

# 销售有所好转，土地市场小幅升温

——2018年第52周地产周报（2018.12.22~2018.12.28）



**东方证券**  
ORIENT SECURITIES

## 核心观点

- **本周市场回顾。**本周房地产板块指数整体弱于 300 指数强于创业板指，房地产板块指数报收 3496.73 周度涨幅为-1.4%，较沪深 300 指数相对收益为-0.8%。本周地产板块涨幅居前的公司分别为张江高科、电子城、华侨城 A、市北高新、南国置业。
- **本周行业要闻。**土地管理法修订，对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。
- **地产一周数据回顾。周度销售回升。**第 52 周 35 大城市新房销售为 5.1 万套，较第 51 周的增速为 13%；12 大城市二手房销售 1.2 万套，较第 51 周的增速为 4.7%；一线城市新房、二手房交易较第 51 周的增速分别为-3.6%，9.7%；二线城市新房、二手房较第 51 周的增速分别为 20%，1%。**整体库存小幅增加。**第 52 周 23 大城市库存为 129.4 万套，与第 51 周相比增加 1.3 万套，整体库存上升；库销比为 11.2 个月，与第 51 周相比增加 0.3 个月。一线城市库存量 24.2 万套，较第 51 周增加 0.1 万套，库销比为 9.32 个月，与第 51 周持平。二线城市库存量 62.8 万套，较第 51 周增加 0.5 万套，库销比为 11.7 个月，较第 51 周下降 0.5 个月。
- **土地市场跟踪。**成交增加。52 周 26 大城市合计成交土地 50 块，较上周增加 15 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 3、39、8、0 块，较上周分别减少 1 块、增加 10 块、增加 6 块、减少 0 块。。土地出让金下降。2018 年第 52 周 26 大城市土地出让金为 436.2 亿元，较上周减少 51.5 亿元。平均溢价率上升。第 52 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 5.0%，较上周上升 2.2 个百分点。
- **重点公司公告。**房地产及相关业务方面，华夏幸福共发行 70 亿元债券，票面利率分别为 7%和 8.3%。阳光城 2019 年 1 月 2 日，嘉闻投资持有的 7.5 亿股限售股即将解禁，占公司总股本的 18%，

## 投资建议与投资标的

- **本周福州等二线城市在政策上有边际放松，市场的销售状况也有所好转。政府的调控仍然是要防止房价的大起大落，不会大幅放松，但会因地制宜，呵护刚需。政策底已经显现的情况下，房地产市场有望在未来几个月完成寻底，在这种情况下，需要紧盯布局良好、精细化运营的优质龙头。具体来看，我们推荐：**1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头，推荐万科 A(000002，买入)、保利地产(600048，买入)、招商蛇口(001979，买入)，建议关注荣盛发展(002146，未评级)。2) 具备高成长基因的公司，推荐新城控股(601155，买入)、阳光城(000671，买入)、中南建设(000961，买入)。

## 风险提示

- 销售大幅低于预期。政策调控严厉程度高于预期。
- 利率发生明显上升。

行业评级

**看好** 中性 看淡 (维持)

国家/地区

中国/A 股

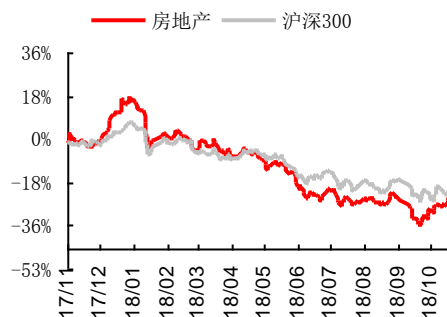
行业

房地产

报告发布日期

2018 年 12 月 31 日

## 行业表现



资料来源: WIND

证券分析师

竺劲

021-63325888\*6084

zhujing1@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860514060003

房诚琦

021-63325888\*6202

fangchengqi@orientsec.com.cn

执业证书编号: S0860518070003

联系人

孙天一

021-63325888-4037

suntiany1@orientsec.com.cn

## 相关报告

销售现负增长趋势，穿越周期看龙头	2018-11-18
资本市场迎政策春风，高性价比比龙头房企有望获绝对收益	2018-11-11
政策环境更趋友好，继续看多地产板块	2018-11-04

## 目 录

<b>1.本周市场行情回顾（2018.12.22~2018.12.28）</b>	<b>4</b>
1.1 本周行业指数表现	4
1.2 本周地产板块个股表现	4
<b>2.行业及公司要闻回顾（2018.12.22~2018.12.28）</b>	<b>4</b>
2.1 行业一周要闻回顾	4
2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾	5
2.3 重点城市土地市场跟踪	7
2.4 重点公司一周要闻回顾	10
<b>3.投资建议：销售继续好转，紧盯优质龙头</b>	<b>11</b>
<b>风险提示</b>	<b>12</b>
<b>附录</b>	<b>12</b>
跟踪城市及地产板块股票池名单	12

## 图表目录

表 1：本周房地产板块指数整体弱于沪深 300 指数强于创业板指 .....	4
表 2：本周房地产个股表现，张江高科、电子城涨幅居前 .....	4
表 3：覆盖公司估值表 .....	11
表 4：地产板块股票池名单 .....	12
图 1：本周（第 52 周）35 城市新房成交 .....	5
图 2：本周（第 52 周）12 城市二手房成交 .....	6
图 3：本周（第 52 周）新房二手房成交中一线城市占比 .....	6
图 4：第 52 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 .....	7
图 7：卫星城土地成交情况 .....	8
图 8：一、二线城市土地出让金情况 .....	8
图 9：卫星城土地出让金情况 .....	9
图 10：26 城土地平均溢价率情况 .....	9
图 11：26 城土地流拍情况 .....	10

## 1.本周市场行情回顾 (2018.12.22~2018.12.28)

### 1.1 本周行业指数表现

本周房地产板块指数整体弱于沪深 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-0.8%。沪深 300 指数报收 3010.65，周度涨幅为-0.6%；创业板指数报收 1250.53，周度涨幅为-1.6%；房地产板块指数报收 3496.73，周度涨幅为-1.4%。

**表 1：本周房地产板块指数整体弱于沪深 300 指数强于创业板指**

	指数 (2018/12/21)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3010.65	-0.6%	-4.3%	-25.3%
创业板指	1250.53	-1.6%	-3.1%	-28.6%
房地产指数 (申万)	3496.73	-1.4%	-4.3%	-28.8%

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 本周地产板块个股表现

本周地产板块涨幅居前的公司分别为张江高科、电子城、华侨城 A、市北高新、南国置业。

**表 2：本周房地产个股表现，张江高科、电子城涨幅居前**

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
张江高科	7.9%	中润资源	-21.8%
电子城	7.8%	银亿股份	-13.3%
华侨城 A	7.3%	东旭蓝天	-10.1%
市北高新	5.8%	深天地 A	-8.9%
南国置业	5.1%	鲁商置业	-8.9%

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是经过调整的，具体见附录

## 2.行业及公司要闻回顾 (2018.12.22~2018.12.28)

### 2.1 行业一周要闻回顾

**行业政策及行业数据：**土地管理法修订，对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。现行城市房地产管理法关于城市规划区内的集体土地必须先征收为国有后才能出让的规定，新增加一句“法律另有规定的除外”，以衔接土地管理法修改，扫清集体经营性建设用地入市法律障碍。

1) 23 日提请全国人大常委会审议的土地管理法、城市房地产管理法修正案草案，删去了现行土地管理法关于从事非农业建设使用土地的，必须使用国有土地或者征为国有的原集体土地的规定；对土地利用总体规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体建设用地，允许土地所有

权人通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。现行城市房地产管理法关于城市规划区内的集体土地必须先征收为国有后才能出让的规定，新增加一句“法律另有规定的除外”，以衔接土地管理法修改，扫清集体经营性建设用地入市法律障碍。

信息来源：中国人大网

2) 住建部指出，明年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进棚户区改造，严格把握棚改范围和标准。明年，要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。人口流入量大、住房价格高的特大城市和大城市要积极盘活存量土地，加快推进租赁住房建设，切实增加有效供应。指导大中城市全面培育和发展住房租赁市场。

信息来源：凤凰网

3) 福州市职工家庭住房公积金贷款最高额度将进行调整，双职工从原来的 60 万元调整为 80 万元，单职工从原来的 40 万元调整为 50 万元，执行时间为明年 1 月 1 日至下一季度公告再次宣布确认之日。

信息来源：搜狐网

4) 国务院印发《个人所得税专项附加扣除暂行办法》，并确认将于 2019 年 1 月 1 日起实施，在该《办法》中明确指出，纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月 1000 元的标准定额扣除，扣除期限最长不超过 240 个月。纳税人只能享受一次首套住房贷款的利息扣除。

信息来源：中国政府网

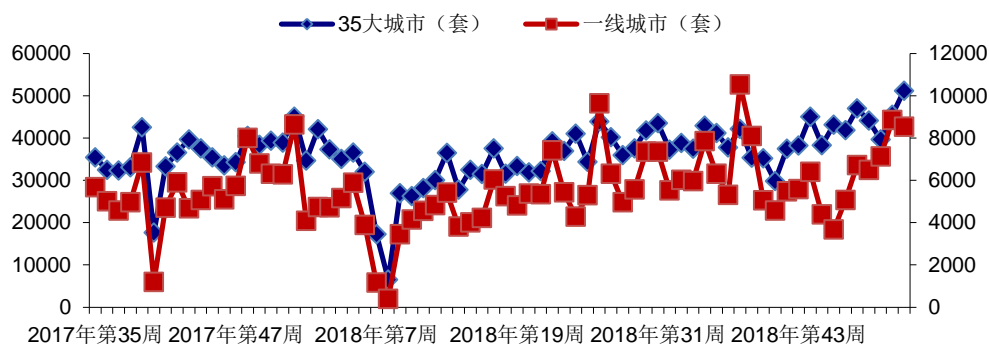
5) 衡阳市政府发布公告称，鉴于衡阳市发展改革委员会、衡阳市住房和城乡建设局联合印发的《关于暂停执行<关于规范市区新建商品房销售价格行为的通知>的通知》，对稳控房价的复杂性判断不精准，对稳定预期的持续性认识不充分，文件出台引发了市场的误解和网上的炒作，其影响有悖于部门出台文件的初衷，衡阳市人民政府决定撤销该文件。

信息来源：中国地产网

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

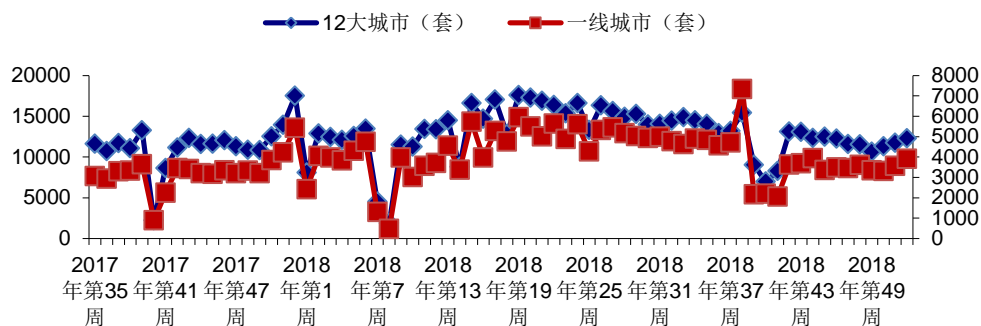
**周度销售回升。**第 52 周 35 大城市新房销售为 5.1 万套，较第 51 周的增速为 13%；12 大城市二手房销售 1.2 万套，较第 51 周的增速为 4.7%；一线城市新房、二手房交易较第 51 周的增速分别为 -3.6%，9.7%；二线城市新房、二手房较第 51 周的增速分别为 20%，1%。

图 1：本周（第 52 周）35 城市新房成交



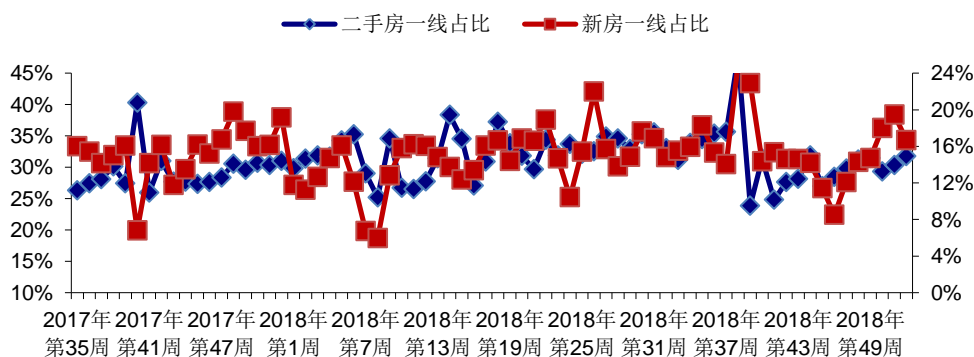
数据来源：Wind，东方证券研究所

**图 2：本周（第 52 周）12 城市二手房成交**



数据来源：Wind，东方证券研究所

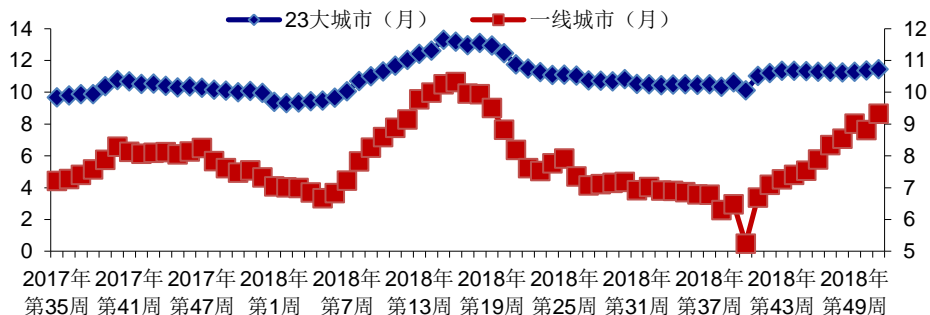
**图 3：本周（第 52 周）新房二手房成交中一线城市占比**



数据来源：Wind，东方证券研究所

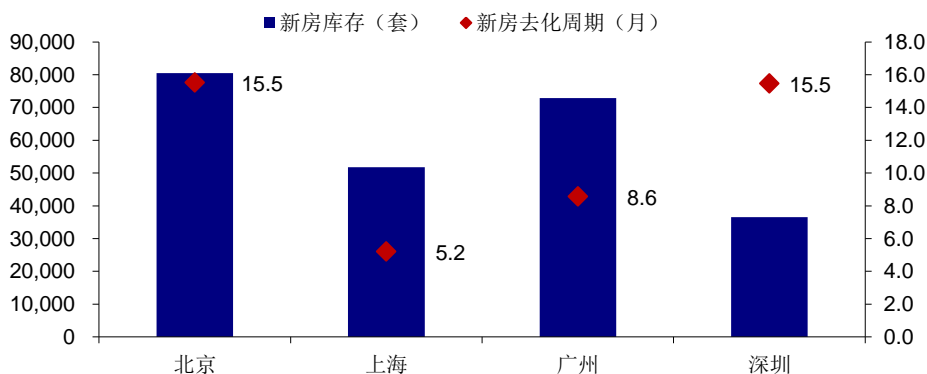
**整体库存小幅增加。**截至 2018 年第 52 周 23 大城市库存为 129.4 万套，与第 51 周相比增加 1.3 万套，整体库存上升；库销比为 11.2 个月，与第 51 周相比增加 0.3 个月。一线城市库存量 24.2 万套，较第 51 周增加 0.1 万套，库销比为 9.32 个月，与第 51 周持平。二线城市库存量 62.8 万套，较第 51 周增加 0.5 万套，库销比为 11.7 个月，较第 51 周下降 0.5 个月。

图 4：第 52 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

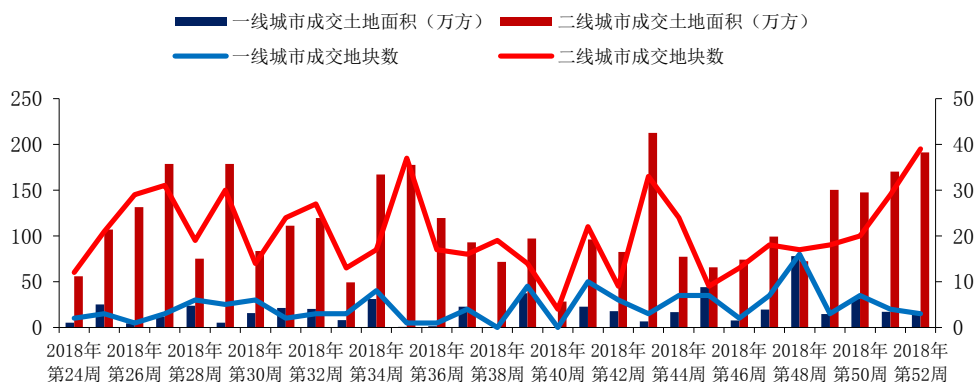


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**土地市场成交增加。**2018 年第 52 周 26 大城市合计成交土地 50 块，较上周增加 15 块。其中一线、二线、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 3、39、8、0 块，较上周分别减少 1 块、增加 10 块、增加 6 块、减少 0 块。土地出让金下降。2018 年第 52 周 26 大城市土地出让金为 436.2 亿元，较上周减少 51.5 亿元。

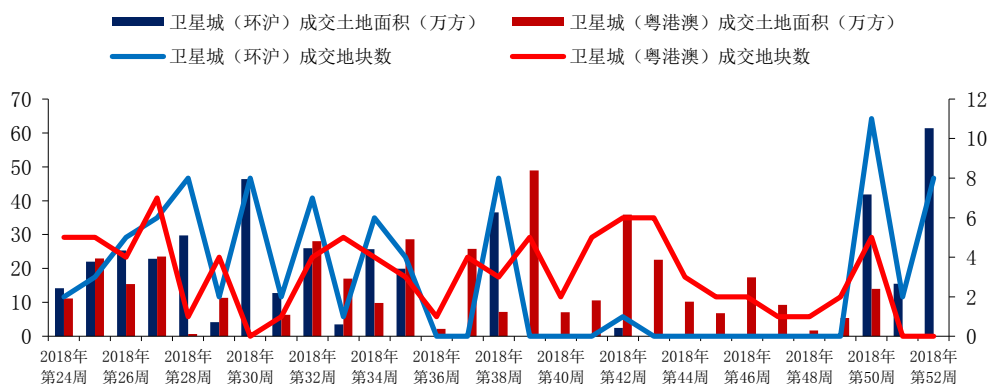
图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图7：卫星城土地成交情况

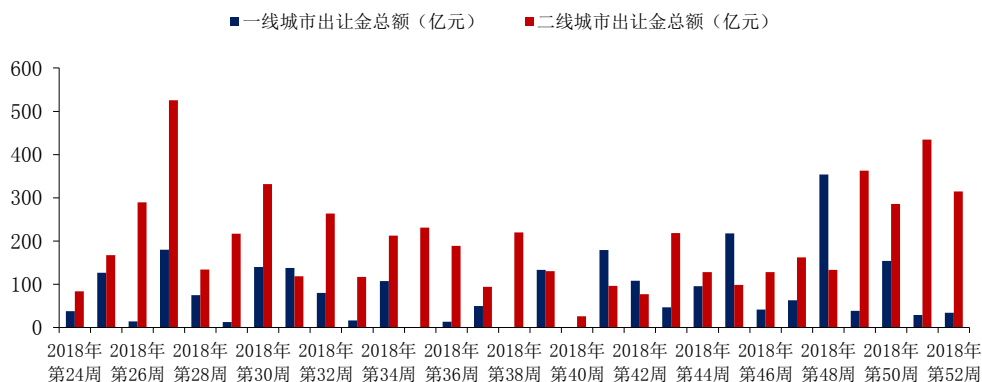


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图8：一、二线城市土地出让金情况

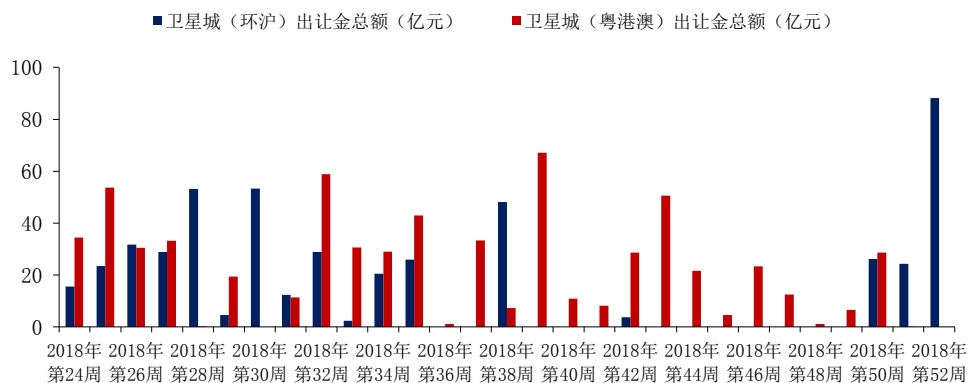




数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 9：卫星城土地出让金情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

**平均溢价率上升。**2018 年第 52 周 26 大城市土地成交平均溢价率为 5.0%，较上周上升 2.2 个百分点。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为 0.3%、5.9%、2.8%、0.0%，土地市场总体平淡。2018 年第 52 周 26 大城市土地流拍数量为 1。

图 10：26 城土地平均溢价率情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 11：26 城土地流拍情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

## 2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

**1) 华夏幸福：**1) 公司共发行 70 亿元债券，票面利率分别为 7%和 8.3%，期限分别为 5 年和 7 年；2) 公司拟注销其持有的已获授但尚未行权的股票期权共计 82 万份，拟回购注销其持有的已获授但尚未解除限售的限制性股票合计 66 万股，回购价格 13.28 元/股。

**2) 绿城中国：**1) 公司赎回 5 亿美元于 2019 年到期非上市高级永久资本证券；2) 公司发行 5 亿美元于 2021 年非上市高级永久资本证券。

**3) 阳光城:** 1) 公司拟发行 5 亿元债券 (可超额配售规模不超过 10 亿元 (含 10 亿元)), 票面利率为 7.5%, 期限尚未确定; 2) 公司拟解除 2015 年 11 月向特定对象上海嘉闻投资管理有限公司发行的限售股份数量 7.3 亿股, 占公司总股本的 18.0%, 解除限售股份的上市流通日为 2019 年 1 月 2 日

**4) 招商蛇口:** 2018 年 12 月 24 日, 公司与深圳规土委、前海管理局等 23 家单位于深圳签署《土地整备协议》, 由前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权, 并按照《土地整备协议》约定的补偿价值计算方法得出土地补偿价值约 432.10 亿元。

**5) 光大嘉宝:** 公司联合竞得上海市安亭镇 JDC30401 单元 12A-03A 地块土地, 土地出让面积 60511 万平方米, 建筑面积 108921 万平方米, 成交总价 16.9 亿元, 楼面价 15500 元/平方米。

**6) 世茂股份:** 公司拟发行不超过 35 亿元债券, 票面利率尚未确定, 期限尚未确定。

### 3.投资建议：销售继续好转，紧盯优质龙头

本周福州等二线城市在政策上有边际放松, 市场的销售状况也有所好转。政府的调控仍然是要防止房价的大起大落, 不会大幅放松, 但会因地制宜, 呵护刚需。政策底已经显现的情况下, 房地产市场有望在未来几个月完成寻底, 在这种情况下, 需要紧盯布局良好、精细化运营的优质龙头。在具体来看, 我们推荐:

- 1) 稳健经营的低估值蓝筹龙头, 推荐万科 A、保利地产、招商蛇口、建议关注荣盛发展。
- 2) 具备高成长基因的公司, 推荐新城控股、阳光城、中南建设。

**表 3: 覆盖公司估值表**

股票 代码	股票 简称	股价 (元)	市值 (亿元)	EPS			PE			投资 评级	目标价 (元)	最近报告 时间
				17A	18E	19E	17A	18E	19E			
000002.SZ	万科 A	23.82	2630	2.54	3.40	4.46	9	7	5	买入	30.60	2018/12/5
001979.SZ	招商蛇口	17.35	1371	1.55	2.07	2.50	12	9	7	买入	20.70	2018/8/21
600048.SH	保利地产	11.79	1402	1.32	1.72	2.22	9	7	6	买入	13.76	2018/8/13
600340.SH	华夏幸福	25.45	764	2.83	4.12	5.55	8	6	4	买入	28.35	2018/12/12
600383.SH	金地集团	9.62	434	1.52	1.71	1.98	6	5	4	增持	11.97	2018/6/29
600208.SH	新潮中宝	2.90	249	0.39	0.60	0.75	8	5	4	买入	5.40	2018/5/1
000402.SZ	金融街	6.44	192	1.01	1.19	1.41	6	5	5	增持	13.09	2018/3/27
000961.SZ	中南建设	5.61	208	0.16	0.63	1.09	34	9	5	买入	7.56	2018/12/5
000656.SZ	金科股份	6.19	331	0.35	0.39	0.54	16	15	11	增持	6.36	2018/9/1
000671.SZ	阳光城	5.19	210	0.51	0.83	1.15	10	6	5	买入	7.47	2018/12/6
600094.SH	大名城	3.65	90	0.57	0.72	0.91	7	6	4	买入	10.08	2018/3/7
002244.SZ	滨江集团	3.98	124	0.55	0.65	0.80	7	6	5	买入	5.85	2018/8/22
002285.SZ	世联行	5.08	104	0.49	0.83	1.15	10	6	4	买入	7.47	2018/8/25
600064.SH	南京高科	7.88	97	1.23	1.46	1.66	5	4	4	买入	17.52	2018/3/27

600622.SH	光大嘉宝	5.67	65	0.61	0.90	1.31	8	6	4	买入	7.59	2018/11/25
601155.SH	新城控股	23.69	535	2.71	4.30	5.83	9	6	4	买入	34.40	2018/12/6
600606.SH	绿地控股	6.11	743	0.74	0.94	1.18	8	7	5	买入	7.52	2018/10/30

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2018年12月28日

## 风险提示

**销售大幅低于预期。**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。

**政策调控严厉程度高于预期。**目前部分城市房价上涨仍处于可控情况下，若未来房价进一步攀升，不排除中央及地方进一步出台政策打压，其严厉程度可能高于预期。

**利率发生明显上升。**目前的低利率环境是推升房地产市场的主要因素，未来因为全球利率环境变化（如美国加息）及中国金融风险局部爆发等因素导致国内利率出现明显上升，将对房地产市场量价产生负面影响。

## 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、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、蚌埠、淮安、九江、江阴、张家港、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、海口、三亚、徐州、常州。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、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、无锡、南昌、大连、南宁、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、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、蚌埠、淮安、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。

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，传媒板块的三五网也符合股票池要求），调整后股票数量为137。股票池全名单如下：

**表 4：地产板块股票池名单**

股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称	股票代码	简称
000002.SZ	万科 A	000620.SZ	新华联	002285.SZ	世联行	600376.SH	首开股份	600724.SH	宁波富达

000005.SZ	世纪星源	000631.SZ	顺发恒业	002305.SZ	南国置业	600383.SH	金地集团	600734.SH	实达集团
000006.SZ	深振业 A	000638.SZ	万方发展	002574.SZ	明牌珠宝	600393.SH	粤泰股份	600736.SH	苏州高新
000011.SZ	深物业 A	000656.SZ	金科股份	600007.SH	中国国贸	600463.SH	空港股份	600743.SH	华远地产
000014.SZ	沙河股份	000667.SZ	美好集团	600048.SH	保利地产	600503.SH	华丽家族	600745.SH	中茵股份
000023.SZ	深天地 A	000671.SZ	阳光城	600052.SH	浙江广厦	600510.SH	黑牡丹	600748.SH	上实发展
000029.SZ	深深房 A	000718.SZ	苏宁环球	600064.SH	南京高科	600533.SH	栖霞建设	600753.SH	东方银星
000031.SZ	中粮地产	000732.SZ	泰禾集团	600067.SH	冠城大通	600565.SH	迪马股份	600773.SH	西藏城投
000036.SZ	华联控股	000736.SZ	中房地产	600077.SH	宋都股份	600604.SH	市北高新	600791.SH	京能置业
000038.SZ	深大通	000797.SZ	中国武夷	600094.SH	大名城	600606.SH	绿地控股	600807.SH	天业股份
000040.SZ	东旭蓝天	000809.SZ	铁岭新城	600113.SH	浙江东日	600620.SH	天宸股份	600823.SH	世茂股份
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	600133.SH	东湖高新	600621.SH	华鑫股份	600847.SH	万里股份
000043.SZ	中航地产	000863.SZ	三湘股份	600149.SH	廊坊发展	600622.SH	嘉宝集团	600848.SH	上海临港
000046.SZ	泛海控股	000897.SZ	津滨发展	600158.SH	中体产业	600638.SH	新黄浦	600890.SH	中房股份
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600159.SH	大龙地产	600639.SH	浦东金桥	600895.SH	张江高科
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600162.SH	香江控股	600641.SH	万业企业	601588.SH	北辰实业
000150.SZ	宜华健康	000926.SZ	福星股份	600173.SH	卧龙地产	600647.SH	同达创业	300295.SZ	三五五网
000402.SZ	金融街	000931.SZ	中关村	600185.SH	格力地产	600648.SH	外高桥		
000502.SZ	绿景控股	000961.SZ	中南建设	600208.SH	新湖中宝	600649.SH	城投控股		
000506.SZ	中润资源	000965.SZ	天保基建	600215.SH	长春经开	600657.SH	信达地产		
000514.SZ	渝开发	000979.SZ	中弘股份	600223.SH	鲁商置业	600658.SH	电子城		
000517.SZ	荣安地产	000981.SZ	银亿股份	600225.SH	天津松江	600663.SH	陆家嘴		
000537.SZ	广宇发展	001979.SZ	招商蛇口	600239.SH	云南城投	600665.SH	天地源		
000540.SZ	中天城投	002016.SZ	世荣兆业	600240.SH	华业资本	600675.SH	中华企业		
000558.SZ	莱茵体育	002077.SZ	大港股份	600246.SH	万通地产	600683.SH	京投发展		
000573.SZ	粤宏远 A	002133.SZ	广宇集团	600266.SH	北京城建	600684.SH	珠江实业		
000608.SZ	阳光股份	002146.SZ	荣盛发展	600322.SH	天房发展	600693.SH	东百集团		
000609.SZ	绵石投资	002208.SZ	合肥城建	600325.SH	华发股份	600696.SH	匹凸匹		
000616.SZ	海航投资	002244.SZ	滨江集团	600340.SH	华夏幸福	600716.SH	凤凰股份		

数据来源：Wind，东方证券研究所

## 信息披露

---

依据《发布证券研究报告暂行规定》以下条款：

发布对具体股票作出明确估值和投资评级的证券研究报告时，公司持有该股票达到相关上市公司已发行股份1%以上的，应当在证券研究报告中向客户披露本公司持有该股票的情况，

就本证券研究报告中涉及符合上述条件的股票，向客户披露本公司持有该股票的情况如下：

截止本报告发布之日，东证资管仍持有保利地产(600048)股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

截止本报告发布之日，东证资管仍持有中南建设(000961)股票达到相关上市公司已发行股份1%以上。

提请客户在阅读和使用本研究报告时充分考虑以上披露信息。

## 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

本研究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。

本研究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备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，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

联系人：王骏飞

电话：021-63325888\*1131

传真：021-63326786

网址：[www.dfzq.com.cn](http://www.dfzq.com.cn)

Email：[wangjunfei@orientsec.com.cn](mailto:wangjunfei@orientsec.com.cn)

