

河南、四川等开展现房销售试点，因城施策放松延续

——2023 年第 6 周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第 6 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 2.0%。沪深 300 指数报收 4106.31，周度涨幅为-0.9%；创业板指数报收 2545.16，周度涨幅-1.4%；房地产板块指数报收 3094.78，周度涨幅为 1.1%。
- **本周行业要闻。**中共中央、国务院印发《质量强国建设纲要》。央行：1 月份人民币贷款增加 4.9 万亿元，同比多增 9227 亿元。住户贷款增加 2572 亿元。河南、四川、安徽开展现房销售试点。雄安新区：首批市场化项目住房保障工作即将正式启动。武汉：优化限购政策，实行“承诺办、容缺办”，下调竞买保证金下限至 10%。四川：优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策。湖南：支持房地产项目合理融资需求，落实贷款等存量融资展期。长沙：延长企业住房公积金缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限。赣州：中心城区三区停止限购。哈尔滨：通过发放购房补贴、“带押过户”等方式促进房地产消费。太原、威海等地下调公积金贷款首付比例。广州住建局：支持项目“拿地即开工”，着力推进中心城区城中村和老旧小区改造。北京、杭州、郑州集中供地出让完成。
- **第 6 周新房、二手房销售量较第 5 周均增加。**第 6 周 44 大城市新房销售为 2.8 万套，较第 5 周增加 5.0%；21 大城市二手房销售 1.6 万套，较第 5 周增加 3.5%；一线城市新房、二手房交易较第 5 周分别上升 62.3%、上升 2.1%；二线城市新房、二手房交易较第 5 周分别增加 12.1%、增加 6.5%。**库存量较第 5 周下降，库销比较第 5 周上升。**截至第 6 周，20 大城市库存为 116.0 万套，较第 5 周减少 3948 套；库销比为 17.1 个月，较第 5 周增加 0.2 个月。**本周土地市场出让热度较第 5 周上升。**第 6 周 36 大城市合计成交土地 25 块。**土地出让金减少。土地出让金增加。**2023 年第 6 周 36 大城市土地出让金为 291.3 亿元，较第 5 周增加 269.1 亿元。**平均溢价率上升。**第 6 周 36 大城市土地成交平均溢价率 6.2%，较第 5 周上升 6.1 个百分点。
- **重点公司公告。**万科公布 A 股定增预案。招商蛇口、中海地产、绿城中国、金地集团、越秀地产、新城控股、融创中国、远洋集团、中骏集团等发布 1 月份经营简报。越秀地产 59.1 亿竞得北京两地块，附属公司广州城建申请发行 94 亿元公司债。建发股份 45 亿元企业债获发改委同意注册。

投资建议与投资标的

- 央行金融统计数据显示，1 月份人民币贷款增加 4.9 万亿元，同比多增 9227 亿元，其中住户中长期贷款仅增加 2231 亿元，低于去年同期水平，受地产成交低迷影响，居民部门信贷表现仍然平淡。本周河南宣布将以郑州、开封为试点探索预售制度改革和现房销售，四川、安徽以及山东此前也明确将在有条件的城市开展现房销售试点，预售制度改革或将正式开启。因城施策放松仍呈延续态势，武汉、赣州等地进一步放松限购，武汉限购区可新增一个购房资格，非限购区住房不计入资格认定套数，非本市户籍家庭在限购区购买首套房可实行“承诺办、容缺办”，此外无锡下调首套房贷利率至 3.8%，长沙、威海、太原等地公积金贷款政策调整优化，哈尔滨将通过多种方式促进住房消费等。我们认为需求端宽松政策仍将在“房住不炒”底线之上精准释放合理需求，而不会不计代价“大水漫灌”。城市间土地市场热度分化，本周北京、杭州等核心城市土拍显示出一定热度，超半数地块封顶成交，但郑州首次集中供地表现仍无起色。预计基本面弱复苏的趋势将延续，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。

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 13 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

- 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 2023-02-08
- 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

目 录

1.第 6 周市场行情回顾（2023.02.06~2023.02.12）	4
1.1 第 6 周行业指数表现.....	4
1.2 第 6 周地产板块个股表现.....	4
2.行业及公司要闻回顾（2023.02.06~2023.02.12）	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

图表目录

图 1：本周（第 6 周）44 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 6 周）21 城市二手房成交.....	7
图 3：本周（第 6 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4：第 6 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.....	10
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强于沪深 300 指数，弱于创业板指.....	4
表 2：本周房地产个股表现，世荣兆业、华发股份、深振业 A 涨幅居前.....	4
表 3：地产板块股票池名单.....	13

1.第 6 周市场行情回顾（2023.02.06~2023.02.12）

1.1 第 6 周行业指数表现

第 6 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 2.0%。沪深 300 指数报收 4106.31，周度涨幅为-0.9%；创业板指数报收 2545.16，周度涨幅-1.4%；房地产板块指数报收 3094.78，周度涨幅为 1.1%。

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(2023/02/10)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4106.31	-0.9%	-1.0%	6.1%
创业板指	2545.16	-1.4%	-0.2%	8.5%
房地产指数（申万）	3094.78	1.1%	-0.7%	3.3%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 6 周地产板块个股表现

第 6 周地产板块涨幅居前的公司分别为世荣兆业、华发股份、深振业 A、招商蛇口、城建发展。

表 2：本周房地产个股表现，世荣兆业、华发股份、深振业 A 涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
世荣兆业	9.61%	广汇物流	-4.14%
华发股份	8.65%	特发服务	-3.76%
深振业 A	7.13%	中天服务	-3.17%
招商蛇口	6.16%	ST 泰禾	-3.15%
城建发展	5.76%	泛海控股	-3.13%

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（2023.02.06~2023.02.12）

2.1 行业一周要闻回顾

中共中央、国务院印发《质量强国建设纲要》。央行：1 月份人民币贷款增加 4.9 万亿元，同比多增 9227 亿元。住户贷款增加 2572 亿元。河南、四川、安徽开展现房销售试点。雄安新区：首批市场化项目住房保障工作即将正式启动。武汉：优化限购政策，实行“承诺办、容缺办”，下调竞买保证金下限至 10%。四川：优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策。湖南：支持房地产项目合理融资需求，落实贷款等存量融资展期。长沙：延长企业住房公积金缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限。赣州：中心城区三区停止限购。哈尔滨：通过发放购房补贴、“带押过户”等方式促进房地产消费。太原、威海等地下调公积金贷款首付比例。广州住建局：支持项目“拿地即开工”，着力推进中心城区城中村和老旧小区改造。北京、杭州、郑州集中供地出让完成。

- 1) 中共中央、国务院：印发《质量强国建设纲要》，到 2025 年，质量整体水平进一步全面提高，中国品牌影响力稳步提升，到 2035 年，质量强国建设基础更加牢固，先进质量文化蔚

然成风，质量和品牌综合实力达到更高水平。《纲要》还提出，促进物业管理、房屋租赁服务专业化、规范化发展。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 2) 央行：发布1月份金融统计数据，1月份人民币贷款增加4.9万亿元，同比多增9227亿元。住户贷款增加2572亿元，其中，短期贷款增加341亿元，中长期贷款增加2231亿元。（02.10）

信息来源：央行官网

- 3) 雄安新区：首批承接北京非首都功能疏解市场化项目住房保障工作即将正式启动。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 4) 安徽：因地制宜开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式转变。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 5) 山东威海：优化公积金使用政策，包括购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例由30%下调至20%、多孩家庭贷款额度提高10万元、放宽申贷缴存时限、放宽商转公申贷条件、支持首付款提取公积金、提高租房提取公积金额度等。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 6) 湖南：支持房地产项目合理融资需求，落实贷款等存量融资展期。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 7) 武汉：支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非该市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 8) 武汉：下调竞买保证金，新出让土地可按照不低于起始价的10%确定竞买保证金，允许银行出具保函代替竞买保证金。除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，允许在1年内缴清，特殊项目可2年内缴清。（02.06）

信息来源：观点地产网

- 9) 四川：优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策，支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限，优化商品房预售资金监管政策。支持有条件的城市开展商品房现房销售试点，积极推动房地产业向新发展模式平稳过渡。（02.07）

信息来源：观点地产网

- 10) 长沙：延长企业住房公积金缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限。（02.07）

信息来源：观点地产网

- 11) 河南：进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。（02.07）

信息来源：观点地产网

- 12) 赣州：购房契税补贴政策延续至2023年6月30日，中心城区三区已停限购。（02.07）

信息来源：观点地产网

- 13) 哈尔滨：鼓励住房消费，开展商品房展销会等促进住房销售系列活动，通过发放购房补贴等方式促进房地产消费。推行“带押过户”模式，活跃二手房交易市场。落实相关政策规定，适时下调或取消首套房贷款利率下限政策。（02.07）

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。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

信息来源：观点地产网

- 14) 广州住建局：支持项目“拿地即开工”；着力推进中心城区城中村和老旧小区改造，优化项目审批流程；大力推行承诺制审批，构建与承诺制审批相适应的新型信用监管机制。（02.08）

信息来源：观点地产网

- 15) 太原：购买首房公积金贷款首付比例不低于 20%，二套不低于 40%。（02.08）

信息来源：观点地产网

- 16) 北京：第五批集中供地完成，6 宗涉宅地块 3 宗触顶、3 宗底价，成交总建面约 53.2 万方，成交金额约 132.1 亿元。（02.08）

信息来源：观点地产网

- 17) 杭州：第五批集中供地完成，5 宗涉宅地块 3 宗触顶、1 宗溢价、1 宗底价，总成交金额 89.6 亿元。（02.07）

信息来源：观点地产网

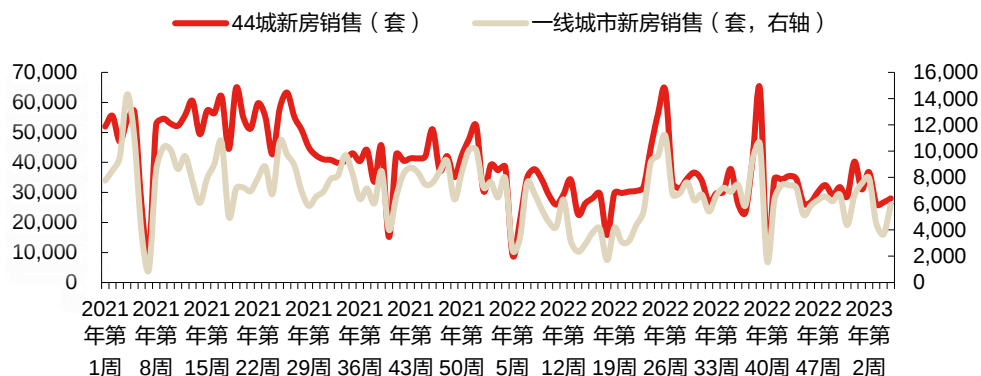
- 18) 郑州：2023 年首批集中供地完成，11 宗涉宅地块 10 宗底价成交，1 宗流拍，总成交金额 53.8 亿元。（02.07）

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

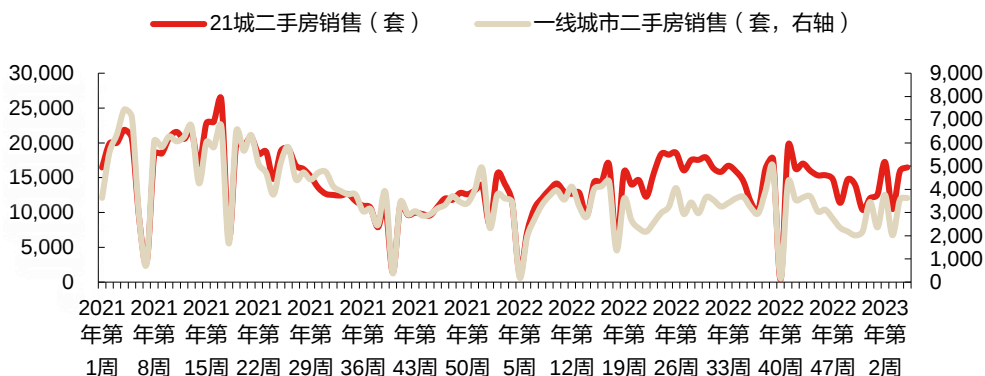
第 6 周新房、二手房销售量较第 5 周均增加。第 6 周 44 大城市新房销售为 2.8 万套，较第 5 周增加 5.0%；21 大城市二手房销售 1.6 万套，较第 5 周增加 3.5%；一线城市新房、二手房交易较第 5 周分别上升 62.3%、上升 2.1%；二线城市新房、二手房交易较第 5 周分别增加 12.1%、增加 6.5%。

图 1：本周（第 6 周）44 城市新房成交



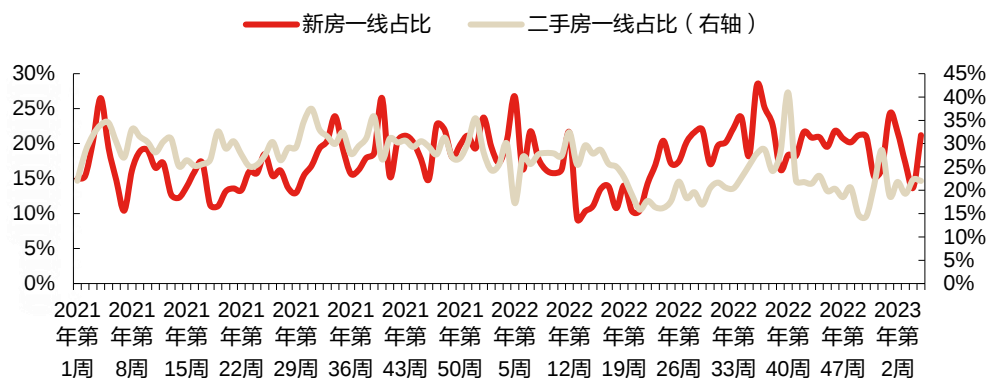
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2：本周（第 6 周）21 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

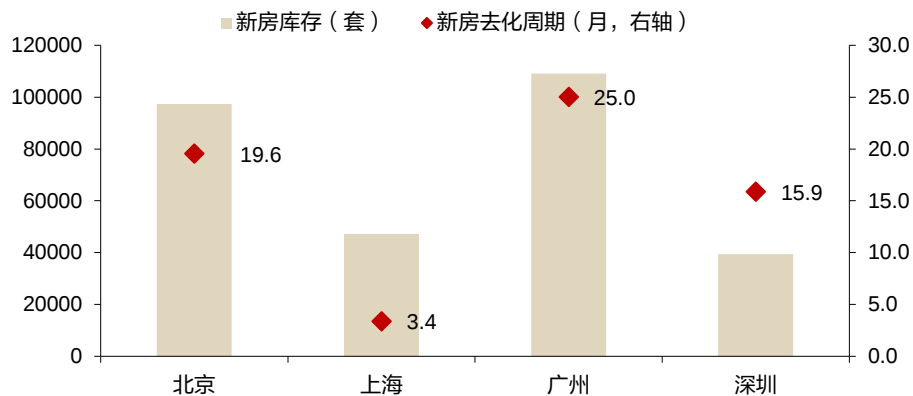
图 3：本周（第 6 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

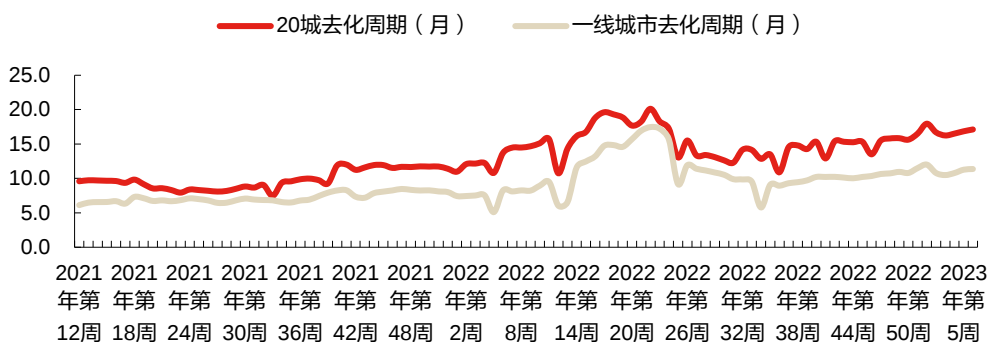
库存量较第 5 周下降，库销比较第 5 周上升。截至第 6 周，20 大城市库存为 116.0 万套，较第 5 周减少 3948 套；库销比为 17.1 个月，较第 5 周增加 0.2 个月。一线城市库存量 29.3 万套，较第 5 周减少 2309 套，库销比为 11.4 个月，较第 5 周增加 0.1 个月。二线城市库存量 43.5 万套，较第 4 周减少 2305 套，库销比为 17.1 个月，较第 5 周增加 0.2 个月。

图 4：第 6 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第5周上升。第6周36大城市合计成交土地25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6、17、2、0块，较第5周分别增加6块、增加14块、减少1块、不变。**土地出让金增加**。2023年第6周36大城市土地出让金为291.3亿元，较第5周增加269.1亿元。

图 6: 一、二线城市土地成交情况

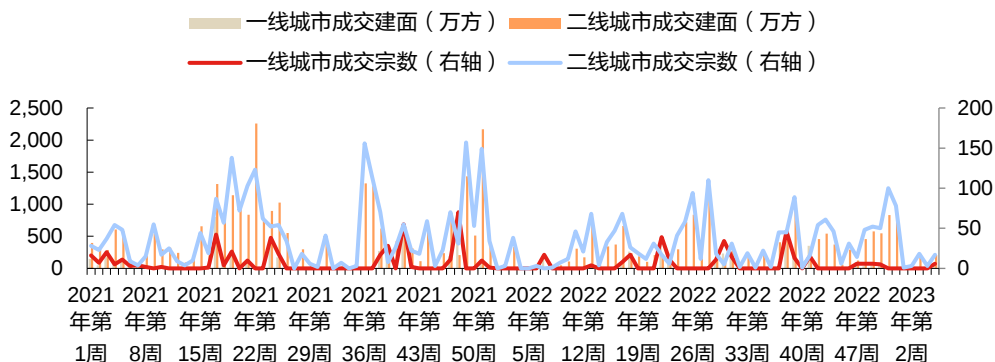


图 7：卫星城土地成交情况

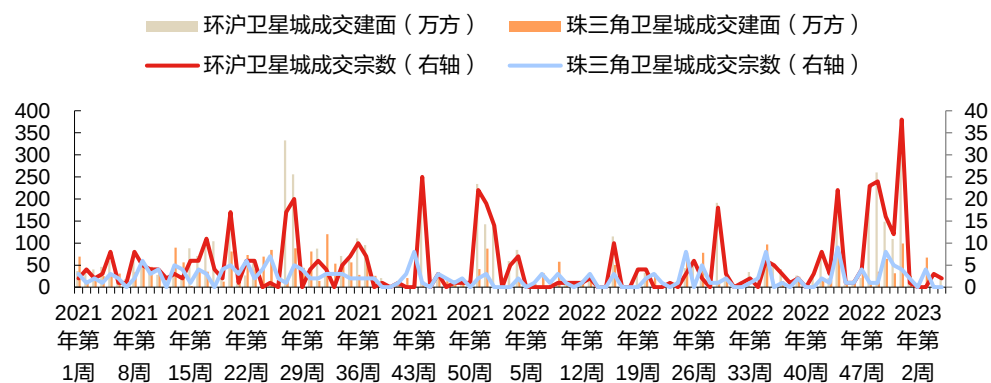
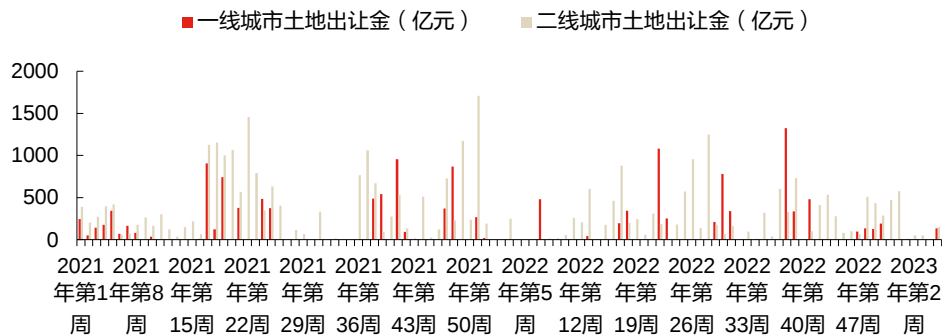


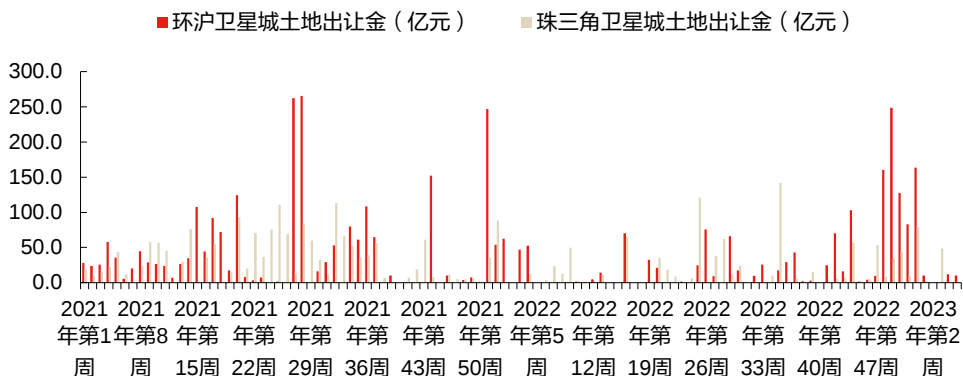
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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

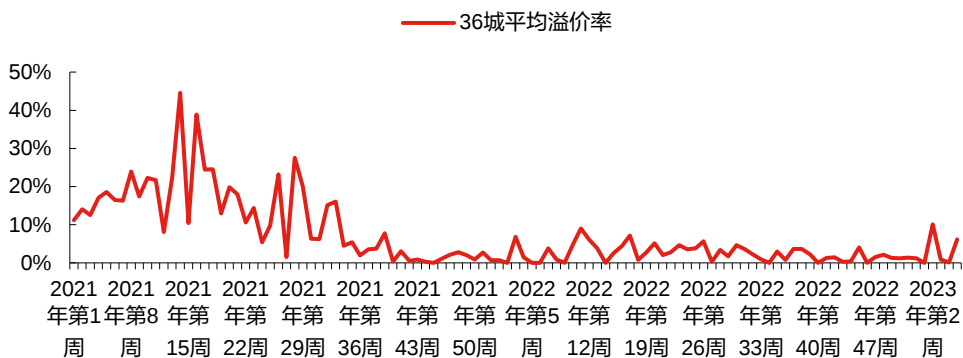


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

平均溢价率上升。2023 年第 6 周 36 大城市土地成交平均溢价率 6.2%，较第 5 周上升 6.1 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 7.8%、6.3%、0.3%、0.0%。第 6 周 36 大城市土地流拍数量为 3 块。

图 10：36 城土地平均溢价率情况

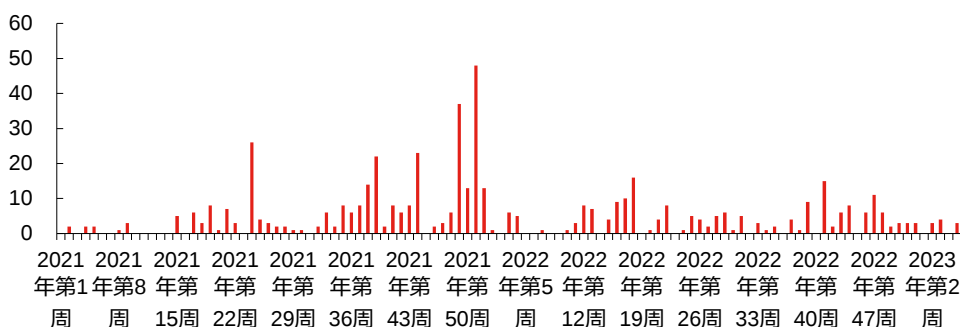


注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

图 11：36 城土地流拍情况

■ 36城流拍地块数（宗）



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

2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

万科公布 A 股定增预案。招商蛇口、中海地产、绿城中国、金地集团、越秀地产、新城控股、融创中国、远洋集团、中骏集团等发布 1 月份经营简报。越秀地产 59.1 亿竞得北京两地块，附属公司广州城建申请发行 94 亿元公司债。建发股份 45 亿元企业债获发改委同意注册。

【万科 A】公布定增预案，本次定增募集资金总额不超过 150 亿元，非公开发行股票的数量为募集资金总额除以发行价格，不超过 11 亿股，即不超过本次发行前公司总股本的 9.46%、A 股总股本的 11.32%，募集资金将用于 11 各项建设及补充流动资金。

【招商蛇口】2023 年 1 月，公司实现签约销售面积 64.1 万平方米，同比减少 9.1%；实现签约销售金额 157.7 亿元，同比增加 4.1%。新增郑州和合肥两处住宅地块，权益成交价款 11.2 亿元。

【中海地产】2023 年 1 月，公司合约销售金额约为 131.9 亿元，同比下降 10.8%；销售面积 71.1 万方，同比下降 14.1%。已认购未签约金额约为 126.6 亿元。1 月无新增土储。

【绿城中国】2023 年 1 月，绿城集团实现合同销售金额约 105 亿元，代建取得合同销售金额约 30 亿元，已认购未签约金额 62 亿元。

【金地集团】2023 年 1 月公司实现签约面积 55.2 万平方米，同比下降 1.3%；实现签约金额 92.1 亿元，同比下降 38.4%。

【越秀地产】1) 2023 年 1 月，实现合同销售（连同合营公司项目的合同销售）金额约为人民币 88.8 亿元，同比上升约 76.3%，实现合同销售面积约为 23.7 万平方米，同比上升约 21.0%。2) 竞得北京石景山、昌平两处地块，总价款 59.1 亿元。

【新城控股】1 月份公司实现合同销售金额约 57.8 亿元，比上年同期减少 26.5%；销售面积约 71.2 万平方米，比上年同期减少 10.6%。

【融创中国】2023 年 1 月，本集团实现合同销售金额约人民币 72.3 亿元，合同销售面积 58.7 万平方米，合同销售均价约人民币 12320 元/平方米。

【远洋集团】2023 年 1 月，公司合同销售金额约 32.9 亿元，销售面积约为 22.0 万方。

【中骏集团】2023 年 1 月，本集团连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币 30.5 亿元，合同销售面积 23.2 万平方米，同比分别减少 39 %和 42 %。

【越秀地产】附属公司广州城建申请发行本金最高为 94 亿元公司债。

【建发股份】申请发行不超过 45 亿元公司债，获发改委同意注册。

3.投资建议

- 央行金融统计数据显示，1 月份人民币贷款增加 4.9 万亿元，同比多增 9227 亿元，其中住户中长期贷款仅增加 2231 亿元，低于去年同期水平，受地产成交低迷影响，居民部门信贷表现仍然平淡。本周河南宣布将以郑州、开封为试点探索预售制度改革和现房销售，四川、安徽以及山东此前也明确将在有条件的城市开展现房销售试点，预售制度改革或将正式开启。因城施策放松仍呈延续态势，武汉、赣州等地进一步放松限购，武汉限购区可新增一个购房资格，非限购区住房不计入资格认定套数，非本市户籍家庭在限购区购买首套房可实行“承诺办、容缺办”，此外无锡下调首套房贷利率至 3.8%，长沙、威海、太原等地公积金贷款政策调整优化，哈尔滨将通过多种方式促进住房消费等。我们认为需求端宽松政策仍将在“房住不炒”底线之上精准释放合理需求，而不会不计代价“大水漫灌”。城市间土地市场热度分化，本周北京、杭州等核心城市土拍显示出一定热度，超半数地块封顶成交，但郑州首次集中供地表现仍无起色。预计基本面弱复苏的趋势将延续，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：

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

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。