开发行股票，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。

【碧桂园】（12.07）拟以每股 2.70 港元配售 17.8 亿股新股，配售股份占公告日碧桂园已发行股本约 6.88%。预计融资总额 48.06 亿港元，将用于为现有境外债项进行再融资和一般营运资金。

【越秀地产】（12.08）11 月公司实现合同销售金额 118.3 亿元，同比下降约 11%。1-11 月公司累计合同销售金额 1029.4 亿元，同比上升约 8%，全年销售目标 83%。11 月新增土储 3 宗，权益地价 16.1 亿元。

【格力地产】（12.08）拟以发行股份及支付现金方式购买珠海市免税企业集团有限公司全体股东持有的免税集团 100%的股权，同时拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额预计将超过 8 亿元。

【大名城】（12.08）拟定增不超过 30 亿元，募集资金主要投向上海 5 个项目，同时将补充流动资金 9 亿元。

【保利发展】（12.09）11 月实现签约金额 370.1 亿元，同比减少 2.64%，实现签约面积 226.4 万平方米，同比减少 0.1%。1-11 月累计签约金额 4001.3 亿元，同比减少 19.7%，累计签约面积 2408.1 万方，同比减少 22.0%。11 月公司新增 5 个项目，宗权益地价 40.3 亿元。

【龙湖集团】（12.09）11 月实现合同销售金额 174.5 亿元，合同销售面积 108.2 万方，1-11 月累计实现合同销售金额 1832.2 亿元，合同销售面积 1137.2 万方。

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。

【华润置地】（12.09）华润有巢 REIT 自 12 月 9 日起于上交所上市。

【中交地产】（12.09）公司（包括下属控股子公司）拟向控股股东中交房地产集团有限公司（包括下属控股子公司）申请借款不超过 45 亿元，借款年利率不超过 8%。

【首开股份】（12.09）11 月实现签约面积 17.6 万方，签约金额 38.2 亿元。1-11 月公司共实现签约金额 772.2 亿元，同比降低 27.6%，签约面积 282.3 万方，同比降低 19.7%。

【中华企业】（12.09）公司筹划非公开发行股票，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。

3. 投资建议

- **本周新房销售量下降，二手房销售量回升，土地市场维持较低热度。证监会负责人针对 REITs 表示将加快打造保租房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域，REITs 底层资产扩围有望加速推进，如能成功落地可为优质商业资产提供良好的退出渠道。继证监会发文允许恢复上市房企和涉房上市公司并购重组及再融资以来，周内多家公司相继发布定增或资产收购并募集配套资金计划，募集资金主要用于保交楼、偿还债务和补充营运资金等，或能缓解房企部分流动性困难。结合中债增首批增信的三家民企中票成功发行、商业银行授信支持额度增加及各地对房企纾困政策的推进执行，我们认为供给端融资政策放松能够给予房企一定的流动性支持，但没有脱离市场化、法治化的框架，后续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。需求端限购限贷政策持续放松，南京未结清首套贷款购买二套房首付比例降至四成，厦门和佛山对限购政策进一步优化，合肥包河区对房票安置予以奖励，有利于释放部分刚需和改善需求。市场对中央经济工作会议期待较高，实际政策支持力度仍待观察。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。

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 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

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。

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。

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。

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。