

关注销售复苏的持续性

— 2023 年第 8 周地产周报

核心观点

- 本周市场回顾。**第 8 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 0.2%。沪深 300 指数报收 4061.05，周度涨幅为 0.7%；创业板指报收 2428.94，周度涨幅-0.8%；房地产板块指数报收 3025.31，周度涨幅为 0.9%。
- 本周行业要闻。**央行、银保监会：发布金融支持住房租赁 17 条，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。证监会：在私募股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别。财政部：支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作。央行：12 月新发放个人住房贷款利率平均为 4.26%，同比下降 1.37 个百分点。扬州：取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。常州：取消新建商品住房 2 年的限售期限；首套房贷利率下限降至 3.8%。日照：支持各商业银行以家庭住房所属区域为标准认定首套房和二套房。北京：2023 年商品住宅用地供应量与去年基本持平。西安：支持商洛市住房公积金缴存职工在该市购房需求。武汉：最快上半年出台灵活就业人员参加公积金试点。郑州：力争 6 月底前不动产办证类问题楼盘实现清零。杭州 2023 年首批集中供地完成，13 宗地块平均溢价率 9.2%。
- 第 8 周新房、二手房销售量较第 7 周均增加。**第 8 周 44 大城市新房销售为 3.6 万套，较第 7 周增加 9.0%；21 大城市二手房销售 2.3 万套，较第 7 周增加 18.8%；一线城市新房、二手房交易较第 7 周分别减少 22.6%、增加 15.3%；二线城市新房、二手房交易较第 7 周分别增加 17.3%、18.8%。**库存量和库销比均较第 7 周下降。**截至第 8 周，20 大城市库存为 115.1 万套，较第 7 周减少 2943 套；库销比为 16.5 个月，较第 7 周减少 0.4 个月。**本周土地市场出让热度较第 7 周上升。**第 8 周 36 大城市合计成交土地 21 块。**土地出让金增加。**2023 年第 8 周 36 大城市土地出让金为 250.9 亿元，较第 7 周增加 125.7 亿元。**平均溢价率上升。**2023 年第 8 周 36 大城市土地成交平均溢价率 8.9%，较第 7 周上升 3.4 个百分点。
- 重点公司公告。**保利发展、首开股份、金融街等发布融资公告。中交地产发布定增预案，募集资金总额不超 35 亿元。保利发展、华发股份更新 A 股定增预案。新湖中宝控股股东转出 10% 股份。万里股份终止重大资产重组。远洋集团完成成都远洋太古里项目交割。中国金茂 2022 年归母净利预计下降 50%-60%。

投资建议与投资标的

- 本周总体延续春节以来销售回暖趋势，主要与多方面因素有关：**此前受压制的部分刚需得到释放，疫情、气候等因素带来的异地置业需求，房企风险暴露得到控制、阶段性打破信用收缩负循环，以及部分房企因流动性压力得到缓解而收回折扣，也一定程度带来房价上涨预期并促进成交；二手房成交好于新房，原因在于二手房此前折价幅度更大，以及交付安全性更高。杭州等地土拍升温，也反映出年初资金相对充裕的央国企及地方高信用民企的补货意愿较强，同时对热点城市销售信心有所恢复。后续需重点关注销售复苏的持续性以及范围是否进一步扩大。政策方面，不动产私募投资基金试点启动，将有助于存量项目盘活；二三线城市进一步放松“五限”政策，结合此前深圳整顿经营贷，我们认为当前需求端政策仍强调精准施策，即在“房住不炒”底线上尽可能释放此前被抑制的合理住房需求，但对资金违规进入楼市仍有所警惕。预计基本面延续弱复苏趋势，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

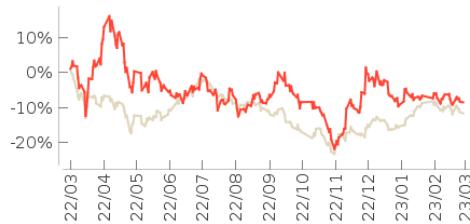
行业

房地产行业

报告发布日期

2023 年 02 月 28 日

—— 房地产 沪深 300



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

市场进入缩量保价阶段：——2023 年第 7 周地产周报	2023-02-22
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

目 录

1. 第 8 周市场行情回顾（2023.02.20~2023.02.26）	4
1.1 第 8 周行业指数表现.....	4
1.2 第 8 周地产板块个股表现.....	4
2. 行业及公司要闻回顾（2023.02.20~2023.02.26）	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	11
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1：本周（第 8 周）44 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 8 周）21 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 8 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4：第 8 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强于沪深 300 指数，强于创业板指.....	4
表 2：本周房地产个股表现，深振业 A、光大嘉宝、城建发展涨幅居前	4
表 3：地产板块股票池名单.....	12

1. 第8周市场行情回顾（2023.02.20~2023.02.26）

1.1 第8周行业指数表现

第8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0.2%。沪深300指数报收4061.05，周度涨幅为0.7%；创业板指报收2428.94，周度涨幅-0.8%；房地产板块指数报收3025.31，周度涨幅为0.9%。

表1：本周房地产板块指数强于沪深300指数，强于创业板指

	指数(2023/02/24)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深300	4061.05	0.7%	-1.7%	4.9%
创业板指	2428.94	-0.8%	-3.8%	3.5%
房地产指数（申万）	3025.31	0.9%	-3.2%	1.0%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第8周地产板块个股表现

第8周地产板块涨幅居前的公司分别为深振业A、光大嘉宝、城建发展、天地源、中新集团。

表2：本周房地产个股表现，深振业A、光大嘉宝、城建发展涨幅居前

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
深振业A	9.70%	万通发展	-12.76%
光大嘉宝	9.06%	空港股份	-4.52%
城建发展	7.97%	蓝光发展	-4.46%
天地源	6.28%	数源科技	-3.31%
中新集团	6.15%	中天金融	-3.08%

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（2023.02.20~2023.02.26）

2.1 行业一周要闻回顾

央行、银保监会：发布金融支持住房租赁17条，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。中国证监会：在私募股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别。财政部：支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作。央行：12月新发放个人住房贷款利率平均为4.26%，同比下降1.37个百分点。扬州：取消二手房3年限售政策，首套房贷利率降至3.8%。常州：取消新建商品住房2年的限售期限；首套房贷利率下限降至3.8%。日照：支持各商业银行以家庭住房所属区县为标准认定首套房和二套房。北京：2023年商品住宅用地供应量与去年基本持平。西安：支持商洛市住房公积金缴存职工在该市购房需求。武汉：最快上半年出台灵活就业人员参加公积金试点。郑州：力争6月底前不动产办证类问题楼盘实现清零。杭州首批集中供地完成，13宗地平均溢价率9.2%。

- 1) 央行、银保监会：发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》。《意见》共 17 条，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度，租赁住房建设的项目资本金比例应不低于开发项目总投资的 20%，贷款期限一般 3 年，最长不超过 5 年；租赁住房团体购房贷款的期限最长不超过 30 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%；支持向自有产权的住房租赁企业发放住房租赁经营性贷款，允许经营性贷款置换开发贷款，期限最长不超过 20 年。
(02.24)
[信息来源：澎湃新闻](#)
- 2) 证监会：证监会指导基金业协会在私募股权投资基金框架下，新设“不动产私募投资基金”类别，并采取差异化的监管政策。不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等。试点基金产品的投资者首轮实缴出资不低于 1000 万元人民币，且以机构投资者为主。(02.20)
[信息来源：证监会官网](#)
- 3) 财政部：支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作，促进房地产市场平稳发展。(02.22)
[信息来源：观点地产网](#)
- 4) 央行：12 月新发放个人住房贷款利率平均为 4.26%，较上年 12 月下降 1.37 个百分点。
(02.24)
[信息来源：央行官网](#)
- 5) 扬州：取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。(02.20)
[信息来源：观点地产网](#)
- 6) 北京：发布《北京市 2023 年度建设用地供应计划》，2023 年计划安排建设用地供应总量 3190 至 3630 公顷，与 2022 年基本持平。根据计划，2023 年商品住宅用地供应量与去年基本持平。(02.21)
[信息来源：观点地产网](#)
- 7) 西安：支持商洛市住房公积金缴存职工在该市购房需求，商洛市住房公积金缴存职工与西安本地缴存职工享有同等贷款权益。(2.21)
[信息来源：观点地产网](#)
- 8) 武汉：最快上半年出台灵活就业人员参加公积金试点。(2.22)
[信息来源：观点地产网](#)
- 9) 常州：取消新建商品住房 2 年的限售期限，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易。
(2.22)
[信息来源：观点地产网](#)
- 10) 郑州：力争 6 月底前不动产办证类问题楼盘实现清零，终结性化解率达到 100%，年底前涉及 7 万套住房、2100 万平方米的 60 个国家专项借款保交楼项目交付使用，停工烂尾类问题楼盘交办案件终结性化解大头落地。(02.22)
[信息来源：观点地产网](#)
- 11) 日照：不断优化个贷首套房认定标准，支持各商业银行以家庭住房所属区县为标准认定首套房和二套房，有效扩大首套房政策享受群体范围，降低购房负担。(02.23)

信息来源：日照房地产协会

- 12) 常州：阶段性降低首套住房商业性个人住房贷款利率下限，由相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点下调至减 50 个基点，即首套房贷利率下限降至 3.8%。（02.24）

信息来源：观点地产网

- 13) 杭州：2023 年首批集中供地 13 宗涉宅地块完成出让，合计出让金额 182.2 亿元，8 宗封顶摇号、2 宗溢价、3 宗底价出让，平均溢价率达 9.2%。（02.21）

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 8 周新房、二手房销售量较第 7 周均增加。第 8 周 44 大城市新房销售为 3.6 万套，较第 7 周增加 9.0%；21 大城市二手房销售 2.3 万套，较第 7 周增加 18.8%；一线城市新房、二手房交易较第 7 周分别减少 22.6%、增加 15.3%；二线城市新房、二手房交易较第 7 周分别增加 17.3%、18.8%。

图 1：本周（第 8 周）44 城市新房成交



注：周度销售计算周期为上一周周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

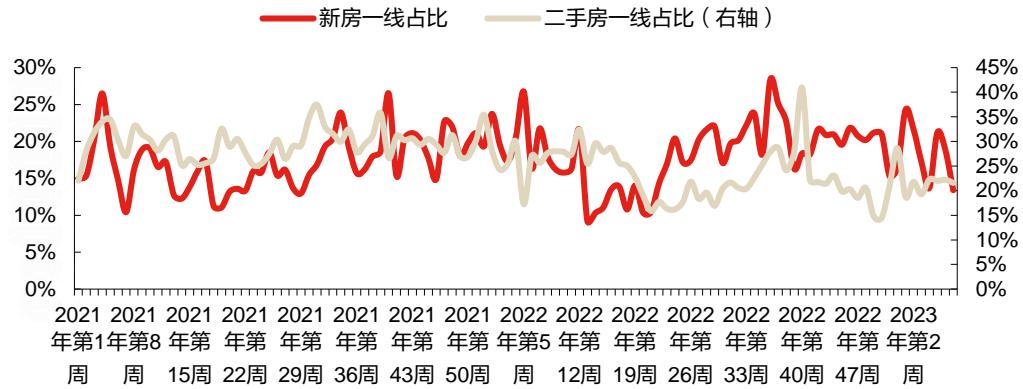
图 2：本周（第 8 周）21 城市二手房成交



注：周度销售计算周期为上一周周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

图 3：本周（第 8 周）新房二手房成交中一线城市占比

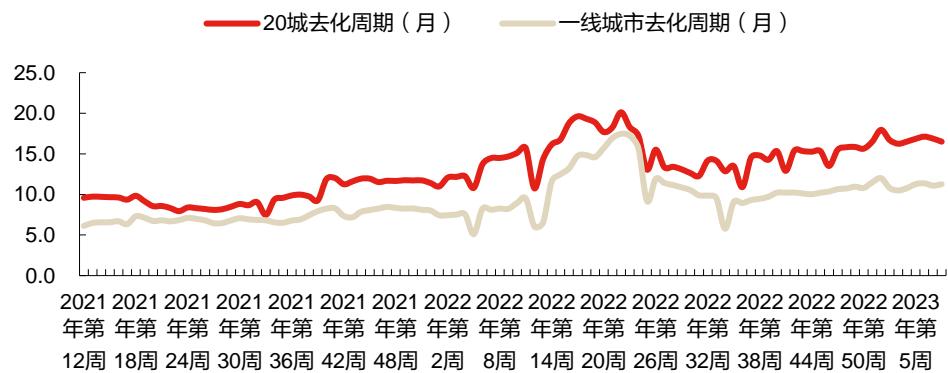


注：周度销售计算周期为上一周周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

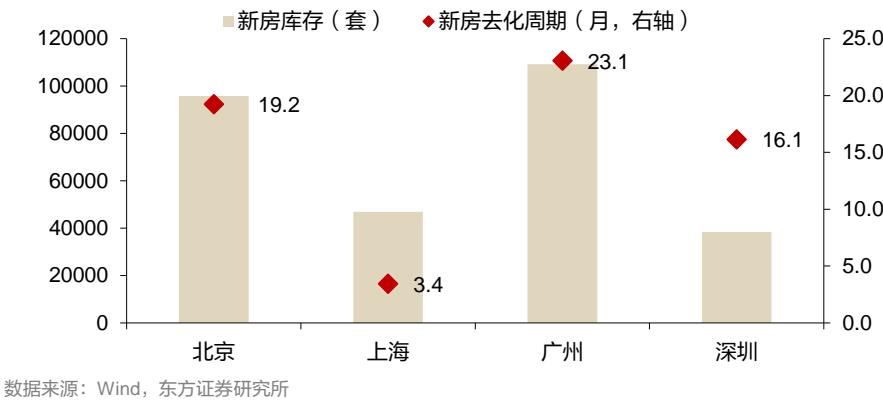
库存量和库销比均较第 7 周下降。截至第 8 周，20 大城市库存为 115.1 万套，较第 7 周减少 2943 套；库销比为 16.5 个月，较第 7 周减少 0.4 个月。一线城市库存量 29.0 万套，较第 7 周增加 402 套，库销比为 11.3 个月，较第 7 周增加 0.2 个月。二线城市库存量 43.1 万套，较第 7 周减少 2054 套，库销比为 12.2 个月，较第 7 周减少 0.5 个月。

图 4：第 8 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

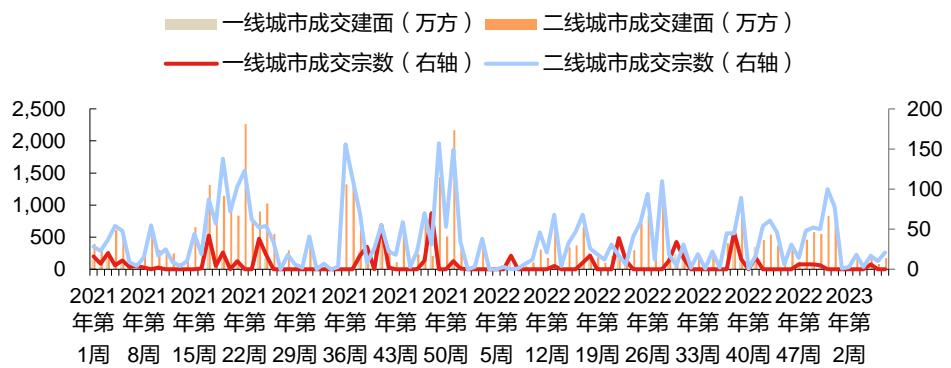
图 5：重点城市库存和库销比



2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较第 7 周上升。第 8 周 36 大城市合计成交土地 21 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、21、0、0 块，较第 7 周分别不变、增加 11 块、减少 5 块、不变。土地出让金增加。2023 年第 8 周 36 大城市土地出让金为 250.9 亿元，较第 7 周增加 125.7 亿元。

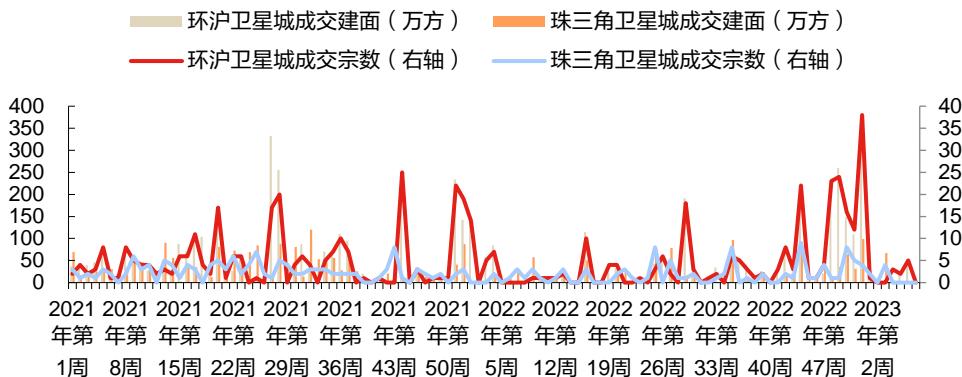
图 6：一、二线城市土地成交情况



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

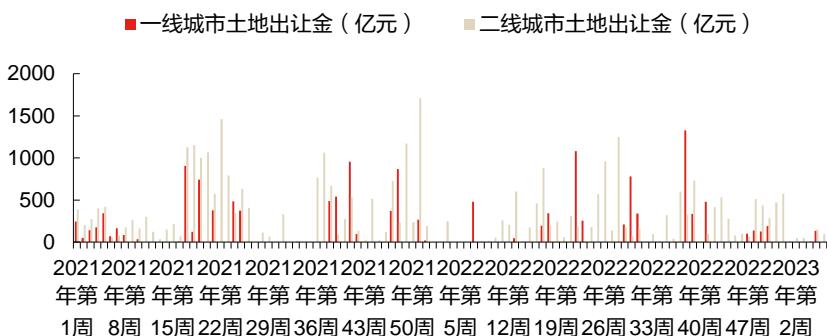
图 7：卫星城土地成交情况



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

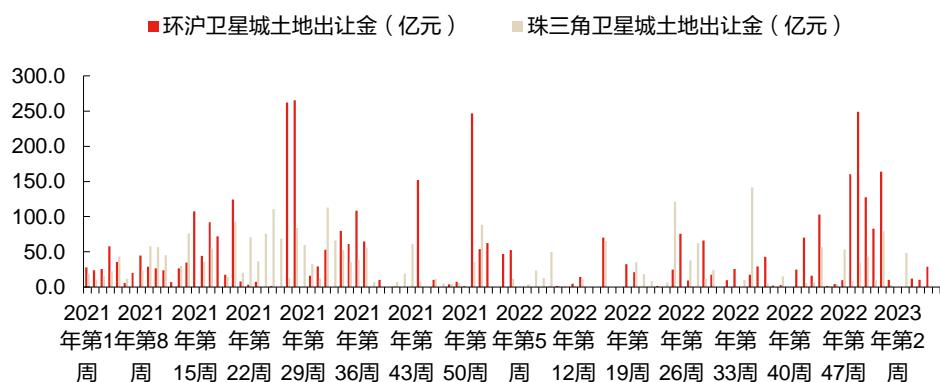
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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。

平均溢价率上升。2023年第8周36大城市土地成交平均溢价率8.9%，较第7周上升3.4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%、8.9%、0.0%、0.0%。第8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



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、首开股份、金融街等发布融资公告。中交地产发布定增预案，募集资金总额不超 35 亿元。保利发展、华发股份更新 A 股定增预案。新湖中宝控股股东转出 10%股份。万里股份终止重大资产重组。远洋集团完成成都远洋太古里项目交割。中国金茂 2022 年归母净利预计下降 50%-60%。

【保利发展】公司完成 2023 年度第一期短期融资券发行工作，发行总额为 25 亿元，发行利率为 2.26%；公司更新 A 股定增预案（修订稿），拟发行股票数量不超过 8.19 亿股，募集资金总额不超过 125 亿元。

【中交地产】公司发布定增预案，本次发行数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，即不超过 2.09 亿股，募集资金总额预计不超过 35 亿元。

【上海临港】2 月 21 日，公司发行了 2023 年度第二期超短期融资券人民币 10 亿元，截至 2023 年 2 月 22 日，本期超短期融资券募集资金全额到账。

【南京高科】发布 2023 年度第一期超短期融资券发行结果公告，23 南京高科 SCP001 发行期限 150 天，发行总额 5 亿元，发行利率为 3.09%。

【新湖中宝】公司控股股东浙江新湖集团股份有限公司向衢州市新安财通智造股权投资合伙企业（有限合伙）转让 10.00% 股份。

【万里股份】公司终止了以重大资产置换成发行股份购买资产的方式收购特瑞电池 48.15% 股权和非公开发行股份募集配套资金不超过 15,000 万元。

【滨江集团】竞得三块杭州地块的国有建设用地使用权，成交用地总面积为 105783 平方米，成交总额为 340662 万元。

【首开股份】公司完成北京首都开发股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行工作，发行规模为人民币 39 亿元。

【金融街】公司完成 2023 年度第二期中期票据发行工作，发行总额为 130,000 万元，发行利率为 3.67%。

【远洋集团】公司已完成远洋太古里 50% 股权及物管公司 50% 股权交易的全部交割。

【华发股份】公司更新 A 股定增预案（修订稿），拟发行股票总数不超过 6.35 亿股，募集资金总额不超过 60 亿元。

【中国金茂】2022 年归母净利润预计下降 50%-60%，去除投资物业公允价值变动后下降 70%-85%，主要由于项目售价不及预期和存货减值所致。

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

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。

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。