

# 销售温和复苏，广州多区放开限购

——2023年第38周地产周报

## 核心观点

- **本周市场回顾。**第38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-1.3%。沪深300指数报收3738.93，周度涨幅为0.8%；创业板指数报收2013.34，周度涨幅0.5%；房地产指数（申万）报收2651.10，周度涨幅为-0.5%。
- **全国性政策方面。**《十四届全国人大常委会立法规划》显示房地产税立法暂缓。央行、国家金融监管总局公布20家国内系统重要性银行。央行：9月LPR维持不变；抓好“金融16条”落实，加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持。国常会：抓紧解决政府拖欠企业账款问题，央企国企要带头偿还。**地方政策方面。**广州多区放开限购，增值税“5改2”。武汉、长沙、无锡等城市全域取消限购。西安、厦门等城市部分区域解除限购。海南：首、二套住房商贷首付比例降至25%、35%。天津、昆明、无锡执行“认房不认贷”政策。河北雄安：取消商品房预售，实行现房销售，在公共服务领域“租售同权”。重庆：调整房产税征收范围。郑州：试行以经常居住地登记户口制度。
- **第38周新房和二手房销售量均较上周增加。**第38周44大城市新房销售为2.8万套，较第37周增加45.4%；21大城市二手房销售1.8万套，较第37周增加11.3%。一线城市新房、二手房交易较第37周分别增加102.1%、增加5.7%；二线城市新房、二手房交易较第37周分别增加13.4%、增加15.9%。**库存量较37周上升，库销比较37周下降。**截至第38周，18大城市库存为101.8万套，较第37周增加4888套；库销比为20.5个月，较第37周减少0.2个月。**本周土地市场活跃度较第37周上升。**第38周36大城市市本级合计成交土地28块。**土地出让金增加。**2023年第38周36大城市市本级土地出让金为243.6亿元，较第37周增加201.2亿元。**平均溢价率上升。**2023年第38周36大城市市本级土地成交平均溢价率3.1%，较第37周上升3.1pct。36大城市流拍或中止、取消及延迟交易的地块数量为4块。
- **重点公司公告。**碧桂园9只境内债全部成功展期。融创中国境外重组方案获通过，债权人选择强制可转债及融创服务股份均超限。中国恒大因被立案调查无法满足境外债重组的新票据发行资格。万科拟行使“20万科07”赎回选择权。旭辉控股集团拟出售子公司股权。华侨城A披露8月经营数据和拿地公告。卓越商管发行10亿元中票，由中债增全额担保。世茂集团补发2021年、2022年年报及2022年中报。中国奥园申请复牌。西安经发物业提交香港IPO申请。

## 投资建议与投资标的

- **本周房管局口径新房销售数据环比改善明显，特别是一线城市环比大增，主要系此前受益于“认房不认贷”等政策而在月初集中释放的部分刚性和改善性需求在成交后陆续备案，同比降幅仍在3成左右；二手房成交备案数据同环比稳健修复，根据贝壳研究院，政策落地后一二线城市二手房市场整体量升价稳，新增挂牌量明显增加、带看量稳步提升，其中换房需求成为主流。整体而言政策刺激效果边际有所放缓，销售维持温和复苏，继续观察季末和“双节”成交表现。政策方面，本周限购限售政策优化调整扩大至更多核心城市，其中广州外围区域取消限购，成为首个放松限购的一线城市，后续需求端政策或继续聚焦于核心城市限购限售放松。我们此前提出地产股行情三大观察点：一是一线及强二线城市需求端政策工具箱的内容、适用范围扩大，或政策落地有所推进；二是观测到需求端政策对各地销售的实际刺激效果；三是融资端政策在防范化解风险上的支持力度。看好积极布局一线及强二线城市的央企及高评级民企穿越本轮周期，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09月25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

## 相关报告

销售环比回升，二线城市加速放开限购限售：——2023年第37周地产周报 2023-09-18  
 降幅边际收窄，关注“金九银十”政策落地效果：——2023年8月统计局数据点评 2023-09-17  
 新政首周京沪成交热度反弹，部分二线城市放开限购限售：——2023年第36周地产周报 2023-09-11

## 目录

1. 第 38 周市场行情回顾（2023.09.16~2023.09.22）	4
1.1 第 38 周行业指数表现	4
1.2 第 38 周地产板块个股表现	4
2. 行业及公司要闻回顾（2023.09.16~2023.09.22）	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	11
风险提示	11
附录	11

## 图表目录

图 1: 2023 年第 38 周 44 城新房成交套数 .....	6
图 2: 2023 年第 38 周 21 城二手房成交套数 .....	6
图 3: 2023 年第 38 周新房二手房成交套数中一线城市占比 .....	7
图 4: 第 38 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: 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） .....	9
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 38 周市场行情回顾（2023.09.16~2023.09.22）

### 1.1 第 38 周行业指数表现

第 38 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-1.3%。沪深 300 指数报收 3738.93，周度涨幅为 0.8%；创业板指数报收 2013.34，周度涨幅 0.5%；房地产指数（申万）报收 2651.10，周度涨幅为-0.5%。

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(2023/09/22)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3738.93	0.8%	-0.8%	-3.4%
创业板指	2013.34	0.5%	-2.3%	-14.2%
房地产指数（申万）	2651.10	-0.5%	-1.6%	-11.5%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 38 周地产板块个股表现

第 38 周地产板块涨幅居前的公司分别为\*ST 泛海、中迪投资、南国置业、广汇物流、华丽家族。

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 泛海	14.0%	张江高科	-16.6%
中迪投资	7.8%	ST 世茂	-6.8%
南国置业	7.3%	大名城 B	-5.4%
广汇物流	5.9%	皇庭国际	-4.6%
华丽家族	3.8%	*ST 新联	-3.4%

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（2023.09.16~2023.09.22）

### 2.1 行业一周要闻回顾

**全国性政策方面。**《十四届全国人大常委会立法规划》显示房地产税立法暂缓。央行、国家金融监管总局公布 20 家国内系统重要性银行。央行：9 月 LPR 维持不变；抓好“金融 16 条”落实，加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持。国常会：抓紧解决政府拖欠企业账款问题，央企国企要带头偿还。**地方政策方面。**广州多区放开限购，增值税“5 改 2”。武汉、长沙、无锡等城市全域取消限购。西安、厦门等城市部分区域解除限购。海南：首、二套住房商贷首付比例降至 25%、35%。天津、昆明、无锡执行“认房不认贷”政策。河北雄安：取消商品住房预售，实行现房销售，在公共服务领域“租售同权”。重庆：调整房产税征收范围。郑州：试行以经常居住地登记户口制度。

#### ● 全国性政策：

1) 《十四届全国人大常委会立法规划》显示房地产税立法并未出现在本次立法规划中。

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。

信息来源：观点地产网、证券时报

- 2) 央行、国家金融监管总局：认定 20 家国内系统重要性银行，其中国有商业银行 6 家，股份制商业银行 9 家，城市商业银行 5 家。（09.22）

信息来源：观点地产网

- 3) 央行：9 月 1 年期、5 年期 LPR 均维持不变。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 4) 央行货币政策司长邹澜：抓好“金融 16 条”落实，加大城中村改造、平急两用基础设施建设、保障性住房建设等金融支持。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 5) 国常会：抓紧解决政府拖欠企业账款问题，解开企业之间相互拖欠的“连环套”，央企国企要带头偿还。（09.20）

信息来源：观点地产网

#### ● 地方政策：

- 6) 天津、昆明、无锡：执行“认房不认贷”政策。（09.19）

信息来源：观点地产网

- 7) 无锡：全市域取消限购政策，首套商业贷款房首付比例降低至不低于两成。（09.19）

信息来源：观点地产网

- 8) 厦门：岛外四区购买商品住房，不再审核购房人资格，不再限制上市交易时间。（09.19）

信息来源：观点地产网

- 9) 西安：二环以外区域取消限购。（09.19）

信息来源：观点地产网

- 10) 武汉：自 2023 年 9 月 19 日起，取消市二环线以内住房限购政策。（09.19）

信息来源：观点地产网

- 11) 广州：在越秀、海珠、荔湾、天河、白云、南沙等区户籍家庭限购 2 套，非户籍家庭连续缴纳 2 年社保的，限购 1 套。各区个人销售住房增值税征免年限从 5 年调整为 2 年。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 12) 河北雄安：取消商品住房预售，实行现房销售，实现“所见即所得、交房即交证”；在教育、医疗、就业等公共服务领域“租售同权”。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 13) 郑州：试行以常住地登记户口制度，凡在郑州市中心城区具有合法稳定就业或合法稳定住所的人员，不受社保缴费年限和居住年限的限制，本人及其共同居住生活的配偶、子女和父母，可以在郑州市申请登记城镇居民户口。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 14) 海南：首、二套房商贷最低首付款比例调整为 25%、35%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限 LPR+30bp。（09.20）

信息来源：观点地产网

- 15) 重庆：将房产税征收对象中“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上的普通住房”修改为“在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套（含第

二套)以上的普通住房”。(09.21)

信息来源: 观点地产网

16) 长沙: 居民家庭(含非本市户籍家庭)在本市购买首套商品住房, 不再需要提供购房证明。本市商品住房经住建部门网签备案满4年, 可进行转让。(09.22)

信息来源: 观点地产网

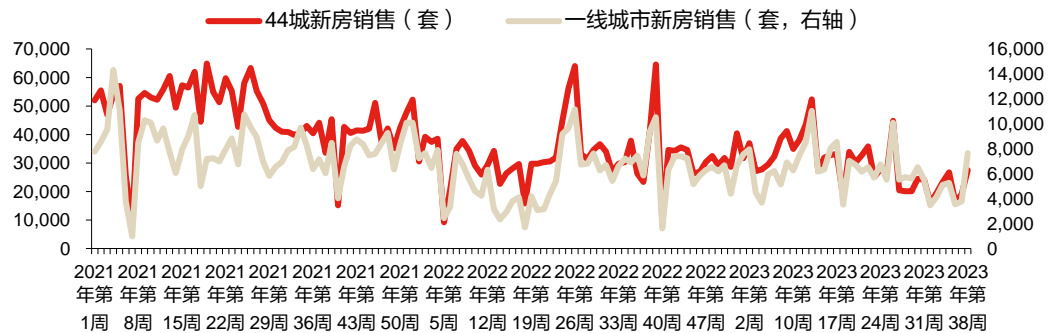
17) 中山: 对符合国家生育政策生育二孩及以上的家庭, 购房资格审核时无需提供住房证明, 住房公积金贷款额度可上浮30%。(09.22)

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38周新房和二手房销售量均较上周增加。**第38周44大城市新房销售为2.8万套, 较第37周增加45.4%; 21大城市二手房销售1.8万套, 较第37周增加11.3%。一线城市新房、二手房交易较第37周分别增加102.1%、增加5.7%; 二线城市新房、二手房交易较第37周分别增加13.4%、增加15.9%。

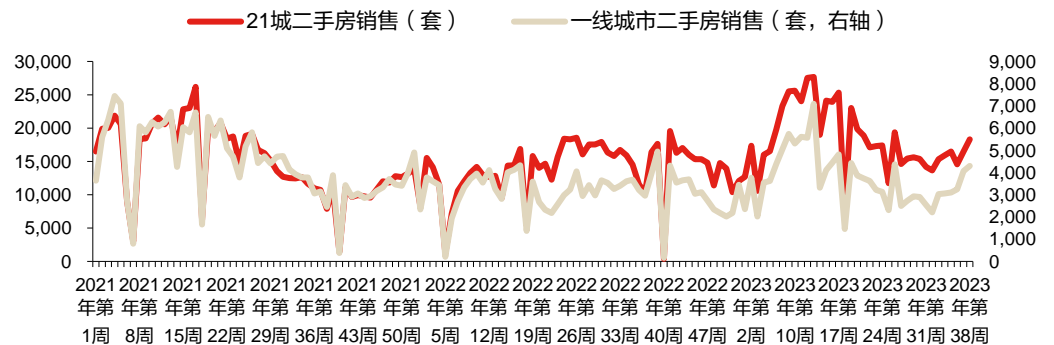
图1: 2023年第38周44城新房成交套数



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

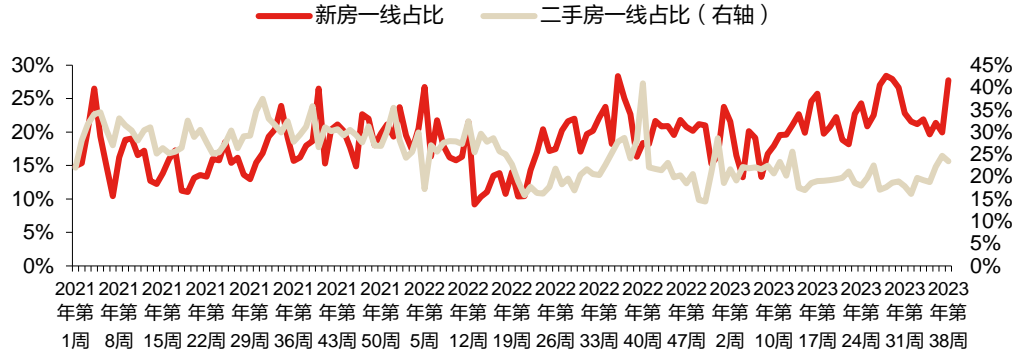
图2: 2023年第38周21城二手房成交套数



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

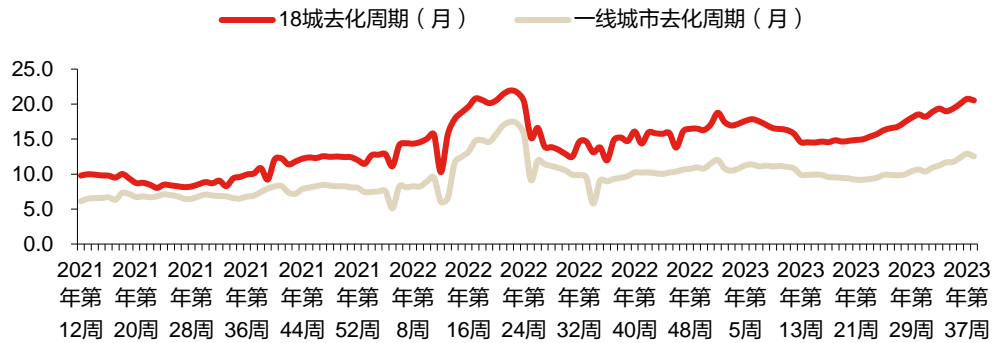
图 3：2023 年第 38 周新房二手房成交套数中一线城市占比



注：周度销售计算周期为上一周周六至本周五。  
数据来源：Wind，东方证券研究所

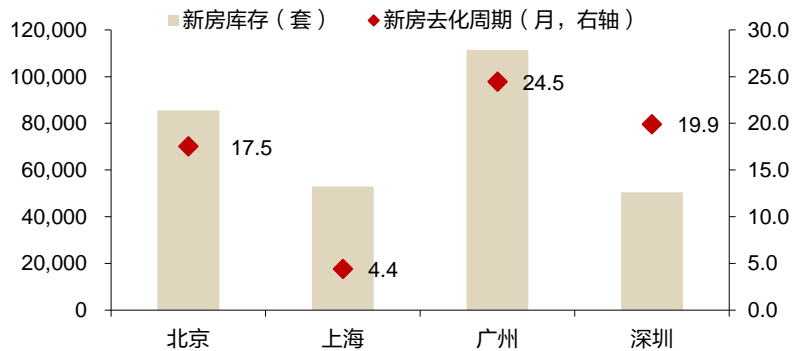
**库存量较 37 周上升，库销比较 37 周下降。**截至第 38 周，18 大城市库存为 101.8 万套，较第 37 周增加 4888 套；库销比为 20.5 个月，较第 37 周减少 0.2 个月。一线城市库存量 30.0 万套，较第 37 周减少 11 套，库销比为 12.5 个月，较第 37 周减少 0.4 个月。二线城市库存量 28.8 万套，较第 37 周增加 2321 套，库销比为 15.8 个月，较第 37 周增加 0.1 个月。

图 4：第 38 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

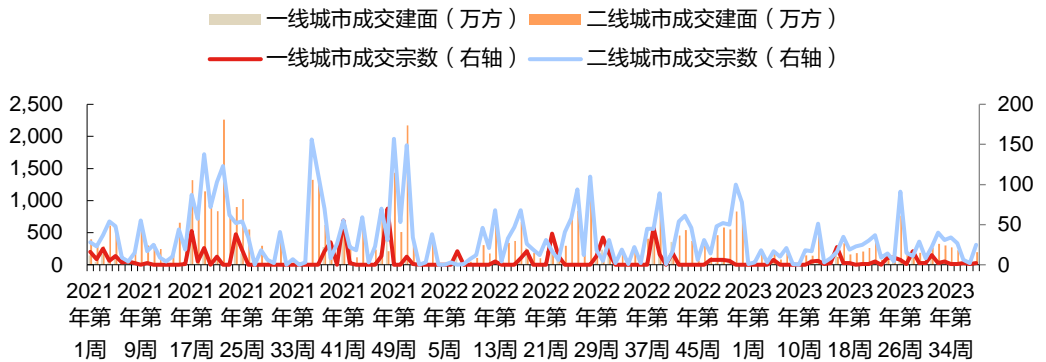


注：新房去化周期=最新新房库存套数/过去三个月平均月均销售套数，最新新房库存套数统计时间为当周周五。  
数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场活跃度较第 37 周上升。第 38 周 36 大城市市本级合计成交土地 28 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 2、25、1、0 块，较第 37 周分别增加 1 块、增加 23 块、增加 1 块、不变。**土地出让金增加**。2023 年第 38 周 36 大城市市本级土地出让金为 243.6 亿元，较第 37 周增加 201.2 亿元。

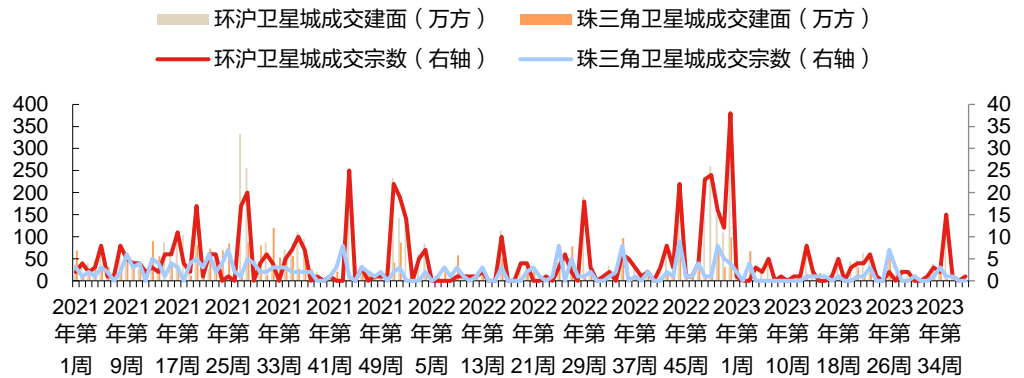
图 6：一、二线城市土地成交情况（市本级）



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）

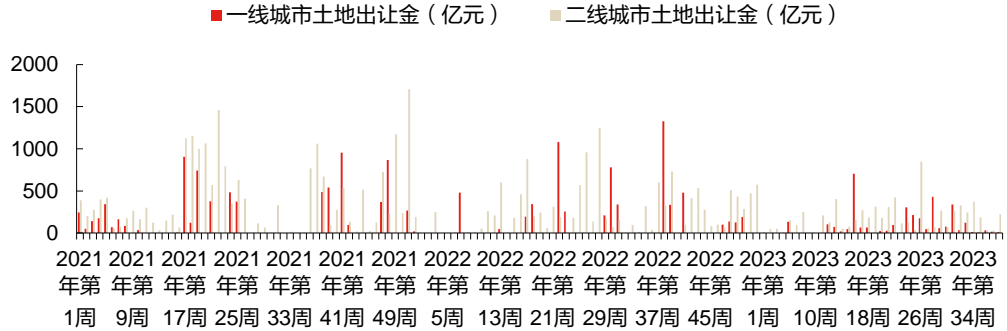


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所



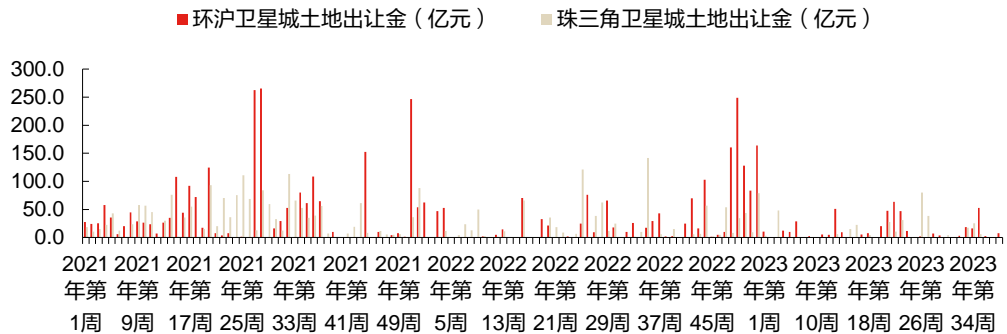
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）



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：重点卫星城土地出让金情况（市本级）

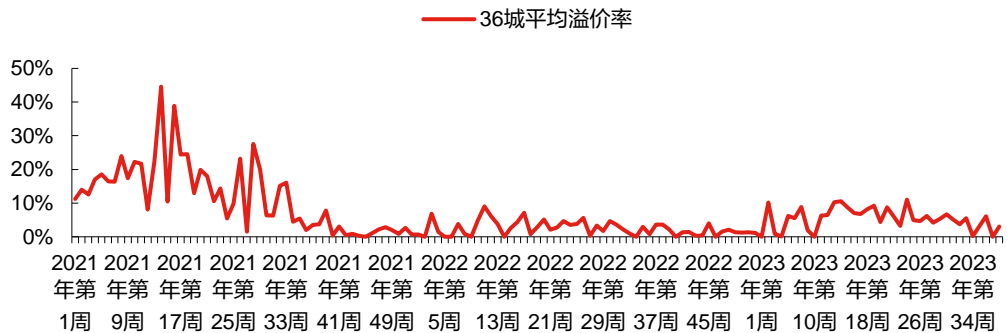


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

**平均溢价率上升。**2023 年第 38 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 3.1%，较第 37 周上升 3.1pct。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%、3.4%、0.0%、0.0%。第 38 周 36 大城市流拍或中止、取消及延迟交易的地块数量为 4 块。

图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）

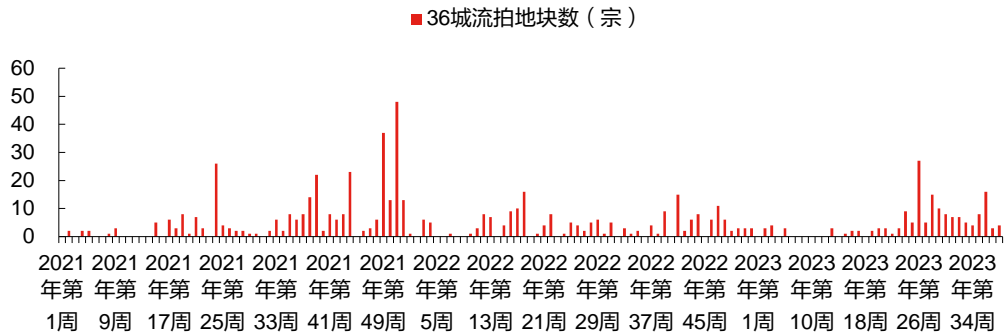


注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

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 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

碧桂园 9 只境内债全部成功展期。融创中国境外重组方案获通过，债权人选择强制可转债及融创服务股份均超限。中国恒大因被立案调查无法满足境外债重组的新票据发行资格。万科拟行使“20 万科 07”赎回选择权。旭辉控股集团拟出售子公司股权。华侨城 A 披露 8 月经营数据和拿地公告。卓越商管发行 10 亿元中票，由中债增全额担保。世茂集团补发 2021 年、2022 年年报及 2022 年中报。中国奥园申请复牌。西安经发物业提交香港 IPO 申请。

### ● 年度报告

【世茂集团】发布 2021 年年度报告，实现营业收入 1078.0 亿元，同比下降 20.4%，归母净亏损 270.9 亿元；发布 2022 年半年报、年度报告，全年实现营业收入 630.4 亿元，同比下降 41.5%，归母净亏损 214.9 亿元。

### ● 经营数据

【华侨城 A】2023 年 8 月实现合同销售金额 33.7 亿元，合同销售面积 19.4 万平米；1-8 月累计实现合同销售金额 296.2 亿元，同比下降 19.0%，实现合同销售面积 141.8 万平米，同比下降 18.0%。2023 年 8 月新增土地 1 宗，计容建面 7.5 万方，权益地价 10.1 亿元。

### ● 其他

【碧桂园】“16 腾越 02”展期方案获通过，9 只境内债全部成功展期。

【融创中国】境外重组方案获得高票通过。计划债权人对强制可转换债券及现有融创服务股份的最终选择均超过当前限额，将按比例分配。

【中国恒大】因恒大地产正被立案调查，中国恒大无法满足境外债重组的新票据发行资格。

【中交地产】拟调整“23 中交 01”募集资金偿还有息债务明细，变更部分募集资金使用用途。

【万科 A】拟行使“20 万科 07”发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“20 万科 07”全部赎回。

【旭辉控股集团】拟出售间接持有子公司 50% 股权，总代价为 2.4 亿人民币。

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。

【中国奥园】已申请于9月25日起复牌，预期不久后开展境外债重组安排。

【西安经发物业】向港交所主板递交上市申请，公司2020-2022年收益分别为4.77亿元、5.94亿元、7.07亿元；同期对应利润为2663.2万元、3115.5万元、3743.9万元。

【卓越商管】成功发行10亿元第三期中期票据，票面利率4.6%，由中债信用增进投资有限公司全额担保。

## 投资建议

本周房管局口径新房销售数据环比改善明显，特别是一线城市环比大增，主要系此前受益于“认房不认贷”等政策而在月初集中释放的部分刚性和改善性需求在成交后陆续备案，同比降幅仍在3成左右；二手房成交备案数据同环比稳健修复，根据贝壳研究院，政策落地后一二线城市二手房市场整体量升价稳，新增挂牌量明显增加、带看量稳步提升，其中换房需求成为主流。整体而言政策刺激效果边际有所放缓，销售维持温和复苏，继续观察季末和“双节”成交表现。政策方面，本周限购限售政策优化调整扩大至更多核心城市，其中广州外围区域取消限购，成为首个放松限购的一线城市，后续需求端政策或继续聚焦于核心城市限购限售放松。我们此前提出地产股行情三大观察点：一是一线及强二线城市需求端政策工具箱的内容、适用范围扩大，或政策落地有所推进；二是观测到需求端政策对各地销售的实际刺激效果；三是融资端政策在防范化解风险上的支持力度。看好积极布局一线及强二线城市的央企及高评级民企穿越本轮周期，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 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	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。