1 月百强销售降幅未收窄，集中供地政策有望优化

——2023 年第 5 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 02 月 08 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

结合国际经验看公募 REITs 的估值和机会	2023-01-31
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	2023-01-31
12 月无明显改善：——12 月统计局数据点评	2023-01-20

核心观点

- **本周市场回顾。**第 5 周房地产板块指数强于沪深 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 0.2%。沪深 300 指数报收 4141.63，周度涨幅为-1.0%；创业板指数报收 2580.11，周度涨幅-0.2%；房地产板块指数报收 3060.11，周度涨幅为-0.7%。
- **本周行业要闻。**国务院总理李克强：要有效防范金融市场异常波动风险，及时稳妥处置中小金融机构、房地产企业、网贷等风险。财政部：2022 年国有土地使用权出让收入同比下降 23.3%。证监会：在促进房地产平稳健康发展等重点领域推出更多务实举措。自然资源部：印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，优化完善集中供地政策。深房中协：严禁房地产中介机构及从业人员参与违规利用经营贷。湖南：长沙和其他城市首付比下限分别降至首套 30%/20%、二套 40%/30%。南京：提出促进合理住房需求释放。温州：个人首次购房给予 0.6%补贴。厦门：人才引进最高 可给 130 万元住房补贴。山东、天津出台一系列促进住房消费政策。洛阳：首套房首付比例降至 20%，鼓励银行逐步降低二套房首付比例。清远、盐城、宜昌优化公积金政策。
- **第 5 周新房、二手房销售量较春节双周均增加。**第 5 周 44 大新房销售为 2.7 万套，较春节双周增加 2.2%；21 城二手房销售 1.6 万套，较春节双周增加 51.6%；一线城市新房、二手房交易较春节双周分别下降 18.6%、上升 75.6%；二线城市新房、二手房交易较春节双周分别增加 4.5%、增加 47.8%。**库存量较第 4 周下降，库销比较第 4 周上升。**截至第 5 周，20 大城市库存为 116.4 万套，较第 4 周减少 6572 套；库销比为 16.9 个月，较第 4 周增加 0.4 个月。**本周土地市场出让热度较春节双周下降。**第 5 周 36 大城市合计成交土地 6 块。**土地出让金减少。**2023 年第 5 周 36 大城市土地出让金为 22.2 亿元，较春节双周减少 76.7 亿元。**平均溢价率下降。**第 5 周 36 大城市土地成交平均溢价率 0.1%，较春节双周下降 0.7 个百分点。
- **重点公司公告。**新城控股、绿地控股、金科股份、陆家嘴、华侨城 A、大悦城、格力地产、首开股份、中交地产等公司发布 2022 年度业绩预告。万科 A、新城控股、中南建设发布 1 月份经营简报。蓝光发展发布退市风险警示。荣盛发展定增获中国证监会受理。

投资建议与投资标的

- **本周新房和二手房备案数据均较春节双周回升，部分原因在于春节假期影响下数据录入存在延迟。克尔瑞数据显示 1 月百强房企单月销售金额和面积同比下降 32%/36%，前值-31%/-34%。1 月销售数据受春节期间成交低迷影响较大，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。从结构上看，央国企和民企的市场分化进一步加剧，TOP30 房企中央国企销售同比增长 0.5%，民企和混合所有制房企同比下降 36.5%。本周土地市场成交仍旧低迷，自然资源部印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，其中对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”，集中供地政策将优化。需求端政策放松态势延续，山东、天津、南京等地经济提振文件都重点提及了促进住房消费措施，湖南除长沙外首付比下限降至首套 20%、二套 30%，厦门人才引进最高给予 130 万元住房补贴等。我们认为当前需求端政策逻辑是在“房住不炒”底线之上尽可能释放此前被抑制的合理住房需求，但并非不计代价刺激炒房或“大水漫灌”。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 5 周市场行情回顾（2023.01.30~2023.02.05）.....4
1.1 第 5 周行业指数表现.....4
1.2 第 5 周地产板块个股表现.....4
2.行业及公司要闻回顾（2023.01.30~2023.02.05）.....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 5 周）44 城市新房成交.....6
图 2：本周（第 5 周）21 城市二手房成交.....6
图 3：本周（第 5 周）新房二手房成交中一线城市占比.....7
图 4：第 5 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，万里股份、三湘股份、苏州高新涨幅居前.....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 5 周市场行情回顾（2023.01.30~2023.02.05）

1.1 第 5 周行业指数表现

第 5 周房地产板块指数强于沪深 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 0.2%。沪深 300 指数报收 4141.63，周度涨幅为-1.0%；创业板指数报收 2580.11，周度涨幅-0.2%；房地产板块指数报收 3060.11，周度涨幅为-0.7%。

表 1：本周房地产板块指数强于沪深 300 指数，弱于创业板指

	指数(2023/02/03)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4141.63	-1.0%	2.6%	7.0%
创业板指	2580.11	-0.2%	3.7%	9.9%
房地产指数（申万）	3060.11	-0.7%	0.8%	2.2%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 5 周地产板块个股表现

第 5 周地产板块涨幅居前的公司分别为海南高速、我爱我家、三湘股份、苏州高新和京投发展。

表 2：本周房地产个股表现，海南高速、我爱我家、三湘印象涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
海南高速	18.33%	新城控股	-6.66%
我爱我家	12.88%	泛海控股	-5.19%
三湘印象	9.84%	首开股份	-4.96%
苏州高新	9.45%	金地集团	-4.52%
京投发展	8.70%	ST 云城	-4.46%

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为申万房地产（2021），具体见附录

2.行业及公司要闻回顾（2023.01.30~2023.02.05）

2.1 行业一周要闻回顾

国务院总理李克强：要有效防范金融市场异常波动风险，及时稳妥处置中小金融机构、房地产企业、网贷等风险。财政部：2022 年国有土地使用权出让收入同比下降 23.3%。证监会：在促进房地产平稳健康发展等重点领域推出更多务实举措。自然资源部：印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，优化完善集中供地政策。深房中协：严禁房地产中介机构及从业人员参与违规利用经营贷。湖南：长沙和其他城市首付比下限分别降至首套 30%/20%、二套 40%/30%。南京：提出促进合理住房需求释放。温州：个人首次购房给予 0.6%补贴。厦门：人才引进最高 可给 130 万元住房补贴。山东、天津出台一系列促进住房消费政策。洛阳：首套房首付比例降至 20%，鼓励银行逐步降低二套房首付比例。清远、盐城、宜昌优化公积金政策。

1) 国务院总理李克强：金融必须稳健高效运行。要有效防范金融市场异常波动风险，及时稳妥处置中小金融机构、房地产企业、网贷等风险，守住不发生系统性风险的底线。（01.30）

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

2) 财政部：2022 年国有土地使用权出让收入 6.7 万亿元，同比下降 23.3%。（01.30）

信息来源：财政部官网

3) 证监会：在促进房地产平稳健康发展等重点领域推出更多务实举措。（02.02）

信息来源：观点地产网

4) 自然资源部：印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，其中对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”。该文件不是要取消集中供地制度，而是优化完善集中供地政策，更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。（02.03）

信息来源：观点地产网

5) 深房中协：严禁房地产中介机构及从业人员参与违规利用经营贷。（02.02）

信息来源：观点地产网

6) 湖南：全省 13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套 30%，二套降至 40%。（01.30）

信息来源：观点地产网

7) 南京：发布《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》，提出促进合理住房需求释放。坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策用足有关支持政策，促进市场良性循环。（02.03）

信息来源：观点地产网

8) 温州：上半年继续实行个人首次购房补贴，给予购房款 0.6%消费补助。（01.29）

信息来源：观点地产网

9) 厦门：人才引进中认定的 C 类人才最高可给 130 万元住房补贴，分 10 年发放。（01.30）

信息来源：观点地产网

10) 山东：支持各市采取发放购房消费券等多种形式促进住房消费。对新购买家庭唯一住房或第二套改善性住房，可通过适当方式予以支持。全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。对多子女家庭购买首套自住住房的，允许各市适当上浮公积金可贷额度。（02.05）

信息来源：观点地产网

11) 洛阳：实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制，推动房贷利率进一步下降，个人首套房首付比例按照 20%执行，并鼓励银行逐步降低二套房首付比例。扩大住房补贴范围，青年人才最高获 10 万元购房补贴。（02.02）

信息来源：观点地产网

12) 天津：出台 33 条政策推动经济，有关房地产包括：落实差别化住房信贷政策，落实居民换购住房个人所得税支持政策，以及支持有 60 岁及以上成员的居民家庭和生育二孩及以上的多子女居民家庭购买住房等措施，优化二套房认定标准、房屋交易等措施，支持居民“以小换大”“卖旧买新”等。（01.30）

信息来源：观点地产网

13) 清远：开展购买预售商品住房可提取公积金支付首期款业务。此外，清远市住建局还在协调人民银行对住房首付比例和贷款利率不再区分普通住房和非普通住房，大力支持改善型住房需求。（01.31）

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

14) 江苏盐城：拟调整住房公积金贷款最高限额至 100 万元。（02.01）

信息来源：观点地产网

15) 湖北宜昌：二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至 84 万元。（01.30）

信息来源：观点地产网

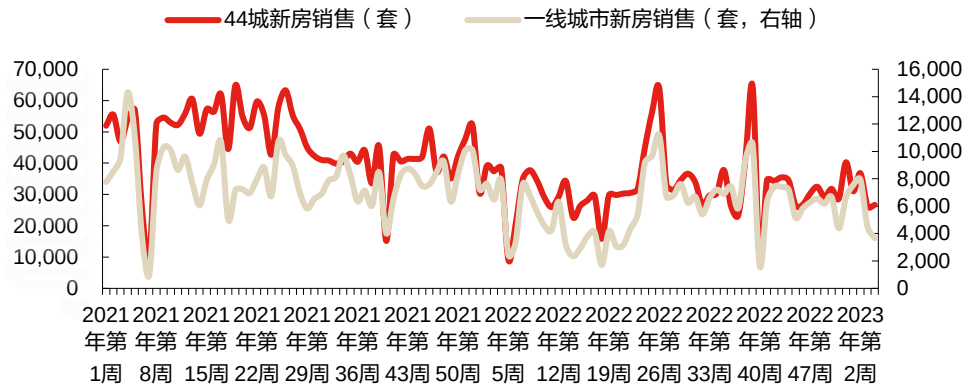
16) 合肥：包河区举办 2023 年土地推介会，推出 22 宗共计 1837.9 亩涉宅地。（02.01）

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

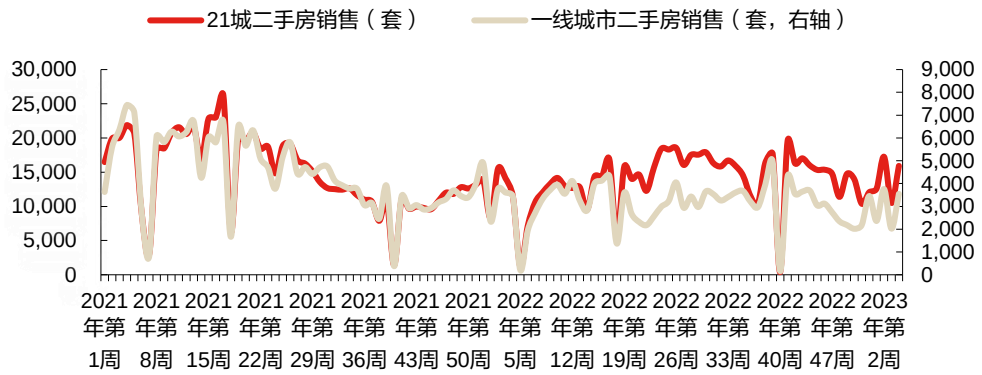
第 5 周新房、二手房销售量较春节双周均增加。第 5 周 44 大城市新房销售为 2.7 万套，较春节双周增加 2.2%；21 大城市二手房销售 1.6 万套，较春节双周增加 51.6%；一线城市新房、二手房交易较春节双周分别下降 18.6%、上升 75.6%；二线城市新房、二手房交易较春节双周分别增加 4.5%、增加 47.8%。

图 1：本周（第 5 周）44 城市新房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

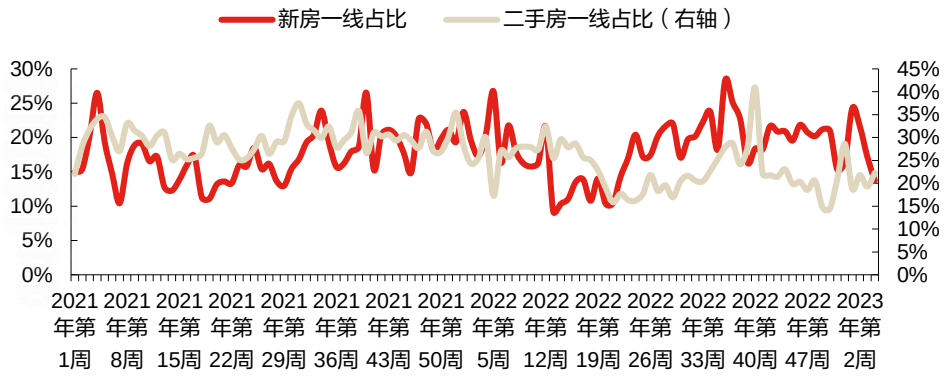
图 2：本周（第 5 周）21 城市二手房成交



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。

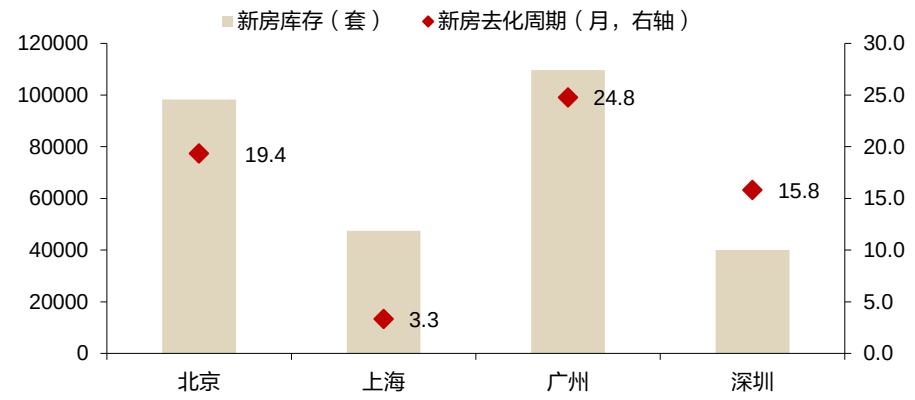
图 3：本周（第 5 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量较第 4 周下降，库销比较第 4 周上升。截至第 5 周，20 大城市库存为 116.4 万套，较第 4 周减少 6572 套；库销比为 16.9 个月，较第 4 周增加 0.4 个月。一线城市库存量 29.5 万套，较第 4 周减少 766 套，库销比为 11.3 个月，较第 4 周增加 0.5 个月。二线城市库存量 43.7 万套，较第 4 周减少 3455 套，库销比为 11.3 个月，较第 4 周减少 0.5 个月。

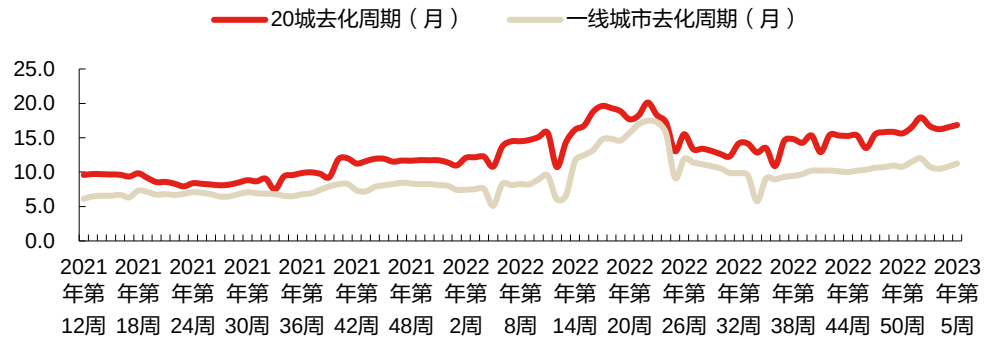
图 4：第 5 周跟踪城市库销比



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

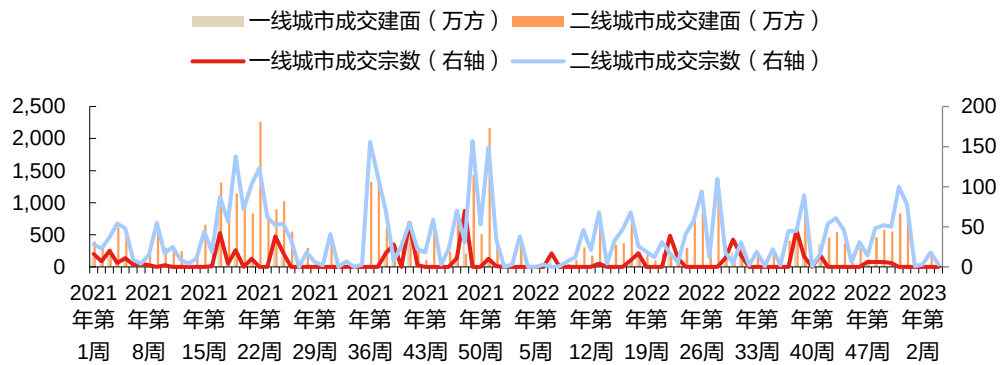


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较春节双周下降。第 5 周 36 大城市合计成交土地 6 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、3、3、0 块，较春节双周分别增加 0 块、减少 15 块、增加 3 块、减少 16 块。**土地出让金减少。**2023 年第 5 周 36 大城市土地出让金为 22.2 亿元，较春节双周减少 76.7 亿元。

图 6：一、二线城市土地成交情况

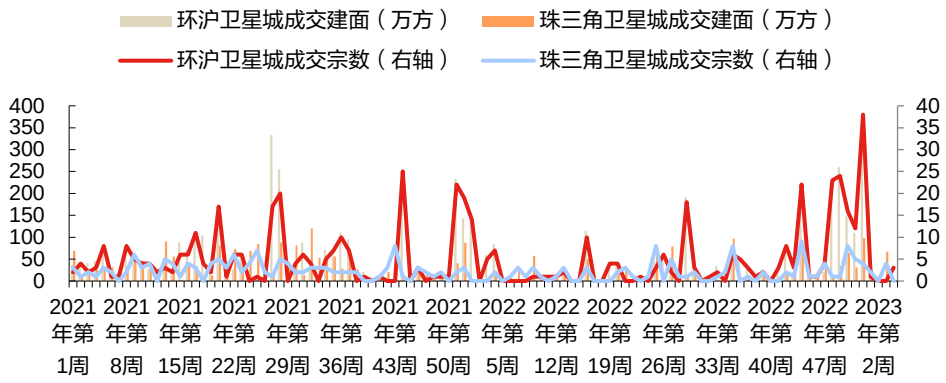


注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特。

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。

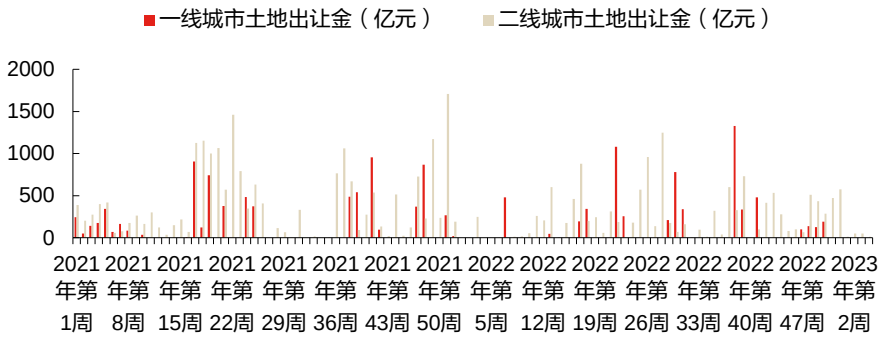
图 7：卫星城土地成交情况



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

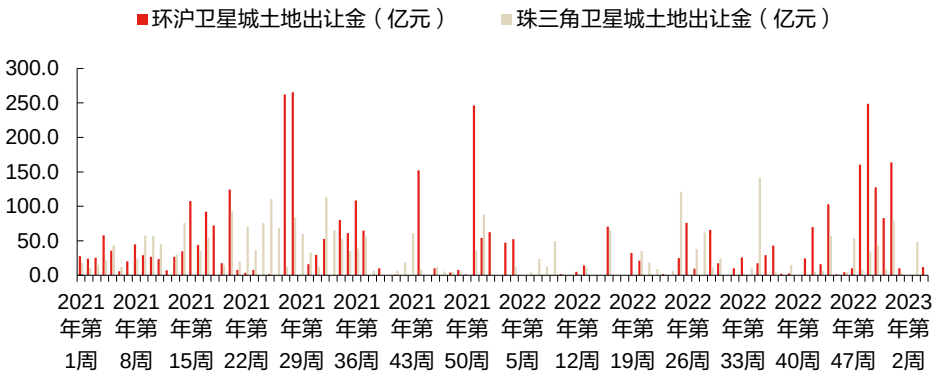
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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



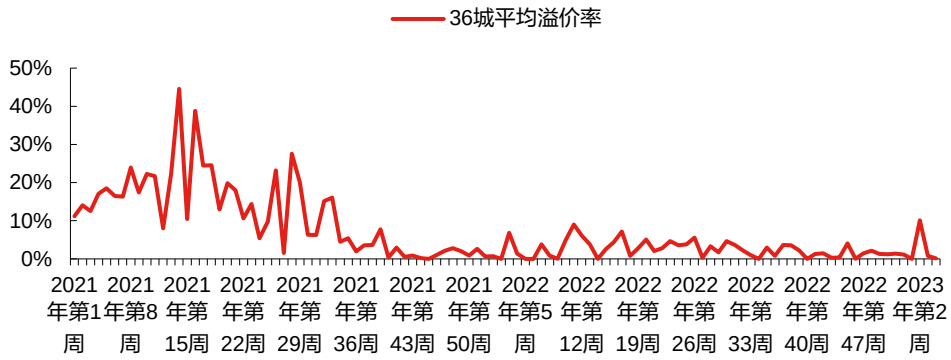
有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

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

平均溢价率下降。2023 年第 5 周 36 大城市土地成交平均溢价率 0.1%，较春节双周下降 0.7 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%、0.2%、0.0%。第 5 周 36 大城市土地流拍数量为 0 块。

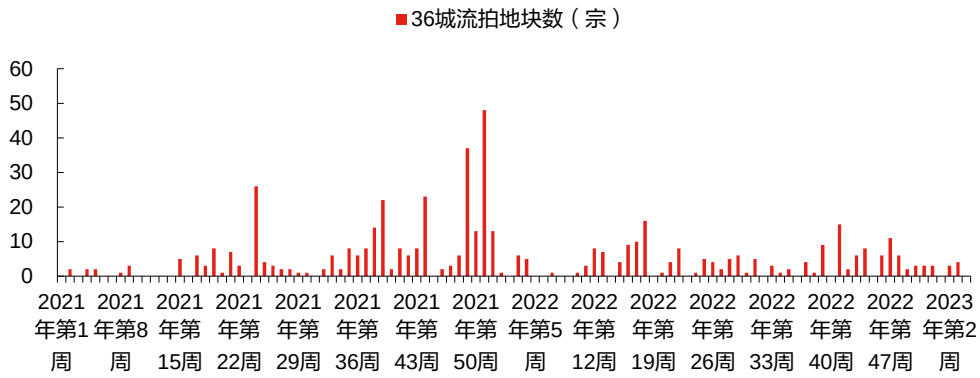
图 10：36 城土地平均溢价率情况



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：

新城控股、绿地控股、陆家嘴、华侨城 A、大悦城、格力地产、首开股份、金科股份、中交地产等公司发布 2022 年度业绩预告。万科 A、新城控股、中南建设发布 1 月份经营简报。蓝光发展发布退市风险警示。荣盛发展定增获中国证监会受理。

【万科 A】2023 年 1 月，万科实现合同销售面积 167.3 万平方米，合同销售金额 286.3 亿元。

【新城控股】预计公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 6.3 亿元到 37.8 亿元，同比减少 70%到 95%。2023 年 1 月公司实现合同销售金额约 57.8 亿元，同比减少 26.5%，销售面积 71.2 万方，同比减少 10.6%。

【陆家嘴】发布 2022 年度业绩预告，预计公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润 9.6 亿元到 13.1 亿元，与上年同期相比，将减少 30.1 亿元到 33.5 亿元，同比减少 69.7%-77.8%。

【华侨城 A】发布 2022 年度业绩预告，预计归母净利润亏损 80 亿元到 110 亿元。

【大悦城】发布 2022 年度业绩预告，预计归母净利润亏损 27.8 亿元到 29.8 亿元。

【格力地产】预计 2022 年归属于母公司所有者的净利润亏损 23.9 亿元到 28.6 亿元，

【绿地控股】预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润 20 亿元左右，与上年同期相比，将减少 42 亿元左右，同比减幅 68%左右。预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 26 亿元左右，与上年同期相比，将减少 31 亿元左右，同比减幅 54%左右。

【首开股份】预计 2022 年归母净利润亏损 15 亿元到 20 亿元，去年同期为盈利 6.9 亿元。

【金科股份】预计 2022 年归母净利润亏损 95 亿元到 190 亿元，去年同期为盈利 36 亿元。

【中交地产】发布 2022 年度业绩预告，预计归属于上市公司股东的净利润盈利约 3,450 万元，比上年同期下降约 85.36%，扣除非经常性损益后的净利润亏损约 22,200 万元，比上年同期减少亏损约 48.66%。

【中南建设】2023 年 1 月合同销售金额 32.4 亿元，销售面积 28.5 万平方米，同比分别减少 29.8%和 24.8%。

【蓝光发展】发布公司股票可能被实施退市风险警示的风险提示。

【荣盛发展】公司非公开发行 A 股股票申请获中国证监会受理。

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

- **本周新房和二手房成交备案数据均较春节双周回升，新房成交量仍处低位，尚未恢复至春节前水平，二手成交环比涨幅较大但持续性仍需观察。克尔瑞数据显示 1 月百强房企单月销售金额和面积同比下降 32%/36%，前值-31%/-34%。1 月销售数据受春节期间成交低迷影响较大，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。从结构上看，央国企和民企的市场分化进一步加剧，TOP30 房企中央国企销售同比增长 0.5%，民企和混合所有制房企同比下降 36.5%。本周土地市场成交仍旧低迷，自然资源部印发《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，其中对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”，集中供地政策将优化。需求端政策放松态势延续，山东、天津、南京等地经济提振文件都重点提及了促进住房消费措施，湖南除长沙外首付比下限降至首套 20%、二套 30%，厦门人才引进最高给予 130 万元住房补贴等。我们认为当前需求端政策逻辑是在“房住不炒”底线之上尽可能释放此前被抑制的合理住房需求，但并非不计代价刺激炒房或“大水漫灌”。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。

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。

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	000667.SZ	美好置业	002305.SZ	南国置业	600325.SH	华发股份	600683.SH	京投发展
000006.SZ	深振业 A	000671.SZ	阳光城	002314.SZ	南山控股	600340.SH	华夏幸福	600684.SH	珠江股份
000011.SZ	深物业 A	000718.SZ	苏宁环球	002377.SZ	国创高新	600376.SH	首开股份	600692.SH	亚通股份
000014.SZ	沙河股份	000732.SZ	ST 泰禾	002968.SZ	新大正	600383.SH	金地集团	600708.SH	光明地产
000029.SZ	深深房 A	000736.SZ	中交地产	200011.SZ	深物业 B	600393.SH	粤泰股份	600716.SH	凤凰股份
000031.SZ	大悦城	000797.SZ	中国武夷	200029.SZ	深深房 B	600463.SH	空港股份	600736.SH	苏州高新
000036.SZ	华联控股	000809.SZ	ST 新城	200056.SZ	皇庭 B	600466.SH	蓝光发展	600743.SH	华远地产
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	300917.SZ	特发服务	600503.SH	华丽家族	600748.SH	上实发展
000046.SZ	泛海控股	000863.SZ	三湘印象	600007.SH	中国国贸	600510.SH	黑牡丹	600773.SH	西藏城投
000048.SZ	京基智农	000886.SZ	海南高速	600048.SH	保利发展	600533.SH	栖霞建设	600791.SH	京能置业
000056.SZ	皇庭国际	000897.SZ	津滨发展	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600823.SH	世茂股份
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600067.SH	冠城大通	600603.SH	广汇物流	600846.SH	同济科技
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600077.SH	宋都股份	600604.SH	市北高新	600848.SH	上海临港
000402.SZ	金融街	000926.SZ	福星股份	600082.SH	海泰发展	600606.SH	绿地控股	600895.SH	张江高科
000514.SZ	渝开发	000961.SZ	中南建设	600094.SH	大名城	600622.SH	光大嘉宝	601155.SH	新城控股
000517.SZ	荣安地产	000965.SZ	天保基建	600159.SH	大龙地产	600638.SH	新黄浦	601512.SH	中新集团
000540.SZ	中天金融	001914.SZ	招商积余	600162.SH	香江控股	600639.SH	浦东金桥	601588.SH	北辰实业
000558.SZ	莱茵体育	001979.SZ	招商蛇口	600173.SH	卧龙地产	600641.SH	万业企业	603506.SH	南都物业
000560.SZ	我爱我家	002016.SZ	世荣兆业	600185.SH	格力地产	600648.SH	外高桥	900902.SH	市北 B 股
000573.SZ	粤宏远 A	002133.SZ	广宇集团	600208.SH	新湖中宝	600649.SH	城投控股	900911.SH	金桥 B 股
000608.SZ	阳光股份	002146.SZ	荣盛发展	600223.SH	鲁商发展	600657.SH	信达地产	900912.SH	外高 B 股
000609.SZ	中迪投资	002188.SZ	中天服务	600239.SH	ST 云城	600658.SH	电子城	900928.SH	临港 B 股
000620.SZ	新华联	002208.SZ	合肥城建	600246.SH	万通发展	600663.SH	陆家嘴	900932.SH	陆家 B 股
000631.SZ	顺发恒业	002244.SZ	滨江集团	600266.SH	城建发展	600665.SH	天地源	900940.SH	大名城 B
000656.SZ	金科股份	002285.SZ	世联行	600322.SH	天房发展	600675.SH	中华企业		

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。