

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

核心观点

- **本周市场回顾。**第21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-1.1%。沪深300指数报收3850.95，周度涨幅为-2.4%；创业板指数报收2229.27，周度涨幅-2.2%；房地产板块指数报收2566.48，周度涨幅为-3.5%。
- **本周行业要闻。**贝壳研究院：5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%，二套为4.91%。财政部等三部门：拟确定海绵城市建设15个示范城市。广东银保监局裴光：优化购房按揭等业务；做好“保交楼”金融服务。深圳房地产中介协会：禁止以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。深圳：发布保障性租赁住房筹集管理工作指引，六类房屋可作公租房。重庆璧山：非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策。石家庄：高校毕业生和青年人才最高可获5万元一次性安家补贴。天津：首次公积金贷款还清后仍可按首套放贷，套数以记载于交易合同文本上的购房套数为准。南京：多子女家庭首次使用公积金贷款，最高额度可上浮20%。河南信阳：购买自住房等可提取父母或子女公积金。杭州四批次出让9宗宅地，6封顶2溢价。无锡二批次5宗宅地均底价出让。合肥三批次4宗宅地，3触顶竞品质1溢价。
- **第21周新房销售量较上周增加，二手房销售量较上周减少。**第21周44大城市新房销售为3.3万套，较第20周增加8.3%；21大城市二手房销售1.9万套，较第20周减少4.8%。一线城市新房、二手房交易较第20周分别减少8.2%、减少3.5%；二线城市新房、二手房交易较第20周分别增加2.7%、减少4.8%。**库存量较20周下降，库销比较20周上升。**截至第21周，21大城市库存为113.5万套，较第20周减少2115套；库销比为14.2个月，较第20周增加0.1个月。**本周土地市场活跃度较第20周上升。**第21周36大城市市本级合计成交土地36块。**土地出让金增加。**2023年第21周36大城市市本级土地出让金为408.2亿元，较第20周增加185.2亿元。**平均溢价率上升。**2023年第21周36大城市市本级土地成交平均溢价率8.8%，较第20周上升4.4个百分点。
- **重点公司公告。**深交所并购重组审核委员会将于5月29日审核招商蛇口发行股份购买资产等事项。滨江集团竞得杭州3宗宅地。雅居乐获授超56亿港元定期贷款。金融街发行20亿公司债。金科股份控股股东增持公司股份1163万股。阳光城存在可能因股价低于面值被终止上市的风险。

投资建议与投资标的

- **5月贝壳百城首套主流房贷平均利率4.0%，较上月微降1bp，二套主流房贷利率平均为4.91%，与上月持平，首二套主流房贷利率较去年同期分别回落91bp和41bp。**5月贝壳百城银行平均放款周期为23天，较上月延长2天，放款速度仍较快。由于满足首套房贷款利率动态调整政策的城市大多已下调利率水平，百城首套房贷平均利率降速趋缓，5月仅清远、中山首套房利率下降。百城整体首二套房贷利率差扩大至91bp，改善需求的房贷成本仍较高。土地市场热度持续分化。本周杭州、合肥集中供地热度延续，杭州9宗宅地出让6宗封顶，平均溢价率达9.4%，合肥4宗宅地出让3宗触顶竞品质，平均溢价率达14.2%。相比较无锡土拍仍较为平淡，5宗地均底价出让。当前销售市场的分化传导至土地市场，核心城市与核心区域的销售去化确定性更高，预计土地市场热度分化的趋势将延续。政策端放松仍以公积金贷款、购房补贴等为主，另外深房中协、惠州惠州住建局等强调严禁出现首付贷、返首付、零首付等违规销售行为。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：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。请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

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05月29日



证券分析师

赵旭翔 zhaoxuxiang@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860521070001

联系人

李睿 lirui1@orientsec.com.cn
张续远 zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

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
4月居民中长期贷款减少，房地产经纪服务获规范：——2023年第19周地产周报 2023-05-16

目录

1. 第 21 周市场行情回顾（2023.05.22~2023.05.28）	4
1.1 第 21 周行业指数表现	4
1.2 第 21 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2023.05.22~2023.05.28）	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	11
附录	12

图表目录

图 1: 2023 年第 21 周 44 城市新房成交.....	6
图 2: 2023 年第 20 周 21 城市二手房成交.....	6
图 3: 2023 年第 21 周新房二手房成交中一线城市占比.....	7
图 4: 第 21 周跟踪城市库销比.....	7
图 5: 重点城市库存和库销比.....	7
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: 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.....	12

1. 第 21 周市场行情回顾（2023.05.22~2023.05.28）

1.1 第 21 周行业指数表现

第 21 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-1.1%。沪深 300 指数报收 3850.95，周度涨幅为-2.4%；创业板指数报收 2229.27，周度涨幅-2.2%；房地产板块指数报收 2566.48，周度涨幅为-3.5%。

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(2023/05/26)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3850.95	-2.4%	0.2%	-0.5%
创业板指	2229.27	-2.2%	1.2%	-5.0%
房地产指数（申万）	2566.48	-3.5%	-4.0%	-14.3%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 21 周地产板块个股表现

第 21 周地产板块涨幅居前的公司分别为*ST 新联、*ST 泛海、深深房 A、中国国贸、特发服务。

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	27.8%	荣盛发展	-25.9%
*ST 泛海	12.8%	金科股份	-23.4%
深深房 A	9.7%	ST 泰禾	-22.5%
中国国贸	5.4%	ST 阳光城	-21.8%
特发服务	4.7%	*ST 嘉凯	-21.6%

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（2023.05.22~2023.05.28）

2.1 行业一周要闻回顾

贝壳研究院：5 月贝壳百城首套主流房贷利率平均为 4.0%，二套为 4.91%。财政部等三部门：拟确定海绵城市建设 15 个示范城市。广东银保监局裴光：优化购房按揭等业务；做好“保交楼”金融服务。深圳房地产中介协会：禁止以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。深圳：发布保障性租赁住房筹集管理工作指引，六类房屋可作保租房。重庆璧山：非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策。石家庄：高校毕业生和青年人才最高可获 5 万元一次性安家补贴。天津：首次公积金贷款还清后仍可按揭首套放贷，套数以记载于交易合同文本上的购房套数为准。南京：多子女家庭首次使用公积金贷款，最高额度可上浮 20%。河南信阳：购买自住房等可提取父母或子女公积金。杭州四批次出让 9 宗宅地，6 封顶 2 溢价。无锡二批次 5 宗宅地均底价出让。合肥三批次 4 宗宅地，3 触顶 竞品 1 溢价。

- 1) 贝壳研究院：2023年5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%，较上月微降1bp，二套主流房贷利率平均为4.91%，与上月持平。百城整体首二套房贷利率差扩大至91bp，其中37个城市首二套房贷利率差达到100bp。(05.22)
信息来源：贝壳研究院
- 2) 财政部、住建部、水利部：拟确定海绵城市建设15个示范城市（衡水市、葫芦岛市、扬州市、衢州市、六安市、三明市、九江市、临沂市、安阳市、襄阳市、佛山市、绵阳市、拉萨市、延安市、吴忠市），示范城市最高可获定额补助11亿。(05.26)
信息来源：观点地产网
- 3) 广东银保监局党委书记、局长裴光：优化购房按揭等业务；聚力防控金融风险，严防重点领域金融风险，认真贯彻落实房地产“金融16条”，支持刚性和改善性住房金融需求，做好“保交楼”金融服务。(05.26)
信息来源：观点地产网
- 4) 深圳房地产中介协会：各房地产中介机构、从业人员应严格遵守国家“房住不炒”的定位，禁止以任何形式参与/协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。(05.26)
信息来源：观点地产网
- 5) 惠州惠阳住建局：严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。(05.22)
信息来源：观点地产网
- 6) 深圳：发布保障性租赁住房筹集管理工作指引，六类房屋可作保租房，主要包括：住宅；商务公寓；产业园区配套宿舍；商业、办公、旅馆、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；城中村房屋；其他社会存量房屋。(05.24)
信息来源：观点地产网
- 7) 重庆璧山：非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策，包括每套最高5万元补贴、契税减免等优惠政策。(05.24)
信息来源：观点地产网
- 8) 石家庄：高校毕业生和青年人才最高可获5万元一次性安家补贴，高层次人才购买首套房可给予一定补助。(05.24)
信息来源：观点地产网
- 9) 天津：首次公积金贷款还清后仍可按揭首套房放贷，两次贷款记录后不再放贷，套数以记载于交易合同文本上的购房套数为准。(05.25)
信息来源：观点地产网
- 10) 南京：多子女家庭首次使用公积金贷款购买首套房，最高贷款额度上浮20%。(05.25)
信息来源：观点地产网
- 11) 河南信阳：在信阳购买、建造、翻建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的，可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金。(05.25)
信息来源：观点地产网
- 12) 杭州：2023四批次成功出让9宗地块，6宗封顶、2宗溢价、1宗底价成交，总成交金额约

138 亿，平均溢价率 9.4%。(05.23)

信息来源：观点地产网

13) 无锡：2023 二批次成功出让 5 宗地块，均为底价出让，总成交金额 32.6 亿元。(05.23)

信息来源：观点地产网

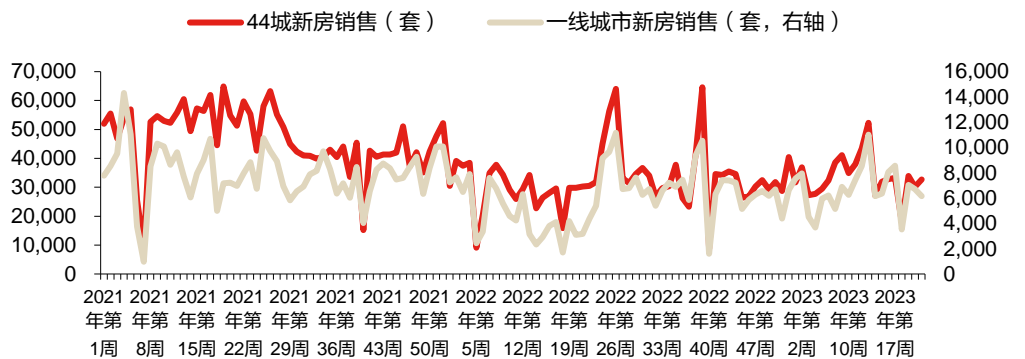
14) 合肥：2023 三批次成功出让 4 宗涉宅用地，3 宗触顶竞品质、1 宗溢价，总成交金额 55.6 亿元，平均溢价率 14.2%。(05.25)

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 21 周新房销售量较上周增加，二手房销售量较上周减少。第 21 周 44 大城市新房销售为 3.3 万套，较第 20 周增加 8.3%；21 大城市二手房销售 1.9 万套，较第 20 周减少 4.8%。一线城市新房、二手房交易较第 20 周分别减少 8.2%、减少 3.5%；二线城市新房、二手房交易较第 20 周分别增加 2.7%、减少 4.8%。

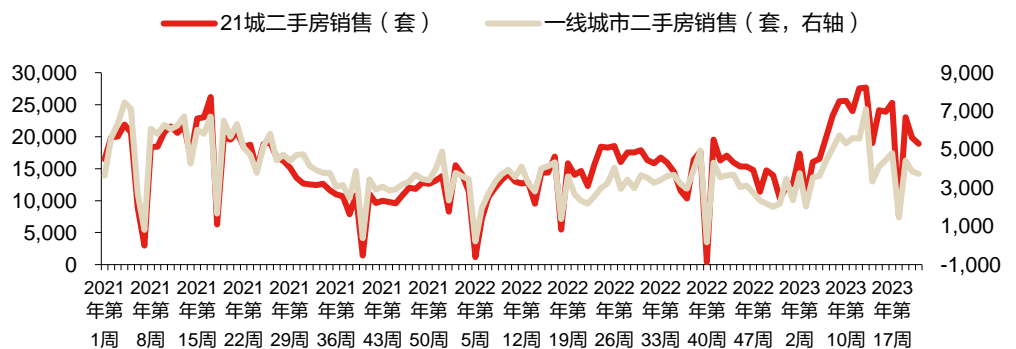
图 1：2023 年第 21 周 44 城市新房成交



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

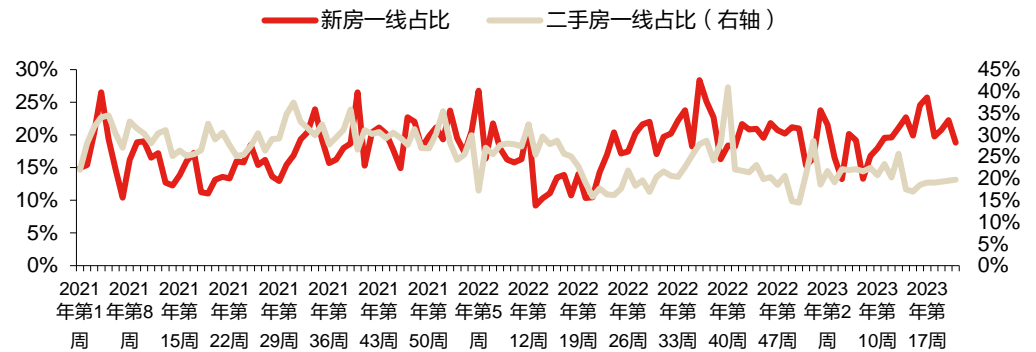
图 2：2023 年第 20 周 21 城市二手房成交



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 3：2023 年第 21 周新房二手房成交中一线城市占比

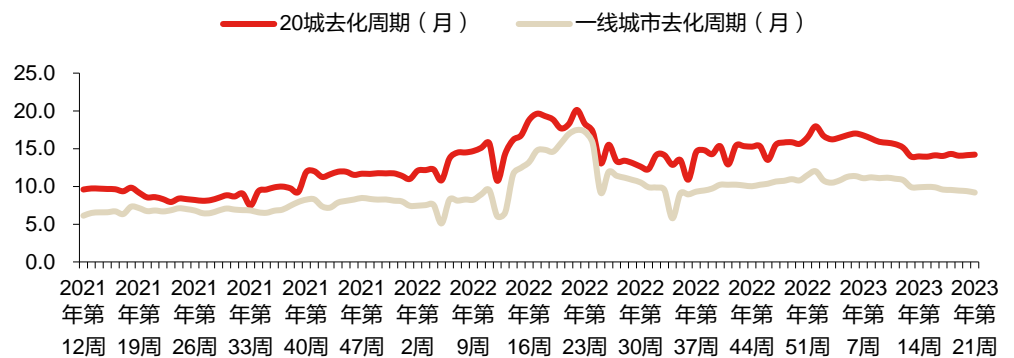


注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

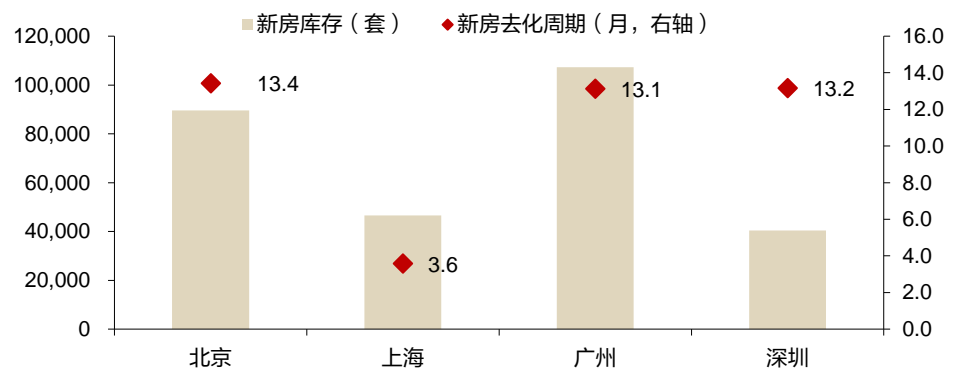
库存量较 20 周下降，库销比较 20 周上升。截至第 21 周，21 大城市库存为 113.5 万套，较第 20 周减少 2115 套；库销比为 14.2 个月，较第 20 周增加 0.1 个月。一线城市库存量 28.4 万套，较第 20 周减少 2767 套，库销比为 9.2 个月，较第 20 周下降 0.2 个月。二线城市库存量 41.9 万套，较第 20 周下降 99 套，库销比为 10.8 个月，较第 20 周增加 0.2 个月。

图 4：第 21 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



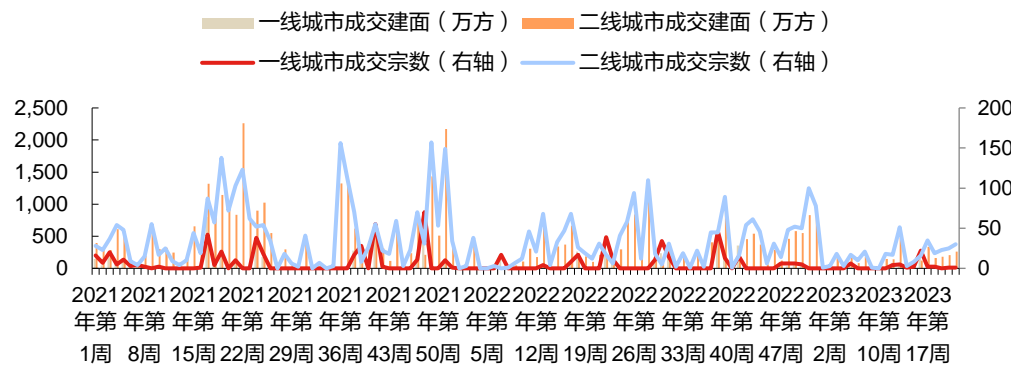
数据来源：Wind，东方证券研究所

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。

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场活跃度较第 20 周上升。第 21 周 36 大城市市本级合计成交土地 36 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 1、30、4、1 块，较第 20 周分别不变、增加 5 块、增加 1 块、增加 1 块。**土地出让金增加。**2023 年第 21 周 36 大城市市本级土地出让金为 408.2 亿元，较第 20 周增加 185.2 亿元。

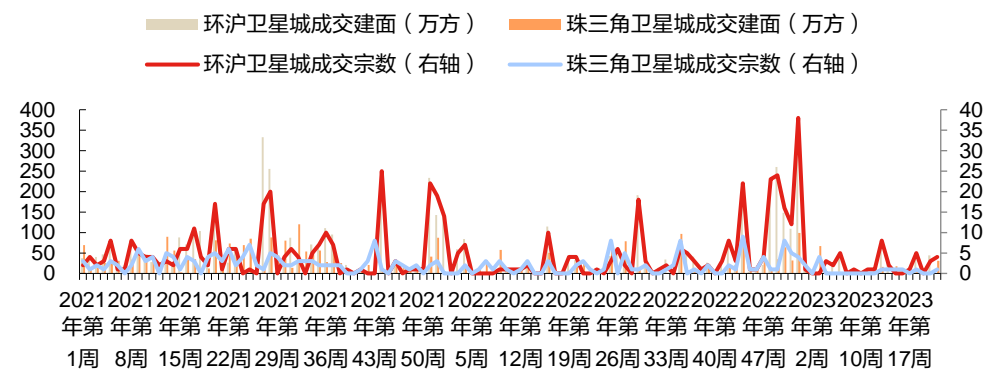
图 6：一、二线城市土地成交情况（市本级）



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

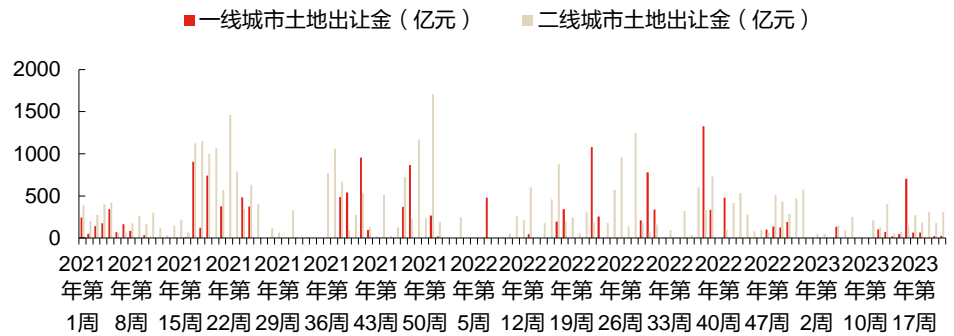
图 7：卫星城土地成交情况（市本级）



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

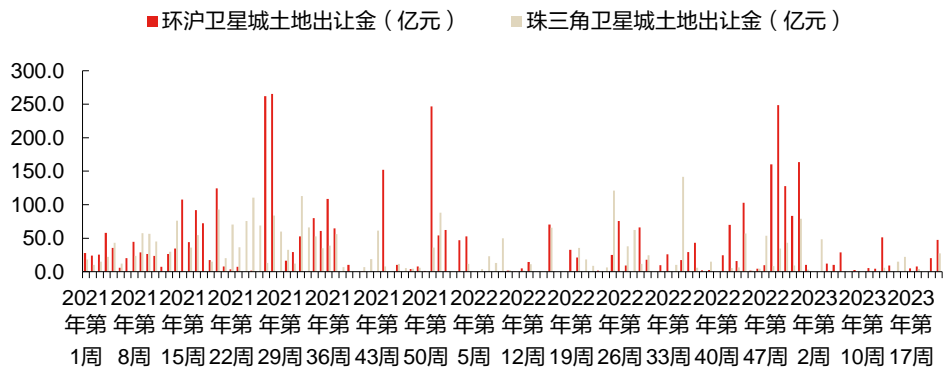
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）



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）

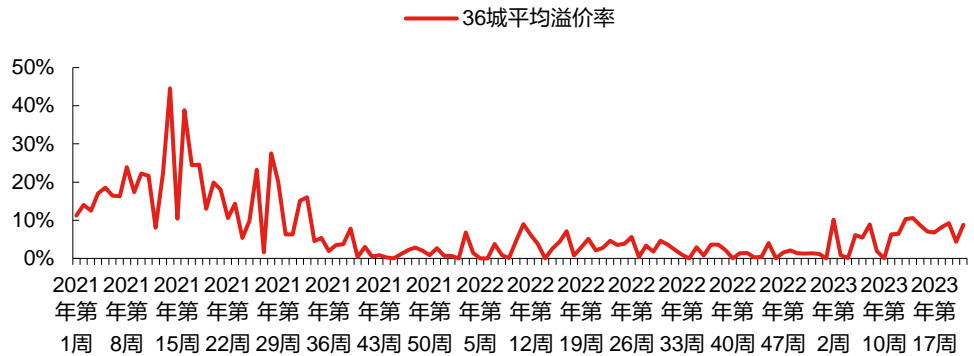


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

平均溢价率上升。2023 年第 21 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 8.8%，较第 20 周上升 4.4 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 15.0%、9.0%、5.7%、8.9%。第 21 周 36 大城市土地流拍数量为 3 块。

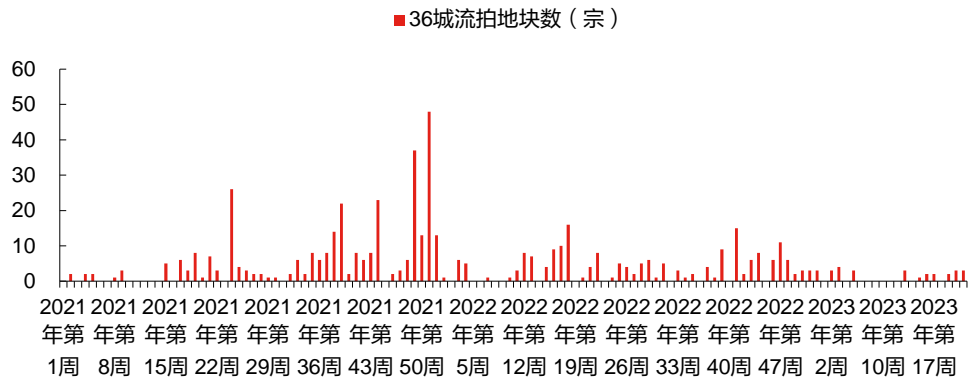
图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）



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：

深交所并购重组审核委员会将于 5 月 29 日审核招商蛇口发行股份购买资产等事项。滨江集团竞得杭州 3 宗宅地。雅居乐获授超 56 亿港元定期贷款。金融街发行 20 亿公司债。金科股份控股股东增持公司股份 1163 万股。阳光城存在可能因股价低于面值被终止上市的风险。

【招商蛇口】深交所并购重组审核委员会将于 5 月 29 日会议审核公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。

【滨江集团】5 月 23 日竞得杭州 3 宗涉宅地块，总成交金额约 52.1 亿元。

【雅居乐】已与多家金融机构订立由香港上海汇丰银行有限公司协调的融资协议，获授 52.57 亿港元及 4719.13 万美元两部份组成的定期贷款融资，期限为 19 个月，用于偿还债务。

【金融街】2023 年第三期公司债发行结束，5 年期发行规模 12 亿元，票面利率 3.20%；7 年期发行规模 8 亿元，票面利率 3.59%。

【金科股份】控股股东拟增持公司股份，增持金额不低于 5 千万元且不超过 1 亿元，增持价格不高于 1.5 元/股。截至 5 月 25 日，金科控股指定财聚投资增持公司股份 1163 万股，占公司总股本的 0.2178%，成交金额约 1000 万元。

【格力地产】由于相关财务资料有效期接近到期，需进行加期审计并补充相关文件，公司申请上交所中止审核发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项，将在财务数据更新完毕后申请恢复审核。

【ST 阳光城】公司股票收盘价连续十个交易日均低于 1 元/股，存在可能因股价低于面值被终止上市的风险。

3.投资建议

- 5 月贝壳百城首套主流房贷平均利率 4.0%，较上月微降 1bp，二套主流房贷利率平均为 4.91%，与上月持平，首二套主流房贷利率较去年同期分别回落 91bp 和 41bp。5 月贝壳百城银行平均放款周期为 23 天，较上月延长 2 天，放款速度仍较快。由于满足首套房贷款利率动态调整政策的城市大多已下调利率水平，百城首套房贷平均利率降速趋缓，5 月仅清远、中山首套房利率下降。百城整体首二套房贷利率差扩大至 91bp，改善需求的房贷成本仍较高。土地市场热度持续分化。本周杭州、合肥集中供地热度延续，杭州 9 宗宅地出让 6 宗封顶，平均溢价率达 9.4%，合肥 4 宗宅地出让 3 宗触顶竞品质，平均溢价率达 14.2%。相比较无锡土拍仍较为平淡，5 宗地均底价出让。当前销售市场的分化传导至土地市场，核心城市与核心区域的销售去化确定性更高，预计土地市场热度分化的趋势将延续。政策端放松仍以公积金贷款、购房补贴等为主，另外深房中协、惠州惠州住建局等强调严禁出现首付贷、返首付、零首付等违规销售行为。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
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。