春节期间市场惯性下滑，基本面仍将延续弱复苏

——2023 年第 3-4 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 31 日



证券分析师
赵旭翔 zhaoxuxiang@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860521070001

联系人
张续远 zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

12 月无明显改善：——12 月统计局数据点评 2023-01-20
研究推出保交楼等政策工具：——2023 年第 2 周地产周报 2023-01-17
“房住不炒”底线之上释放住房需求，复苏节奏仍需观察：——2023 年第 1 周地产周报 2023-01-09

核心观点

- **本周市场回顾。**第 3-4 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-1.9%。沪深 300 指数报收 4181.53，周度涨幅为 2.6%；创业板指数报收 2585.96，周度涨幅 3.7%；房地产板块指数报收 3082.99，周度涨幅为 0.8%。
- **本周行业要闻。**统计局发布 2022 年 GDP 数据。国务院副总理刘鹤：处理好房地产业系统性风险和道德风险的关系。住建部：以增信心、防风险、促转型为主线，因城施策、精准施策，不能出现新的交楼风险。银保监会：坚持“房住不炒”，落实好“金融十六条”，“因城施策”实施差别化信贷政策，满足刚性和改善性住房需求。发改委：支持住房改善等消费。财政部、税务总局：个税优惠政策 2023 年继续执行。辽宁：鼓励二手房交易与新房销售享受同等补贴支持政策。郑州：首套房贷利率降至 3.8%。广东：增强房地产政策的精准性、协调性，引导房企转变过去“三高”发展模式。浙江：多跨协同推进二手房交易“带押过户”。长沙：符合条件人才落户并缴税后可在限购区域获购房资格。济南：限购区域内已有 3 套及以上住房的，可“卖 1 买 1”。深圳：拟推共有产权住房，实行产权封闭流转。
- **春节双周新房和二手房销售量较第 2 周均下降。**第 3-4 周 44 大城市新房销售为 2.6 万套，较第 2 周下降 28.9%；21 大城市二手房销售 10,498 套，较第 2 周下降 39.1%；一线城市新房、二手房交易较第 2 周分别下降 43.5%、下降 46.2%；二线城市新房、二手房交易较第 2 周分别下降 35.5%、下降 38.3%。**库存量较第 2 周下降、库销比较第 2 周上升。**截至第 4 周，20 大城市库存为 117.0 万套，较第 2 周减少 0.7 万套；库销比为 16.5 个月，较第 2 周增加 0.3 个月。**本周土地市场出让热度较第 2 周上升。**第 3-4 周 36 大城市合计成交土地 22 块。**土地出让金增加。**2023 年第 3-4 周 36 大城市土地出让金 98.9 亿元，较第 2 周增加 49.3 亿元。**平均溢价率下降。**第 3-4 周 36 大城市土地成交平均溢价率 0.8%，较第 2 周下降 9.3 个百分点。
- **重点公司公告。**华发股份等公司发布 2022 年度业绩预告。大悦城地产、华侨城 A 等公司发布 2022 年经营简报。建发股份拟以 62.86 亿元现金收购美凯龙 29.95%的股份。万科、建行成立 100 亿建万住房租赁基金，主要投资万科旗下存量资产。保利发展非公开发行 8.19 亿股获保利集团同意。

投资建议与投资标的

- **春节双周新房成交备案数据仍呈边际下行，克尔瑞 40 个重点城市春节周成交量同比亦下降 14%，17 个重点城市项目案场认购面积同比下降 72%，仅北京、成都等热点城市同比涨幅明显，新房市场仍维持惯性下滑趋势，一方面房企推盘供货意愿和信心不足，另一方面反映节前宽松政策对需求端提振效果并不明显；二手房市场有所回暖，春节期间贝壳 50 城带看量较 2022 年提升 28%，成交量提升 57%，但重点城市挂牌量攀升之下二手房价或仍承压。总体而言购房信心修复以及基本面复苏的实际进程仍较弱。尽管市场对于政策突破原有框架的预期较强，但结合住建部部长倪虹发言中强调需求端政策“精准支持刚性和改善性住房需求”、“严控投机炒房”，同时供给端“抓两头、带中间”、“‘慢撤气’化解风险”，以及“不能出现新的交楼风险”等表述，我们认为政策底线较为明确，即需求端坚持“房住不炒”，同时供给端维持市场化、法治化原则。换言之，供需两端的政策逻辑是风险缓释而非“大水漫灌”，不会以产生新的风险为代价去解决当前问题。我们认为基本面弱复苏的趋势仍将延续，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 3 周市场行情回顾（2023.01.16~2023.01.29）.....4
1.1 第 3 周行业指数表现.....4
1.2 第 3 周地产板块个股表现.....4
2.行业及公司要闻回顾（2023.01.16~2023.01.29）.....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

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 3-4 周）44 城市新房成交.....6
图 2：本周（第 3-4 周）21 城市二手房成交.....6
图 3：本周（第 3-4 周）新房二手房成交中一线城市占比.....7
图 4：第 3-4 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 10：36 城土地平均溢价率情况.....10
图 11：36 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，华鑫股份、泛海控股、云南城投涨幅居前.....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 3-4 周市场行情回顾（2023.01.16~2023.01.29）

1.1 第 3-4 周行业指数表现

第 3-4 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-1.9%。沪深 300 指数报收 4181.53，周度涨幅为 2.6%；创业板指数报收 2585.96，周度涨幅 3.7%；房地产板块指数报收 3082.99，周度涨幅为 0.8%。

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(2023/01/27)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4181.53	2.6%	2.3%	8.0%
创业板指	2585.96	3.7%	2.9%	10.2%
房地产指数（申万）	3082.99	0.8%	-1.7%	2.9%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 3-4 周地产板块个股表现

第 3 周地产板块涨幅居前的公司分别为华鑫股份、泛海控股、云南城投、闻泰科技和信达地产。

表 2：本周房地产个股表现，华鑫股份、泛海控股、云南城投涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
华鑫股份	10.97%	电子城	-21.44%
泛海控股	10.66%	中迪投资	-9.89%
云南城投	9.19%	数源科技	-6.29%
闻泰科技	7.71%	华发股份	-5.51%
信达地产	7.48%	宜华健康	-5.43%

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（2023.01.16~2023.01.29）

2.1 行业一周要闻回顾

统计局发布 2022 年 GDP 数据。国务院副总理刘鹤：处理好房地产业系统性风险和道德风险的关系。住建部：以增信心、防风险、促转型为主线，因城施策、精准施策，不能出现新的交楼风险。银保监会：坚持“房住不炒”，落实好“金融十六条”，“因城施策”实施差别化信贷政策，满足刚性和改善性住房需求。发改委：支持住房改善等消费。财政部、税务总局：个税优惠政策 2023 年继续执行。辽宁：鼓励二手房交易与新房销售享受同等补贴支持政策。郑州：首套房贷利率降至 3.8%。广东：增强房地产政策的精准性、协调性，引导房企转变过去“三高”发展模式。浙江：多跨协同推进二手房交易“带押过户”。长沙：符合条件人才落户并缴税后可在限购区域获购房资格。济南：限购区域内已有 3 套及以上住房的，可“卖 1 买 1”。深圳：拟推共有产权住房，实行产权封闭流转。

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) 统计局：2022 年国内生产总值 121.02 万亿，同比增长 3.0%；房地产业 GDP 为 73821 亿元，同比下降 5.1%。2023 年房地产对整个经济的拖累不会比 2022 年大。（01.17-01.18）
信息来源：观点地产网

2) 国务院副总理刘鹤：房地产业是中国国民经济的支柱产业。要处理好房地产业系统性风险和道德风险的关系。放松在房地产市场过热期间采取的一些管制的决策，使房地产公司具备造血的功能。（01.17）
信息来源：观点地产网

3) 住建部部长倪虹：以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持“房住不炒”定位，因城施策、精准施策。一是稳预期，增强政策的精准性协调性，以更大力度精准支持刚性和改善性住房需求，严控投机炒房。二是防范风险。要“抓两头、带中间”，以“慢撒气”的方式，防范化解风险。三是促进转型。有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，不能出现新的交楼风险。（01.17）
信息来源：观点地产网

4) 银保监会：努力促进金融与房地产正常循环，坚持“房住不炒”，落实好“金融十六条”，“因城施策”实施差别化信贷政策，满足刚性和改善性住房需求。（01.16）
信息来源：观点地产网

5) 发改委：稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险，支持住房改善等消费。（01.18）
信息来源：观点地产网

6) 财政部、税务总局：个税优惠政策 2023 年继续执行。（01.16）
信息来源：观点地产网

7) 辽宁：鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。（01.29）
信息来源：观点地产网

8) 郑州：首套房贷利率降至 3.8%。（01.29）
信息来源：观点地产网

9) 广东：大力促进住房消费，增强房地产政策的精准性、协调性，引导房企转变过去“三高”发展模式。2023 年拟出让房地产用地约 7 万亩，比去年实际出让增加近 1 倍。（01.28）
信息来源：观点地产网

10) 北京：截至 1 月初存量住宅用地项目总数 412 个，存量用地总面积 1980.49 公顷。（01.18）
信息来源：观点地产网

11) 浙江：多跨协同推进二手房交易“带押过户”。（01.18）
信息来源：观点地产网

12) 长沙：符合条件人才落户并缴税后可在限购区域获购房资格。（01.18）
信息来源：观点地产网

13) 济南：限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后可再买 1 套。（01.18）
信息来源：观点地产网

14) 深圳：拟推共有产权住房，售价按土地出让时市场参考价 50%确定，实行产权封闭流转。（01.17）

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

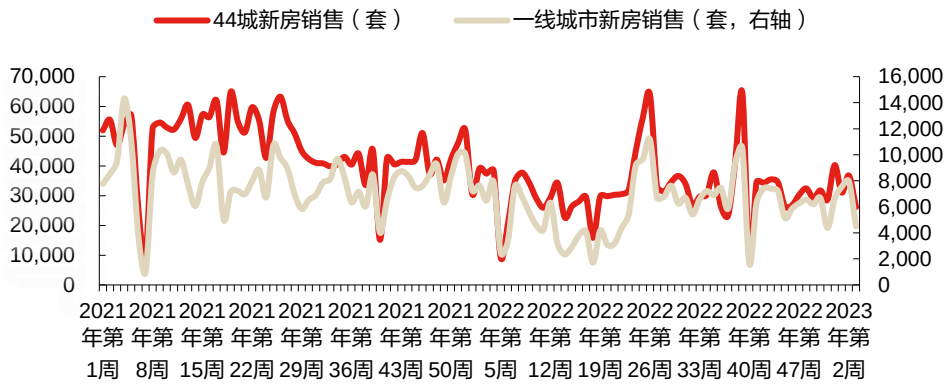
15) 南京：发布人才安居办法，B 类人才购房最高补贴 200 万元。（01.17）

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

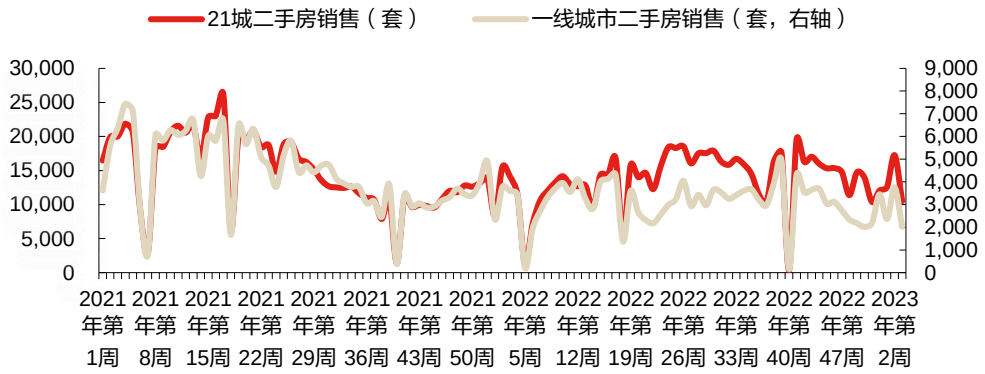
春节双周新房和二手房销售量较第 2 周均下降。第 3-4 周 44 大城市新房销售为 2.6 万套，较第 2 周下降 28.9%；21 大城市二手房销售 10,498 套，较第 2 周下降 39.1%；一线城市新房、二手房交易较第 2 周分别下降 43.5%、下降 46.2%；二线城市新房、二手房交易较第 2 周分别下降 35.5%、下降 38.3%。

图 1：本周（第 3-4 周）44 城市新房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

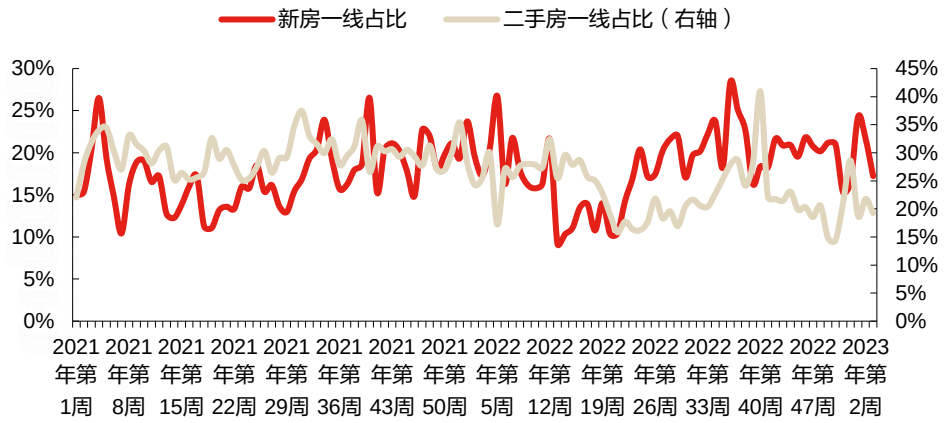
图 2：本周（第 3-4 周）21 城市二手房成交



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。

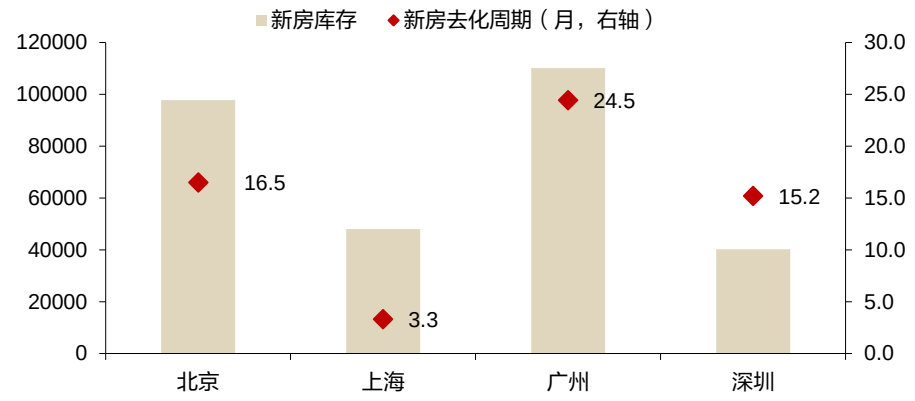
图 3：本周（第 3-4 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量较第 2 周下降、库销比较第 2 周上升。截至第 4 周，20 大城市库存为 117.0 万套，较第 2 周减少 0.7 万套；库销比为 16.5 个月，较第 2 周增加 0.3 个月。一线城市库存量 29.6 万套，较第 2 周减少 2,142 套，库销比为 10.8 个月，较第 2 周增加 0.3 个月。二线城市库存量 44.1 万套，较第 2 周减少 1,605 套，库销比为 12.3 个月，较第 2 周增加 0.2 个月。

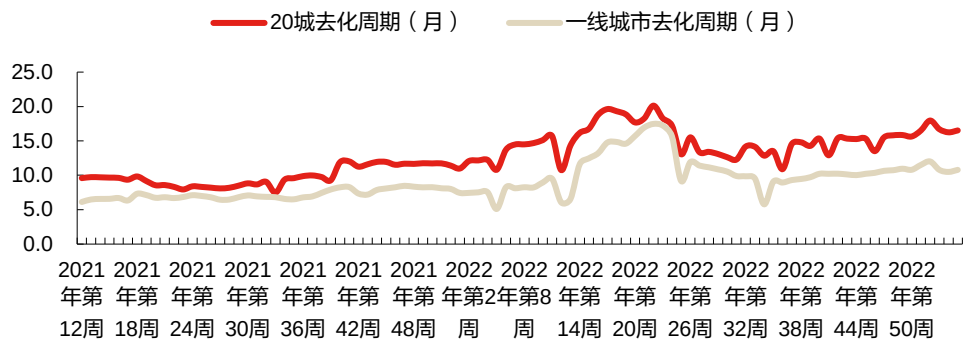
图 4：第 3-4 周跟踪城市库销比



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

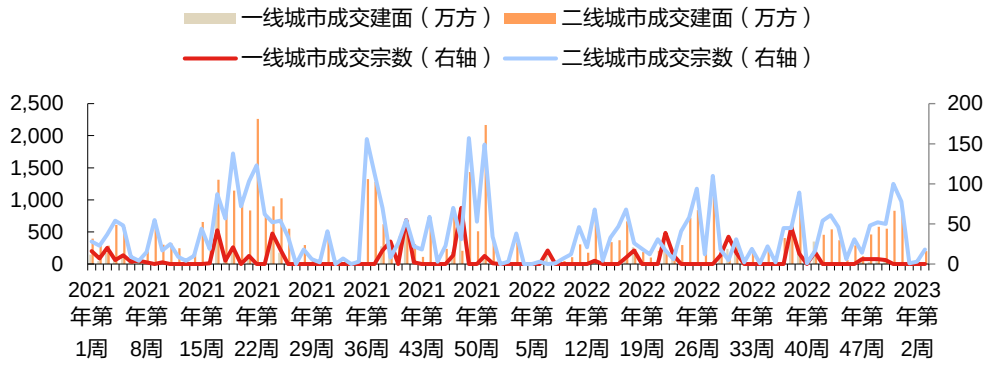


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较第 2 周增加。第 3-4 周 36 大城市合计成交土地 22 块。其中一线城市、二线城市、卫星城（长三角）、卫星城（珠三角）分别成交 0、18、0、4 块，较第 2 周分别增加 0 块、增加 15 块、增加 0 块、增加 4 块。**土地出让金增加。**2023 年第 3-4 周 36 大城市土地出让金为 98.90 亿元，较第 2 周增加 49.30 亿元。

图 6：一、二线城市土地成交情况

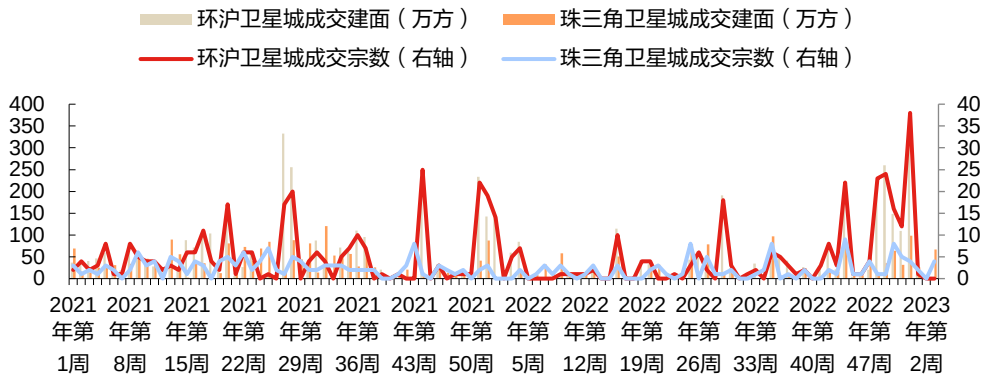


注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特。

数据来源：中指院、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。

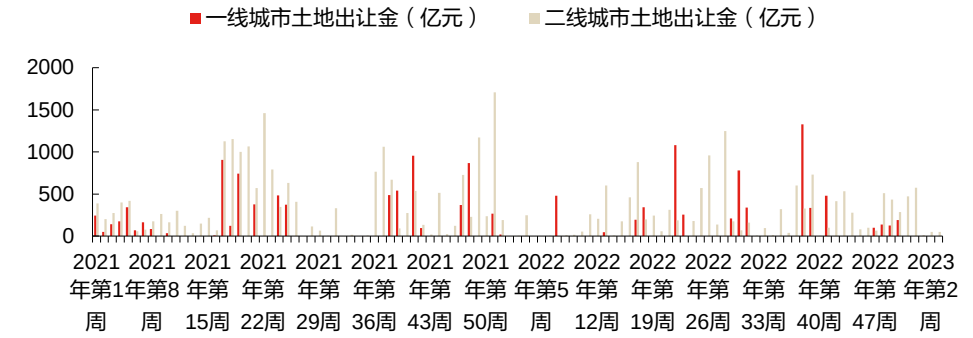
图 7：卫星城土地成交情况



注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

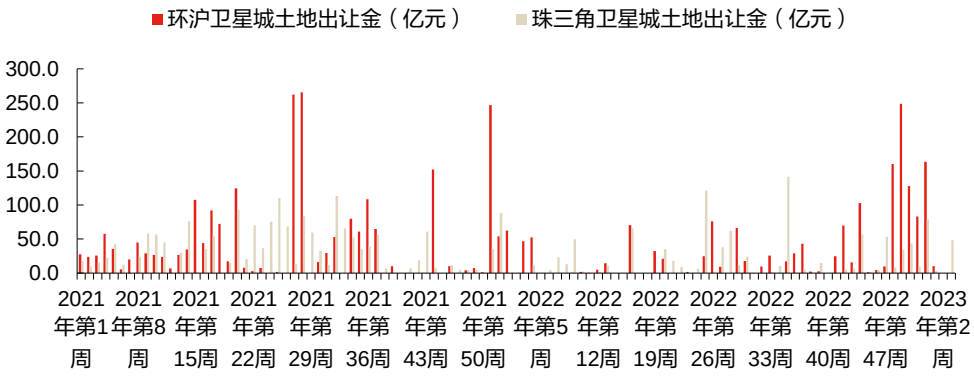
图 8：一、二线城市土地出让金情况



注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特。

数据来源：中指院、东方证券研究所

图 9：卫星城土地出让金情况



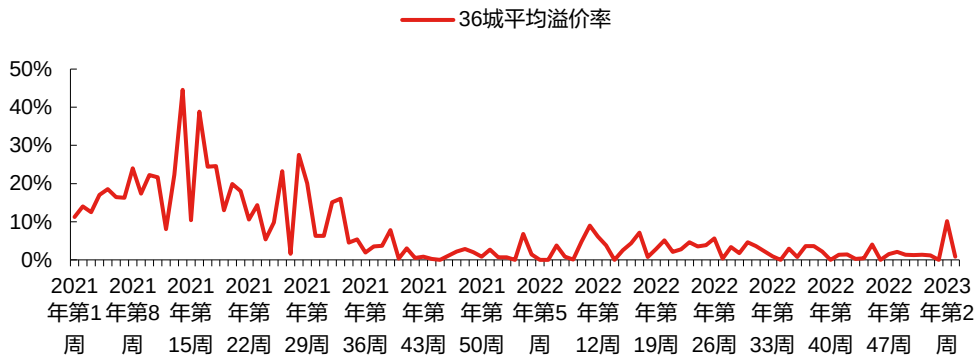
注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、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。

平均溢价率下降。2023 年第 3-4 周 36 大城市土地成交平均溢价率 0.80%，较第 2 周下降 9.3 个百分点。一线城市、二线城市、卫星城（长三角）、卫星城（珠三角）的平均溢价率分别为 0.0%、0.0%、0.0%、4.6%。第 3-4 周 36 大城市土地流拍数量为 4 块。

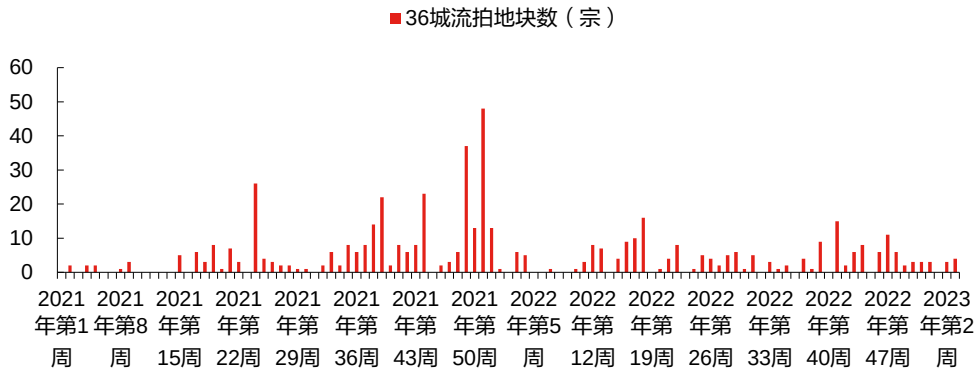
图 10：36 城土地平均溢价率情况



注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

图 11：36 城土地流拍情况



注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、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。

2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

华发股份等公司发布 2022 年度业绩预告。大悦城地产、华侨城 A 等公司发布 2022 年经营简报。建发股份拟以 62.86 亿元现金收购美凯龙 29.95%的股份。万科、建行成立 100 亿建万住房租赁基金，主要投资万科旗下存量资产。保利发展非公开发行 8.19 亿股获保利集团同意。

【万科 A】拟与建行下属建信住房租赁基金合资设立“建万（北京）住房租赁投资基金（有限合伙）”，募集规模为人民币 100 亿元，主要投资于万科及其下属子公司及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产。

【华发股份】公司 2022 年实现营收 591.3 亿元，同比增长 15.4%，归母净利润 25.6 亿元，同比下降 19.8%。公司 2022 年实现销售金额 1,202 亿元，销售面积 401 万平方米，年度回款总额约 734 亿 元。

【华侨城 A】2022 年 12 月份公司实现合同销售面积 27.6 万平方米，合同销售金额 50.2 亿元；2022 年度公司累计实现合同销售面积 266.5 万平方米，较上年同期下降 33%，合同销售金额 552.7 亿元，较上年同期下降 33%。

【大悦城地产】公司 2022 年合同销售金额 273.1 亿元，合同销售面积 73.9 万平米。期内公司包括西单大悦城、朝阳大悦城、天津南开大悦城、上海静安大悦城等多数投资物业因租金减免出现平均租金单价同比下降。

【大悦城控股】公司发行 20 亿元公司债，最终票面利率为 3.97%。

【中国铁建】公司 2022 年实现合同销售金额 1295 亿元，同比下降 9.5%，实现合同销售面积 833.8 万平方米，同比下降 15.8%。

【复星国际】公司 2022 年营收预计同比增长约 10%至 1612.9 亿元， 归母净利润预计较 2021 年下降至不高于人民币 20 亿元。

【建发股份】公司拟现金收购美凯龙 29.95%的股份（对应 13.04 亿股 A 股股份），每股价格定为 4.82 元/股，转让价款总额合计人民币 62.86 亿元

【华润置地】公司发行 20 亿元超短期融资券，利率 2.16%。

【首开股份】公司拟发行 21 亿元中期票据。

【雅居乐】公司拟发行上限 12 亿元中期票据。

【中骏集团】公司发行 15 亿元中期票据，期限 3 年，发行利率 4.1%。

【保利发展】非公开发行 8.19 亿股获保利集团同意，募资总额至多 125 亿。

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。

3.投资建议

- **春节双周新房成交备案数据仍呈边际下行，克尔瑞 40 个重点城市春节周成交量同比亦下降 14%，17 个重点城市项目案场认购面积同比下降 72%，仅北京、成都等热点城市同比涨幅明显，新房市场仍维持惯性下滑趋势，一方面房企推盘供货意愿和信心不足，另一方面反映节前宽松政策对需求端提振效果并不明显；二手房市场有所回暖，春节期间贝壳 50 城带看量较 2022 年提升 28%，成交量提升 57%，但重点城市挂牌量攀升之下二手房价或仍承压。总体而言购房信心修复以及基本面复苏的实际进程仍较弱。尽管市场对于政策突破原有框架的预期较强，但结合住建部部长倪虹发言中强调需求端政策“精准支持刚性和改善性住房需求”、“严控投机炒房”，同时供给端“抓两头、带中间”、“‘慢撒气’化解风险”，以及“不能出现新的交楼风险”等表述，我们认为政策底线较为明确，即需求端坚持“房住不炒”，同时供给端维持市场化、法治化原则。换言之，供需两端的政策逻辑是风险缓释而非“大水漫灌”，不会以产生新的风险为代价去解决当前问题。我们认为基本面弱复苏的趋势仍将延续，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。

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、苏州、无锡、宁波、武汉、成都、南宁、南京、青岛、福州、厦门、济南、大连、东莞、惠州、韶关、佛山、珠海、江门、茂名、扬州、江阴、温州、金华、绍兴、台州、芜湖、舟山、池州、南通、赣州、泉州、南充、莆田、宝鸡、衢州、南平、平凉、梧州、东营。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、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、南宁、大连、无锡、东莞、佛山、金华、宿迁、江门、衢州、平凉、渭南、梧州、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、南宁、宁波、济南、温州、莆田、宝鸡、东营、南平、平凉、泉州、舟山。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。

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：

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。

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。