

## 3月小阳春略有表现，二手房好于一手房

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

2024年04月15日



证券分析师

赵旭翔

zhaoxuxiang@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860521070001

相关报告

郑州等多地推进住房“卖旧买新、以旧换新”	2024-04-08
万科业绩下滑，力求安全平稳过渡	2024-04-01
二手房延续以价换量	2024-03-24

### 核心观点

- 本周市场回顾。**第15周房地产板块指数弱于沪深300指数，弱于创业板指。房地产板块较沪深300指数相对收益为-4.5%。沪深300指数报收3475.84，周度涨幅为-2.6%；创业板指数报收1762.88，周度涨幅为-4.2%；房地产指数（申万）报收1825.59，周度涨幅为-7.1%
- 全国性政策方面。**住建部：加快推进配售型住房建设，许多城市形成了好的经验做法，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房计划和项目。**地方政策方面。**广东15个城市、青岛、烟台、济宁、兰州等地取消首套房贷利率下限。江苏海安、张家港实施“以旧换新”政策。湖北实施团购安家活动。江苏盐城、北京、沈阳、广州、荆州、邯郸调整公积金政策。海南琼中放宽住房限购政策。舟山市放宽城镇落户条件。海南琼中放宽房地产限购。湖北17市设立房地产融资机制。安徽桐城、武汉江夏、南京江宁区提高人才购房补贴力度。哈尔滨配售型保障性住房项目中严禁配建商品房。郑州拟对房地产开发、物业及中介实施“双随机、一公开”抽查计划。合肥、舟山、上海、苏州、济南、沈阳公布2024供地计划。
- 本周新房销售量与第14周持平，二手房销售量较第14周增加。**第15周44大城市新房销售为1.8万套，与第14周持平；21大城市二手房销售2.3万套，较第14周增加75.0%。一线城市新房、二手房交易较第14周分别减少13.3%、增加60.9%；二线城市新房、二手房交易较第14周分别增加9.5%、增加80.4%。**库存量较第14周下降，库销比较第14周下降。**截至第15周，18大城市库存为84.9万套，较第14周减少21.4万套；库销比为21.3个月，较第14周增加5.3个月。**第15周土地市场活跃度较第14周下降。**第15周36大城市市本级合计成交土地8块。**土地出让金减少。**2024年第15周36大城市市本级土地出让金为24.9亿元，较第14周减少69.7亿元。**平均溢价率上升。**2024年第15周36大城市市本级土地成交平均溢价率8.5%，较第14周上升6pct。第15周36大城市流拍或中止、取消及延迟交易的地块数量为1块。
- 重点公司公告。**中交地产、云南城投等5家房企发布2023年业绩年度报告。粤海置地发布盈利预警。合生创展、保利置业、宝龙地产等28家公司公告2024年第一季度运营数据或3月份运营数据。津滨发展获控股股东3亿元无息贷款，期限不超1个月。津投城开拟向控股股东发行3.32亿股，募资4.98亿元。贝壳-W4月8日公告，于2024年4月5日斥资约476.62万美元回购股份102.43万股；4月8日斥资300万美元回购63.13万股。大悦城控股按50%持股比例为武汉裕灿5亿借款提供担保。

### 投资建议与投资标的

- 3月楼市小阳春成色偏弱，二手房成交好于一手房。**3月房地产市场成交迎来阶段性反弹，根据克而瑞数据，全国115城单月成交规模达到2432万平方米，但同比因去年较高基数下降41%。新房方面，3月70个重点城市整体成交面积同比下降33%，环比上升71%，一季度累计同比下降50%。二手房方面，25城二手房成交面积同比下降30%，环比上升114%，一季度累计同比下降21%。整体来看，今年小阳春市场表现弱于去年同期，二手房表现优于一手房，以价换量特征明显。进入4月，多城市供需两端出现明显下降，24年第14周（4.1-4.7）新房供应环比下降31%，新房成交环比终止连续三周的涨势并明显转跌，21城二手房成交量自2月底开始的上升趋势中断，环比下降40%，综合判断，我们认为小阳春行情已进入尾声。预计未来成交总量规模或将延续弱复苏走势，基于去年基数较高，同比还将延续降势。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。

## 目录

1.第 15 周市场行情回顾（2024.04.06~2023.04.12）	4
1.1 第 15 周行业指数表现	4
1.2 第 15 周地产板块个股表现	4
2.行业及公司要闻回顾（2024.04.06~2023.04.12）	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	10
投资建议	12
风险提示	12
附录	12

## 图表目录

图 1: 2024 年第 15 周 44 城新房成交套数 .....	6
图 2: 2024 年第 15 周 21 城二手房成交套数 .....	6
图 3: 2024 年第 14 周新房二手房成交套数中一线城市占比 .....	7
图 4: 第 14 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) .....	8
图 8: 一、二线城市土地出让金情况 (市本级) .....	9
图 9: 重点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, 弱于创业板指 .....	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 .....	13

## 1.第 15 周市场行情回顾（2024.04.06~2023.04.12）

### 1.1 第 15 周行业指数表现

**第 15 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。**房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-4.5%。沪深 300 指数报收 3475.84，周度涨幅为-2.6%；创业板指数报收 1762.88，周度涨幅为-4.2%；房地产指数（申万）报收 1825.59，周度涨幅为-7.1%。

**表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指**

	指数(2024/04/05)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3475.84	-2.6%	0.9%	-10.2%
创业板指	1762.88	-4.2%	1.2%	-24.9%
房地产指数（申万）	1825.59	-7.1%	-1.5%	-39.0%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 15 周地产板块个股表现

第 14 周地产板块涨幅居前的公司分别为大名城、万通发展、大名城 B、外高 B 股、南京高科。

**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
大名城	13.3%	铁岭新城	-18.6%
万通发展	8.7%	我爱我家	-14.4%
大名城 B	2.2%	迪马股份	-13.4%
外高 B 股	1.1%	万科 A	-13.3%
南京高科	0.3%	中洲控股	-12.8%

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），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（2024.04.06~2023.04.12）

### 2.1 行业一周要闻回顾

**全国性政策方面。**住建部：加快推进配售型住房建设，许多城市形成了好的经验做法，截至目前，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房计划和项目。**地方政策方面。**广东 15 个城市、青岛、烟台、济宁、兰州、平凉、白银取消首套房贷利率下限。江苏海安、张家港实施“以旧换新”政策。湖北实施团购安家活动。江苏盐城、北京、沈阳、广州、荆州、邯郸调整公积金政策。海南琼中放宽住房限购政策。舟山市放宽城镇落户条件。海南琼中放宽房地产限购。湖北 17 市设立房地产融资机制。安徽桐城、武汉江夏、南京江宁区提高人才购房补贴力度。哈尔滨配售型保障性住房项目中严禁配建商品房。郑州拟对房地产开发、物业及中介实施“双随机、一公开”抽查计划。合肥、舟山、上海、苏州、济南、沈阳公布 2024 供地计划。

#### ● 全国性政策：

1) 住建部：在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，今年以来，各地正在加快

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声明。

推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。截至目前，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目。（4.11）

信息来源：观点地产网

● 地方政策：

- 1) 江苏海安：实施商品房“以旧换新”政策（4.06）

信息来源：观点地产网

- 2) 广东：福州、南昌、济宁、赣州、青岛、烟台、新余等在内的 15 个城市取消首套房贷利率下限（4.07）

信息来源：观点地产网

- 3) 湖北：团购安家活动启动，成交超 1460 套房源（4.07）

信息来源：观点地产网

- 4) 江苏盐城：公积金新政 5 月 1 日实施，支持老旧小区改造、加装电梯等（4.07）

信息来源：观点地产网

- 5) 合肥：发布 2024 年供地计划，供应总量预计为 1990 公顷（4.07）

信息来源：观点地产网

- 6) 舟山：2024 年度供地计划发布，商品住宅用地减少 78%（4.07）

信息来源：观点地产网

- 7) 北京：使用公积金贷款购买装配式建筑的缴存职工，贷款额度最高可上浮 40 万元（4.08）

信息来源：观点地产网

- 8) 上海：2024 年供地计划发布，拟推宅地 856 公顷同比减少 4.9%（4.08）

信息来源：观点地产网

- 9) 海南琼中：放宽房地产限购，支持本地居民及多孩家庭购房需求（4.08）

信息来源：观点地产网

- 10) 沈阳：放宽商转公贷款申请条件，可提取公积金交购房首付（4.08）

信息来源：观点地产网

- 11) 舟山市：进一步放宽城镇落户条件，租房半年即可（4.08）

信息来源：观点地产网

- 12) 广州：调整公积金政策，一人申请贷款最高额度提升至 70 万元（4.08）

信息来源：观点地产网

- 13) 湖北：17 市设房地产融资协调机制，85 项目获 226 亿授信（4.09）

信息来源：观点地产网

- 14) 安徽桐城：推出购房补贴新政，吸引高层次人才，最高补贴 50 万元（4.09）

信息来源：观点地产网

- 15) 苏州：市区 2024 年度住宅用地供应 228 公顷，历年最低（4.09）

信息来源：观点地产网

- 16) 济南：2024 年计划供应宅地 504.12 公顷，占供地计划总量 9.68%（4.09）

信息来源：观点地产网

- 17) 张家港：推出“卖旧买新”契税补贴，人才购房可提前申领补贴（4.09）

信息来源：观点地产网

- 18) 沈阳：2024 年宅地供应计划总量 255.4 公顷，占总量 11.45%（4.10）

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。

信息来源：观点地产网

19) 荆州：推住房公积金新政策，放宽缴存提取条件实施“认房不认贷”（4.10）

信息来源：观点地产网

20) 哈尔滨：配售型保障性住房项目中严禁配建商品房，商住比例应控制在10%以内（4.10）

信息来源：观点地产网

21) 河北邯郸：提高公积金贷款额度计算公式中余额、年限系数（4.10）

信息来源：观点地产网

22) 郑州：拟对房地产开发、物业及中介实施“双随机、一公开”抽查计划（4.10）

信息来源：观点地产网

23) 青岛、烟台、济宁：取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限

信息来源：观点地产网

24) 甘肃兰州、平凉、白银三城：取消首套房贷利率下限，新发首套房贷利率3.79%（4.11）

信息来源：观点地产网

25) 武汉江夏：发布“汤逊湖人才十条”，A类人才首次购房获100%房票补贴（4.12）

信息来源：观点地产网

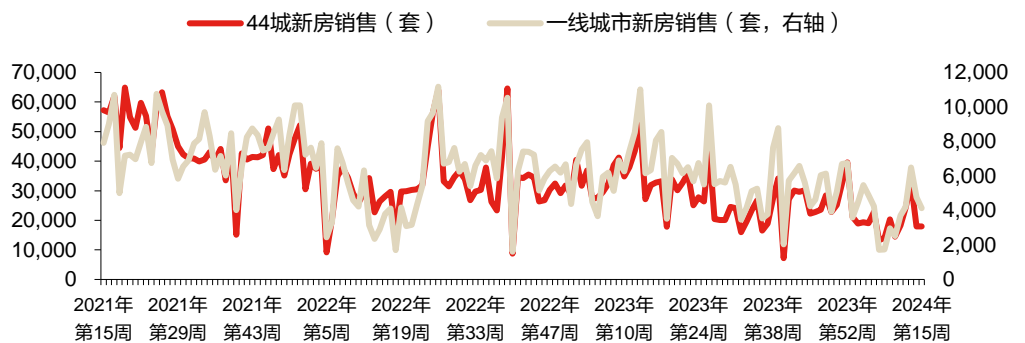
26) 南京江宁区：推出购房新政，本科及以上购房者享购房补助及额外奖励（4.12）

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15周新房销售量与第14周持平,二手房销售量较第14周增加。**第15周44大城市新房销售为1.8万套,与第14周持平;21大城市二手房销售2.3万套,较第14周增加75.0%。一线城市新房、二手房交易较第14周分别减少13.3%、增加60.9%;二线城市新房、二手房交易较第14周分别增加9.5%、增加80.4%。

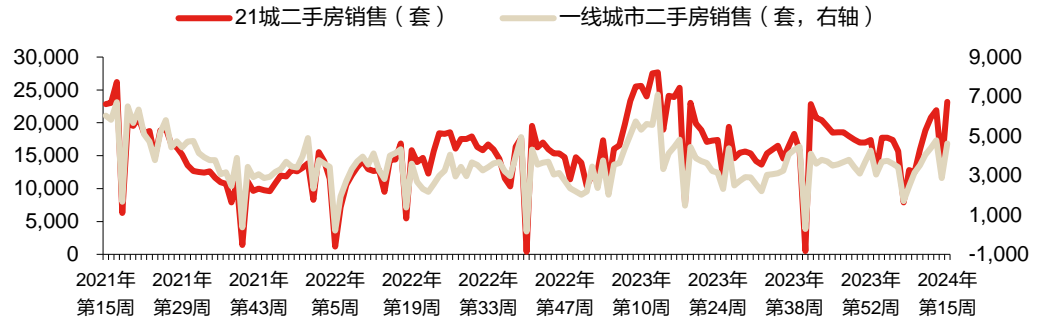
图1：2024年第15周44城新房成交套数



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

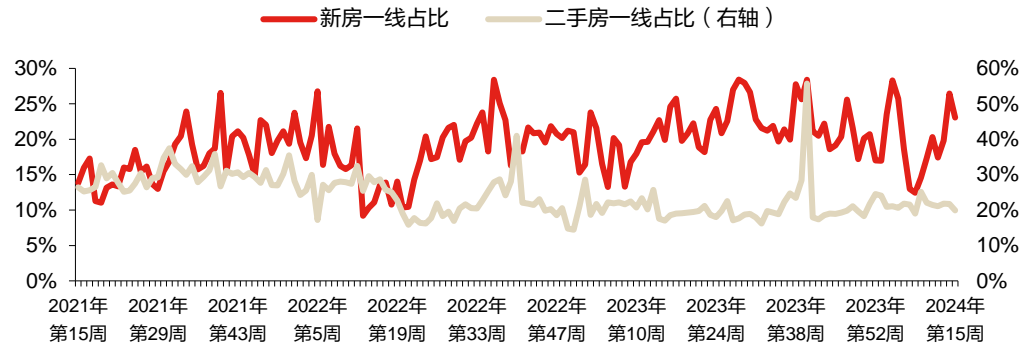
图2：2024年第15周21城二手房成交套数



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 3：2024 年第 14 周新房二手房成交套数中一线城市占比

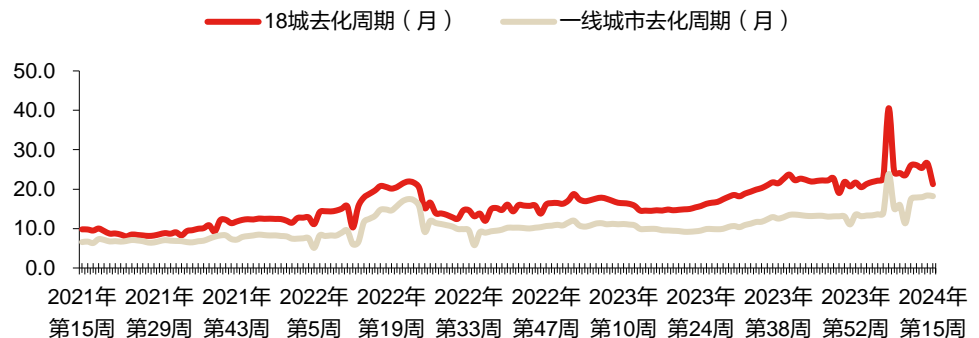


注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

库存量较第 14 周下降，库销比较第 14 周下降。截至第 15 周，18 大城市库存为 84.9 万套，较第 14 周减少 21.4 万套；库销比为 21.3 个月，较第 14 周增加 5.3 个月。一线城市库存量 31.1 万套，与第 14 周持平，库销比为 18.2 个月，较第 14 周减少 0.2 个月。二线城市库存量 26.1 万套，较第 14 周减少 5.6 万套，库销比为 18.1 个月，较第 14 周减少 3.0 个月。

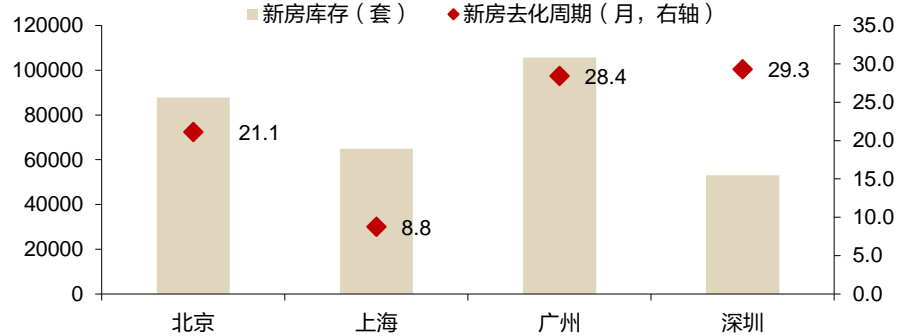
图 4：第 14 周跟踪城市库销比



注：新房去化周期=最新新房库存套数/过去三个月平均月均销售套数，最新新房库存套数统计时间为当周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比

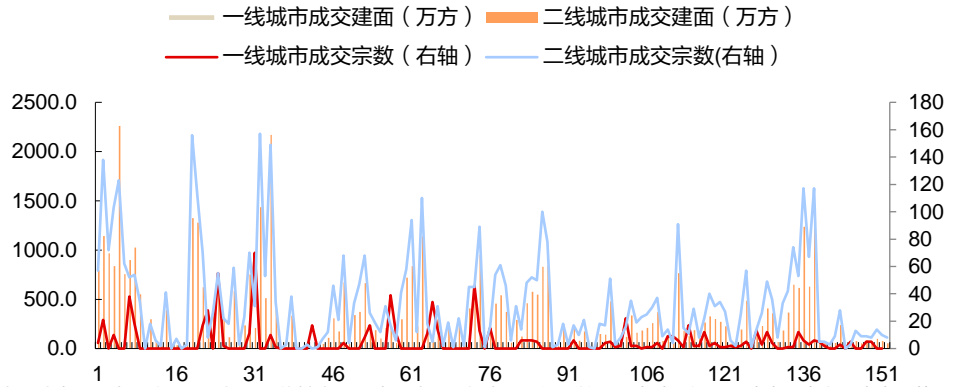


注：新房去化周期=最新新房库存套数/过去三个月平均月均销售套数，最新新房库存套数统计时间为当周五。  
数据来源：Wind，东方证券研究所

### 2.3 重点城市土地市场跟踪

**第 15 周土地市场活跃度较第 14 周下降。**第 15 周 36 大城市市本级合计成交土地 8 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、8、0、0 块，较第 14 周分别不变、减少 2 块、不变、不变。**土地出让金减少。**2024 年第 15 周 36 大城市市本级土地出让金为 24.9 亿元，较第 14 周减少 69.7 亿元。

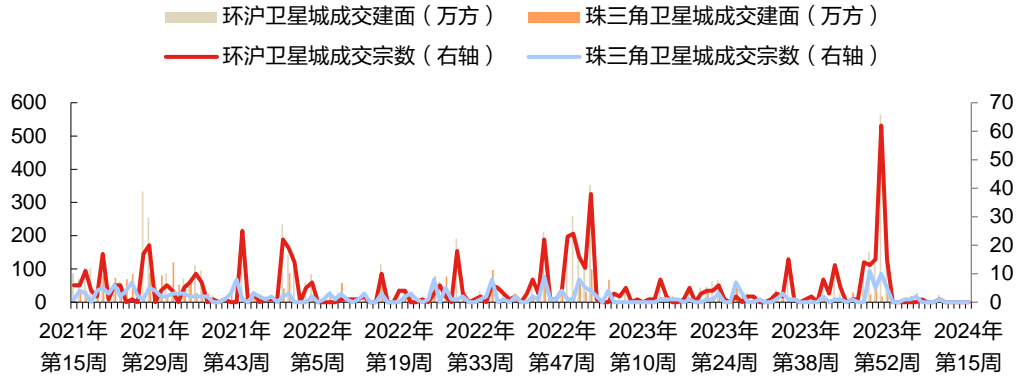
图 6：一、二线城市土地成交情况（市本级）



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

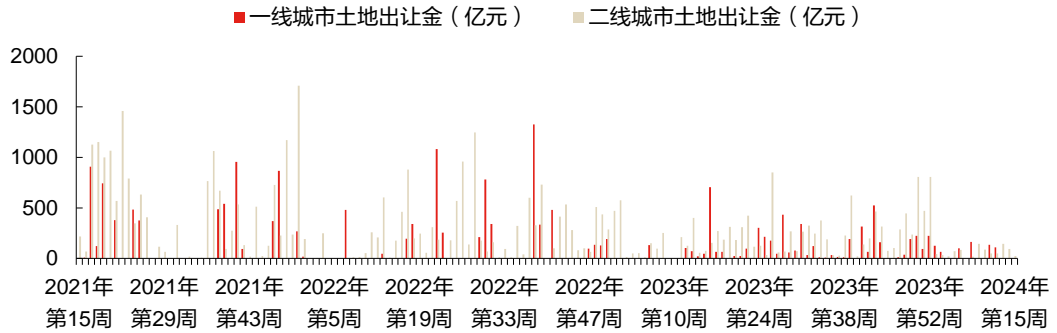
图 7：卫星城土地成交情况（市本级）





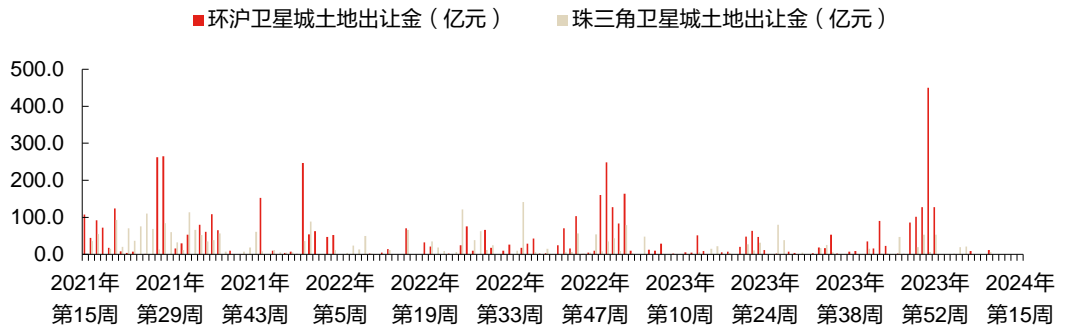
注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。  
数据来源：中指院、东方证券研究所

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：重点卫星城土地出让金情况（市本级）

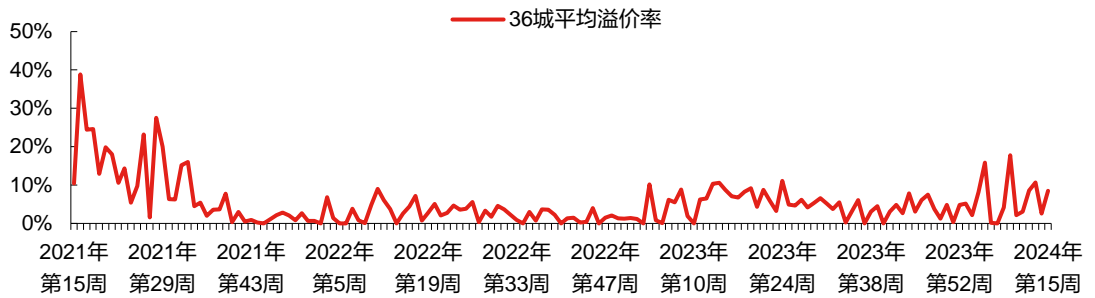


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。  
数据来源：中指院、东方证券研究所

**平均溢价率上升。**2024 年第 15 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 8.5%，较第 14 周上升 6pct。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%、8.5%、0.0%、0.0%。第 15 周 36 大城市流拍或中止、取消及延迟交易的地块数量为 1 块。

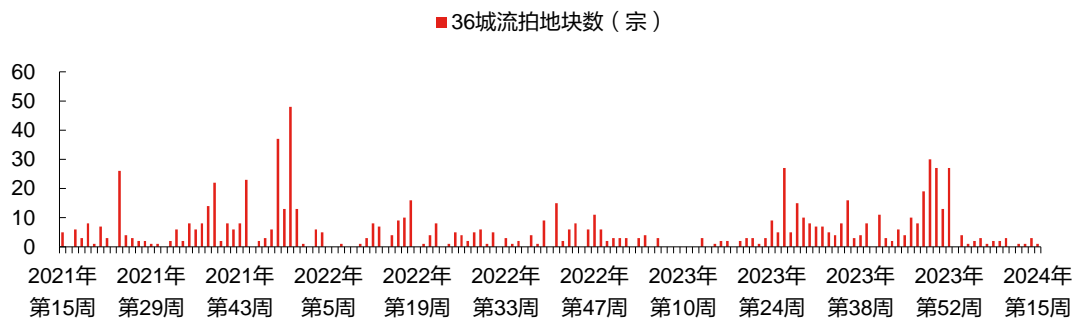
有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

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

中交地产、云南城投等 5 家房企发布 2023 年业绩年度报告。粤海置地发布盈利预警。合生创展、保利置业、宝龙地产等 28 家公告 2024 年第一季度运营数据或 3 月份运营数据。津滨发展获控股股东 3 亿元无息贷款，期限不超 1 个月。津投城开拟向控股股东发行 3.32 亿股，募资 4.98 亿元。贝壳-W4 月 8 日发布公告，于 2024 年 4 月 5 日斥资约 476.62 万美元回购股份 102.43 万股；4 月 8 日斥资 300 万美元回购 63.13 万股。大悦城控股按 50% 持股比例为武汉裕灿 5 亿借款提供担保。

### ● 业绩公告

【中交地产】2023 年收入 324.68 亿元，归母净亏损 16.73 亿元。

【云南城投】2023 年营业收入下降 24%，净利润实现大幅减亏。

【城建发展】2023 年扭亏为盈 5.59 亿元。

【中国武夷】2023 年净利润 0.39 亿，同比增长 28.12%。

【卧龙地产】2023 年净利润 1.64 亿，同比下降 47%。

### ● 经营数据

- 【合生创展】3月合约销售金额 19.78 亿元，前 3 月总销售额达 38.94 亿。
- 【保利置业】1-3 月合同销售金额 108 亿元，均价 31607 元/平方米。
- 【宝龙地产】3 月销售额 15.48 亿元，累计销售 38.47 亿元。
- 【中原建业】一季度新签合约面积减少 68.4%，合约销售降 27%至 37.95 亿。
- 【建业地产】3 月销售额下降 64%，一季度减少 69.6%。
- 【首开股份】第一季度签约金额 70.96 亿元，同比降低 60.02%。
- 【金地集团】3 月实现签约金额 61.3 亿元，签约面积 41.6 万平方米。
- 【融信中国】前三月合约销售 17.33 亿元，3 月销售 7.42 亿元。
- 【旭辉控股】首季度销售额达 101.4 亿元，销售面积 84.97 万平米。
- 【新城控股】3 月合同销售金额为 42.36 亿元，同比下滑 46.52%；一季度销售金额 119.47 亿元，商业运营收入 30.39 亿元。
- 【港龙中国地产】首季合同销售下滑逾五成达 15.12 亿元。
- 【莱蒙国际】首季预售额 1.56 亿港元，均价 9.45 亿港元/平米。
- 【弘阳地产】一季度累计合同销售额 26.76 亿元，销售面积 20.37 万平。
- 【招商蛇口】一季度销售金额 402.08 亿元，单月销售 191.56 亿元。
- 【世茂股份】一季度销售金额约 27.8 亿元，同比增 8%。
- 【越秀地产】首季合同销售金额 217 亿元，3 月新获取两宗地块。
- 【龙湖集团】首季销售额 234.8 亿元，经营性收入 64.2 亿元。
- 【禹洲集团】2024 年 Q1 销售额 22 亿，平均售价 15744 元/平方米。
- 【保利发展】首季销售额 629.84 亿，同比减少 44.81%。
- 【亿达中国】3 月合同销售 0.98 亿元，累计季度销售 1.81 亿元。
- 【华润置地】一季度销售降 35.8%至 507 亿，租金收入增长 17.6%。
- 【中国金茂】一季度累计签约销售金额达 175.2 亿元。
- 【陕建股份】一季度累计新签合同金额达 752.49 亿元。
- 【绿地香港】2024 年首季销售额 21.54 亿元，销售面积 20.34 万平方米。
- 【远洋集团】2024 年 1-3 月协议销售额 43.2 亿元。
- 【富力地产】3 月份销售 10.8 亿元，一季度累计 27.1 亿元。
- 【粤海置地】盈利警告：预计 2024 年首季录得约 1 亿港元亏损。
- 【银城国际】首季总合约销售额约 6.202 亿元，继续暂停买卖。
- 【九鼎投资】2024 年一季度紫金城项目未有新签约面积及车位签约。

### ● 融资相关

【津滨发展】获控股股东 3 亿元无息贷款，期限不超 1 个月。

【津投城开】拟向控股股东发行 3.32 亿股，募资 4.98 亿元。

### ● 其他

【贝壳-W】4 月 8 日发布公告，于 2024 年 4 月 5 日斥资约 476.62 万美元回购股份 102.43 万股。

【大悦城控股】按 50% 持股比例为武汉裕灿 5 亿借款提供担保。

【贝壳-W】4 月 8 日斥资 300 万美元回购 63.13 万股。

## 投资建议

3 月楼市小阳春成色偏弱，二手房成交好于一手房。3 月房地产市场成交迎来阶段性反弹，根据克而瑞数据，全国 115 城单月成交规模达到 2432 万平方米，但同比因去年较高基数下降 41%。新房方面，3 月 70 个重点城市整体成交面积同比下降 33%，环比上升 71%，一季度累计同比下降 50%。二手房方面，25 城二手房成交面积同比下降 30%，环比上升 114%，一季度累计同比下降 21%。整体来看，今年小阳春市场表现弱于去年同期，二手房表现优于一手房，以价换量特征明显。进入 4 月，多城市供需两端出现明显下降，24 年第 14 周（4.1-4.7）新房供应环比下降 31%，新房成交环比终止连续三周的涨势并明显转跌，21 城二手房成交量自 2 月底开始的上升趋势中断，环比下降 40%，综合判断，我们认为小阳春行情已进入尾声。预计未来成交总量规模或将延续弱复苏走势，基于去年基数较高，同比还将延续降势。看好能够穿越本轮周期的企业，看好央企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。**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 123。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	600393.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	000839.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
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	600639.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。