12 月百强销售表现不理想，限购限贷政策放松持续

——2022 年第 52 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	2023 年 01 月 03 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

集中精力化解地产风险：——2022 年第 50 周地产周报	2022-12-20
降幅扩大，仍需等待更多政策：——11 月统计局数据点评	2022-12-17
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	2022-12-15

核心观点

- **本周市场回顾。**第 52 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-3.9%。沪深 300 指数报收 3871.63，周度涨幅为 1.1%；创业板指数报收 2346.77，周度涨幅 2.6%；房地产板块指数报收 2995.12，周度涨幅为-2.8%。

- **本周行业要闻。**央行：再提满足房地产行业合理融资需求，改善优质头部房企资产负债状况。银保监会：坚决压降影子银行风险突出的融资类信托业务。发改委：扎实推动政策性开发性金融工具项目形成更多实物工作量。住建部：增强房地产市场韧性。深交所：加快 REITs 常态化发行，积极支持房地产市场平稳发展。深圳：暂时停止适用《条例》部分预售监管资金有关规定。成都：父母投靠成年子女入户的可在对应限购区域购买一套住房。重庆：优化商贷住房套数认定。北京：租住保租房可提取住房公积金。广州：深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”。东莞：全域暂停实行限购政策。安徽蚌埠、长春：提高多子女家庭公积金贷款额度。绍兴：房票使用范围扩大至二手房。大连：契税最高税率由 4%调降至 3%。福建漳州：进一步拓宽购房补贴范围，全面实施“带押过户”。嘉实京东仓储 REIT 网下认购 126.04 倍。长沙、济南、武汉完成又一批次集中供地。

- **本周新房和二手房销售量均较上周上升。**第 52 周 29 大城市新房销售为 3.1 万套，较上周上升 64.0%；11 大城市二手房销售 6635 套，较上周上升 28.4%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升 42.2%、58.2%；二线城市新房、二手房交易较上周分别上升 65.9%、下降 4.6%。**库存量较上周下降，库销比较上周上升。**截至第 52 周，15 大城市库存为 124.7 万套，较第 51 周减少 5844 套；库销比为 16.5 个月，较第 51 周上升 0.5 个月。**本周土地市场出让热度较上周上升。**第 52 周 26 大城市合计成交土地 62 块。**土地出让金增加。**第 52 周 26 大城市土地出让金为 487.7 亿元，较第 51 周增加 36.1 亿元。**平均溢价率下降。**第 52 周 26 大城市土地成交平均溢价率 0.2%，较第 51 周下降 1.1 个百分点。

- **重点公司公告。**保利发展、外高桥、苏宁环球发布定增预案。万科、碧桂园、大悦城完成中票发行。龙湖集团控股及主要股东选择收取新股股息。碧桂园获 2.8 亿美元贷款。建发股份拟发行 150 亿元可续期公司债。旭辉、雅居乐完成配股。华夏幸福 124 亿元转让资产予华润置地。鲁商发展拟出售房地产业务予山东城发。首开股份拟开展供应链保理业务。时代中国暂停支付离岸债务。绿地控股大股东减持。

投资建议与投资标的

- **中央层面，多部委继续表态支持房地产平稳发展。本周央行货币政策委例会及银保监会再提扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”，满足房地产行业合理融资需求，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性需求等。住建部原副部长仇保兴表示近期房地产脆弱性明显增加，要增强市场韧性，防止对市场直接或间接不利的政策出台。发改委要求北京、上海、安徽、广东狠抓任务落实，推进保交楼等稳经济政策措施落地见效。地方层面，需求端宽松政策持续刺激。东莞、成都限购进一步放松；重庆优化非中心城区商贷住房套数认定；长春、蚌埠提高多子女家庭公积金贷款额度；绍兴房票使用范围扩大至二手房；广州、成都等多地深化二手房“带押过户”等。总体来看，政策放松趋势已经相对明确，但销售端尚未出现明显改善。克而瑞数据显示，12 月百强销售表现并不理想，金额单月同比降幅进一步扩大，百强单月销售金额和面积同比增速分别为-31%/-34%，前值为-28%/-35%。从周度数据来看，疫情影响仍未消除，预计短期内销售将持续承压。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：地产逆周期政策不及预期。销售大幅下滑。房企信用风险进一步扩大。

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 52 周市场行情回顾（2022.12.26~2023.01.01）.....4
1.1 第 52 周行业指数表现.....4
1.2 第 52 周地产板块个股表现.....4
2. 行业及公司要闻回顾（2022.12.26~2023.01.01）.....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 52 周）29 城市新房成交.....6
图 2：本周（第 52 周）11 城市二手房成交.....7
图 3：本周（第 52 周）新房二手房成交中一线城市占比.....7
图 4：第 52 周跟踪城市库销比.....8
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.....9
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.....10
图 10：26 城土地平均溢价率情况.....10
图 11：26 城土地流拍情况.....11

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，天津松江、浙江东日、新华联涨幅居前.....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 52 周市场行情回顾（2022.12.26~2023.01.01）

1.1 第 52 周行业指数表现

第 52 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-3.9%。沪深 300 指数报收 3871.63，周度涨幅为 1.1%；创业板指数报收 2346.77，周度涨幅 2.6%；房地产板块指数报收 2995.12，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，弱于创业板指

	指数(2022/12/30)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3871.63	1.1%	-3.2%	-21.6%
创业板指	2346.77	2.6%	-3.7%	-29.4%
房地产指数（申万）	2995.12	-2.8%	-4.7%	-11.2%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 52 周地产板块个股表现

第 52 周地产板块涨幅居前的公司分别为天津松江、浙江东日、新华联、东方银星和广宇发展。

表 2：本周房地产个股表现，天津松江、浙江东日、新华联涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
天津松江	32.71%	滨江集团	-6.76%
浙江东日	30.99%	万业企业	-6.73%
新华联	26.90%	格力地产	-6.71%
东方银星	14.00%	陆家嘴	-5.80%
广宇发展	11.46%	凤凰股份	-5.78%

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（2022.12.26~2023.01.01）

2.1 行业一周要闻回顾

央行：再提满足房地产行业合理融资需求，改善优质头部房企资产负债状况。银保监会：坚决压降影子银行风险突出的融资类信托业务。发改委：落实好中央经济工作会议和国常会的部署，扎实推动政策性开发性金融工具项目形成更多实物工作量。住建部：增强房地产市场韧性。深交所：加快 REITs 常态化发行，积极支持房地产市场平稳发展。深圳：暂时停止适用《条例》部分预售监管资金有关规定。成都：父母投靠成年子女入户的可在对应限购区域购买一套住房。重庆：优化商贷住房套数认定。北京：租住保租房可提取住房公积金。广州：深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”。东莞：全域暂停实行限购政策。安徽蚌埠、长春：提高多子女家庭公积金贷款额度。绍兴：房票使用范围扩大至二手房。大连：契税最高税率由 4%调降至 3%。福建漳州：进一步拓宽购房补贴范围，全面实施“带押过户”。嘉实京东仓储 REIT 网下认购 126.04 倍。长沙、济南、武汉完成又一批次集中供地。

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) 央行货币政策委员会 2022 年第四季度例会：再提满足房地产行业合理融资需求，推动房地产行业重组并购，改善优质头部房企资产负债状况。（12.30）
信息来源：观点地产网
2) 银保监会：不得以信托业务形式开展为融资方服务的私募投行业务，坚决压降影子银行风险突出的融资类信托业务。（12.30）
信息来源：观点地产网
3) 深交所：2023 年加快基础设施 REITs 常态化发行，积极支持房地产市场平稳发展。（12.30）
信息来源：观点地产网
4) 银保监会：再提满足房地产合理融资需求，“因城施策”实施差别化住房信贷政策。（12.27）
信息来源：观点地产网
5) 发改委：落实好中央经济工作会议和国务院常务会议的部署，扎实推动政策性开发性金融工具项目形成更多实物工作量，统筹推进保交楼、稳就业、保供稳价等稳经济一揽子政策措施落地见效。（12.26）
信息来源：观点地产网
6) 住建部：要增强房地产市场的韧性，防止对市场直接或间接不利的政策出台。（12.26）
信息来源：观点地产网
7) 北京：租住保障性租赁住房的家庭可以申请提取住房公积金，且职工每月的住房公积金可直接冲抵房租。（1.1）
信息来源：观点地产网
8) 安徽蚌埠：二个及以上子女家庭购买首套房公积金最高可贷 70 万元。（1.1）
信息来源：观点地产网
9) 长春：“三孩家庭”公积金贷款额度可提高 20 万元。（1.1）
信息来源：观点地产网
10) 绍兴：继续推进房屋拆改，房票使用范围扩大至二手房。（1.1）
信息来源：观点地产网
11) 深圳：暂时停止适用《深圳经济特区房地产转让条例》的部分有关规定，相关内容包含预售款监管协议的签订、预售款代收及预售款划款等，暂停相关条例期间预售资金监管按照政府有关规定执行。（12.30）
信息来源：观点地产网
12) 成都：父母投靠成年子女入户的，可以作为单独家庭在户籍对应的限购区域购买一套住房。（12.30）
信息来源：观点地产网
13) 福建漳州：进一步拓宽购房补贴范围，对购买新建商品房、购买二手住房、“卖旧买新”改善住房、人才购房等四类情况进行补贴，并全面实施二手房“带押过户”。（12.30）
信息来源：观点地产网
14) 嘉实京东仓储 REIT 询价结果为 3.514 元/份，网下认购 126.04 倍，公众投资者份额预计 1 月 5 日至 6 日发售。（12.30）
信息来源：观点地产网

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。

15) 大连：明年 1 月 1 日起大连契税最高税率由 4%调降至 3%。（12.29）
信息来源：观点地产网

16) 成都：推出二手房带抵押过户新模式，无须提前还贷即可完成过户。（12.28）
信息来源：观点地产网

17) 重庆：居民在中心城区以外区县新购住房的，个人住房商业贷款仅核查所在区县住房套数。居民存量住房用作保障性租赁住房和长租房的，可不纳入家庭住房套数计算；原则上一个家庭只核减一套。（12.28）
信息来源：新浪财经

18) 广州：深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”。存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。（12.27）
信息来源：观点地产网

19) 东莞：全域暂停实行限购政策，除核心区域外二手房解除限售。（12.26）
信息来源：观点地产网

20) 长沙：第五批集中供地 13 宗地块全部成功出让，11 宗地块底价成交，2 宗地块溢价成交，最高溢价率 14%，总成交价 78.4 亿元。（12.30）
信息来源：观点地产网

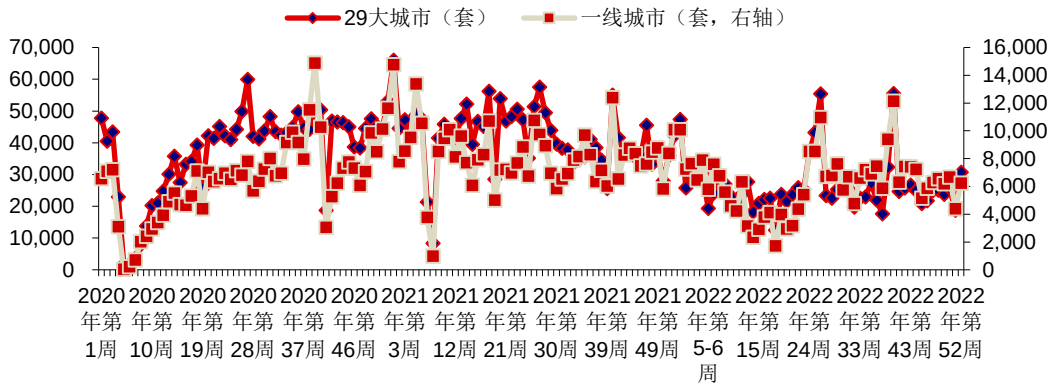
21) 济南：第四批次集中供地共出让 14 宗涉宅地，3 宗触顶、11 宗底价成交，收金 57.3 亿元。（12.29）
信息来源：观点地产网

22) 武汉：第六批集中供地出让各类用地 17 宗，1 宗溢价成交，其余均底价成交，成交总价约 236.45 亿元。（12.27）
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

本周新房和二手房销售量均较上周上升。第 52 周 29 大城市新房销售为 3.1 万套，较上周上升 64.0%；11 大城市二手房销售 6635 套，较上周上升 28.4%；一线城市新房、二手房交易较上周分别上升 42.2%、58.2%；二线城市新房、二手房交易较上周分别上升 65.9%、下降 4.6%。

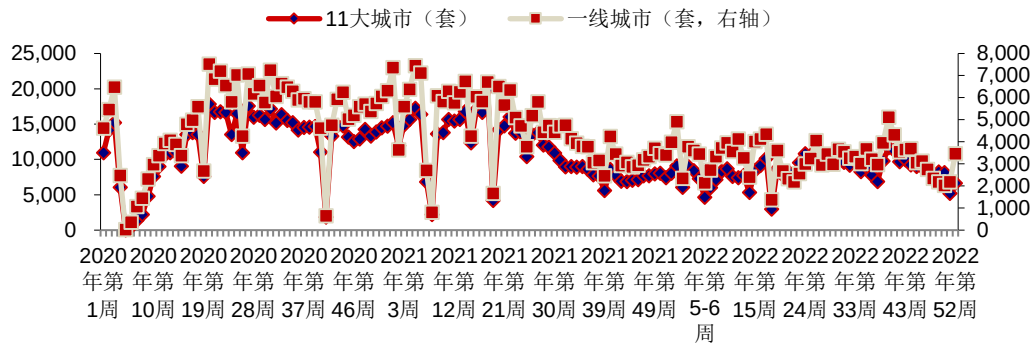
图 1：本周（第 52 周）29 城市新房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

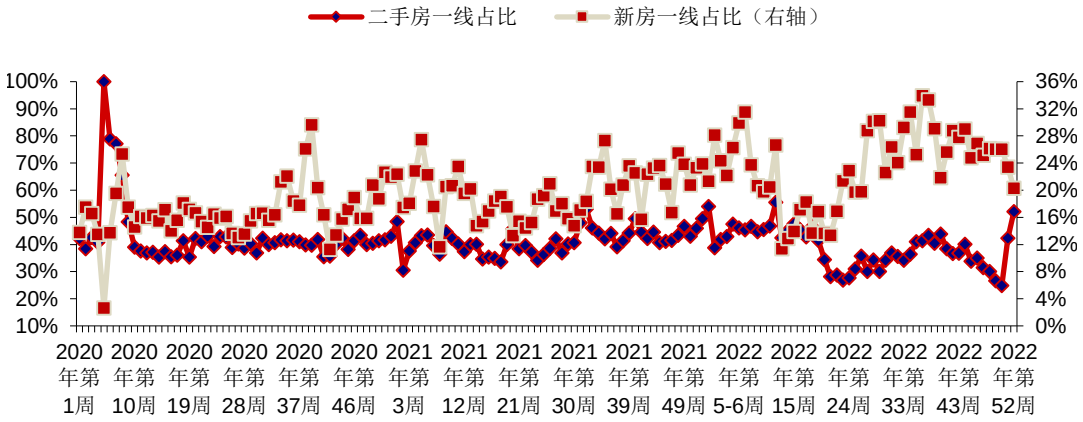
有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

图 2：本周（第 52 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 52 周）新房二手房成交中一线城市占比

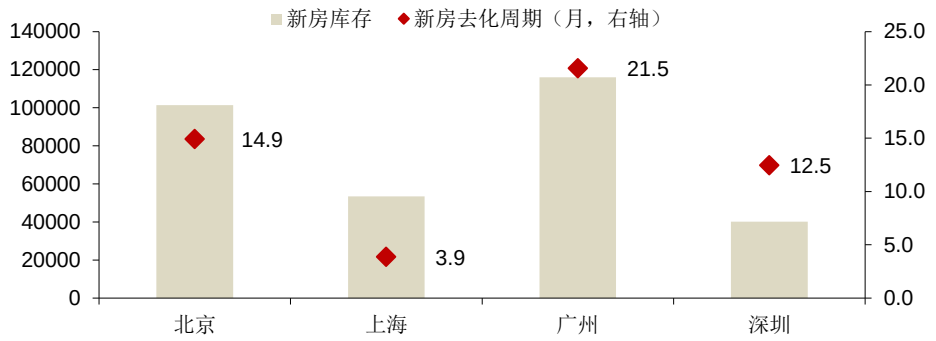


数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量较上周下降，库销比较上周上升。截至第 52 周，15 大城市库存为 124.7 万套，较第 51 周减少 5844 套；库销比为 16.5 个月，较第 51 周上升 0.5 个月。一线城市库存量 31.1 万套，较第 51 周减少 1836 套，库销比为 10.6 个月，较第 51 周增加 0.3 个月。二线城市库存量 55.5 万套，较第 51 周下降 3096 套，库销比为 12.9 个月，与第 51 周持平。

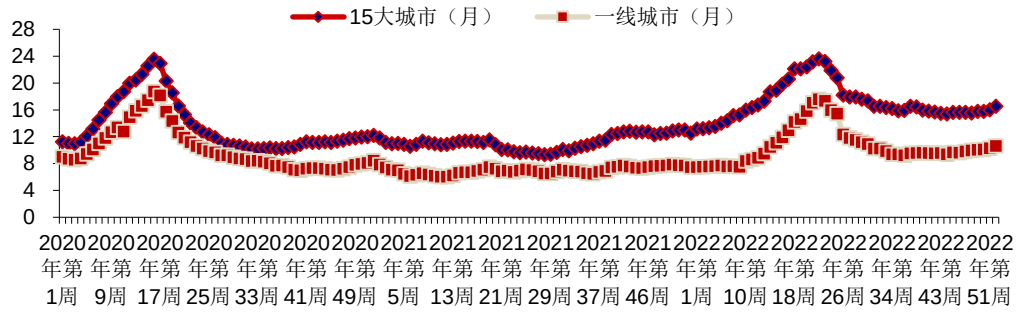
有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

图 4：第 52 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



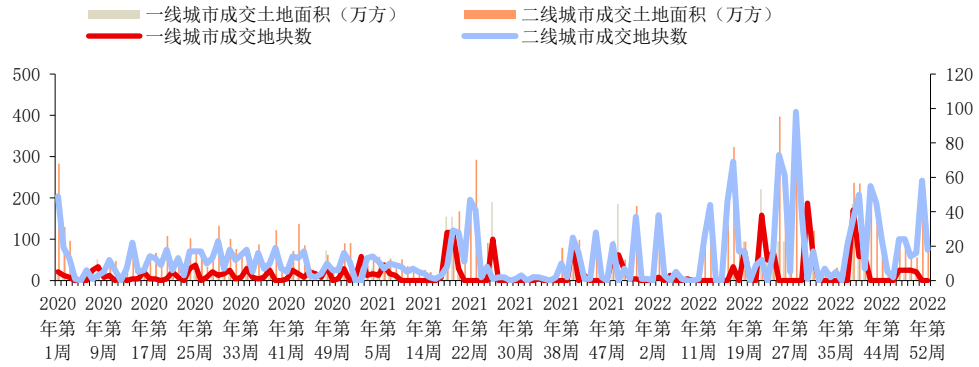
数据来源：Wind，东方证券研究所

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 52 周 26 大城市合计成交土地 62 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、18、40、4 块，较第 51 周分别增加 0 块、减少 40 块、增加 17 块、减少 1 块。**土地出让金增加。**第 52 周 26 大城市土地出让金为 487.7 亿元，较第 51 周增加 36.1 亿元。

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。

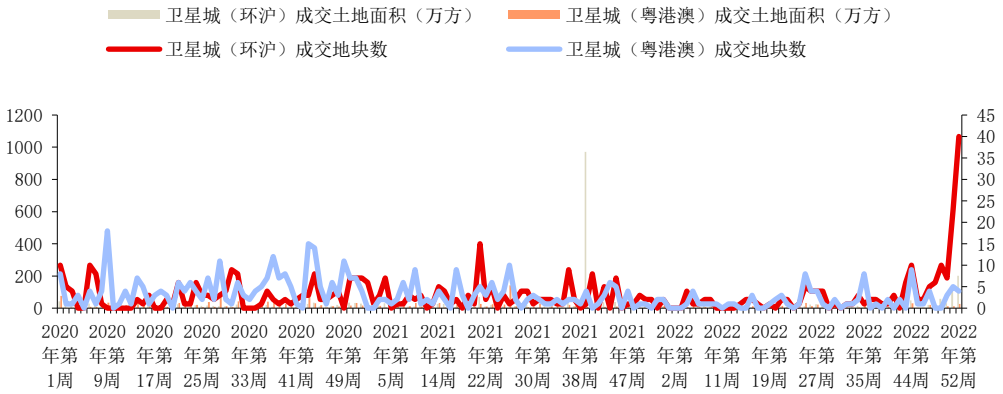
图 6：一、二线城市土地成交情况



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。

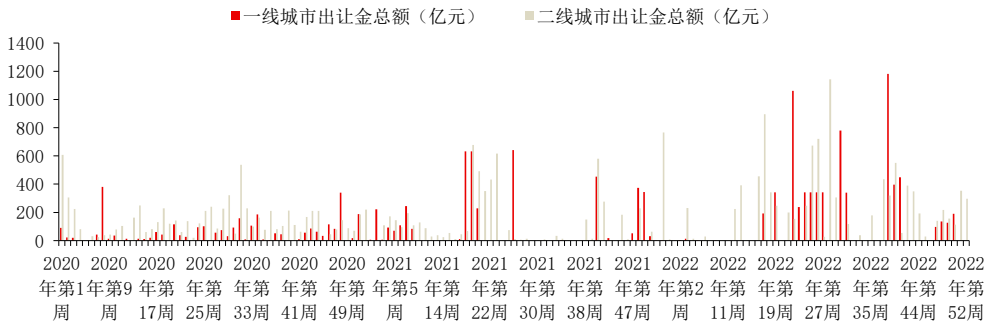
图 7：卫星城土地成交情况



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

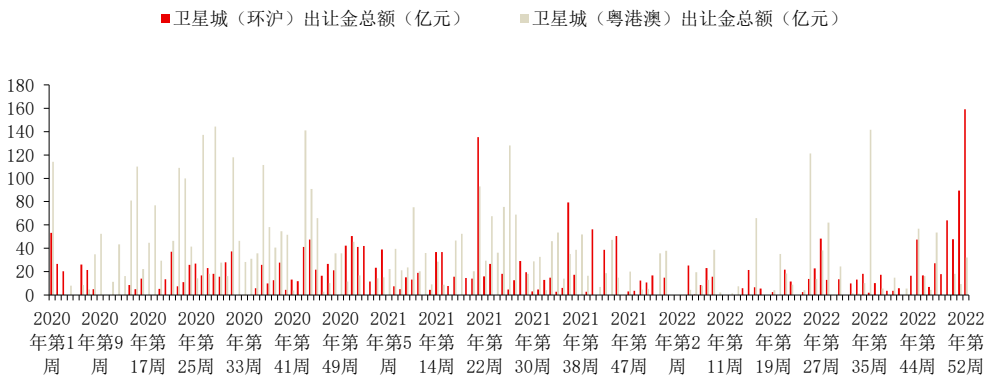


数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

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 9：卫星城土地出让金情况

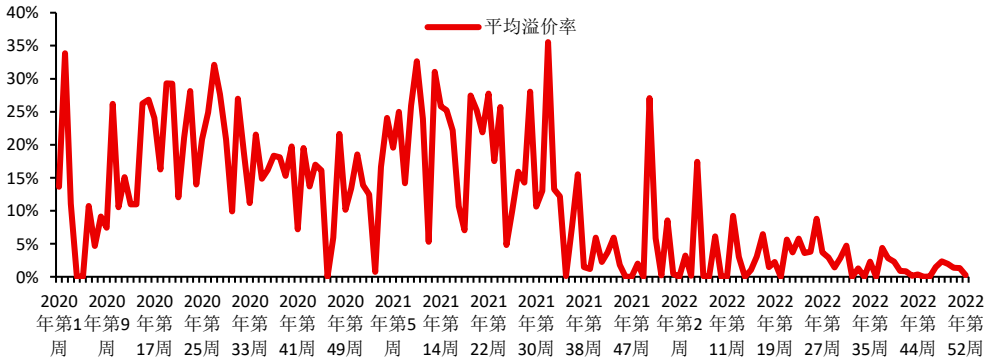


数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

平均溢价率下降。第 52 周 26 大城市土地成交平均溢价率 0.2%，较第 51 周下降 1.1 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 0.0%、0.8%、0.0%、0.0%。第 52 周 26 大城市土地流拍数量为 3 块。

图 10：26 城土地平均溢价率情况

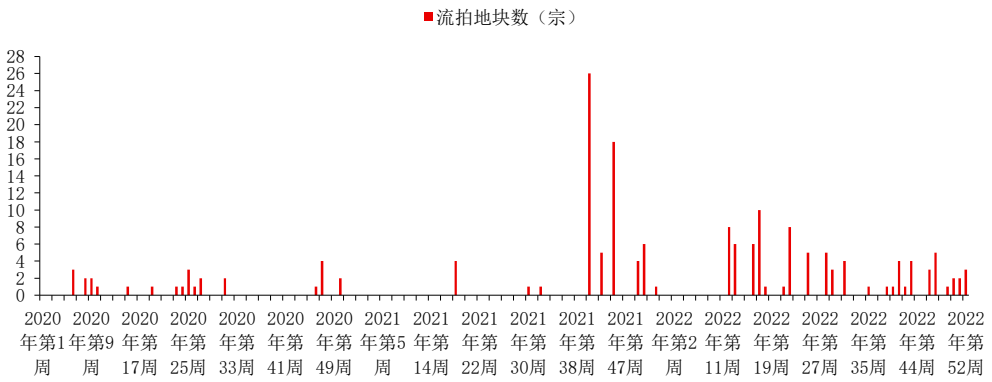


数据来源：中指院、观点地产网，东方证券研究所

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。

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 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：

保利发展、外高桥、苏宁环球发布定增预案。万科、碧桂园、大悦城完成中票发行。龙湖集团控股及主要股东选择收取新股股息。碧桂园获 2.8 亿美元贷款。建发股份拟发行 150 亿元可续期公司债。旭辉、雅居乐完成配股。华夏幸福 124 亿元转让资产予华润置地。鲁商发展拟出售房地产业务予山东城发。首开股份拟开展供应链保理业务。时代中国暂停支付离岸债务。绿地控股大股东减持。

【保利发展】（12.30）公布非公开发行 A 股股票预案，本次非公开发行股票的数量为募集资金总额除以发行价格，且不超过 8.19 亿股（含 8.19 亿股），募集资金总额不超过 125 亿元（含本数），其中保利集团拟现金认购不低于人民币 1 亿元且不超过 10 亿元。本次发行扣除发行费用后的募集资金净额将用于广州保利领秀海、西安保利天汇等 14 个项目及补充流动资金。

【鲁商发展】（12.30）公布重组方案，将房地产开发业务资产以 59.07 亿出售予山东城发。

【时代中国】（12.30）暂停支付离岸债务，将集中有限资源始终全力保障项目交付进度。

【首开股份】（12.30）拟开展供应链保理业务，产品总规模不超过 10 亿元。

【雅居乐】（12.30）完成以先旧后新方式配售 2.69 亿股，所得款项净额 6.17 亿港元。

【苏宁环球】（12.29）发布非公开发行 A 股股票预案，本次非公开发行的股票数量按照本次发行募集资金总额除以发行价格计算得出，非公开发行股票数量不超过发行前苏宁环球总股本的 30%，即不超过 910,390,915 股（含本数），募集资金总额不超过 28 亿元，扣除发行费用后计划投资于天华硅谷庄园三区（荣锦瑞府）、北外滩水城二十街区（滨江雅园）两个项目及补充流动资金。

【外高桥】（12.29）拟定增不超过 35 亿元，用于多个建设项目及补充流资。

【旭辉集团】（12.29）8.4 亿股配售及认购事项已完成，所得款项净额 9.46 亿港元。

【大悦城】（12.29）完成发行 2022 年度第一期 15 亿元中票，期限 2+N，利率 5.1%。

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。

【华夏幸福】（12.29）拟向华润置地转让 4 家标的公司股权及 142.33 亿元往来债权，包含武汉和南京三个商办综合体。其中标的股权转让价款为人民币 4 元，标的债权转让价款为人民币约 124 亿元，以上合计金额为人民币 124 亿元。（12.27）下属全资子公司拟向固安产发产业港投资有限公司、固安产发教育投资有限公司转让四项资产，总价款合计为 9.99 亿元。资金将用于子公司保交房相关支出、回迁安置房建设支出、税金缴纳等。

【万科 A】（12.28）完成发行 37 亿元中期票据，期限 3 年，利率为 3%。

【龙湖集团】（12.28）控股股东及主要股东选择以新股形式收取中期股息，涉及金额 14.72 亿港元。

【碧桂园】（12.28）获 2.8 亿美元贷款融资，将用于定期贷款再融资。

【绿地控股】（12.27）公司第一大股东上海格林兰投资企业通过上海证券交易所大宗交易系统累计减持了本公司 1.05%的股份。

【碧桂园】（12.26）完成发行 10 亿元中债增增信中票，最终票面利率 4.3%。

【建发股份】（12.26）拟发行规模不超过 150 亿元可续期公司债。

3. 投资建议

- **中央层面，多部委继续表态支持房地产平稳发展。本周央行货币政策委例会及银保监会针对房地产再提扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”，满足房地产行业合理融资需求，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求等。住建部原副部长仇保兴表示近期房地产市场脆弱性明显增加，要增强市场韧性，防止对市场直接或间接不利的政策出台。发改委要求北京、上海、安徽、广东狠抓任务落实，推进保交楼等稳经济政策措施落地见效。地方层面，需求端宽松政策持续刺激。东莞、成都限购进一步放松；重庆优化非中心城区商贷住房套数认定；长春、蚌埠提高多子女家庭公积金贷款额度；绍兴房票使用范围扩大至二手房；广州、成都等多地深化二手房“带押过户”等。总体来看，政策放松趋势已经相对明确，但销售端尚未出现明显改善。克而瑞数据显示，12 月百强销售表现并不理想，金额单月同比降幅进一步扩大，百强单月销售金额和面积同比增速分别为-31%/-34%，前值为-28%/-35%。从周度数据来看，疫情影响仍未消除，预计短期内销售将持续承压。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

1、地产逆周期政策不及预期。当前市场对政策放松的预期较强，如果中央或地方政策超预期收缩将影响市场情绪。

2、销售大幅下滑。由于楼市进入需求收缩期，叠加疫情形势的不确定性影响，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。

3、房企信用风险进一步扩大。如政策和销售等不及预期，个别房企因刚性债务无法兑付发生信用违约，从而拖累整个板块表现。

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。