

## 政府工作报告重申防范化解风险，百强销售结构性修复

——2023 年第 9 周地产周报

## 核心观点

- **本周市场回顾。**第 9 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-1.0%。沪深 300 指数报收 4130.55，周度涨幅为 1.7%；创业板指数报收 2422.44，周度涨幅-0.3%；房地产板块指数报收 3047.63，周度涨幅为 0.7%。
- **本周行业要闻。**两会政府工作报告：有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。中国证监会：支持优质保险资产管理公司参与开展 ABS 及 REITs 业务。央行：落实二十大和中央经济工作会议部署，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。政协发言人：推动房地产业向新发展模式转型。南京：可将公积金账户余额作为前期购房资金。义乌：加大购房金融支持、加大“房票”使用力度。深圳：2023 年将新增 18.5 万套保障性住房。合肥：多子女家庭购买首套房可提高公积金贷款额度。广东：支持信托公司、金融资管公司参与房地产项目并购重组。厦门、沈阳：多子女家庭可在限购区购买第三套自住房。南京：拍地竞买保证金可使用银行保函替代。
- **第 9 周新房、二手房销售量较第 8 周均增加。**第 9 周 44 大城市新房销售为 4.0 万套，较第 8 周增加 10.6%；21 大城市二手房销售 2.5 万套，较第 8 周增加 8.5%；一线城市新房、二手房交易较第 8 周分别增加 34.4%、增加 13.5%；二线城市新房、二手房交易较第 8 周分别增加 12.5%、增加 8.8%。**库存量和库销比均较第 8 周下降。**截至第 9 周，20 大城市库存为 114.6 万套，较第 8 周减少 5013 套；库销比为 16.1 个月，较第 8 周减少 0.4 个月。**本周土地市场出让热度下降。**第 9 周 36 大城市市本级合计成交土地 2 块。**土地出让金减少。**第 9 周 36 大城市市本级土地出让金为 2.9 亿元，较第 8 周减少 248.0 亿元。**平均溢价率下降。**第 9 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 1.9%，较第 8 周下降 7.0 个百分点。
- **重点公司公告。**万科拟配售 3 亿股 H 股新股，募集资金总额约 39 亿港元。万科、碧桂园公布 2 月经营情况。张江高科、外高桥、陆家嘴、浦东金桥发布 2022 年业绩快报。碧桂园服务、金茂物业发布 2022 年盈利预告。保利发展、华发股份、招商蛇口更新定增或发行股份购买资金及募集配套资金说明书。京能置业拟筹划定增。

## 投资建议与投资标的

- **2023 两会政府工作报告中房地产相关内容基本延续去年 12 月中央经济工作会议的部署，重点提及了防风险和支持住房需求等方面。**报告再次强调防范化解优质头部房企风险，同时首次提到“防止无序扩张”，说明针对优质房企的融资支持有望延续，但供给端的纾困不会采用加剧房企高负债、高杠杆、高周转的方式。需求端方面报告重申“支持刚性和改善性住房需求”，在扩大内需章节未再次明确提及住房改善消费，结合此前住建部部长倪虹发言中强调精准施策等表述，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”。市场方面，春节以来销售回暖趋势延续，年前因疫情积压的部分刚需持续释放；二手房成交好于新房，原因在于二手房此前折价幅度更大，且无交付风险；新房销售呈现结构性复苏，根据克而瑞数据显示，1-2 月百强销售金额和面积同比增速分别为-13%/-21%，其中国企销售金额同比增长 41%。部分房企现金流压力缓解后主动缩量保价，市场有效供给减少，因而货值充足、推盘坚决的头部央国企和高评级民企销售表现亮眼。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 03 月 06 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

关注销售复苏的持续性：——2023 年第 8 周地产周报 2023-02-28

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

## 目 录

1.第 9 周市场行情回顾（2023.02.27~2023.03.05） .....	4
1.1 第 9 周行业指数表现.....	4
1.2 第 9 周地产板块个股表现.....	4
2.行业及公司要闻回顾（2023.02.27~2023.03.05） .....	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

## 图表目录

图 1：本周（第 9 周）44 城市新房成交.....	6
图 2：本周（第 9 周）21 城市二手房成交.....	6
图 3：本周（第 9 周）新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4：第 9 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，中新集团、华发股份、城建发展涨幅居前.....	4
表 3：地产板块股票池名单.....	13

## 1.第 9 周市场行情回顾（2023.02.27~2023.03.05）

### 1.1 第 9 周行业指数表现

第 9 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-1.0%。沪深 300 指数报收 4130.55，周度涨幅为 1.7%；创业板指数报收 2422.44，周度涨幅-0.3%；房地产板块指数报收 3047.63，周度涨幅为 0.7%。

**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(2023/03/03)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	4130.55	1.7%	0.7%	6.7%
创业板指	2422.44	-0.3%	-0.8%	3.2%
房地产指数（申万）	3047.63	0.7%	0.9%	1.8%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 9 周地产板块个股表现

第 9 周地产板块涨幅居前的公司分别为中新集团、华发股份、城建发展、ST 泰禾、万业企业。

**表 2：本周房地产个股表现，中新集团、华发股份、城建发展涨幅居前**

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中新集团	13.9%	鲁商发展	-4.60%
华发股份	9.4%	广汇物流	-2.85%
城建发展	7.2%	西藏城投	-2.67%
ST 泰禾	6.8%	万科 A	-2.38%
万业企业	6.3%	粤宏远 A	-1.90%

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（2023.02.27~2023.03.05）

### 2.1 行业一周要闻回顾

两会政府工作报告：有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。中国证监会：支持优质保险资产管理公司参与开展 ABS 及 REITs 业务。央行：落实二十大和中央经济工作会议部署，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。政协发言人：推动房地产业向新发展模式转型。南京：可将公积金账户余额作为前期购房资金。义乌：加大购房金融支持、加大“房票”使用力度。深圳：2023 年将新增 18.5 万套保障性住房。合肥：多子女家庭购买首套房可提高公积金贷款额度。广东：支持房地产市场平稳健康发展，支持信托公司、金融资管公司参与房地产项目并购重组。厦门、沈阳：多子女家庭可在限购区购买第三套自住房。南京：拍地竞买保证金可使用银行保函替代。

- 1) 两会政府工作报告：房地产市场风险隐患较多；有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。（03.05）  
**信息来源：中国政府网**
- 2) 中国证监会：制定《保险资产管理公司开展资产证券化业务指引》，支持优质保险资产管理公司参与开展资产证券化（ABS）及不动产投资信托基金（REITs）业务，进一步丰富参与机构形态，着力推动多层次 REITs 市场高质量发展。（03.03）  
**信息来源：证监会官网**
- 3) 央行：“权威部门话开局”系列主题新闻发布会中，中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜提到，将认真贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，认真总结和吸取中国房地产市场发展过程中的经验和教训，会同相关金融部门抓好已出台各项政策落实落地，支持刚性和改善性住房需求，支持新市民住房需求，支持租购并举的住房市场发展，完善房地产金融基础性制度和宏观审慎管理制度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。（03.03）  
**信息来源：央行官网**
- 4) 全国政协发言人：促进房地产业平稳健康发展，推动房地产业向新发展模式转型。（03.03）  
**信息来源：新浪财经**
- 5) 南京：符合条件职工可将公积金账户余额作为前期购房资金，支持符合条件的购房职工提取住房公积金支付购房款，减轻居民购房前期资金周转压力。（02.27）  
**信息来源：观点地产网**
- 6) 义乌：实施八条房产“新政”，从加大金融支持、加大“房票”使用力度、调整人才房政策、优化土地出让政策等多个方面助力房地产市场发展。（02.28）  
**信息来源：观点地产网**
- 7) 深圳：启动城中村保障性住房改造提升工程，2023 年将新增 18.5 万套保障性住房。（02.28）  
**信息来源：观点地产网**
- 8) 合肥：多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷款额度提高至 65 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至 75 万元。多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额按现行规定额度标准上浮 50% 确定。（03.01）  
**信息来源：观点地产网**
- 9) 广东：印发 2023 年广东金融支持经济高质量发展行动方案。支持房地产市场平稳健康发展。因城施策实施好差别化住房信贷政策。支持信托公司、金融资产管理公司依法依规参与房地产项目并购重组。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。（03.02）  
**信息来源：观点地产网**
- 10) 沈阳：多孩家庭可在沈阳市限购区域内购买第 3 套新建商品住房。（03.02）  
**信息来源：观点地产网**
- 11) 南京：3 月 1 日起二手房交易公积金贷款可办理“带押过户”业务。（03.02）  
**信息来源：观点地产网**
- 12) 厦门：多子女家庭购买首套可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持，二孩及以上户

籍家庭可购第3套自住房。(03.03)

信息来源：观点地产网

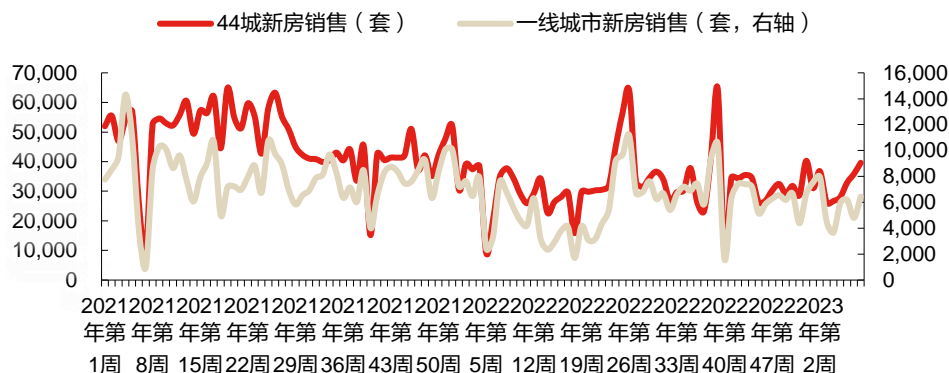
- 13) 南京：在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加了见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。(03.03)

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9周新房、二手房销售量较第8周均增加。**第9周44大城市新房销售为4.0万套，较第8周增加10.6%；21大城市二手房销售2.5万套，较第8周增加8.5%；一线城市新房、二手房交易较第8周分别增加34.4%、增加13.5%；二线城市新房、二手房交易较第8周分别增加12.5%、增加8.8%。

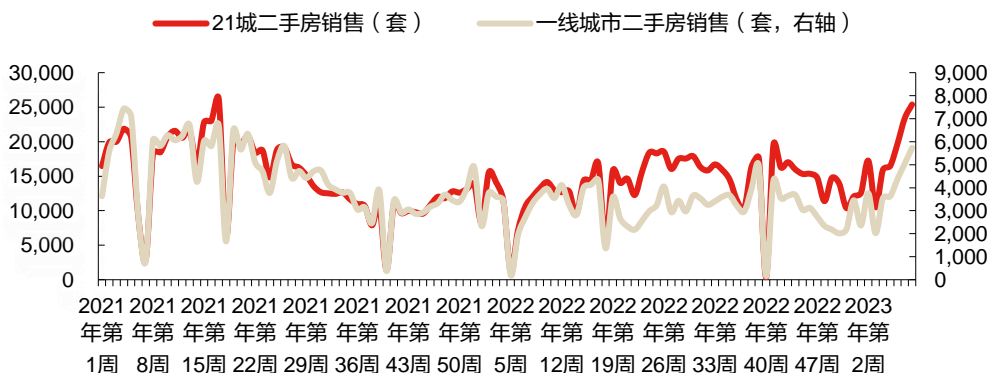
图1：本周（第9周）44城市新房成交



注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

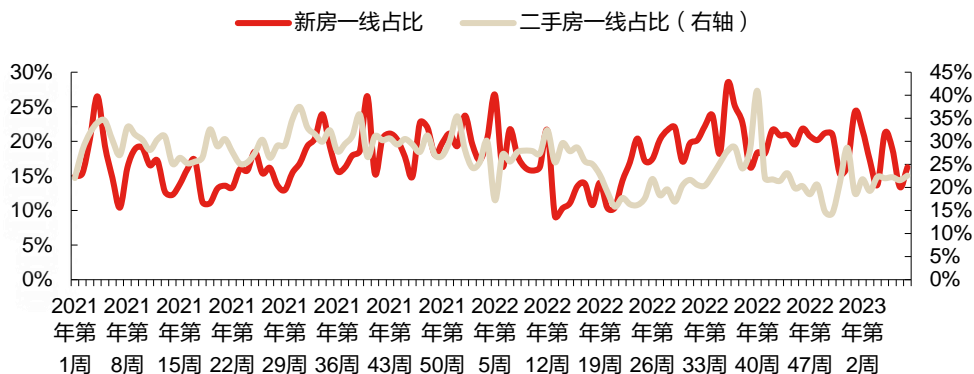
图2：本周（第9周）21城市二手房成交



注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

图 3：本周（第 9 周）新房二手房成交中一线城市占比

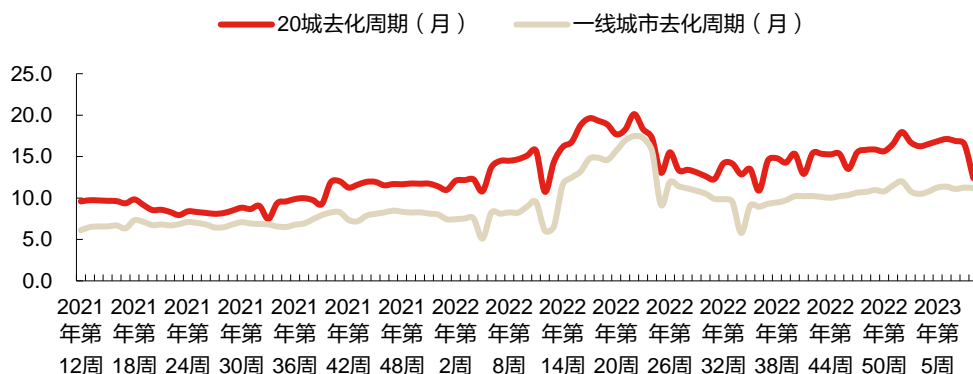


注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

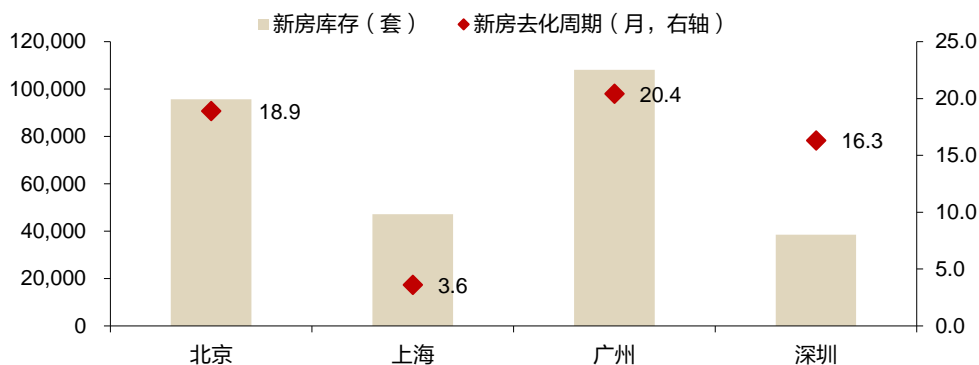
**库存量和库销比均较第 8 周下降。**截至第 9 周，20 大城市库存为 114.6 万套，较第 8 周减少 5013 套；库销比为 16.1 个月，较第 8 周减少 0.4 个月。一线城市库存量 29.0 万套，较第 8 周减少 567 套，库销比为 11.2 个月，较第 8 周减少 0.1 个月。二线城市库存量 42.6 万套，较第 8 周减少 5215 套，库销比为 11.8 个月，较第 8 周减少 0.4 个月。

图 4：第 9 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

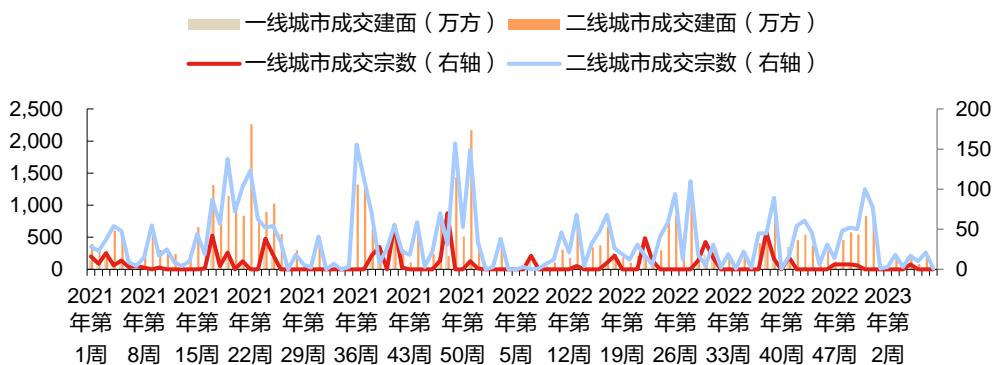


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场出让热度较第 8 周下降。第 9 周 36 大城市市本级合计成交土地 2 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、1、1、0 块，较第 8 周分别不变、减少 20 块、增加 1 块、不变。**土地出让金减少**。2023 年第 9 周 36 大城市市本级土地出让金为 2.9 亿元，较第 8 周减少 248.0 亿元。

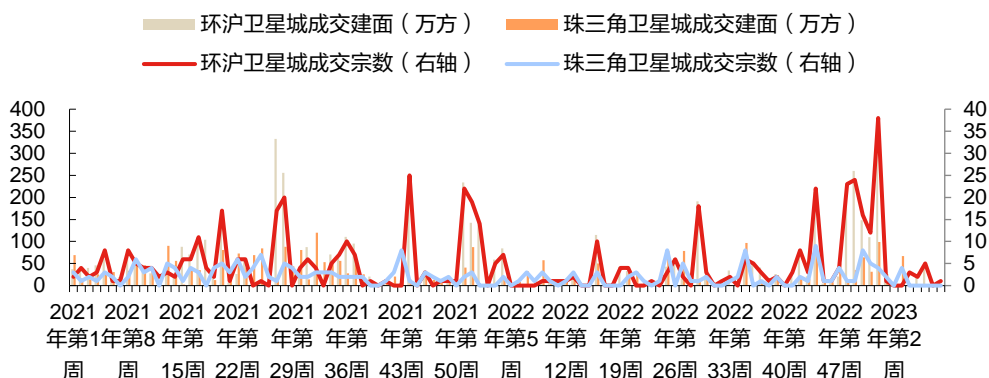
图 6：一、二线城市土地成交情况



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

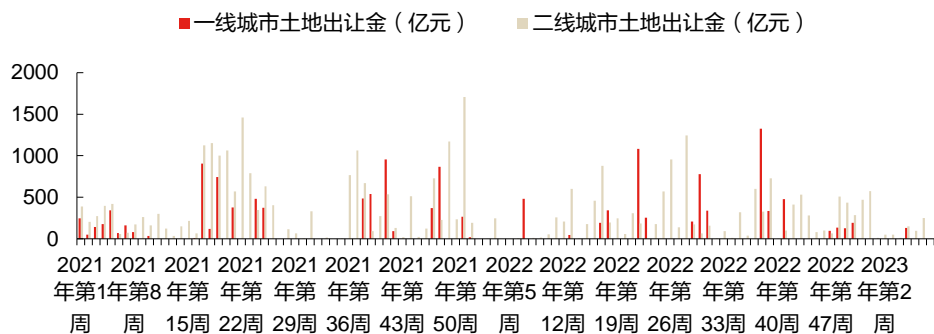
图 7：卫星城土地成交情况



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

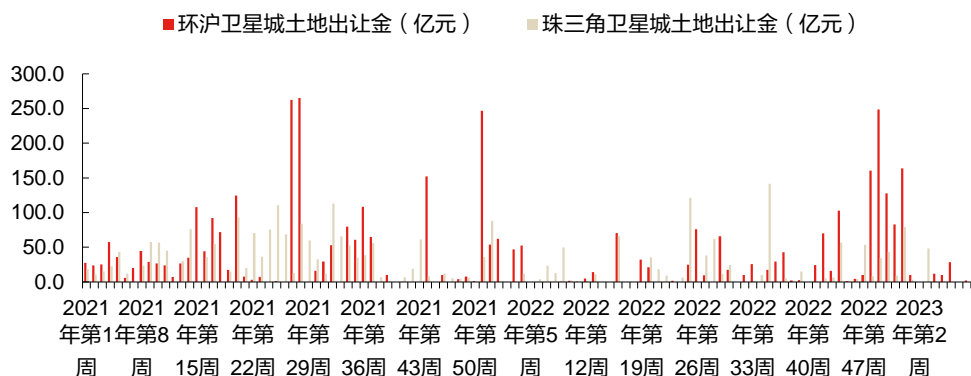
图 8：一、二线城市土地出让金情况



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



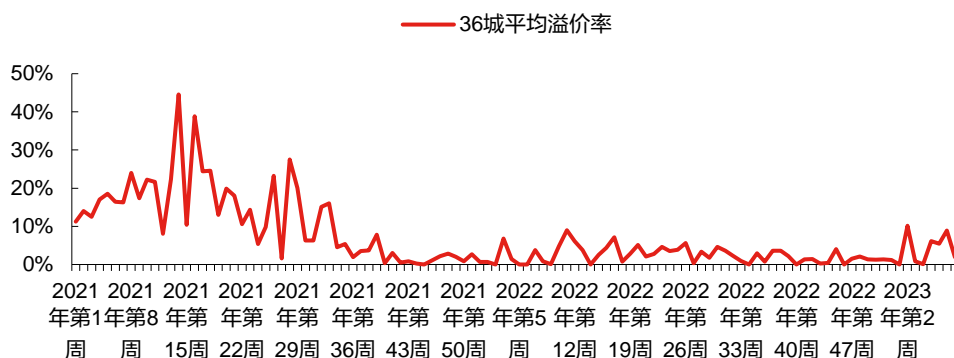
注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

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 9 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 1.9%，较第 8 周下降 7.0 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%、3.9%、0.0%。第 9 周 36 大城市土地流拍数量为 0 块。

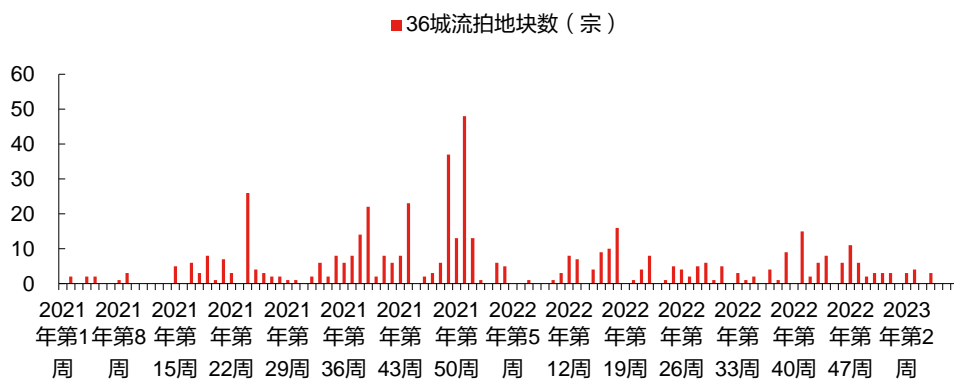
图 10：36 城土地平均溢价率情况



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：

万科拟配售 3 亿股 H 股新股，募集资金总额约 39 亿港元。万科、碧桂园公布 2 月经营情况。张江高科、外高桥、陆家嘴、浦东金桥发布 2022 年业绩快报。碧桂园服务、金茂物业发布 2022 年盈利预告。保利发展、华发股份、招商蛇口更新定增或发行股份购买资金及募集配套资金说明书。京能置业拟筹划定增。

【万科】1) 拟配售 3 亿股新 H 股，配售价为每股 13.05 港元，募集资金总额约为 39.15 亿港元；2) 2023 年 2 月，万科企业股份有限公司实现合同销售面积 193.7 万平方米，合同销售金额 301.2 亿元。

【碧桂园】2 月实现权益销售金额 248.5 亿元，合同销售面积 331 万方。

【保利发展】更新向特定对象发行股票募集说明书，该申请已获上交所受理。

【华发股份】更新向特定对象发行股票募集说明书，该申请已获上交所受理。

【招商蛇口】收到深交所对公司发行股份购买资产并募集配套资金交易事项的问询函，根据相关要求补充和修订了交易报告书（草案）。

【张江高科】发布 2022 年业绩快报，公司实现营业总收入 19.1 亿元，同比减少 9.1%，归母净利润 8.2 亿元，同比增加 11.0%，扣非后归母净利润 8.3 亿元，与上年基本持平。

【外高桥】发布 2022 年业绩快报，公司实现营业总收入 92.3 亿元，同比增长 3.9%，归母净利润 12.4 亿元，同比增长 32.4%。

【陆家嘴】发布 2022 年业绩快报，公司实现营业总收入 117.6 亿元，同比减少 15.2%，归母净利润 10.8 亿元，同比下降 74.8%。

【浦东金桥】发布 2022 年业绩快报，公司实现营业总收入 50.5 亿元，同比增加 9.5%，归母净利润 15.8 亿元，同比减少 2.4%，扣非后归母净利润 15.2 亿元，同比减少 1.9%。

【碧桂园服务】发布盈利预告，2022 年营收及归母核心净利润分别增长超过 40%及 5%，归母净利润将下降 51%至 57%。

【金茂物业】发布盈利预告，由于公司在管面积增加及增值服务收入上升，2022 年归母净利润同比增长 80%-90%。

【京能置业】发布拟筹划定增的提示性公告，募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，以及符合要求的补流、偿还债务等。

### 3.投资建议

- 2023 两会政府工作报告中房地产相关内容基本延续去年 12 月中央经济工作会议的部署，重点提及了防风险和支持住房需求等方面。报告再次强调防范化解优质头部房企风险，同时首次提到“防止无序扩张”，说明针对优质房企的融资支持有望延续，但供给端的纾困不会采用加剧房企高负债、高杠杆、高周转的方式。需求端方面报告重申“支持刚性和改善性住房需求”，在扩大内需章节未再次明确提及住房改善消费，结合此前住建部部长倪虹发言中强调精准施策等表述，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”。市场方面，春节以来销售回暖趋势延续，年前因疫情积压的部分刚需持续释放；二手房成交好于新房，原因在于二手房此前折价幅度更大，且无交付风险；新房销售呈现结构性复苏，根据克而瑞数据显示，1-2 月百强销售金额和面积同比增速分别为-13%/-21%，其中国企销售金额同比增长 41%。部分房企现金流压力缓解后主动缩量保价，市场有效供给减少，因而货值充足、推盘坚决的头部央国企和高评级民企销售表现亮眼。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](http://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。