

百强销售同比增幅收窄，强信用房企保持相对优势

——2023 年第 22 周地产周报

核心观点

- 本周市场回顾。**第 22 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 2.3%。沪深 300 指数报收 3861.83，周度涨幅为 0.3%；创业板指数报收 2233.27，周度涨幅 0.2%；房地产板块指数报收 2634.46，周度涨幅为 2.6%。
- 本周行业要闻。**国家统计局：房地产等行业商务活动指数位于收缩区间，行业景气水平下降。住建部：城市居家适老化改造指导手册发布。广东：发布关于新时代广东高质量发展的若干意见。芜湖：提高公积金贷款额度。上海：稳定房地产民间投资。陕西：大力支持民营企业发行基础设施公募 REITs。苏州：住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。佛山：优化多孩家庭租房公积金提取额度。泉州：取消公积金贷款时间间隔，优化租房提取条件和额度，加大多孩家庭租房支持力度。江苏：印发《贯彻落实扩大内需战略实施方案》，促进居住消费健康发展，有序扩大住房消费，大力培育住房租赁市场，多渠道增加租赁住房供给等。青岛：多部门印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，优化首付比、限售、二手房带押过户、房票安置等政策。北京、天津、宁波、苏州、长沙新一轮集中供地出让，整体成交热度有所上升。
- 第 22 周新房销售量较上周增加，二手房销售量较上周减少。**第 22 周 44 大城市新房销售为 3.6 万套，较第 21 周增加 9.7%；21 大城市二手房销售 1.7 万套，较第 21 周减少 9.4%。一线城市新房、二手房交易较第 21 周分别增加 5.8%、减少 2.9%；二线城市新房、二手房交易较第 21 周分别增加 18.7%、减少 14.0%。**库存量较 21 周下降，库销比较 21 周上升。**截至第 22 周，20 大城市库存为 113.4 万套，较第 21 周减少 572 套；库销比为 14.3 个月，较第 21 周增加 0.1 个月。**本周土地市场活跃度较第 21 周上升。**第 22 周 36 大城市市本级合计成交土地 46 块。**土地出让金增加。**2023 年第 22 周 36 大城市市本级土地出让金为 592.6 亿元，较第 21 周增加 184.4 亿元。**平均溢价率下降。**2023 年第 22 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 5.9%，较第 21 周下降 2.9 个百分点。
- 重点公司公告。**万科、美的置业公布 5 月经营数据。招商蛇口定增收购资产事项获深交所审核通过。越秀地产供股获 1.15 倍超额认购，募集资金总额约 83.6 亿港元。绿城中国、远洋集团、保利物业、新大正披露资产转让及收购事项。中华企业拟定增募集资金总额不超过 45 亿元。

投资建议与投资标的

- 5 月克而瑞百强房企单月销售金额和销售面积同比分别增长 5.8%/23.0%，前值为 30.4%/2.2%，同比增幅较 4 月明显收窄。**强信用房企仍保持销售的相对优势，TOP30 房企中 16 家央企 5 月合同销售金额同比增长 33.8%，而 14 家民企及混合所有制房企销售金额同比下降 4.2%。央企及少数高信用民企去年以来拿地力度大的房企供货质量高、去化速度快，土储维持良性滚动，后续销售确定性仍强，预计销售延续分化趋势。核心城市土地市场活跃度有所上升，本周北京、苏州、宁波、天津、长沙等城市集中供地溢价率均有所回升，一方面销售的城市分化传导至土地市场，房企在核心城市的竞争强度上升，另一方面供地质量提高、房地价差扩大、摇号及少量多次等供地方式的优化也有助于房企调整投资策略，保障土拍活跃度。政策方面，青岛出台降首付、限售放松等政策组合拳，其余城市仍以公积金贷款、购房补贴等为主，更大力度政策或仍需等待至下半年释放。预计行业仍将延续弱复苏态势，看好能够穿越本轮周期的企业，看好央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 06 月 05 日



证券分析师

证券分析师 赵旭翔

zhaoxuxiang@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860521070001

联系人

联系人 李睿

lirui1@orientsec.com.cn

联系人 张续远

zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

- 5 月首二套房贷利率差进一步扩大，集中供地热度持续分化：——2023 年第 21 周地产周报 2023-05-29
- 景气回落，政策仍需等待：——2023 年第 20 周地产周报 2023-05-23
- 低基数效应下销售增幅扩大，区域分化明显：——2023 年 4 月统计局数据点评 2023-05-18

目 录

1. 第 22 周市场行情回顾（2023.05.27~2023.06.02）	4
1.1 第 22 周行业指数表现.....	4
1.2 第 22 周地产板块个股表现.....	4
2. 行业及公司要闻回顾（2023.05.27~2023.06.02）	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	10
3. 投资建议	11
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1：2023 年第 22 周 44 城市新房成交	6
图 2：2023 年第 22 周 21 城市二手房成交	7
图 3：2023 年第 22 周新房二手房成交中一线城市占比	7
图 4：第 22 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（市本级）	8
图 7：卫星城土地成交情况（市本级）	9
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）	9
图 9：卫星城土地出让金情况（市本级）	9
图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）	10
图 11：36 城土地流拍情况（市本级）	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 A 股房地产个股表现	4
表 3：地产板块股票池名单	12

1. 第 22 周市场行情回顾（2023.05.27~2023.06.02）

1.1 第 22 周行业指数表现

第 22 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 2.3%。沪深 300 指数报收 3861.83，周度涨幅为 0.3%；创业板指数报收 2233.27，周度涨幅 0.2%；房地产板块指数报收 2634.46，周度涨幅为 2.6%。

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(2023/06/02)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3861.83	0.3%	-2.4%	-0.3%
创业板指	2233.27	0.2%	-2.2%	-4.8%
房地产指数（申万）	2634.46	2.6%	-3.5%	-12.0%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 22 周地产板块个股表现

第 22 周地产板块涨幅居前的公司分别为*ST 新联、万通发展、中南建设、电子城、中交地产。

表 2：本周 A 股房地产个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
*ST 新联	28.2%	ST 阳光城	-23.0%
万通发展	19.1%	ST 粤泰	-22.4%
中南建设	11.0%	ST 泰禾	-21.8%
电子城	9.0%	*ST 宋都	-21.6%
中交地产	8.8%	*ST 嘉凯	-15.5%

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（2121），剔除主营业务非房地产相关的公司，具体见附录。

2. 行业及公司要闻回顾（2023.05.27~2023.06.02）

2.1 行业一周要闻回顾

国家统计局：房地产等行业商务活动指数位于收缩区间，行业景气水平下降。住建部：城市居家适老化改造指导手册发布。广东：发布关于新时代广东高质量发展的若干意见。芜湖：提高公积金贷款额度。上海：稳定房地产民间投资。陕西：大力支持民营企业发行基础设施公募 REITs。苏州：住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。佛山：优化多孩家庭租房公积金提取额度。泉州：取消公积金贷款时间间隔，优化租房提取条件和额度，加大多孩家庭租房支持力度。江苏：印发《贯彻落实扩大内需战略实施方案》，促进居住消费健康发展，有序扩大住房消费，大力培育住房租赁市场，多渠道增加租赁住房供给等。青岛：多部门印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，优化首付比、限售、二手房带押过户、房票安置等政策。北京、天津、宁波、苏州、长沙新一轮集中供地出让，整体成交热度有所上升。

- 1) 国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河解读 2023 年 5 月中国采购经理指数：房地产等行业商务活动指数位于收缩区间，行业景气水平下降。(05.31)
信息来源：国家统计局
- 2) 住建部：城市居家适老化改造指导手册发布，以满足老年人安全、便利、舒适、健康等需求为目的，对既有住宅的套内空间进行改造。(06.01)
信息来源：观点地产网
- 3) 广东：中共广东省委、广东省人民政府发布关于新时代广东高质量发展的若干意见。防范化解重点领域风险。建立健全经济安全风险监测预警体系、信息共享机制和应急处置制度，严防房地产、金融、财政等重点领域风险叠加共振。扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。(05.29)
信息来源：观点地产网
- 4) 芜湖：首次申请公积金贷款最高可贷 70 万元，二次申请最高可贷 60 万元。(05.29)
信息来源：观点地产网
- 5) 上海市发改委：发布《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》。稳定房地产民间投资。着力做好“保交楼、保民生、保稳定”工作。鼓励民间投资参与“两旧一村”改造、保障性住房建设和运营。(05.30)
信息来源：上海政府网
- 6) 陕西省发改委：发布《促进民间投资健康发展的十条举措》。大力支持民营企业发行基础设施公募 REITs，对于被国家发展改革委推荐至中国证监会的项目，省级财政一次性补助前期费 300 万元。回收资金安排的新建、改扩建项目，优先申请中央预算内投资专项补助。(05.30)
信息来源：观点地产网
- 7) 苏州：住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。(06.01)
信息来源：观点地产网
- 8) 佛山：多孩家庭租住商品住房年最高可提取额度 6 万元，月租金超过月最高可提取额度的，以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 60%核定。(06.01)
信息来源：观点地产网
- 9) 泉州：取消公积金贷款时间间隔，优化租房提取条件和额度，加大多孩家庭租房支持力度。(06.02)
信息来源：观点地产网
- 10) 江苏：印发《贯彻落实扩大内需战略实施方案》。促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，保持房地产市场平稳健康发展，有序扩大住房消费。大力培育住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，支持住房租赁企业专业化、机构化发展，多渠道增加租赁住房供给。完善长租房政策，落实住房租赁税收优惠政策，支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房。以人口净流入大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。(06.02)
信息来源：观点地产网
- 11) 青岛：1) 优化特定条件群体商品住房上市交易年限，特定群体新房限售网签“5 改 3”或取证满 2 年，二手房取证满 1 年；2) 全面推行二手房“带押过户”；3) 鼓励棚改货币化安置，试点房票制度；4) 实施保租房以购代建；5) 开展群（团）购住房活动；6) 进一步放宽人

才住房分配准入条件；7）非限购区域首套房、二套房最低首付比例下调至 20%、30%。
(06.02)

信息来源：观点地产网

12) 天津：成功出让 6 宗涉宅地块，1 宗触顶摇号、1 宗溢价、4 宗底价，总成交金额 103.2 亿，平均溢价率 7.0%。(05.29)

信息来源：观点地产网

13) 宁波：2023 二批次成功出让 8 宗宅地，4 宗封顶摇号、1 宗溢价、3 宗底价成交，总成交金额 52.2 亿元，平均溢价率 8.8%。(05.29)

信息来源：澎湃新闻

14) 苏州：2023 二批次成功出让 9 宗宅地，3 宗触顶摇号、4 宗溢价、2 宗底价，总成交金额 97.7 亿元，平均溢价率 11.5%。(05.30)

信息来源：观点地产网

15) 长沙：2023 二批次出让 3 宗宅地，1 宗触顶摇号、2 宗底价成交，总成交金额 63.1 亿元，平均溢价率 3.4%。(05.30)

信息来源：观点地产网

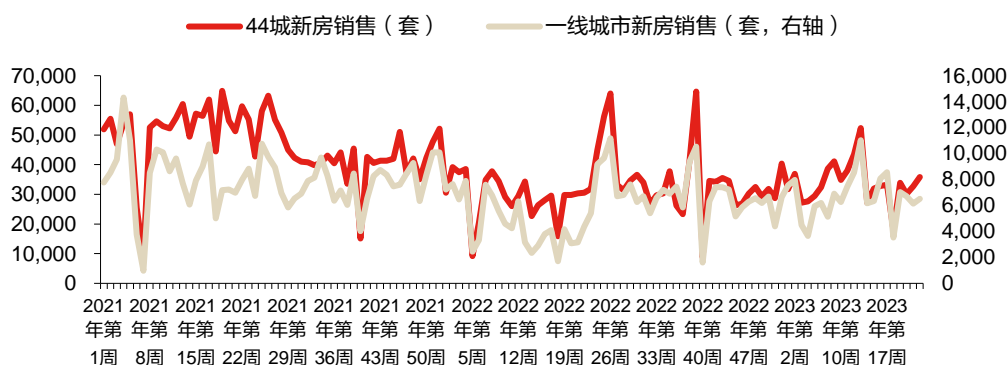
16) 北京：成功出让 4 宗宅地，3 宗触顶摇号、1 宗底价成交，总成交金额 95.2 亿元，平均溢价率 10.1%。(06.01)

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 22 周新房销售量较上周增加，二手房销售量较上周减少。第 22 周 44 大城市新房销售为 3.6 万套，较第 21 周增加 9.7%；21 大城市二手房销售 1.7 万套，较第 21 周减少 9.4%。一线城市新房、二手房交易较第 21 周分别增加 5.8%、减少 2.9%；二线城市新房、二手房交易较第 21 周分别增加 18.7%、减少 14.0%。

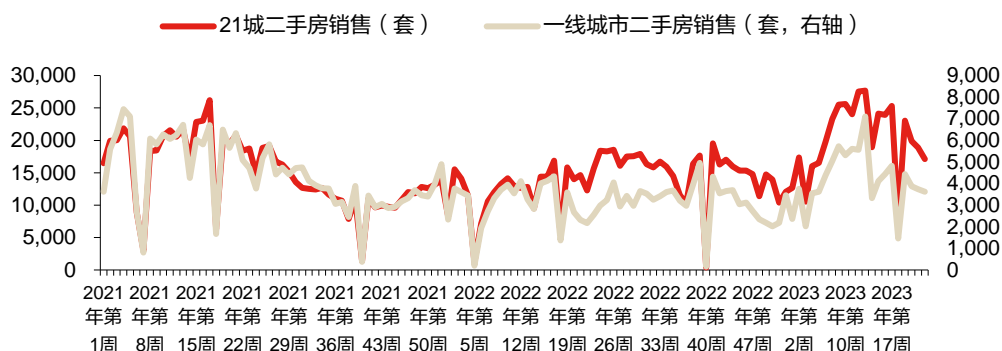
图 1：2023 年第 22 周 44 城市新房成交



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

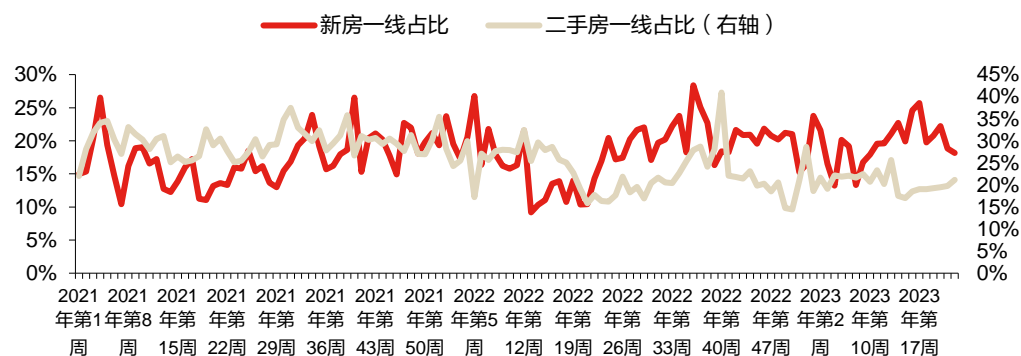
图 2：2023 年第 22 周 21 城市二手房成交



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 3：2023 年第 22 周新房二手房成交中一线城市占比

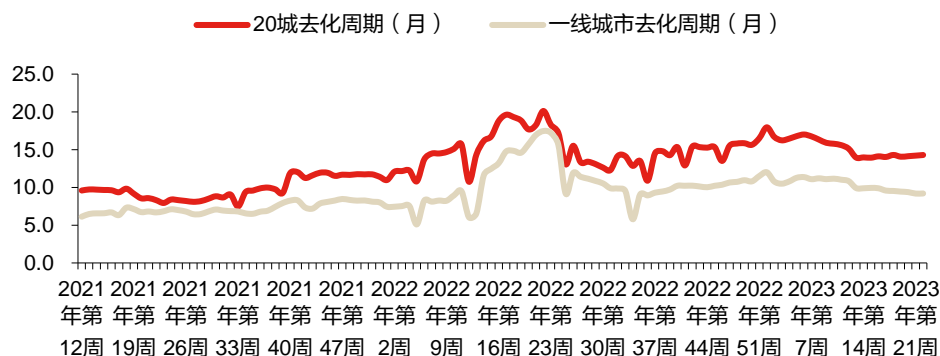


注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量较 21 周下降，库销比较 21 周上升。截至第 22 周，20 大城市库存为 113.4 万套，较第 21 周减少 572 套；库销比为 14.3 个月，较第 21 周增加 0.1 个月。一线城市库存量 28.3 万套，较第 21 周减少 757 套，库销比为 9.2 个月，较第 21 周持平。二线城市库存量 41.8 万套，较第 21 周下降 141 套，库销比为 10.9 个月，较第 21 周增加 0.1 个月。

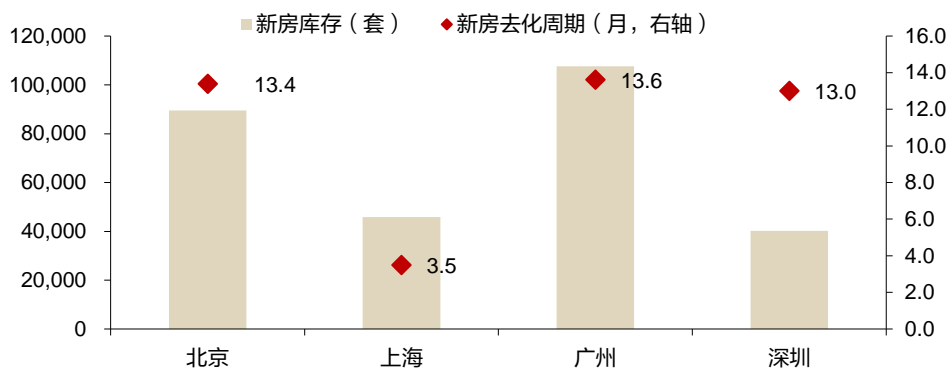
图 4：第 22 周跟踪城市库销比



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。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

图 5：重点城市库存和库销比

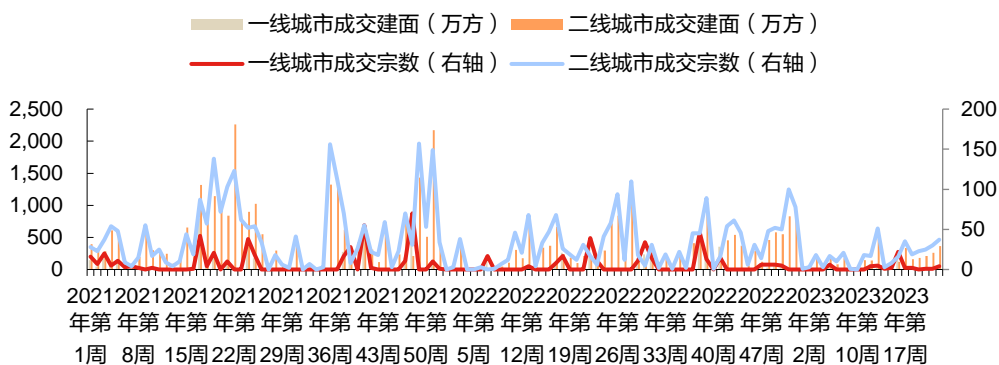


数据来源：Wind，东方证券研究所

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场活跃度较第 21 周上升。第 22 周 36 大城市市本级合计成交土地 46 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 4、37、4、1 块，较第 21 周分别增加 3 块、增加 7 块、不变、不变。**土地出让金增加。**2023 年第 22 周 36 大城市市本级土地出让金为 592.6 亿元，较第 21 周增加 184.4 亿元。

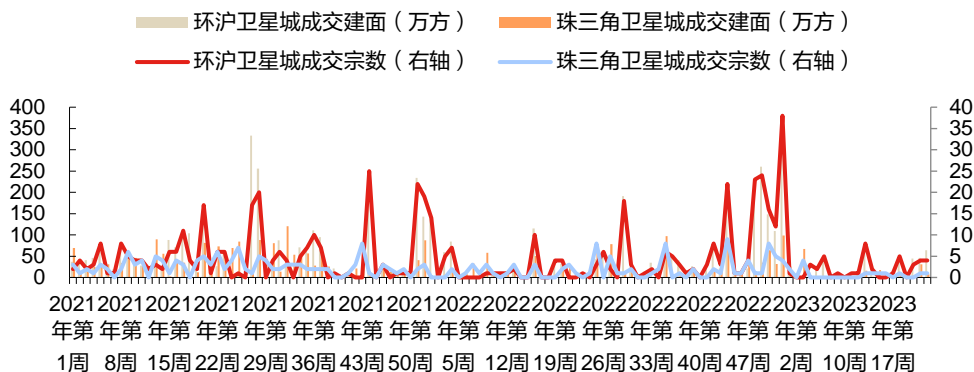
图 6：一、二线城市土地成交情况（市本级）



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

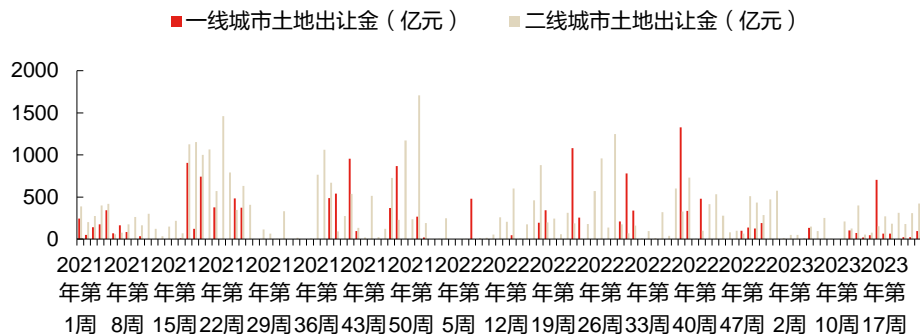
图 7：卫星城土地成交情况（市本级）



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

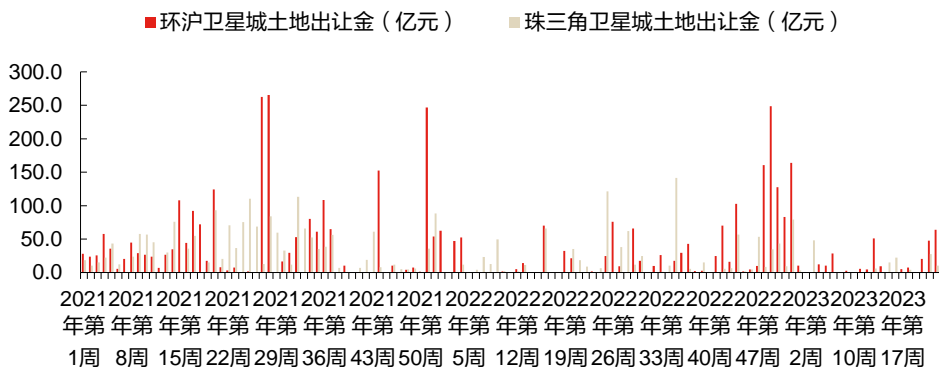
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）



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（市本级）

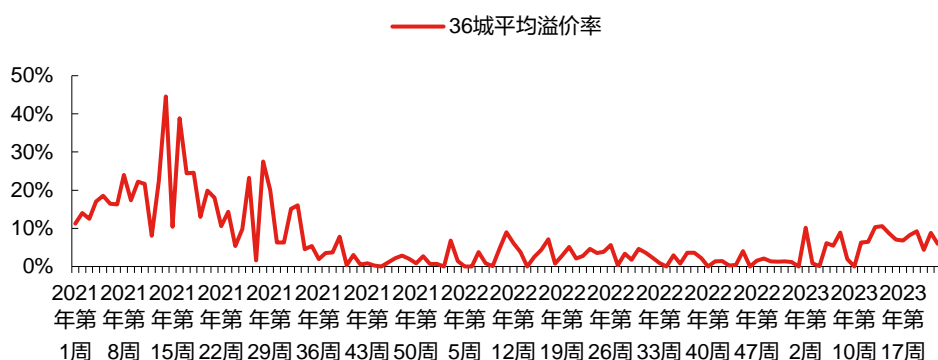


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

平均溢价率下降。2023 年第 22 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 5.9%，较第 21 周下降 2.9 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 10.1%、5.8%、1.0%、15.0%。第 22 周 36 大城市土地流拍数量为 1 块。

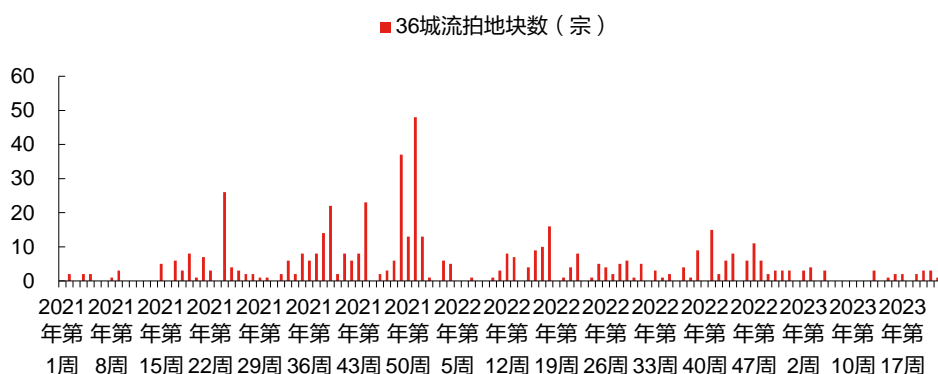
图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）



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（市本级）



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、美的置业公布 5 月经营数据。招商蛇口定增收购资产事项获深交所审核通过。越秀地产供股获 1.15 倍超额认购，募集资金总额约 83.6 亿港元。绿城中国、远洋集团、保利物业、新大正披露资产转让及收购事项。中华企业拟定增募集资金总额不超过 45 亿元。

【万科 A】1) 2023 年 5 月公司实现合同销售金额 329.4 亿元，实现合同销售面积 213.1 万方；1-5 月公司累计实现合同销售金额 1677.9 亿元，累计实现合同销售面积 1045.1 万方。2) 提请股东大会授权董事会发行不超过现有 H 股及 A 股各 20% 新增股份。

【招商蛇口】公司定增收购资产并募集配套资金事项获得深交所审核通过，尚需获得证监会同意注册。

【绿城中国】14.86 亿元出售目标公司天津绿城全运村建设开发有限公司(负责开发建设天津全运村项目的项目公司)51%股权，将由现有债权债务进行冲抵，无实际现金支付。

【越秀地产】供股获 1.15 倍超额认购，募集资金总额约 83.6 亿港元。

【美的置业】2023 年 1-5 月公司累计实现合同销售金额约 354.6 亿元，实现合同销售面积 274.9 万方。

【远洋集团】转让北京远洋未来广场项目公司优先收购权、停车位、人防工程使用权等，总代价为 3.59 亿元。

【金科股份】未能按期兑付 2020 年发行公司债，应偿付本息 9.19 亿元。

【中华企业】拟定增募集资金总额不超过 45 亿元，将用于中企誉品·银湖湾、中企云萃森林项目，及补充流动资金。

【保利物业】公司与保利创投向保利南方转让保利和乐股权，代价分别为 1311.13 万元及 1748.17 万元。

【新大正】1) 由于交易进度不及预期，且交易双方在业绩承诺延期安排等事项上存在较大分歧，短期内难以达成一致，公司决定停止收购云南沧恒事项。2) 拟变更部分募集资金 7229 万元，用于收购香格里拉市、瑞丽市两家环卫公司。

3.投资建议

- 本周新房备案量环比上升，二手房备案量环比下降，重点城市土地市场活跃度有所上升。5 月克而瑞百强房企单月销售金额和销售面积同比分别增长 5.8%/23.0%，前值为 30.4%/2.2%，同比增幅较 4 月明显收窄。强信用房企仍保持销售的相对优势，TOP30 房企中 16 家央国企 5 月合同销售金额同比增长 33.8%，而 14 家民企及混合所有制房企销售金额同比下降 4.2%。央国企及少数高信用民企去年以来拿地力度大的房企供货质量高、去化速度快，土储维持良性滚动，后续销售确定性仍强，预计销售延续分化趋势。核心城市土地市场活跃度有所上升，本周北京、苏州、宁波、天津、长沙等城市集中供地溢价率均有所回升，一方面销售的城市分化传导至土地市场，房企在核心城市的竞争强度上升，另一方面供地质量提高、房地价差扩大、摇号及少量多次等供地方式的优化也有助于房企调整投资策略，保障土拍活跃度。政策方面，青岛出台降首付、限售放松等政策组合拳，其余城市仍以公积金贷款、购房补贴等为主，更大力度政策或仍需等待至下半年释放。预计行业仍将延续弱复苏态势，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

- 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，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	600848.SH	上海临港

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。

000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600077.SH	宋都股份	600604.SH	市北高新	600895.SH	张江高科
000402.SZ	金融街	000926.SZ	福星股份	600082.SH	海泰发展	600606.SH	绿地控股	601155.SH	新城控股
000514.SZ	渝开发	000961.SZ	中南建设	600094.SH	大名城	600622.SH	光大嘉宝	601512.SH	中新集团
000517.SZ	荣安地产	000965.SZ	天保基建	600159.SH	大龙地产	600638.SH	新黄浦	601588.SH	北辰实业
000540.SZ	中天金融	001914.SZ	招商积余	600162.SH	香江控股	600639.SH	浦东金桥	603506.SH	南都物业
000558.SZ	莱茵体育	001979.SZ	招商蛇口	600173.SH	卧龙地产	600641.SH	万业企业	900902.SH	市北 B 股
000560.SZ	我爱我家	002016.SZ	世荣兆业	600185.SH	格力地产	600648.SH	外高桥	900911.SH	金桥 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	900912.SH	外高 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	900928.SH	临港 B 股
000609.SZ	中迪投资	002188.SZ	中天服务	600239.SH	ST 云城	600658.SH	电子城	900932.SH	陆家 B 股
000620.SZ	新华联	002208.SZ	合肥城建	600246.SH	万通发展	60066.SH	陆家嘴	900940.SH	大名城 B
000631.SZ	顺发恒业	002244.SZ	滨江集团	600266.SH	城建发展	600665.SH	天地源		
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 个月内行业或公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）；

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。