

市场进入缩量保价阶段

——2023 年第 7 周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第 7 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-1.5%。沪深 300 指数报收 4034.51，周度涨幅为-1.7%；创业板指数报收 2449.35，周度涨幅-3.8%；房地产板块指数报收 2997.11，周度涨幅为-3.2%。
- **本周行业要闻。**央行、银保监会：发布《商业银行金融资产风险分类办法》，7 月 1 日起施行。央行：拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围。统计局：70 个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加。南宁：多家银行确认“房贷年龄期限延长至 80 岁”。武汉：全力以赴促进房地产市场健康发展。福建：出台“促消费”十条举措，全力支持首套和改善性住房需求。贵阳贵安新区：鼓励、引导金融机构实行首套房首付 20%政策。深圳：整顿经营贷转贷，部分银行表示已暂停审批存量房贷用户转贷申请。北京平谷区：制定“平谷人才十条”，一次性提供人才现金奖励最高 100 万元，并提供住房或房租补贴。惠州：商品住房限售年限从 3 年减为 1 年。南昌高新区：给予人才购房补贴，最高 800 元/㎡，同时给予 50%契税补贴。苏州：首批集中供地 6 宗地块均成功出让，总成交价 83.9 亿元。
- **第 7 周新房、二手房销售量较第 6 周均增加。**第 7 周 44 大城市新房销售为 3.3 万套，较第 6 周增加 17.2%；21 大城市二手房销售 2.0 万套，较第 6 周增加 19.6%；一线城市新房、二手房交易较第 6 周分别上升 4.3%、20.8%；二线城市新房、二手房交易较第 6 周分别增加 23.1%、19.1%。**库存量和库销比均较第 6 周下降。**截至第 7 周，20 大城市库存为 115.4 万套，较第 6 周减少 5739 套；库销比为 16.9 个月，较第 6 周减少 0.2 个月。**本周土地市场出让热度较第 6 周上升。**第 6 周 36 大城市合计成交土地 15 块。**土地出让金减少。**2023 年第 7 周 36 大城市土地出让金为 125.2 亿元，较第 6 周减少 166.1 亿元。**平均溢价率下降。**2023 年第 7 周 36 大城市土地成交平均溢价率 5.5%，较第 6 周下降 0.7 个百分点。
- **重点公司公告。**保利发展、华润置地、龙湖集团、旭辉控股等发布 1 月份经营简报。招商蛇口公布发行股份购买资产并募集配套资金草案，交易对价 89.3 亿元，拟配套融资不超过 85 亿元。大名城发布定增预案，拟募资不超过 30 亿元。格力地产、荣盛发展、大悦城等多家房企回复证券交易所监管工作函。

投资建议与投资标的

- 本周统计局公布了 1 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，一线城市新房和二手房价格环比均实现上涨，二三线城市新房和二手房价格环比降幅持平或略有收窄。自 2 月份以来，热门城市局部区域的二手房销售有明显好转，新房恢复情况有限但强信用房企表现较好，我们认为市场出现以上情形的原因主要在于当前部分房企的现金流压力有所缓解，对于之前以价换量的亏损项目，此类房企继续推盘的动力不足，从而导致新房供给收缩，市场实际上进入缩量保价的阶段。因城施策方面，南宁多家银行确认房贷年龄期限延长至 80 岁，房贷年龄期限延长实际上是通过增加购房者贷款时长，进而增加贷款额度、减轻月供压力；福建出台“促消费”十条举措支持首套和改善需求；北京平谷区、南昌高新区提供人才住房激励；惠州缩短限售年限等。同时结合深圳本周整顿低成本经营贷置换房贷，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”。房企股权融资推进，万科拟定增不超过 150 亿元，招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金总额不超过 85 亿元。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。

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。

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 21 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

- | | |
|---|------------|
| 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 | 2023-02-13 |
| 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 |

目 录

1.第 7 周市场行情回顾（2023.02.13~2023.02.19）	4
1.1 第 7 周行业指数表现.....	4
1.2 第 7 周地产板块个股表现.....	4
2.行业及公司要闻回顾（2023.02.13~2023.02.19）	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

图表目录

图 1：本周（第 7 周）44 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 7 周）21 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 7 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4：第 7 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，强于创业板指.....	4
表 2：本周房地产个股表现，我爱我家、世荣兆业、鲁商发展涨幅居前.....	4
表 3：地产板块股票池名单.....	13

1.第 7 周市场行情回顾（2023.02.13~2023.02.19）

1.1 第 7 周行业指数表现

第 7 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-1.5%。沪深 300 指数报收 4034.51，周度涨幅为-1.7%；创业板指数报收 2449.35，周度涨幅-3.8%；房地产板块指数报收 2997.11，周度涨幅为-3.2%。

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(2023/02/17)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4034.51	-1.7%	-0.9%	4.2%
创业板指	2449.35	-3.8%	-1.4%	4.4%
房地产指数（申万）	2997.11	-3.2%	1.1%	0.1%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 7 周地产板块个股表现

第 7 周地产板块涨幅居前的公司分别为我爱我家、世荣兆业、鲁商发展、中洲控股、同济科技。

表 2：本周房地产个股表现，我爱我家、世荣兆业、鲁商发展涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
我爱我家	7.37%	深振业 A	-8.53%
世荣兆业	5.65%	新城控股	-8.28%
鲁商发展	5.55%	滨江集团	-6.92%
中洲控股	4.56%	西藏城投	-6.78%
同济科技	2.42%	三湘印象	-6.61%

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（2023.02.13~2023.02.19）

2.1 行业一周要闻回顾

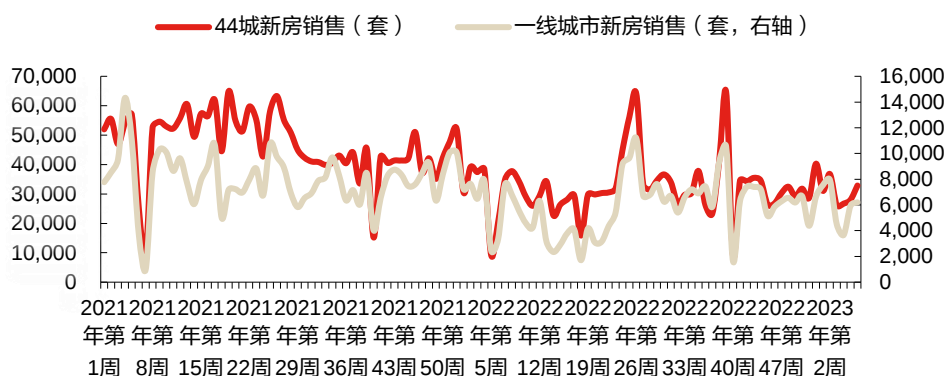
央行、银保监会：发布《商业银行金融资产风险分类办法》，7 月 1 日起施行。央行：拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围。统计局：70 个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加。南宁：多家银行确认“房贷年龄期限延长至 80 岁”。武汉：全力以赴促进房地产市场健康发展。福建：出台“促消费”十条举措，全力支持首套和改善性住房需求。贵阳贵安新区：鼓励、引导金融机构实行首套房首付 20%政策。深圳：整顿经营贷转贷，部分银行表示已暂停审批存量房贷用户转贷申请。北京平谷区：制定“平谷人才十条”，一次性提供人才现金奖励最高 100 万元，并提供住房或房租补贴。惠州：商品住房限售年限从 3 年减为 1 年。南昌高新区：给予人才购房补贴，最高 800 元/㎡，同时给予 50%契税补贴。苏州：首批集中供地 6 宗地块均成功出让，总成交价 83.9 亿元。

- 1) 央行、银保监会：发布《商业银行金融资产风险分类办法》，7月1日起施行。《办法》要求商业银行对非零售金融资产进行风险分类时，债务人在本行债权超过10%分类为不良的，该债务人在本行所有债权均应分类为不良；债务人在所有银行的债务中，逾期超过90天的债务已经超过20%的，各银行均应将其债务归为不良。（02.13）
信息来源：观点地产网
- 2) 央行：拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。（02.15）
信息来源：观点地产网
- 3) 统计局：1月份一线城市新建商品住宅销售价格同比涨2.1%、环比涨0.2%，二线城市新房销售价格同比下降1.1%、环比涨0.1%。70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有36个和13个，比上月分别增加21个和6个。（02.16）
信息来源：统计局官网
- 4) 南宁：新房供求均创近年新低，多家银行确认南宁“房贷年龄期限延长至80岁”。（02.11）
信息来源：观点地产网
- 5) 武汉：2023年武汉住房保障和房屋管理工作会议召开，要求全力以赴促进房地产市场健康发展。充分认识房地产业是国民经济支柱产业的重要作用，切实扛起推动房地产高质量发展的政治责任。（02.12）
信息来源：观点地产网
- 6) 福建：出台“促消费”十条举措，全力支持居民首套和改善性住房需求。（02.13）
信息来源：观点地产网
- 7) 贵阳贵安新区：鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。（02.13）
信息来源：观点地产网
- 8) 深圳：整顿经营贷转贷。因近期低成本经营贷置换房贷操作增多，监管已经约谈部分银行，要求加强合规审查，部分银行表示已暂停审批存量房贷用户转贷申请。（2.15）
信息来源：观点地产网
- 9) 北京平谷区：制定“平谷人才十条”，一次性提供人才现金奖励最高100万元，为突出贡献人才在平谷提供1套150平米左右、拥有自主产权的住房。其他类型人才可拎包入住专家小院、人才公寓、酒店式公寓，并享受最长3年、60%至100%的房租补贴。（2.16）
信息来源：观点地产网
- 10) 惠州：商品住房限售年限从3年减为1年。（2.16）
信息来源：观点地产网
- 11) 南昌高新区：给予人才购房补贴，最高800元/㎡，同时给予50%契税补贴。（02.16）
信息来源：澎湃新闻
- 12) 苏州：2023年首批集中供地，6宗地块均成功出让，总成交价83.9亿元，1宗触顶摇号、1宗溢价，其余4宗底价成交，另有5宗地块将于2月23日开拍。（02.16）
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

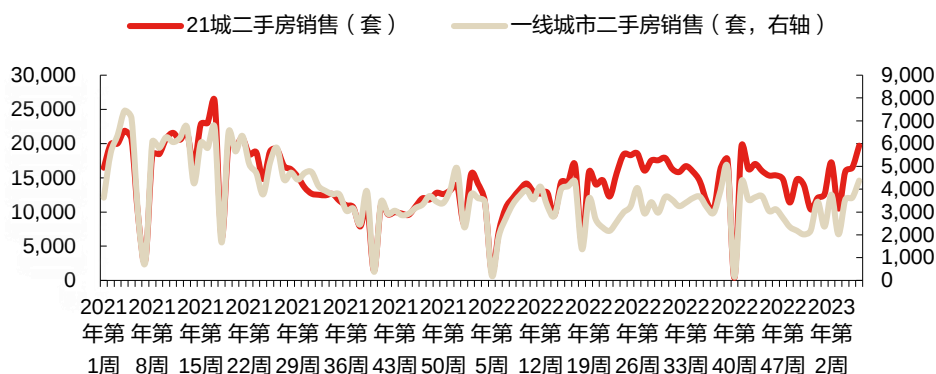
第7周新房、二手房销售量较第6周均增加。第7周44大城市新房销售为3.3万套，较第6周增加17.2%；21大城市二手房销售2.0万套，较第6周增加19.6%；一线城市新房、二手房交易较第6周分别上升4.3%、20.8%；二线城市新房、二手房交易较第6周分别增加23.1%、19.1%。

图1：本周（第7周）44城市新房成交



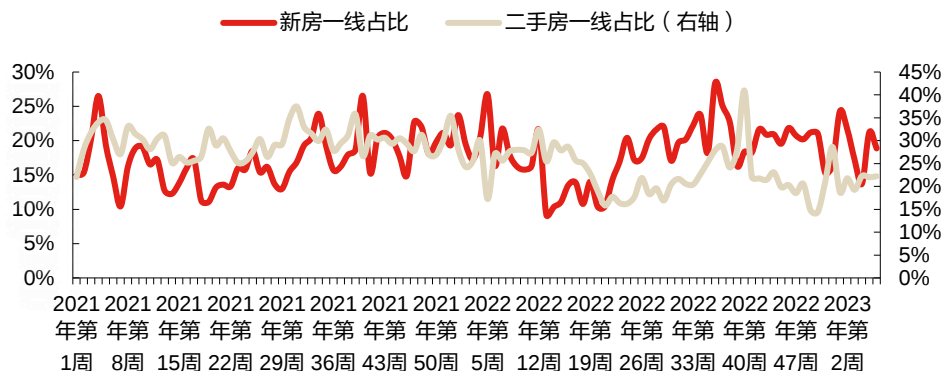
数据来源：Wind，东方证券研究所

图2：本周（第7周）21城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

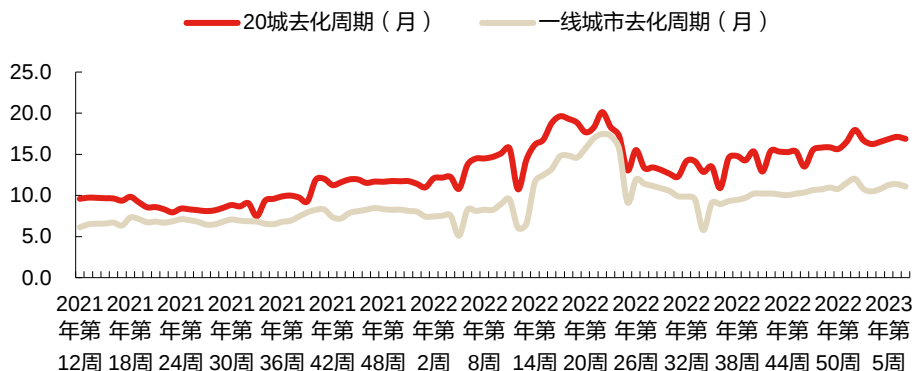
图 3：本周（第 7 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

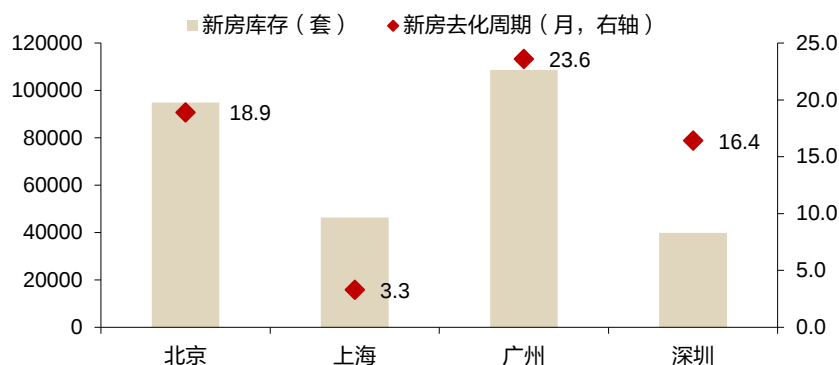
库存量和库销比均较第 6 周下降。截至第 7 周，20 大城市库存为 115.4 万套，较第 6 周减少 5739 套；库销比为 16.9 个月，较第 6 周减少 0.2 个月。一线城市库存量 29.0 万套，较第 6 周减少 3314 套，库销比为 11.1 个月，较第 6 周减少 0.3 个月。二线城市库存量 43.3 万套，较第 6 周减少 1304 套，库销比为 12.7 个月，与第 6 周持平。

图 4：第 7 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

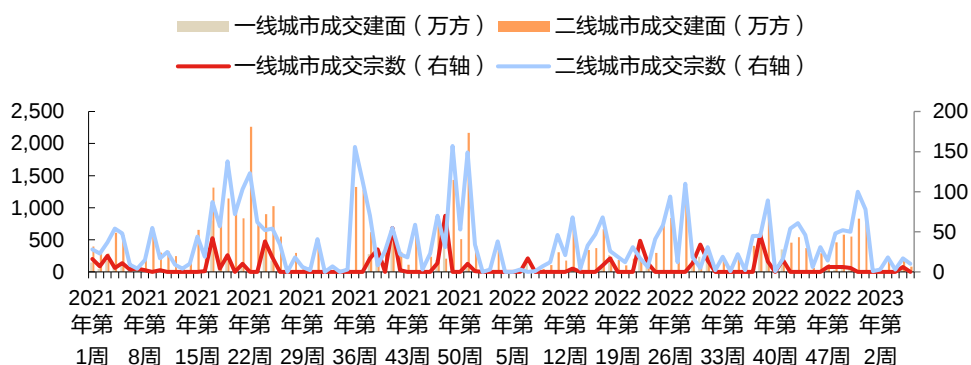


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较第 6 周上升。第 6 周 36 大城市合计成交土地 15 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、10、5、0 块，较第 6 周分别减少 6 块、减少 7 块、增加 3 块、不变。**土地出让金减少。**2023 年第 7 周 36 大城市土地出让金为 125.2 亿元，较第 6 周减少 166.1 亿元。

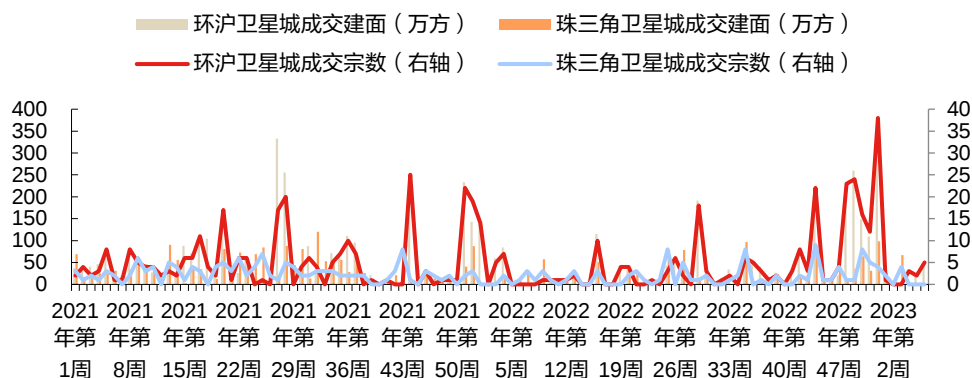
图 6：一、二线城市土地成交情况



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

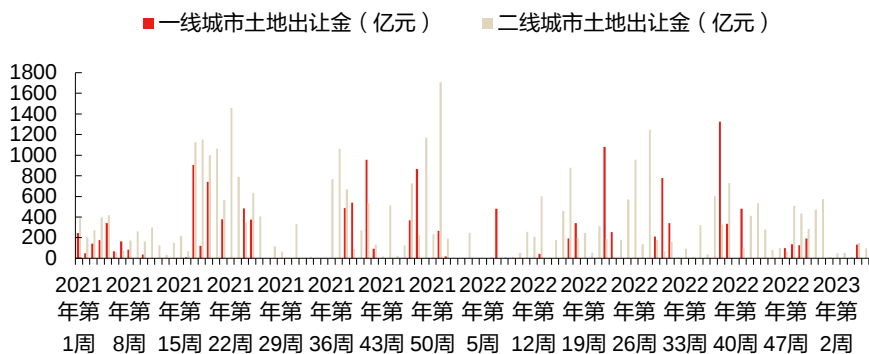
图 7：卫星城土地成交情况



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

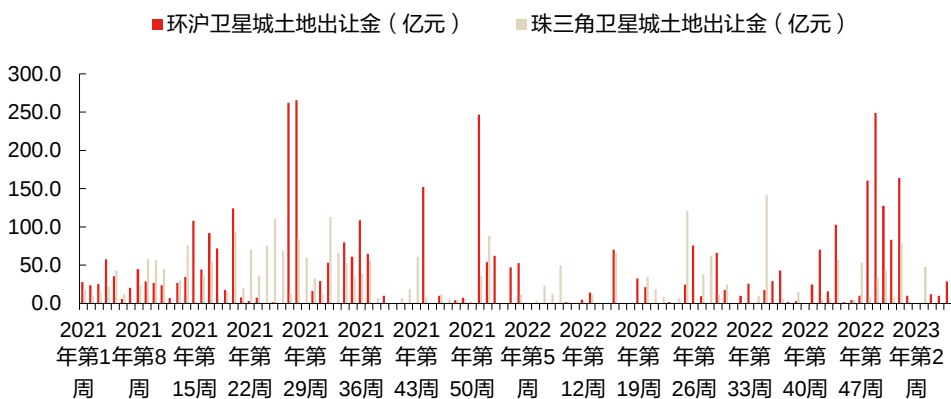
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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



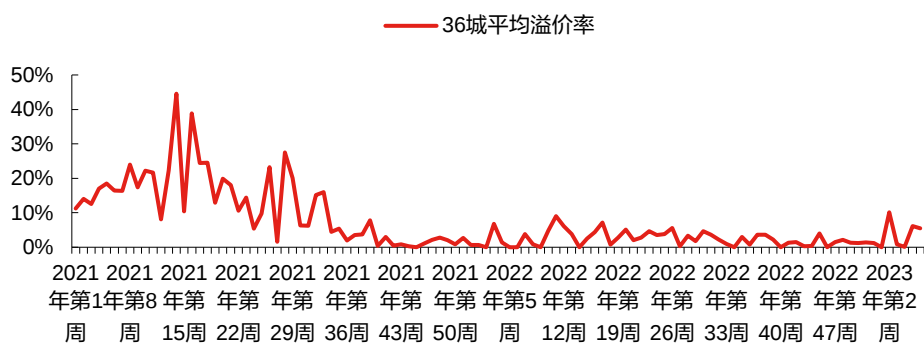
注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

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 7 周 36 大城市土地成交平均溢价率 5.5%，较第 6 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%、7.2%、2.1%、0.0%。第 7 周 36 大城市土地流拍数量为 0 块。

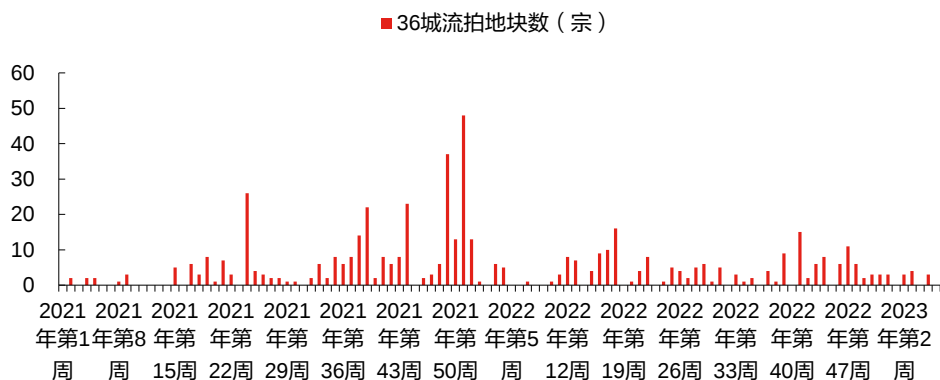
图 10：36 城土地平均溢价率情况



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

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、华润置地、龙湖集团、旭辉控股等发布 1 月份经营简报，保利发展和华润置地销售金额同比实现增长。招商蛇口公布发行股份购买资产并募集配套资金草案，交易对价 89.3 亿元，拟配套融资不超过 80 亿元。大名城发布定增预案，拟募资不超过 30 亿元。格力地产、荣盛发展、大悦城等多家房企回复证券交易所监管工作函。

【保利发展】2023 年 1 月，公司实现签约面积 183.9 万平方米，同比减少 1.0%；实现签约金额 295.5 亿元，同比增加 4.4%。

【华润置地】1 月合同销售金额约 160.2 亿元 同比增长 4.9%，实现合同销售面积 71.5 万方，同比减少 33.3%。其中权益销售金额和面积分别为 120.6 亿元及 53.3 万方，同比分别增加 7.4%、减少 37.3%。

【招商蛇口】公布发行股份购买资产并募集配套资金草案，交易标的资产为南油集团 24%股权及招商前海实业 2.8866%股权，总交易对价 89.3 亿元，不构成重大重组。同时，公司拟定增募集资金总额不超过 85 亿元，招商局投资发展拟认购金额不超过 20 亿元。

【龙湖集团】1 月实现合同销售金额 108.3 亿元，合同销售面积 66.1 万方，其中权益销售金额 72.2 亿元，权益销售面积 44.4 万方。1 月实现经营性收入 19.7 亿元。

【华侨城】2023 年 1 月份公司实现合同销售面积 12.3 万平方米，合同销售金额 19.2 亿元；2023 年 1 月份公司累计实现合同销售面积 12.3 万平方米，较上年同期下降 29%；合同销售金额 19.2 亿元，较上年同期下降 39%。

【旭辉控股】1 月合同销售金额约 50.2 亿元 同比减少 40.5%，合同销售面积约 38.3 万方。

【格力地产】回复上海证券交易所监管工作函，解释其 2022 年计提的 15.11-18.27 亿元存货减值准备和预估的 5.37-6.45 亿元的投资性房地产公允价值下降。

【荣盛发展】回复深圳证券交易所关注函，公司采取降价促销、专项去库存等措施促进销售回款，项目毛利率出现大幅下降，导致 2022 年公司预计净利润、扣非后净利润同比出现大幅下降。

【大悦城】回复深圳证券交易所关注函，2022 年预计业绩由盈转亏且大额亏损。

【大名城】发布定增预案，拟发行不超过 6 亿股，募集资金总额不超过 30 亿元，用于上海 5 个项目建设及补充流动资金。

3.投资建议

- 本周统计局公布了1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，一线城市新房和二手房价格同环比均实现上涨，二三线城市新房和二手房价格环比降幅持平或略有收窄。自2月份以来，热门城市局部区域的二手房销售有所好转，新房恢复情况有限但强信用房企表现较好，我们认为市场出现以上情形的原因主要在于当前房企的现金流压力得到部分缓解，对于之前以价换量的亏损项目，房企继续推盘的动力不足，从而导致新房供给收缩，市场实际上进入缩量保价的阶段。因城施策方面，南宁多家银行确认房贷年龄期限延长至80岁，房贷年龄期限延长实际上是通过增加购房者贷款时长，进而增加贷款额度、减轻月供压力；福建出台“促消费”十条举措支持首套和改善需求；北京平谷区、南昌高新区提供人才住房激励；惠州缩短限售年限等。同时结合深圳本周整顿低成本经营贷置换房贷，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”。房企股权融资推进，万科拟定增不超过150亿元，招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金总额不超过85亿元。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	华联家族	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。