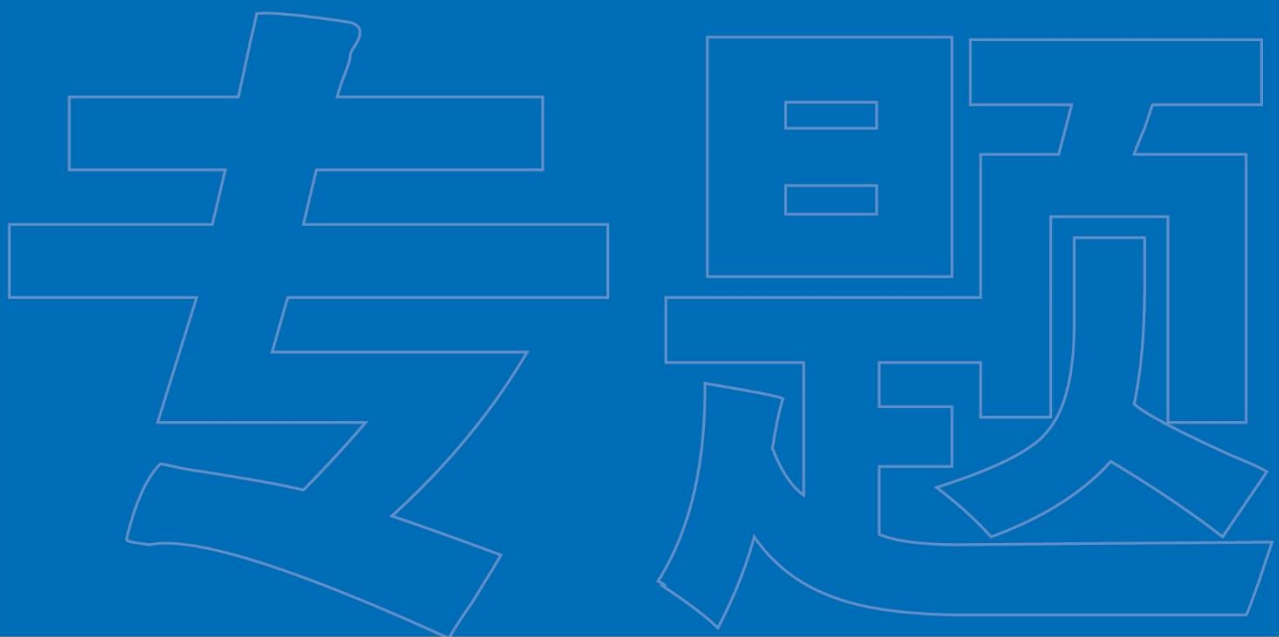




# 上市房企股权融资历程及当前 政策落地面临的问题和建议

(2023年7月)



# 上市房企股权融资历程及当前政策落地面临的问题和建议

## 摘要

2023年6月，有关部门开始加速推进房企股权融资的进度，支持房企股权融资“第三支箭”政策实质性落地。6月16日，招商蛇口的定增方案最先获得证监会同意注册批复，标志着A股上市房企股权融资首个“第三支箭”项目正式落地，向市场传递积极信号。6月27日，大名城、保利发展、福星股份和中交地产4家房企的定增项目申请也获得证监会批文，表明了有关部门对于房企融资困难问题的高度重视。

本文梳理了A股上市房企股权融资历程，回顾了2022年房企融资“三支箭”的相关政策，并总结了去年11月28日证监会“第三支箭”发出后近半年内A股上市房企定增募资的具体进展情况。当前A股房企“第三支箭”平均落地时间为半年左右，略慢于市场预期，其中国企略快于民营房企。结合2023上半年A股上市房企总市值整体呈现下滑趋势，以及今年1-5月房地产开发投资实际到位资金同比下滑7.4%、4-5月房地产市场销售增长动能转弱等情况来看，在“第三支箭”政策执行过程中，资本市场信心不足，可能将给后续发行募资带来一定的挑战。当前房地产行业整体流动性还未出现明显改善，亟需加快政策落地进程，并在销售端出台更强力的配套性政策，才能更有效地提振投资者信心，改善行业融资环境，降低房企的流动性风险。

## 目录

- 一、A股上市房企股权融资历程回顾
- 二、上市房企股权融资政策正在调整优化
- 三、今年房企股权融资最新进展情况
- 四、当前上市房企股权融资面临的问题和建议

## 一、A 股上市房企股权融资历程回顾

在我国，房地产上市企业通过股权融资的方式主要有三个：IPO、增发和配股。总体上，A 股上市房企股权融资政策周期平均为 3 年，其中 2006 年至 2010 年一季度、2014 年四季度至 2016 年二季度政策宽松，使得 A 股市场上房企积极参与股权融资，主要表现是房地产行业总体定增规模高速增长；2010 年二季度至 2014 年三季度、2016 年三季度至 2018 年三季度由于股权融资政策非常严格，导致部分时段资本市场活跃度极低；而 2018 年四季度至 2022 年三季度政策虽然相对放松，但由于该阶段政策力度和覆盖范围均不及 2015 年，因此房企股权融资实际情况并未出现实质性好转。

2005 年以前我国房地产行业仍处于探索阶段，且内地股权融资监管政策十分严格，因此该阶段房企股权融资以国有企业的上市为主。2006 年 5 月证监会发布《上市公司证券发行管理办法》，恢复股权再融资功能，房企全面重启上市进程并大量通过定向增发进行股权融资。2010 年 4 月因市场过热，证监会依据国常会要求，暂停了部分 A 股房企的 IPO、再融资和重大资产重组，使得 2010-2013 年间 A 股上市房企定向增发规模大幅缩水。

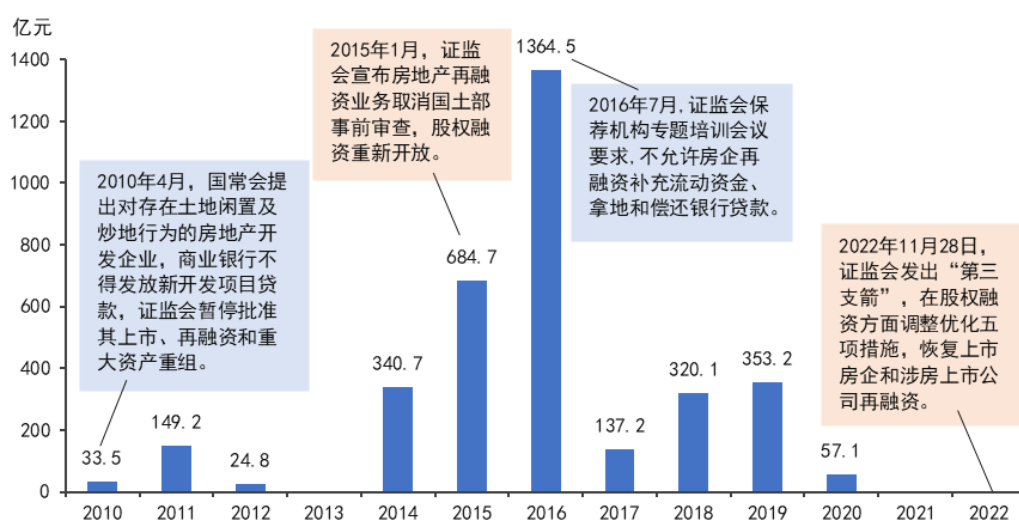
2014 年 9 月国务院发布《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，鼓励市场化并购重组，随后 2015 年 4 月《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》发布，发行股份购买资产的配套融资占拟购买资产总额的比例由先前的 25% 上升至 100%。金融政策放宽叠加 2015 年房地产调控“3·30”新政重大利好，2015-2016 年间 A 股上市房企抓住机会融资，定增规模迎来翻倍式增长，2016 年冲高至 1364.5 亿元峰值（详见图 1）。

2016 年 7 月证监会保荐机构专题培训会议要求，不允许房企再融资补充流动资金、拿地和偿还银行贷款。2017 年 2 月为加强 A 股股权融资监管，《上市公司非公开发行股票实施细则》出台，从定价方式、融资规模、融资间隔等多方面限制各行业再融资。由于政策收紧，2017 年 A 股上市房企定增规模出现断崖式下行。2018 年 10 月《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答（2018 年修订）》发布，募集的配套资金可用于补充流动资金和偿还债务；2018 年 11 月《关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》发布，再融资

资金用途和间隔有所放松。在 2018-2019 年间 A 股上市房企定增规模虽小幅恢复至 2014 年水平，但整体依旧偏低迷。

2020 年 2 月证监会发布再融资新规，针对发行方的上市公司放松定价机制、放松创业板发行条件、放宽了发行时间限制等；针对投资者则缩短了锁定期、放松了发行对象的数量要求、放松了减持规则等，但对房地产企业来说股权融资情况并未好转。从实际情况来看，2020 年后 A 股上市房企定增成功的案例极少，其中 2021 年和 2022 年无任何房企成功定增。

图 1 2010-2022 年 A 股上市房企定向增发规模



数据来源：东财 Choice、公开资料、易居研究院

注：A 股上市房企统计范围参考中证（2021）和东财行业分类。

表 1 2006-2020 年 A 股上市房企股权融资相关政策

时间	相关政策	市场影响
2006 年 5 月	证监会发布《上市公司证券发行管理办法》，恢复股权再融资功能	房企全面重启上市进程并大量定向增发
2010 年 4 月	证监会依据国常会要求，暂停了部分 A 股房企的 IPO、再融资和重大资产重组	2010-2013 年间 A 股上市房企定增规模大幅缩水
2014 年 9 月	国务院发布《关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》，鼓励市场化并购重组	金融政策放宽叠加 2015 年房地产调控“3·30”新政重大利好，2015-2016 年间 A 股上市房企抓住机会融资，定增规模迎来翻倍式增长
2015 年 4 月	《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》发布，发行股份购买资产的配套融资占拟购买资产总额的比例由先前的 25% 上升至 100%	
2016 年 7 月	证监会保荐机构专题培训会议要求，不允许房企再融资补充流动资金、拿地和偿还银行贷款	受政策大环境影响，2017 年 A 股上市房企定增规模出现断崖式下行
2017 年 2 月	《上市公司非公开发行股票实施细则》发布，从定价方式、融资规模、融资间隔等多方面限制各行业再融资	

2018年10月	《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金的相关问题与解答（2018年修订）》发布，募集的配套资金可用于补充流动资金和偿还债务。	2018-2019年间A股上市房企定增规模虽小幅恢复至2014年水平，但整体依旧偏低迷
2018年11月	《关于引导规范上市公司融资行为的监管要求》发布，再融资金用途和间隔有所放松	
2020年2月	证监会发布再融资新规，针对发行方的上市公司放松定价机制、放松创业板发行条件、放宽了发行时间限制等；针对投资者则缩短了锁定期、放松了发行对象的数量要求、放松了减持规则等	实际上，2020年后A股上市房企定增成功的案例极少，其中2021年和2022年无任何房企成功定增

数据来源：政府官网、公开资料、易居研究院

## 二、上市房企股权融资政策正在调整优化

### 1、2022年11月“金融十六条”和“三支箭”政策落地托底房企信用风险，推动房地产行业健康平稳发展

房企融资“三支箭”是房企三大主要融资渠道信贷、债券融资、股权融资方面的支持性政策。2018年，为化解民营企业面临的融资困难，人民银行会同有关部门研究从债券、信贷、股权三个融资主渠道，采取“三支箭”的政策组合，支持民营企业拓宽融资途径，解决民营企业资金难题。其中，“第一支箭”主要表现为金融机构增加对房企的信贷投放，并通过货币信贷政策工具为金融机构提供长期、成本适度的信贷资金。“第二支箭”主要表现为对房企发行债券提供支持，如通过中债增进公司开具发债信用增进函来支持民营房企发债等。“第三支箭”主要表现为恢复房企及涉房企业的股权融资功能。

2022年11月11日，央行和银保监会联合下发房地产“金融十六条”，即《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知（银发〔2022〕254号）》，标志着2022年“第一支箭”政策落地；一个月内国有大行、股份制银行等金融机构相继给予房地产企业授信，助力房地产行业的健康平稳发展。2022年11月8日，中国银行间市场交易商协会明确提出继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，标志着“第二支箭”政策落地；此后，优质民营房企陆续开展储架式注册发行工作，有效地缓解了民营房企的信用收缩问题。2022年11月28日，证监会决定在股权融资方面调整优化五项措施，恢复上市房企和涉房上市公司再融资。证监会“第三支箭”的发出，标志着房地产融资供给端“三支箭”支持政策框架基本形成，为房地产企业信用

托底。2022年在“金融十六条”和“三支箭”政策的支持下，房企融资再度注入市场活力。

表2 2022年11月房地产“金融十六条”和“三支箭”政策

政策类型	第一支箭：支持信贷融资	第二支箭：支持债券融资	第三支箭：支持股权融资
政策内容	2022年11月11日，央行和银保监会联合下发房地产“金融十六条”即《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知(银发〔2022〕254号)》	2022年11月8日，中国银行间市场交易商协会明确提出继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资	2022年11月28日，证监会决定在股权融资方面调整优化五项措施，恢复上市房企和涉房上市公司再融资
具体措施	金融机构增加对房企的信贷投放，并通过货币信贷政策工具为金融机构提供长期、成本适度的信贷资金	对房企发行债券提供支持，如通过中债增进公司开具发债信用增进函来支持民营房企发债等	允许发行股份购买资产及配套融资、定增(含H股增发)、配股、可转债、可交债等
政策影响	一个月内国有大行、股份制银行等金融机构相继给予房地产企业授信，助力房地产行业的健康平稳发展	优质民营房企陆续开展储架式注册发行工作，有效地缓解了民营房企的信用收缩问题	房企可通过A股市场进行股权融资，能有效地缓解房企的债务压力，改善资产负债表

数据来源：政府官网、公开资料、易居研究院

## 2、“第三支箭”在股权融资方面涉及了五项措施的调整优化，允许发行股份购买资产及配套融资、定增(含H股增发)、配股、可转债、可交债等

(1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市，重组对象须为房地产行业上市公司。允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产；发行股份购买资产时，可以募集配套资金；募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。

(2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资。允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。允许其他涉房上市公司再融资，要求再融资募集资金投向主业。

(3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内A股政策保持一致，恢复以房地产为主业的H股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房H股上市公司再融资。

(4) 进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用。推动保障性租赁住房REITs

常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。鼓励优质房地产企业依托符合条件的仓储物流、产业园区等资产发行基础设施 REITs，或作为已上市基础设施 REITs 的扩募资产。

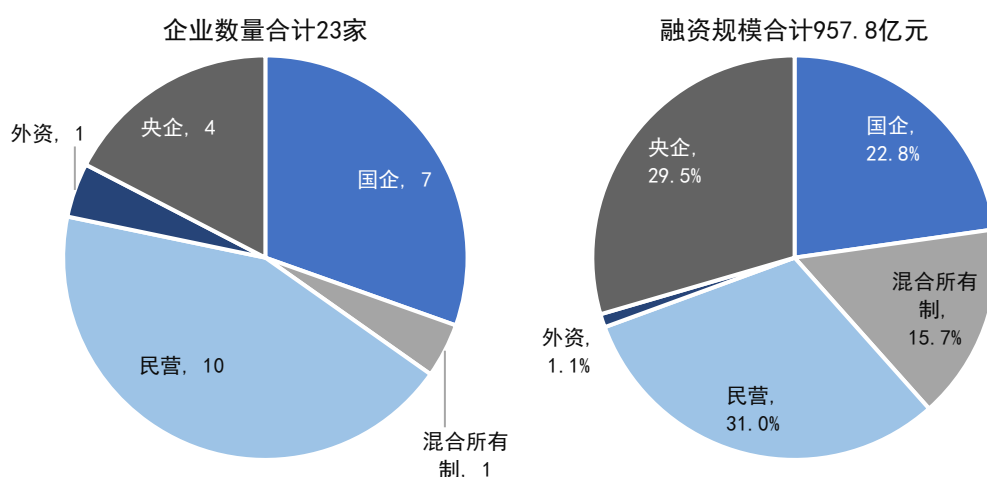
(5) 积极发挥私募股权投资基金作用。开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资存量住宅地产、商业地产、基础设施，促进房地产企业盘活经营性不动产并探索新的发展模式。

### 三、今年房企股权融资最新进展情况

#### 1、股权融资新政公布后，各大房企积极响应，争相发布定增计划

股权融资新政公布后，有 10 家房企在 2022 年 12 月就火速发布了定增预案，以赶上政策红利期。截至 2023 年 6 月 27 日，已披露定增预案（不含拟筹划）的 A 股房企数量增加至 23 家，其中包括 11 家央国企、10 家民营房企、1 家混合所有制房企和 1 家外资房企。从计划募资规模来看，23 家房企合计计划募集资金约人民币 957.8 亿元。其中，央国企、民营房企、混合所有制企业和外资房企的拟募资总规模分别为 500.6 亿元、296.9 亿元、150 亿元和 10.2 亿元，分别占比 52.3%、31%、15.7%和 1.1%。

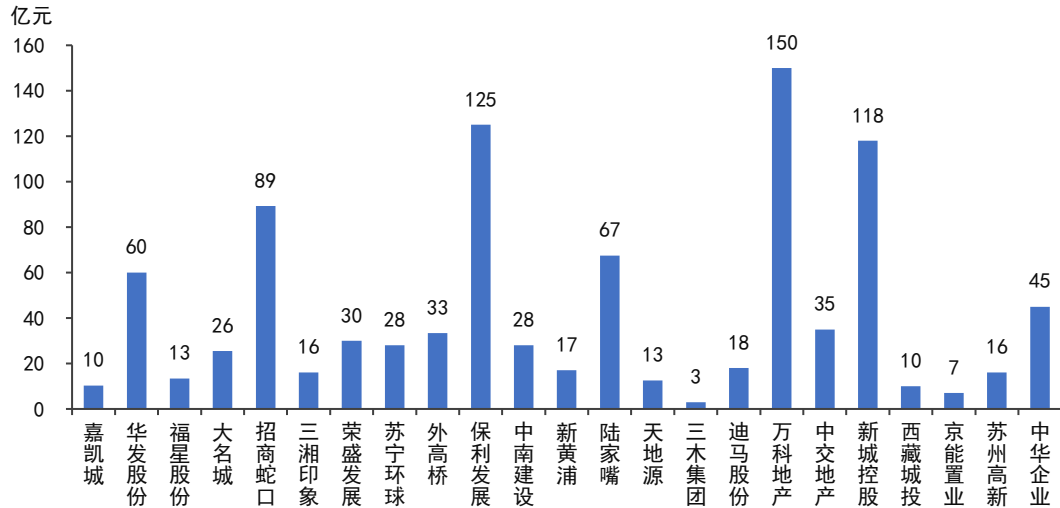
图 2 当前参与“第三支箭”股权融资的 A 股上市房企结构



数据来源：东财 Choice、上市房企公告、易居研究院

注：统计时间截至 2023 年 6 月 27 日，A 股上市房企统计范围参考中证（2021）和东财行业分类。

图 3 当前参与“第三支箭”股权融资的 A 股上市房企拟募资规模



数据来源：东财 Choice、上市房企公告、易居研究院

注：统计时间截至 2023 年 6 月 27 日，A 股上市房企统计范围参考中证（2021）和东财行业分类。

表 3 2022 年 12 月-2023 年 6 月 A 股主要房企定增预案内容

公告时间	企业名称	企业性质	公告内容
2022-12-5	华发股份	地方国有企业	公司拟通过定向增发方式募资不超过 60 亿元，将用于“保交楼、保民生”相关房地产项目以及补充流动资金。包括郑州、南京、湛江、绍兴等城市多个项目，发行对象均以现金认购。
2022-12-6	绿地控股	混合所有制企业	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，募集资金用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等用途。
2022-12-16	招商蛇口	中央国有企业	公司拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89%股权；同时，招商蛇口拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股份募集配套资金。
2022-12-30	保利发展	中央国有企业	拟发行对象为包括实际控制人保利集团在内的不超过 35 名符合中国证监会规定的特定对象，拟募资总额不超过 125 亿元。募集资金将用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设等 14 个项目以及补充流动资金。
2023-2-12	万科地产	混合所有制企业	公司拟非公开发行股票募集资金总额不超过 150 亿元。所募集的 150 亿元资金中，105 亿元将用于现有的 11 个房地产项目，主要分布在广州、重庆、成都、西安、杭州、珠海、中山等地；另外 45 亿元主要用于补充流动资金。
2023-2-23	中交房地产	中央国有企业	拟发行对象包括中交房地产集团在内的不超过 35 名符合中国证监会规定条件的特定对象。其中，中交房地产集团拟认购股票数量合计不低于本次实际发行数量的 30%，其余股份由其他发行对象以现金方式认购，募集资金总额预计不超过 35 亿元。
2023-2-24	厦门象屿	地方国有企业	公司首次调整定增方案，A 股定增募资规模由 35 亿元调整至约 32.2 亿元。



2023-3-13	新城控股	民营企业	公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案显示，募资总额不超过 80 亿元，募集资金净额将全部用于该公司预计 2023 年内开始交付的 6 个在建项目以及补充流动资金。
2023-5-17	厦门国贸	地方国有企业	公司 2023 年度向不特定对象增发 A 股股票预案显示，募资总额不超过 37 亿元，目的是提高公司整体运营能力，扩大市场占有率；推动公司数字化升级，提升信息化水平；优化资产负债结构，增强公司资本实力和抗风险能力。

数据来源：CRIC、东财 Choice、上市房企公告、易居研究院

注：A 股主要房企统计范围为克而瑞 2023 年 1-5 月累计销售榜单（全口径）TOP30 房企。

## 2、5 家房企的定增项目申请陆续获得证监会批文

5 月 29 日，招商蛇口关于拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权；同时拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金（不超过 85 亿元）的申请获得深圳证券交易所并购重组审核委员会审核通过。紧接着，中交地产（拟募资 35 亿元）、福星股份（拟募资 13.4 亿元）、大名城（拟募资 25 亿元）、陆家嘴（拟募资 67.4 亿元）和保利发展（拟募资 125 亿元）共 5 家涉房上市公司也相继发布了定增事项获交易所审核通过的公告。这些房企计划募集的资金规模约占目前披露定增预案的 23 家 A 股房企募资总额的四分之一。

2023 年 6 月 16 日，招商蛇口发布公告称关于公司发行股份购买资产并募集配套资金的方案获得证监会同意注册批复。这标志着 A 股首单房企重组项目注册生效，A 股上市房企股权融资首个“第三支箭”正式落地。6 月 27 日，大名城、保利发展、福星股份和中交地产 4 家房企发布公告称，其股权融资项目申请也已获得证监会批文。可以看出，今年 6 月以来，有关部门开始加速推进房企股权融资的进度，支持房企股权融资政策实质性落地，向市场传递积极信号。其中，福星股份和大名城均为民营房企，表明了有关部门对于民营房企融资困难问题的高度重视。

表 4 2023 年 6 月 A 股上市房企定增方案获批统计

企业名称	企业性质	获准日期	相关部门	预案日期
招商蛇口	中央国有企业	2023-5-29	深圳证券交易所并购重组审核委员会批准	2022-12-16
中交房地产	中央国有企业	2023-6-6	深圳证券交易所上市审核中心批准	2023-2-23
福星股份	民营企业	2023-6-6	深圳证券交易所上市审核中心批准	2022-12-5
大名城	民营企业	2023-6-6	上海证券交易所上市审核中心批准	2022-12-8
陆家嘴	地方国有企业	2023-6-8	上海证券交易所并购重组审核委员会批准	2022-12-15
保利发展	中央国有企业	2023-6-9	上海证券交易所上市审核中心批准	2022-12-30

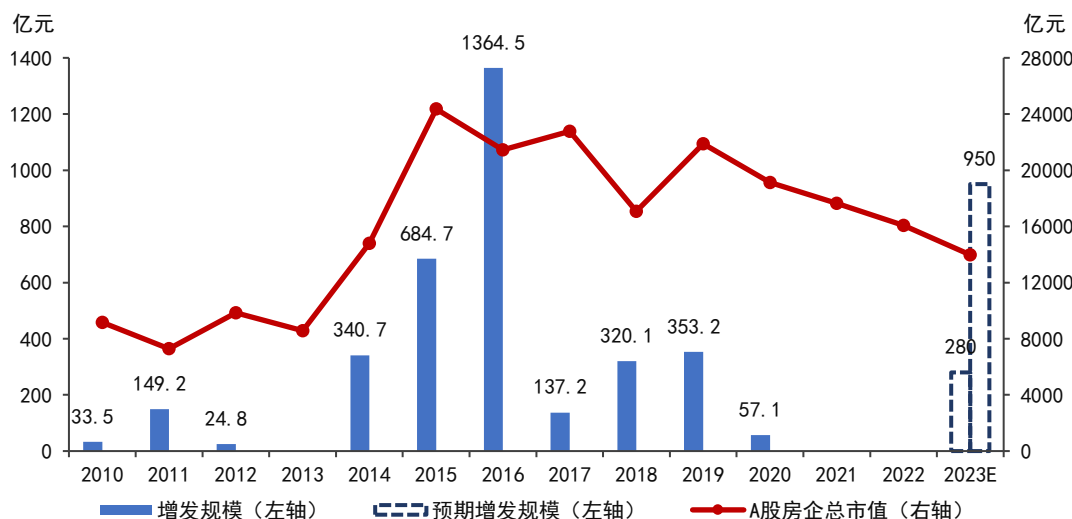
招商蛇口	中央国有企业	2023-6-16	证监会批准	2022-12-16
大名城	民营企业	2023-6-27	证监会批准	2022-12-8
保利发展	中央国有企业	2023-6-27	证监会批准	2022-12-30
福星股份	民营企业	2023-6-27	证监会批准	2022-12-5
中交房地产	中央国有企业	2023-6-27	证监会批准	2023-2-23

数据来源：东财 Choice、上市公司公告、易居研究院

### 3、2023 年 A 股上市房企定向增发规模可能与 2015 年的水平接近

一般企业的定增方案获得证监会审核通过后会收到一份有效期 12 个月（即批复日至发行日之间的时间间隔不超过 12 个月）的正式批文，并进入询价和定价阶段（即确定定增的价格、规模、投资者等）。形成初步发行结果后还需完成结果上报、投资者缴款、验资、股份登记、股份上市、发布实施结果公告等流程，整体耗时一般还需 1 个月不等。我们按照 2023 年 6 月获证监会批文的 5 家上市房企进行假设，若 5 家房企募资规模能基本达到预案预期，则 2023 年 A 股上市房企增发规模保底为 280 亿元左右；若 2023 年 5 月以前已披露定增预案（不含拟筹划）的其余 18 家 A 股房企定增预案年内也能获得证监会批文且后续发行未受阻，则 2023 年 A 股上市房企增发规模有望最高达到 950 亿元左右。由于实际流程推进时间可能比半年的平均值更长，且可能部分房企的募资规模最终不及预期，因此取中间状态来算，我们估计 2023 年 A 股上市房企定向增发规模预期值可能与 2015 年的水平较接近。

图 4 2023 年 A 股上市房企定向增发规模预测



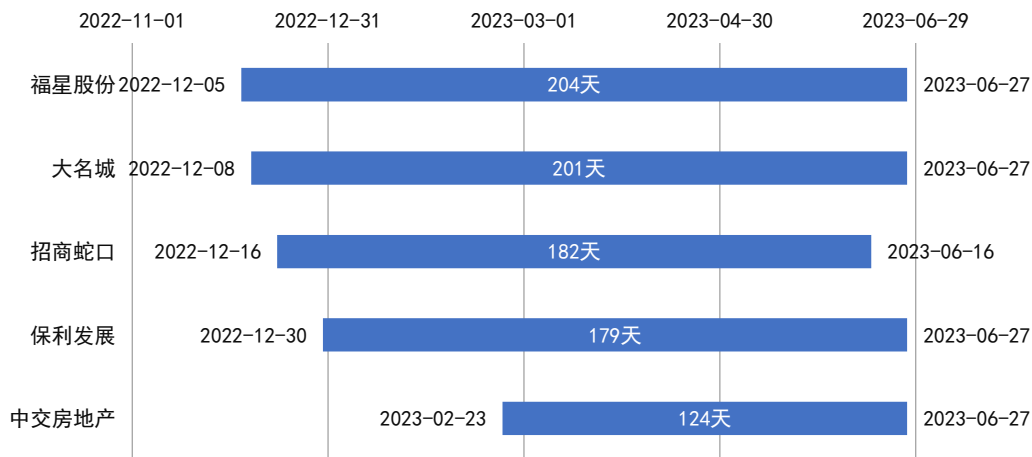
注：A 股上市房企统计范围参考中证（2021）和东财行业分类。

## 四、当前上市房企股权融资面临的问题和建议

### 1、A股上市房企股权融资推进时间较长，建议进一步加快进程

需要注意的是，由于A股定增需监管审批，从企业股东大会审议通过定增预案到证监会发审委审核通过的流程一般需要3-6个月。“第三支箭”发出后，A股涉房上市企业股权融资进展总体略慢于市场预期，从预案最先获得证监会批准的5家房企来看，平均流程时长约半年。其中，央国企股权融资的落地速度略快于民营房企。具体来看，招商蛇口于2022年12月16日发布定增预案，到2023年6月16日方案获证监会批准通过，总用时约182天；而同为央企的保利发展用时约179天；中交房地产拟募资总额相对较低，股权融资历程也最顺利，从公布预案到证监会批准仅用时124天。民营房企中，大名城于2022年12月8日发布定增预案，到2023年6月27日证监会批准方案，总用时约201天；福星股份则用时约204天，总体相差不大。

图5 近期获证监会批文的房企“第三支箭”流程时间统计



数据来源：东财 Choice、上市企业公告、易居研究院

此外，部分房企股权融资项目的实际流程推进时间可能比预期更长。比如华发股份于2022年12月6日就最先公布了初版增发预案。2月22日又公布了2022年度向特定对象发行股票预案（修订案），随后2月28日，华发股份就收到了上交所出具的受理通知、3月23日收到上交所出具的问询函、5月17日公布审核问询函回复公告，但目前华发股份的定增方案审批流程还在进行中。

建议后续在审批上进一步加快进程。

## 2、资本市场热度低将给后续“第三支箭”落地发行带来一定的挑战

本轮楼市降温周期自 2021 年 7 月开始，至今已持续约 2 年。2023 年一季度房地产市场短暂复苏后，二季度复苏动能转弱，房企销售整体表现平淡，使得部分 A 股上市房企股价波动较大。在这种背景下，今年上半年 A 股上市房企总市值总体呈现明显下滑态势，尤其是 4-5 月上市房企集中公布 2022 年财报后，市场情绪持续低迷，这将给后续“第三支箭”落地发行带来一定的挑战，如可能出现投资者不足、发行价格和募资规模不及预期、募资时间大幅拉长等问题。

图 6 2021 年 7 月-2023 年 6 月 A 股上市房企总市值走势



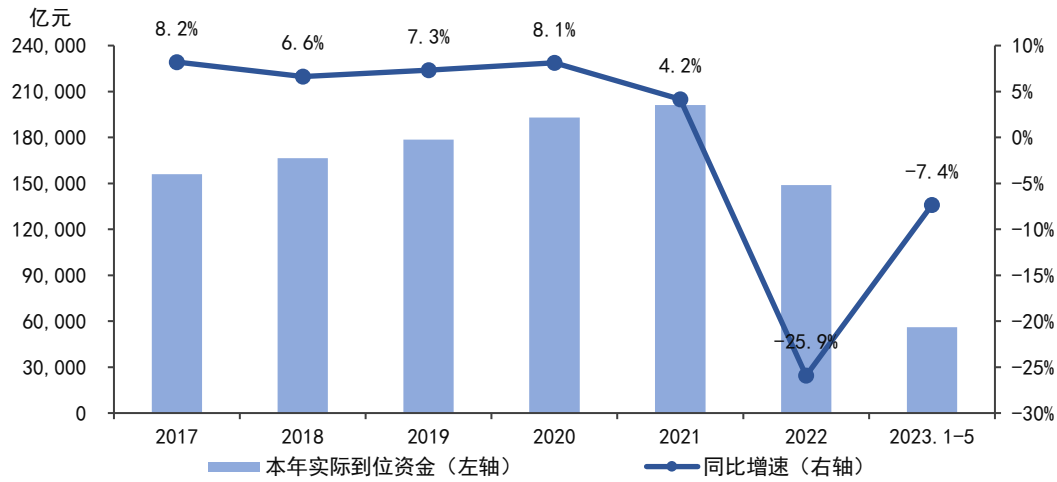
数据来源：东财 Choice、易居研究院

## 3、房地产行业整体流动性还未出现明显改善，亟需加快进程，并在销售端出台更强力的配套政策

根据国家统计局公布的最新数据，2023 年 1-5 月房地产开发投资实际到位资金 55958 亿元，同比下降 7.4%；结构上看主要拖累项是自筹资金，2023 年 1-5 月自筹资金比重较 2022 年下降约 6.5 个百分点。实际上在今年一季度市场复苏昙花一现后，4-5 月房地产销售增长动能转弱，具体从全国房地产销售数据来看，1-5 月全国商品房销售面积约 46440 万平方米，同比转负至-0.9%，其中办公和商业用房分别同比下降了 17%和 21.8%。这说明虽然目前房地产调控政策维持宽松主基调，各地均陆续出台利好政策，但效果欠佳。我们认为，从去年至今的“金融 16 条”、保交楼贷款支持计划，再到房企融资“三支箭”等一系列金融端支持稳地产的政策已基本出台，当前亟需加快政策落地进程，并在销售端出台更强力的配套性政策，才能更有效地提振投资者信心，改善行业融资环境，降

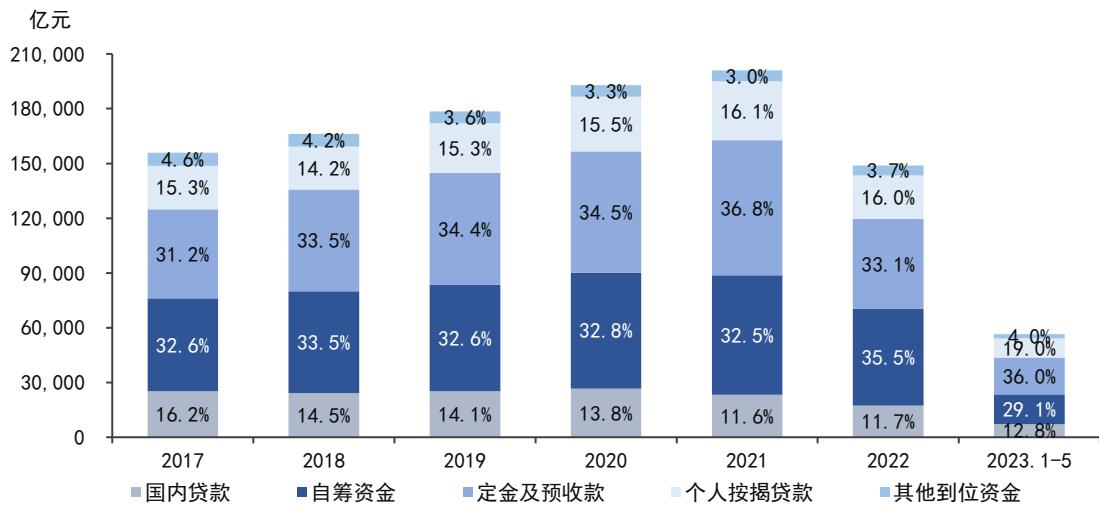
低房企的流动性风险。

图7 2017年-2023年5月房地产开发投资实际到位资金走势



数据来源：国家统计局、易居研究院

图8 2017年-2023年5月房地产实际到位资金各项来源占比



数据来源：iFind、国家统计局、易居研究院

执笔人：上海易居房地产研究院研究员 潘竑羽

邮 箱：[panhongyu@ehousechina.com](mailto:panhongyu@ehousechina.com)

电 话：021-6086891

# 专题

## 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 联系方式



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE  
中国5A级社会组织单位  
上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号引力楼 3 楼  
邮编：200072  
电话：021-61296186 61296187