

## 量缩价滞涨、调控再升级

——房地产行业周报 20161120

### ■行业跟踪 (2016.11.11-2016.11.17)

#### ■一手房：环比下降5.39%，同比下降22.98%

本周安信跟踪60大城市一手房合计成交5.84万套，环比下降5.39%，同比下降22.98%，累计同比上升21.35%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-7.6%、-2.27%、-6.89%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-30.97%、12.25%、-26.97%、96.98%。

#### ■二手房：环比下降8.64%，同比下降6.19%

本周安信跟踪的17个城市二手房成交1.84万套，环比下降8.64%，同比下降6.19%，累计同比上升38.34%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别2.3%、-22.26%、-3.04%。

#### ■库存：可售套数环比上升0.32%

截止本次统计日，全国24大城市住宅可售套数合计66.26万套，去化周期23.9周，环比上升0.32%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.83%、2.1%、0.04%；一线、二线及三线去化周期分别为24.3、17.2、32.6周。

#### ■土地 (2016.11.07-2016.11.13)：供应量缩价滞涨、成交量价环降

本周土地供应建筑面积环比下降14.54%，同比下降30.78%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-40.5%、-38.37%、47.22%；挂牌均价环比上升76.08%，同比上升141.85%；本周成交土地规划建筑面积环比下降41.69%，同比下降33.16%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-100%、-40.2%、-39.17%；成交均价环比下降20.4%，同比上升80.08%；成交总价环比下降53.57%，同比上升20.36%。

#### ■政策：统计局：1-10月全国房地产开发投资同比增长6.6%

■公司跟踪：**福星股份**：拟定向发行限制性股票2390万股作为员工的激励计划，占公司股本总额的2.52%

■投资建议：1) 上周整体销售延续此前下降趋势，但整体下降速度有所减缓；一手房环降5.39%，其中北京、广州分别环降30.97%、26.97%，上海、深圳有所回暖；二手房环降8.64%，其中一线城市小幅反弹，环增2.3%，二线城市下滑最为显著；土地供应上，呈现量缩价滞涨；土地成交上，整体量价环降，上周一线城市并无成交地块；2) 上周统计局公布1-10月房地产行业数据，1-10月全国商品房累计销售面积同比26.8%，增幅较9月略有回落（前值26.9%，上年同期7.2%），10月单月同比增26.4%；全国商品房累计销售额增速为41.2%（前值41.3%，去年同期14.9%）；调控首月销售金额环比下滑明显，政策效果显著，但同比增速仍处历史高位；考虑明年1月起，基数的抬升及调控政策的效应显现，环比高增长无法维持，预计将出现增速加速下滑的拐点；从核心城市房价变化上看，10月调控力度较大的城市房价环比虽仍现正向增长，但其增速回落明显，而调控力度不大的城市如重庆、武汉、苏州增速扩大，现补涨趋势；3) 政策方面，继杭州后上周核心城市调控再度升级；深圳自15日起上调公积金贷款首付，在深无房家庭的首付比例最低30%、在深拥有1套住房的首付比例不低于70%；武汉将首付全面提高至三成，本地家庭主城限购2套，外地2年社保限购1套等措施；成都提出高新区南部、天府新区成都直管区的户籍居民或连续缴纳社会保险或个人税1年以上居民，限购一套。我们于近两周组织了长沙、武汉、成都三地调研（我们认为具有标杆意义的城市），调研与调控时点较为巧合。根据当地龙头房企及代理销售商反馈，此三地近两月均显现出成交量价加速上升的情形，同时外地购房者比例均出现大幅上升，投资客来源不再局限于市外省内，而是出现大量来自东部一线城市的客户。当地房企普遍认为核心城区土地、房源均供应紧缺，拿地困难，但外围区域则库存不低，同一城市内的区域分化显现，调控首次细分到行政区的“因区施政”的情况。对于区域前景，则三地房企一致认为当地产业正在处于升级过程，人口吸引力比前两年有转折性提升，未来仍长期看好。四季度板块预计有惊无险，坚守价值仍为关键；四季度首推：招商蛇口、上实发展、京能置业，建议积极关注：1) 稳健龙头：如招商蛇口、保利地产；2) 持有型物业公司的陆家嘴、中国国贸、阳光股份、中航地产；3) 优质地产资源禀赋、区域性优势标的上实发展、北京城建、京能置业、中国武夷；4) 以及转型有序推进的高新发展、嘉宝集团、天业股份。

■风险提示：二三线库存仍然高企，市场对政策调控反映过度。

投资评级

领先大市-A

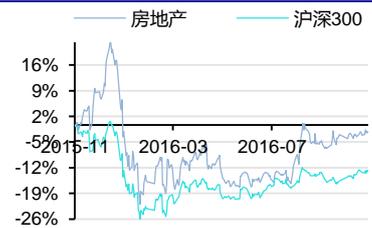
维持评级

首选股票

目标价

评级

### 行业表现



资料来源：Wind 资讯

%	1M	3M	12M
相对收益	-0.65	0.56	1.89
绝对收益	2.45	5.21	-9.69

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1450515100001  
chentc@essence.com.cn  
021-35082325

### 相关报告

兼具防御性和成长性，配置价值凸显  
2016-11-01  
秋风萧瑟，坚信价值——房地产行业周报 20161031 2016-10-31  
房地产行业周报 161023 2016-10-24  
不悲不喜，坚守价值 2016-10-20  
调控首周销量仍坚挺 坚守价值是关键 2016-10-17

## 内容目录

1. 重点公司跟踪（公司公告） .....	3
2. 行业新闻 .....	3
3. 行业跟踪（2016.11.11-2016.11.17） .....	5
3.1. 60 城一手房成交回顾 .....	5
3.2. 17 城二手房成交回顾 .....	9
3.3. 24 城住宅可售套数回顾 .....	11
3.4. 40 城土地成交情况一览（2016.11.07-2016.11.13） .....	12
4. 盈利预测与估值 .....	14

## 1. 重点公司跟踪（公司公告）

**华夏幸福：**拟发行不超 39 亿元中期票据；拟向兴业财富申请可续期委托贷款，金额不超过 30 亿元；与安徽省马鞍山市博望区、含山县人民政府签署 PPP 项目采购合作备忘录；与知合资本及黑牛食品签署《合作框架协议》，拟设立显示基金，公司作为有限合伙人出资 29.99 亿元；

**金地集团：**拟申请发行债务融资工具，总规模不超过 100 亿元；

**阳光城：**拟以不超过 8.21 亿元港币（折合人民币 7.08 亿元）收购 Full Choice 50% 的股权；

**新湖中宝：**全资子公司新湖地产以 14.69 亿元竞得温岭市 XQ060111 地块，总建面 12.3 万平方米，楼面价约 1.19 万元/平米，用途为住宅、商业用地；将全资子公司新湖宝华 65% 股权，以 7.1 亿元转让予安信信托；

**中粮地产：**全资子公司中粮地产（北京）与北京中瑞凯华和北京天恒乐活组成联合体以 57.6 亿元竞得永丰产业基地（新）HD00-0401-0093、0097、0099、0108 地块，总建面 18.33 万平方米，楼面价约 3.14 万元/平米，用途为住宅、商业用地，其中拥有 39% 权益；

**浙江广厦：**第二大股东广厦建设持有的公司 6,526 万股无限售流通股被申请执行轮候冻结，占公司总股本的 7.49%；

**新城控股：**公司以 1.74 亿元竞得临沂市 2016-052 号地块的，总建面 27.58 万方，楼面价约 630 元/平米，规划用途为商住用地；

**泰禾集团：**子公司泰禾金控拟以自有资金参与认购中国武夷非公开发行的 1,776 万股股份，认购金额为 2.89 亿元，股份限售期为 36 个月；

**万科 A：**恒大集团进一步收购公司的 1.29 亿股份，所持股份累计占公司总股本的 9.452%，总代价约为 222.6 亿元；

**福星股份：**拟定向发行限制性股票 2390 万股作为员工的激励计划，占公司股本总额的 2.52%；

## 2. 行业新闻

**财政部：10 月全国税收收入 12891 亿 房产税同比增 24%（观点地产网）**

11 月 14 日，财政部发布 2016 年 10 月财政收支情况。月内，全国一般公共预算收入 15359 亿元，同比增长 5.9%。其中，税收收入 12891 亿元，同比增长 7.2%，主要是与税收收入直接相关的部分经济指标有所回升、前期清缴营业税的滞后减收因素减弱、去年同月基数较低等影响。

**统计局：1-10 月全国房地产开发投资同比增长 6.6%（观点地产网）**

11 月 14 日国家统计局公布 2016 年 1-10 月份全国房地产开发投资和销售情况。10 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.10，比 9 月份提高 0.05 点。2016 年 1-10 月份，全国房地产开发投资 83975 亿元，同比名义增长 6.6%，增速比 1-9 月份提高 0.8 个百分点。其中，住宅投资 56294 亿元，增长 5.9%，增速提高 0.8 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。1-10 月份，房地产开发企业土地购置面积 16873 万平方米，同比下降 5.5%，降幅比 1-9 月份收窄 0.6 个百分点；土地成交价款 6764 亿元，增长 16.7%，增速提高 3.4 个百分点。1-10 月份，商品房销售面积 120338 万平方米，同比增长 26.8%，

增速比 1-9 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅销售面积增长 27.0%，办公楼销售面积增长 36.1%，商业营业用房销售面积增长 19.3%。商品房销售额 91482 亿元，增长 41.2%，增速回落 0.1 个百分点。其中，住宅销售额增长 42.6%，办公楼销售额增长 56.5%，商业营业用房销售额增长 23.2%。1-10 月份，房地产开发企业到位资金 117261 亿元，同比增长 15.5%，增速与 1-9 月份持平。其中，国内贷款 17303 亿元，增长 1.2%；利用外资 123 亿元，下降 49.0%；自筹资金 40764 亿元，增长 0.6%；其他资金 59071 亿元，增长 35.2%。在其他资金中，定金及预收款 33655 亿元，增长 32.2%；个人按揭贷款 19783 亿元，增长 51.5%。

#### **武汉限购升级：首付全面提高至 3 成 本地家庭主城限购 2 套（观点地产网）**

11 月 14 日晚间，武汉住房保障和管理局官网公布《市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场持续平稳健康发展的意见》。提出首付全面提高至 3 成、本地家庭主城限购 2 套、外地 2 年社保限购 1 套等措施。《意见》提出六条意见，包括强化住房限购措施、切实加大住宅用地及住房供应、严防土地市场价格过快上涨、加强商品住房预售许可管理、加大房地产市场监管力度、加强信息公开和舆论引导。《意见》在“强化住房限购措施”一项中指出，住房限购限贷范围为江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区以及武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（不含汉南区）、市东湖生态旅游风景区等区域。

#### **北京 1-10 月住宅销售面积 725.1 万平米 同比下降 18%（观点地产网）**

11 月 14 日，北京市统计局、国家统计局北京调查总队发布的数据显示。截至 10 月末，北京全市商品房施工面积为 12717 万平方米，同比增长 2.1%。其中，住宅施工面积为 5793.1 万平方米，下降 4.6%；写字楼为 2414.1 万平方米，增长 4.7%；商业、非公益用房及其他为 4509.8 万平方米，增长 10.7%。1-10 月，北京全市商品房新开工面积为 2401.4 万平方米，同比增长 11.5%。其中，住宅新开工面积为 1013.5 万平方米，增长 10.1%；写字楼为 404.9 万平方米，增长 17.2%；商业、非公益用房及其他为 983 万平方米，增长 31.9%。

#### **哈尔滨出台房地产去库存新政 公积金首付款降至 20%（观点地产网）**

11 月 15 日，哈尔滨市人民政府办公厅《关于全市房地产去库存工作的实施意见》出台。根据《意见》，哈尔滨将实行差别化供地政策，加大棚改货币化安置力度，扩大公租房保障范围，发展住房租赁市场，放宽公积金贷款条件，实施农民进城购房优惠政策，落实房地产交易税收优惠政策，进一步加强房地产供给调控，引导住房需求，促进房地产市场健康发展。

#### **央行：10 月份上海货币信贷运行平稳 个人房贷增 261 亿（观点地产网）**

11 月 16 日，中国人民银行上海总部发布 2016 年 10 月份上海市货币信贷运行报告，称 10 月份上海市货币信贷运行平稳，月内个人住房贷款增加 261.4 亿元，同比多增 107.9 亿元，其中二手房贷款当月增加 169.6 亿元，同比多增 77.5 亿元。

#### **合肥市物价局建立明码标价销售方案承诺机制（观点地产网）**

11 月 14 日，随着合肥市“限购令”的颁布，为了抑制商品住房市场价格过快增长，维护房地产市场平稳健康发展，合肥市物价局采取措施强化商品房市场价格监管出台。此次采取的措施里对开发项目建立明码标价销售方案承诺机制是此次调控的“新招”之一。开发企业在申请商品住房明码标价备案时，应提供整个项目明码标价销售推盘方案，并按要求作出销售商品住房价格承诺。

#### **江西：鼓励房地产开发企业采用“先租后售”等方式营销（观点地产网）**

11 月 17 日，江西省住建厅发布通知称，日前出台加快培育和发展住房租赁市场的实施意见，鼓励住房租赁企业多渠道筹措租赁房源，鼓励房企与住房租赁企业合作以出租待售商品住房等。意见表示，鼓励住房租赁企业通过购买、新建、租赁或房屋托管等方式筹集房源；鼓励

房地产开发企业与住房租赁企业合作，出租待售商品住房；鼓励房地产开发企业采用“先租后售”“租金抵房款”等方式营销；鼓励地方政府盘活城区存量土地，增加租赁住房土地供应。

#### **东莞公积金购房政策收紧：房贷首付提升至 30%（观点地产网）**

11 月 17 日，东莞市住房公积金管理中心下发《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例有关事项的通知》，宣布自 2016 年 11 月 18 日起，该市缴存职工申请住房公积金贷款最低首付款比例从 20% 调整为 30%。

#### **成都楼市新政：土地溢价率超 60% 须三个月交清价款（观点地产网）**

11 月 17 日，成都市人民政府办公厅发布《关于印发进一步促进我市房地产市场健康发展若干政策措施的通知》，并于即日起施行该政策措施。该通知显示，成都市公布全市经营性建设用地出让 3 年滚动供应计划，稳步增加住宅用地供应规模；建立购地资金来源审查机制，严格落实房地产开发企业只能用自有资金购买土地的要求，严禁银行理财资金违规进入房地产领域，房地产企业债募集资金不得用于购置土地。

#### **成都楼市限购再加码 重点区域购房加大户籍限制（新浪地产网）**

11 月 17 日，成都市人民政府办公厅发布相关通知，即日起，成都高新区南部园区、天府新区成都直管区的户籍居民或在上述区域稳定就业并连续缴纳社保或个人所得税 1 年以上的其他地区户籍居民，在本区域内无自有产权住房，且 2016 年 10 月 1 日后尚未在住房限购区域内新购买商品住房的，可在本区域内购买 1 套商品住房。不符合上述条件的居民，不得在上述区域购买商品住房。通知还明确，进一步调整成都市部分区域差异化住房信贷政策。在此次限购的两个区域内，居民家庭有 1 套住房尚未结清相应贷款的，二套房首付比例将从此前的 40% 提高至 70%。

#### **统计局：10 月一二线楼市明显降温 三线较为稳定（观点地产网）**

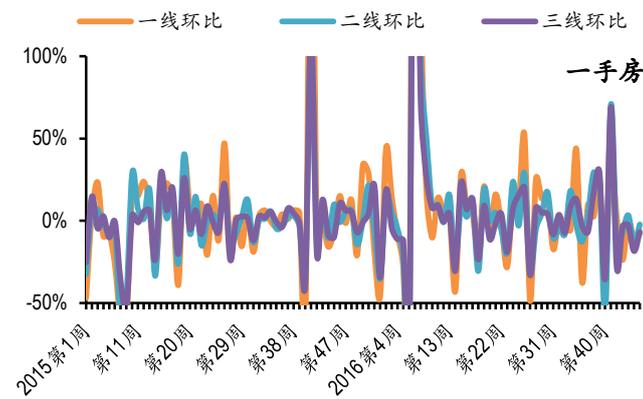
11 月 18 日上午，国家统计局公布 10 月份 70 个大中城市及 10 月下半月一线和热点二线城市住宅销售价格变动情况报告。一线和热点二线城市（包括北京、天津、上海、南京、无锡、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、广州、深圳、成都），因地制宜、因城施策实施调控政策以来，房价走势明显趋稳。与 10 月上半月比，10 月下半月新建商品住宅价格除深圳和成都 2 个城市继续下降外，北京、天津、上海、厦门和郑州等 5 个城市也由升转降，降幅在 0.1 至 0.4 个百分点之间；广州新建商品住宅价格环比持平；其余 7 个城市新建商品住宅价格环比涨幅进一步回落，回落幅度在 0.4 至 3.3 个百分点之间。

### **3. 行业跟踪（2016.11.11-2016.11.17）**

#### **3.1. 60 城一手房成交回顾**

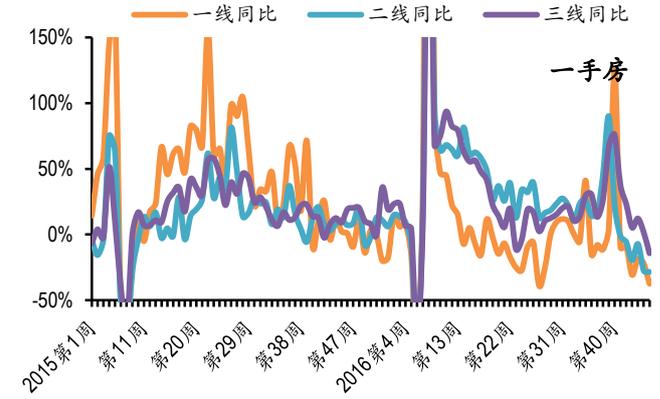
本周安信跟踪 60 大城市一手房合计成交 5.84 万套，环比下降 5.39%，同比下降 22.98%，累计同比上升 21.35%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-7.6%、-2.27%、-6.89%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为-30.97%、12.25%、-26.97%、96.98%。

图 1: 本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别-7.6%、-2.27%、-6.89%



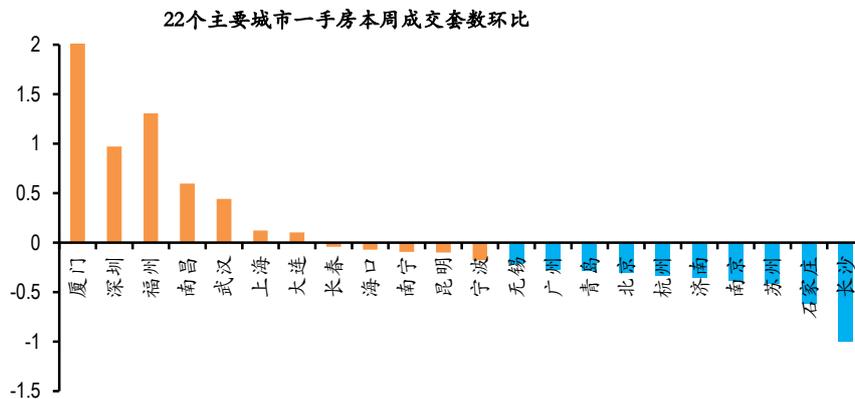
数据来源: Wind、安信证券研究中心

图 2: 本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别-37.44%、-28.51%、-14.32%



数据来源: Wind、安信证券研究中心

图 3: 22 个主要城市一手房本周成交套数: 环比上升最多的是厦门, 下降最多的是长沙



注: 天津因连续三周数据缺失, 故不列出。成都、合肥数据缺失故不列出。  
数据来源: Wind、安信证券研究中心

表 1: 60 城一手房成交明细

		16/11/11-16/11/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2015 年周均销售	16/11/11-16/11/17	累计同比
合计	套数	58,423	-5.4%	-23.0%	-16.1%	-10.4%	3,497,116	21.4%
	面积	6,049,019	-8.5%	-24.4%	-14.5%	-12.1%	373,480,322	22.8%
一线城市	套数	6,643	-7.6%	-37.4%	-10.4%	-29.6%	408,280	-2.3%
	面积	721,866	-9.2%	-35.7%	-7.9%	-28.0%	44,763,430	1.1%
二线城市	套数	20,708	-2.3%	-28.5%	-14.1%	-15.1%	1,336,561	24.7%
	面积	2,112,065	-7.8%	-29.6%	-10.9%	-16.3%	141,250,151	27.4%
三线城市	套数	31,072	-6.9%	-14.3%	-18.4%	-1.1%	1,752,275	25.8%
	面积	3,215,088	-8.8%	-17.2%	-17.9%	-4.2%	187,466,741	25.8%
北京	套数	1,306	-31.0%	-39.5%	-2.0%	-37.7%	69,141	-23.6%
	面积	169,281	-25.5%	-27.8%	12.2%	-22.4%	8,198,516	-13.7%
上海	套数	2,675	12.3%	-43.9%	-30.3%	-33.3%	184,616	3.1%
	面积	268,757	5.6%	-45.8%	-29.6%	-36.2%	19,999,257	7.3%
广州	套数	1,814	-27.0%	3.3%	20.1%	4.0%	107,292	38.9%
	面积	207,716	-24.6%	0.9%	14.5%	2.3%	11,683,380	30.4%
深圳	套数	848	97.0%	-56.2%	-29.3%	-46.6%	47,231	-33.5%

	面积	76,111	100.5%	-59.3%	-35.7%	-52.6%	4,882,277	-31.9%
杭州	套数	758	-33.1%	-62.1%	-28.1%	-63.1%	132,848	50.0%
	面积	89,700	-36.0%	-59.7%	-28.6%	-60.2%	14,712,455	50.8%
南京	套数	1,103	-39.0%	-65.2%	-22.0%	-48.4%	123,870	37.5%
	面积	133,397	-42.5%	-61.7%	-9.0%	-43.3%	13,916,817	39.9%
福州	套数	83	130.6%	-88.7%	-60.4%	-75.3%	22,516	55.3%
	面积	10,539	-37.8%	-87.2%	36.9%	-72.9%	2,457,520	46.4%
石家庄	套数	266	-61.7%	-69.9%	2.7%	-60.0%	37,222	21.7%
	面积	20,135	-67.3%	-75.7%	-0.3%	-67.5%	3,405,372	19.0%
济南	套数	1,083	-35.0%	-56.4%	-5.3%	-38.8%	122,428	56.0%
	面积	130,653	-35.8%	-55.2%	-5.6%	-36.5%	14,667,150	61.9%
武汉	套数	8,675	44.2%	37.3%	-3.0%	100.8%	260,628	38.4%
	面积	856,578	33.5%	38.3%	-2.5%	95.3%	27,153,135	42.5%
长春	套数	1,785	-4.1%	-6.8%	-11.5%	16.4%	74,925	9.0%
	面积	186,193	-2.9%	-6.5%	-12.9%	17.9%	7,845,743	11.2%
昆明	套数	1,958	-9.9%	-13.9%	-32.3%	-9.5%	97,674	5.8%
	面积	159,003	-17.8%	-21.3%	-18.9%	-17.5%	8,403,866	0.5%
南昌	套数	1,331	59.8%	25.8%	-10.2%	32.9%	56,155	29.5%
	面积	150,797	58.3%	19.5%	-5.9%	33.8%	6,507,039	33.8%
南宁	套数	2,324	-9.3%	-10.1%	-6.7%	51.7%	82,207	21.1%
	面积	241,792	-11.7%	-9.4%	-6.7%	52.5%	8,516,538	21.8%
海口	套数	1,342	-7.0%	94.5%	27.4%	99.5%	44,573	54.4%
	面积	133,278	-0.1%	104.9%	25.7%	147.5%	4,299,801	95.4%
宁波	套数	621	-17.5%	-33.4%	-13.4%	-22.9%	39,085	8.9%
	面积	78,270	-41.6%	-33.1%	20.5%	-23.6%	4,927,487	7.9%
厦门	套数	717	326.8%	-34.5%	-42.7%	23.9%	19,891	-16.9%
	面积	86,613	307.9%	-28.7%	-35.4%	28.1%	2,433,485	-12.4%
青岛	套数	2,656	-28.3%	-25.1%	-29.1%	7.8%	165,692	53.4%
	面积	277,870	-31.7%	-24.6%	-30.5%	8.4%	17,762,437	58.1%
大连	套数	646	10.2%	-46.9%	-42.2%	27.9%	24,818	14.9%
	面积	59,175	0.6%	-44.1%	-43.0%	18.1%	2,491,197	16.1%
无锡	套数	340	-21.3%	-68.9%	-46.7%	-65.5%	72,123	66.8%
	面积	22,100	-17.2%	-82.9%	-75.7%	-81.3%	8,316,470	60.3%
苏州	套数	419	-41.4%	-83.0%	-47.9%	-77.4%	73,320	-9.6%
	面积	55,314	-43.1%	-81.2%	-43.7%	-75.0%	9,306,811	-3.2%
扬州	套数	932	11.8%	108.0%	100.5%	156.0%	25,742	56.3%
	面积	102,301	7.9%	32.1%	94.9%	125.8%	2,932,711	46.1%
张家港	套数	502	43.0%	60.9%	-59.1%	103.1%	17,667	61.8%
	面积	72,468	56.4%	80.8%	-61.3%	110.3%	2,370,269	55.0%
徐州	套数	2,913	15.2%	201.6%	-13.0%	132.4%	106,262	83.2%
	面积	286,020	12.4%	226.3%	-9.5%	143.8%	10,625,802	95.1%
常熟	套数	189	-5.0%	-40.2%	-19.8%	-24.4%	20,132	93.9%
	面积	27,284	-3.9%	-29.6%	-10.0%	-10.2%	2,504,813	97.6%
温州	套数	995	-21.8%	41.7%	-3.0%	38.7%	46,661	54.2%
	面积	115,842	-23.3%	11.2%	-3.9%	32.6%	5,634,310	55.0%
金华	套数	370	-0.8%	3.6%	-12.2%	13.3%	14,873	0.9%
	面积	40,721	6.7%	-3.4%	-18.4%	14.2%	1,610,379	0.6%
台州	套数	579	-4.6%	4.5%	75.9%	5.9%	31,425	29.5%
	面积	77,801	-4.5%	20.6%	84.0%	14.1%	3,947,718	29.4%

泉州	套数	813	-46.2%	125.8%	46.5%	155.7%	23,494	69.2%
	面积	71,591	-50.3%	111.8%	57.9%	165.2%	2,167,873	82.9%
佛山	套数	1,831	-1.3%	-38.6%	-48.9%	-27.5%	148,011	33.9%
	面积	200,154	-0.1%	-10.9%	-45.7%	-13.3%	14,022,429	35.1%
东莞	套数	1,018	33.9%	-62.0%	-38.2%	-52.4%	99,376	9.1%
	面积	101,059	54.9%	-64.7%	-42.9%	-52.4%	9,730,807	7.4%
惠州	套数	258	-35.8%	-61.5%	-57.7%	-54.6%	43,149	78.1%
	面积	25,520	-38.8%	-68.1%	-63.7%	-62.2%	4,886,297	69.7%
韶关	套数	358	50.4%	12.6%	-23.5%	52.6%	20,572	95.8%
	面积	37,941	29.3%	-5.3%	-15.2%	30.1%	2,129,793	62.3%
三亚	套数	613	15.4%	273.8%	3.9%	83.7%	24,350	61.5%
	面积	48,703	7.3%	302.4%	16.7%	58.8%	2,126,074	61.0%
淮安	套数	1,621	6.8%	76.4%	5.3%	47.9%	67,765	33.8%
	面积	190,988	8.7%	81.8%	3.3%	52.6%	7,762,421	34.4%
牡丹江	套数	277	53.0%	116.4%	8.4%	51.4%	6,649	-23.9%
	面积	22,982	40.5%	74.8%	8.2%	30.9%	649,670	-21.8%
莆田	套数	319	8.9%	-33.0%	-34.6%	5.4%	17,792	30.1%
	面积	40,120	2.6%	-16.8%	-27.8%	5.8%	2,257,071	31.4%
赣州	套数	559	-2.6%	-52.9%	11.2%	-49.1%	60,226	19.2%
	面积	67,593	-4.6%	-52.5%	13.8%	-48.8%	7,187,597	18.3%
岳阳	套数	303	-13.2%	6.7%	-16.9%	-14.1%	16,028	-2.7%
	面积	37,447	-11.5%	13.5%	-9.6%	-12.7%	1,860,333	-7.4%
襄阳	套数	665	105.9%	48.4%	-20.0%	116.0%	19,970	51.4%
	面积	71,937	98.5%	45.5%	-23.4%	113.4%	2,224,602	55.0%
南充	套数	535	-18.8%	14.6%	4.4%	-1.6%	31,328	24.7%
	面积	41,305	-27.4%	2.3%	25.9%	-13.5%	2,371,968	7.0%
包头	套数	466	-14.7%	4.3%	-27.4%	-5.4%	24,582	8.3%
	面积	54,406	-12.0%	7.9%	-30.0%	-3.2%	2,785,957	8.6%
安庆	套数	253	-16.8%	35.3%	-49.0%	5.2%	18,933	74.8%
	面积	29,830	-12.9%	39.1%	-49.3%	9.6%	2,150,333	75.3%
江阴	套数	365	-25.7%	22.9%	5.4%	0.9%	19,550	20.2%
	面积	49,233	-6.0%	11.6%	-12.1%	-3.7%	2,563,525	11.6%
吉林	套数	409	-31.8%	-25.9%	47.8%	-35.1%	24,726	-14.3%
	面积	39,109	-35.2%	-24.7%	72.4%	-34.9%	2,349,015	-14.4%
常州	套数	1,837	-10.6%	26.4%	-31.0%	16.5%	92,571	35.4%
	面积	71,704	-10.2%	-38.2%	-29.9%	-35.2%	6,412,551	29.2%
蚌埠	套数	379	0.0%	-4.1%	11.8%	-1.3%	14,566	-19.9%
	面积	35,813	-3.5%	-1.6%	-1.3%	-10.7%	1,475,571	-21.8%
连云港	套数	1,000	-2.2%	-7.6%	-20.8%	13.0%	52,947	29.1%
	面积	100,856	-14.1%	-18.0%	-16.8%	1.3%	5,763,407	26.1%
马鞍山	套数	202	-52.7%	-18.5%	-29.0%	-13.0%	16,299	55.3%
	面积	22,913	-49.6%	-15.1%	-30.7%	-8.8%	1,763,156	56.1%
泰州	套数	354	-2.7%	67.0%	366.7%	33.9%	12,475	2.4%
	面积	44,105	-7.2%	67.7%	376.5%	30.7%	1,474,957	-4.1%
潍坊	套数	130	-85.7%	-85.0%	-14.9%	-81.1%	27,299	-10.1%
	面积	15,039	-85.5%	-84.6%	-18.9%	-80.5%	3,114,349	-8.2%
湘潭	套数	526	50.3%	286.8%	-26.5%	125.3%	14,009	25.6%
	面积	59,469	48.0%	302.9%	-28.0%	124.4%	1,530,356	21.1%
九江	套数	483	-7.1%	46.8%	-20.4%	9.6%	21,987	7.9%

	面积	50,277	-8.0%	46.1%	-23.1%	4.4%	2,384,660	6.8%
镇江	套数	1,401	-0.4%	96.8%	-9.7%	94.4%	59,392	82.7%
	面积	154,407	-1.6%	96.1%	-6.6%	139.1%	6,589,089	136.0%
常德	套数	1,070	-13.2%	169.5%	37.3%	152.8%	29,817	54.7%
	面积	98,040	-12.0%	124.7%	21.3%	104.7%	3,174,219	43.3%
江门	套数	432	2.6%	-21.6%	-11.9%	22.2%	21,720	35.9%
	面积	47,795	5.4%	-24.0%	-15.6%	23.7%	2,352,138	33.9%
泰安	套数	716	13.8%	50.1%	25.5%	133.3%	21,210	55.2%
	面积	82,972	14.1%	50.2%	22.0%	134.0%	2,467,585	56.4%

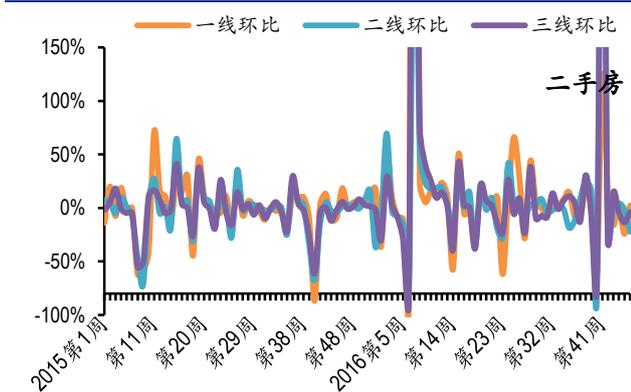
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、天津、石家庄、济南、武汉、长沙、成都、长春、昆明、南昌、南宁、海口、合肥等15个城市；三线城市包括：宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、扬州、张家港、徐州、常熟、温州、金华、台州、泉州、佛山、东莞、惠州、韶关、三亚、淮安、牡丹江、莆田、柳州、赣州、岳阳、襄阳、南充、包头、安庆、江阴、吉林、泸州、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、潍坊、湘潭、中山、九江、遵义、镇江、锦州、常德、江门、泰安等47个城市。3.天津、柳州、泸州、潍坊、遵义、中山、锦州、宁波、成都、合肥数据缺失，故剔除。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

### 3.2. 17城二手房成交回顾

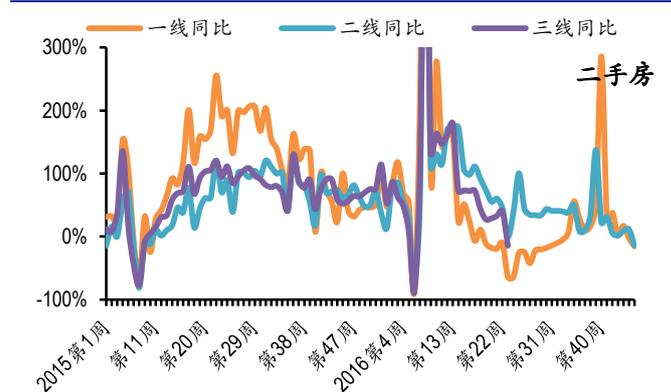
本周安信跟踪的17个城市二手房成交合1.84万套，环比下降8.64%，同比下降6.19%，累计同比上升38.34%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别2.3%、-22.26%、-3.04%。

图4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别为2.3%、-22.26%、-3.04%



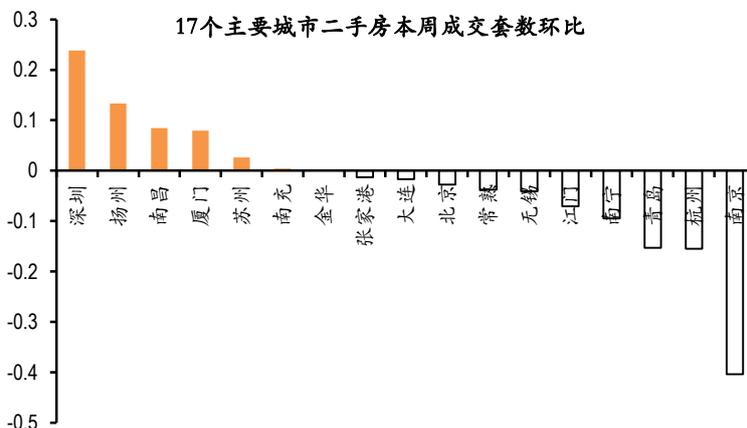
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别为-15.85%、-14.45%、13.9%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图6：17个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是深圳，下降最多的是南京



数据来源：Wind、安信证券研究中心 长沙、成都本周数据缺失，故剔除；

表 2: 17 城二手房成交回顾

		16/11/11-16/11/17	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2015 年周均销售	16/11/11-16/11/17	累计同比
合计	套数	18,375	-8.6%	-6.2%	-13.5%	7.1%	1,056,643	38.3%
	面积	1,756,036	-8.1%	-6.3%	-13.0%	9.5%	100,727,580	41.5%
一线城市	套数	5,729	2.3%	-15.8%	-24.3%	-11.5%	341,581	18.1%
	面积	559,937	3.5%	-10.5%	-21.5%	-3.2%	31,028,554	20.1%
二线城市	套数	5,765	-22.3%	-14.5%	-1.5%	1.4%	385,973	52.6%
	面积	516,939	-21.9%	-17.7%	-1.5%	-2.8%	36,160,117	53.0%
三线城市	套数	6,881	-3.0%	13.9%	-14.7%	37.8%	329,089	48.5%
	面积	679,160	-4.2%	9.3%	-15.2%	37.7%	33,538,908	54.5%
北京	套数	4,403	-2.8%	2.7%	-12.3%	16.6%	243,021	45.9%
	面积	413,150	-5.0%	4.6%	-12.1%	20.4%	22,359,903	47.8%
深圳	套数	1,326	23.8%	-47.4%	-52.1%	-50.9%	98,560	-19.7%
	面积	146,787	38.1%	-36.3%	-45.3%	-37.6%	8,668,651	-19.0%
杭州	套数	2,639	-15.5%	114.2%	21.0%	133.1%	87,790	72.8%
	面积	239,440	-16.2%	98.5%	14.6%	114.8%	8,633,372	72.6%
南京	套数	1,724	-40.4%	-27.0%	-20.8%	-3.2%	141,703	81.0%
	面积	145,788	-39.6%	-29.7%	-20.1%	-8.0%	12,539,664	80.7%
南昌	套数	809	8.4%	40.7%	4.3%	66.3%	27,058	23.1%
	面积	74,333	4.5%	50.0%	8.9%	74.0%	2,504,271	29.9%
南宁	套数	593	-9.5%	35.7%	12.3%	48.0%	24,763	41.3%
	面积	57,378	-9.6%	31.6%	15.9%	50.1%	2,408,316	44.5%
厦门	套数	542	8.0%	-36.7%	-10.8%	-25.1%	47,546	48.7%
	面积	55,174	6.9%	-35.2%	-17.6%	-23.2%	4,759,207	49.9%
青岛	套数	1,321	-15.3%	33.7%	-5.6%	68.5%	58,712	66.6%
	面积	121,062	-15.5%	35.3%	-5.9%	74.6%	5,300,283	70.3%
大连	套数	808	-1.7%	29.3%	-7.2%	52.9%	30,228	24.5%
	面积	66,287	-2.5%	33.7%	-3.7%	57.8%	2,449,452	26.8%
无锡	套数	1,103	-4.1%	58.0%	-18.1%	86.1%	51,410	91.5%
	面积	108,573	-8.2%	10.0%	-18.2%	71.2%	5,935,416	112.2%
苏州	套数	1,343	2.6%	-25.4%	-35.2%	1.5%	78,334	40.4%
	面积	139,837	3.5%	-25.8%	-35.8%	2.4%	8,144,737	42.4%
扬州	套数	357	13.3%	108.8%	-10.0%	77.0%	11,479	22.8%
	面积	35,252	16.3%	119.1%	-15.0%	91.3%	1,150,361	35.0%
张家港	套数	301	-1.3%	54.4%	8.2%	63.5%	11,029	30.4%
	面积	31,451	-15.3%	57.9%	14.8%	26.1%	1,418,274	31.2%
常熟	套数	279	-3.8%	73.3%	0.0%	113.8%	11,233	88.7%
	面积	31,001	-7.9%	74.3%	2.0%	102.8%	1,317,349	91.8%
金华	套数	342	0.3%	85.9%	-10.0%	70.6%	10,670	14.4%
	面积	43,036	3.3%	116.3%	-7.9%	107.0%	1,217,200	25.7%
江门	套数	251	-7.0%	32.1%	13.9%	70.7%	8,623	33.1%
	面积	24,713	-7.1%	32.7%	12.7%	69.0%	878,366	36.9%
南充	套数	234	0.4%	35.3%	-10.7%	30.9%	9,825	24.3%
	面积	22,774	-1.0%	28.0%	-10.4%	43.0%	968,263	29.4%

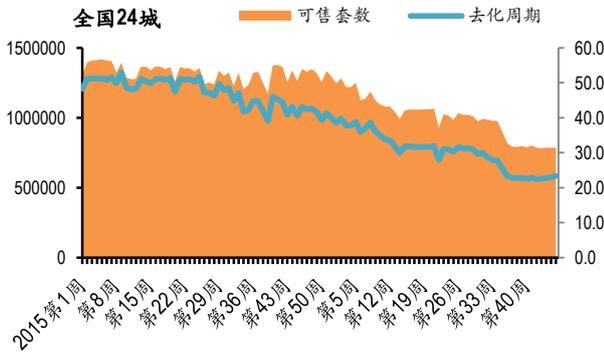
注: 1.套数单位套, 面积单位平方米。 2.一线城市包括: 北京、深圳 2 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、天津、长沙、成都、南昌、南宁等 7 个城市; 三线城市包括: 厦门、青岛、大连、无锡、苏州、扬州、张家港、常熟、金华、柳州、江门、南充等 12 个城市。3.天津、柳州、长沙、成都因数据缺失, 故剔除。

数据来源: Wind、安信证券研究中心

### 3.3. 24 城住宅可售套数回顾

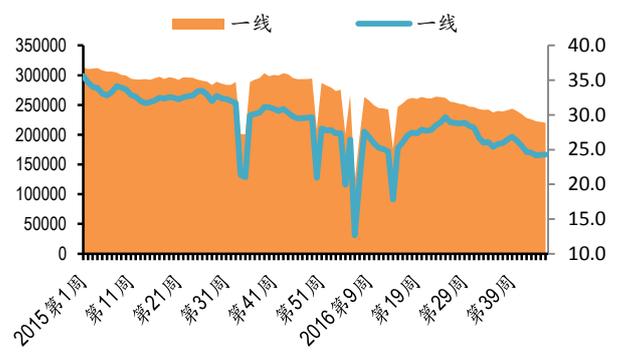
截止本次统计日，全国 24 大城市住宅可售套数合计 66.26 万套，去化周期 23.9 周，环比上升 0.32%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-0.83%、2.1%、0.04%；一线、二线及三线去化周期分别为 24.3、17.2、32.6 周。

图 7：全国 24 城可售 66.26 万套，去化周期 23.9 周



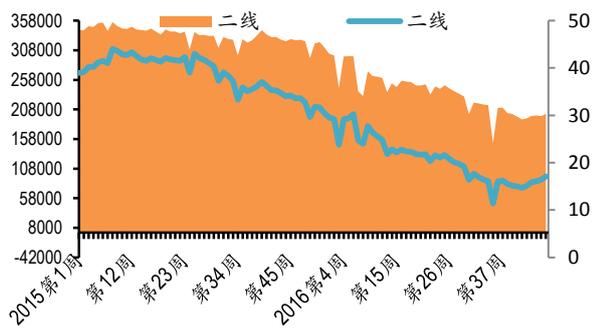
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 8：一线 4 城可售 22 万套，去化周期 24.3 周



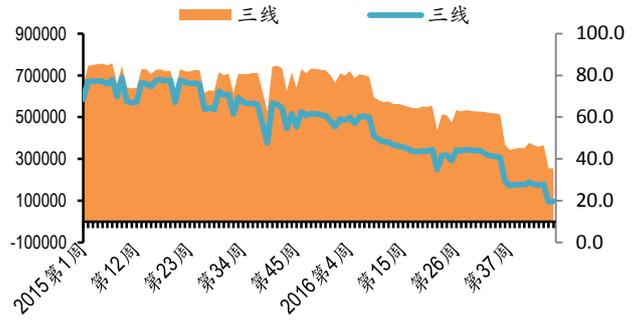
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 9：二线 7 城可售 18.7 万套，去化周期 17.2 周



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 10：三线 13 城可售 25.5 万套，去化周期 32.6 周



数据来源：Wind、安信证券研究中心

表 3：22 城住宅可售套数回顾

		16/11/11	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	662,586	0.3%	27,769	28,159	23.9	23.5
一线城市	套数	219,907	-0.8%	9,057	9,135	24.3	24.3
二线城市	套数	187,295	2.1%	10,869	11,135	17.2	16.5
三线城市	套数	255,384	0.0%	7,844	7,889	32.6	32.4
北京	套数	62,405	-2.5%	1,575	1,607	39.6	39.8
上海	套数	38,230	-1.2%	3,927	3,963	9.7	9.8
广州	套数	59,752	1.5%	2,626	2,642	22.8	22.3
深圳	套数	59,520	-0.9%	928	923	64.1	65.1
杭州	套数	46,029	-0.4%	2,838	2,928	16.2	15.8
南京	套数	25,844	3.7%	2,472	2,563	10.5	9.7
福州	套数	17,757	-0.6%	488	500	36.4	35.7
南昌	套数	22,290	5.3%	1,375	1,360	16.2	15.6
济南	套数	51,703	0.6%	2,827	2,913	18.3	17.6
呼和浩特	套数	23,672	8.0%	869	872	27.2	25.1
厦门	套数	12,834	-0.1%	299	299	43.0	42.9
苏州	套数	40,934	2.1%	1,511	1,569	27.1	25.6

惠州	套数	12,156	1.7%	892	927	13.6	12.9
安庆	套数	4,282	-16.2%	420	423	10.2	12.1
九江	套数	15,193	-1.5%	470	466	32.3	33.1
淮安	套数	54,113	-1.7%	1,580	1,554	34.3	35.4
江阴	套数	27,475	-0.9%	419	418	65.6	66.4
蚌埠	套数	14,798	-2.8%	316	313	46.8	48.7
常德	套数	25,272	4.6%	786	760	32.2	31.8
莆田	套数	20,773	0.7%	389	388	53.3	53.2
宁波	套数	27,554	1.9%	763	772	36.1	35.0

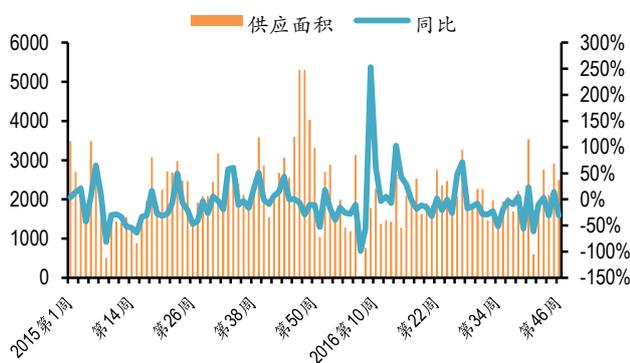
注：1.套数单位套。 2.一线城市包括：北京、上海、广州、深圳4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、南昌、合肥、济南、呼和浩特等7个城市；三线城市包括：厦门、青岛、苏州、惠州、安庆、淮安、马鞍山、九江、江阴、泸州、蚌埠、锦州、常德、莆田、南充、宁波等16个城市。3.马鞍山、宁波、青岛、泸州、锦州数据缺失，故不列出。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

### 3.4. 40城土地成交情况一览（2016.11.07-2016.11.13）

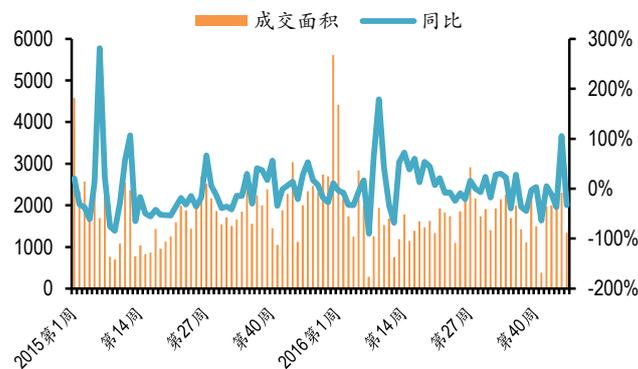
本周土地供应建筑面积环比下降14.54%，同比下降30.78%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-40.5%、-38.37%、47.22%；挂牌均价环比上升76.08%，同比上升141.85%；本周成交土地规划建筑面积环比下降41.69%，同比下降33.16%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-100%、-40.2%、-39.17%；成交均价环比下降20.4%，同比上升80.08%；成交总价环比下降53.57%，同比上升20.36%。

图 11：本周 40 大中城市供应土地规划建筑面积 2492.6 万平方米，环比下降 14.5%，同比下降 30.8%



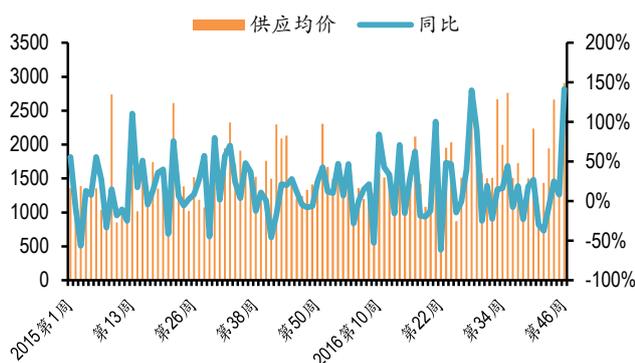
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 12：本周 40 大中城市成交土地规划建筑面积 1339.4 万平方米，环比下降 41.7%，同比下降 33.2%



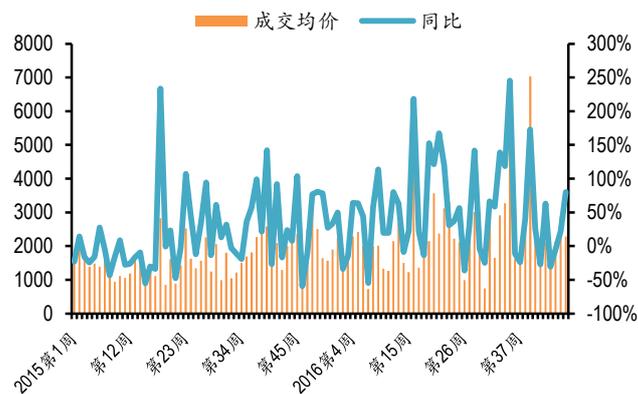
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 13：本周 40 大中城市土地供应均价 2907.0 元/平方米，环比上升 76.1%，同比上升 141.8%



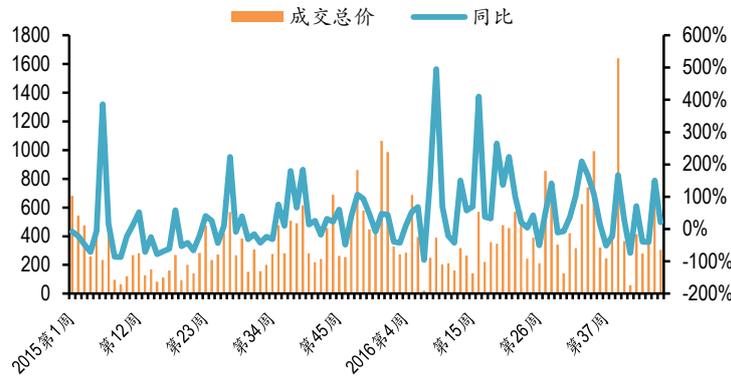
数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 14：本周 40 大中城市土地成交均价 2287 元/平方米，环比下降 20.4%，同比上升 80.1%



数据来源：Wind、安信证券研究中心

图 15: 本周 40 大中城市土地成交总价 306.3 亿元, 环比下降 53.6%, 同比上升 20.4%



数据来源: Wind、安信证券研究中心

表 4: 40 城土地成交回顾

	规划建筑面积 (万平方米)				总价 (亿元)				
	16/11/07-16/11/13	环比增速	同比增速	前一周环比增速	16/11/07-16/11/13	环比增速	同比增速	前一周环比增速	
合计	1339.4	-41.7%	-33.2%	20.3%	306.3	-53.6%	20.4%	61.3%	
一线城市	0.0	-100.0%	-100.0%	-44.6%	0.0	-100.0%	-100.0%	312.0%	
二线城市	597.8	-40.2%	-38.2%	46.8%	205.4	-52.4%	71.0%	106.5%	
三线城市	741.6	-39.2%	-24.1%	12.1%	100.9	-33.0%	111.9%	-16.8%	
一线城市	北京	0.0	-100.0%	-100.0%	-44.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	1055.6%
	上海	0.0	-100.0%	-100.0%	459.8%	0.0	-100.0%	-100.0%	6790.3%
	广州	0.0	-100.0%	#DIV/0!	-41.6%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	146.6%
	深圳	0.0	#DIV/0!	-100.0%	-100.0%	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%
二线城市	天津	18.7	-45.6%	#DIV/0!	37.2%	49.1	2835.0%	#DIV/0!	-97.1%
	太原	0.0	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!	0.0	-100.0%	-100.0%	#DIV/0!
	沈阳	0.0	-100.0%	-100.0%	-94.1%	0.0	-100.0%	-100.0%	295.9%
	长春	0.0	-100.0%	-100.0%	32.9%	0.0	-100.0%	-100.0%	41.5%
	哈尔滨	36.7	-64.6%	#DIV/0!	#DIV/0!	12.5	214.3%	#DIV/0!	#DIV/0!
	南京	214.2	30500.0%	#DIV/0!	-99.6%	0.0	-16.7%	-73.7%	-57.1%
	杭州	1.3	-96.7%	-95.5%	16.2%	0.0	-100.0%	-98.4%	506.4%
	合肥	0.0	-100.0%	-100.0%	-60.8%	0.0	-100.0%	-100.0%	-98.2%
	福州	0.0	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	0.0	N/A	-100.0%	#DIV/0!
	南昌	0.0	-100.0%	-100.0%	-62.9%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	#DIV/0!
	济南	52.7	-63.8%	#DIV/0!	1445.6%	51.3	-69.6%	#DIV/0!	3498.1%
	郑州	0.0	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	0.0	N/A	-100.0%	#DIV/0!
	武汉	0.0	#DIV/0!	-100.0%	-100.0%	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%
	长沙	24.2	-45.7%	269.3%	#DIV/0!	0.7	-92.8%	-49.8%	#DIV/0!
	重庆	34.3	-8.3%	-65.1%	#DIV/0!	3.1	86.4%	-52.8%	#DIV/0!
	成都	101.9	14.7%	410.9%	-23.4%	10.9	-72.7%	39.1%	383.9%
	西安	0.0	-100.0%	#DIV/0!	1238.7%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	858.0%
	南宁	43.6	#DIV/0!	#DIV/0!	-100.0%	12.1	N/A	#DIV/0!	-100.0%
	海口	28.1	-24.0%	#DIV/0!	57.9%	5.3	1.9%	#DIV/0!	-43.2%
	贵阳	0.0	-100.0%	-100.0%	60.3%	0.0	-100.0%	-100.0%	1148.5%
昆明	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	-100.0%	0.0	N/A	#DIV/0!	-100.0%	
银川	0.0	-100.0%	#DIV/0!	#DIV/0!	0.0	-100.0%	#DIV/0!	#DIV/0!	
乌鲁木齐	0.0	-100.0%	#DIV/0!	-47.7%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	47.8%	

三线城市	大连	10.1	-89.9%	1.7%	216.7%	0.4	-98.9%	-26.4%	501.4%
	苏州	0.0	#DIV/0!	-100.0%	#DIV/0!	0.0	N/A	-100.0%	#DIV/0!
	宁波	45.6	-64.1%	74.6%	739.4%	39.7	-53.7%	130.3%	523.6%
	厦门	4.6	#DIV/0!	91.8%	#DIV/0!	0.1	N/A	528.1%	#DIV/0!
	青岛	0.8	-94.9%	-95.6%	-65.4%	0.0	-93.0%	-95.7%	-94.3%
	唐山	25.1	470.6%	-35.9%	36.1%	0.5	212.3%	-4.7%	-5.5%
	无锡	0.0	-100.0%	#DIV/0!	73.7%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	-82.9%
	常州	0.0	#DIV/0!	-100.0%	-100.0%	0.0	N/A	-100.0%	-100.0%
	嘉兴	6.8	#DIV/0!	#DIV/0!	-100.0%	3.1	N/A	#DIV/0!	-100.0%
	温州	69.2	-59.7%	#DIV/0!	959.8%	35.5	276.6%	#DIV/0!	-24.7%
	烟台	2.7	-93.8%	-82.7%	167.7%	0.1	-98.3%	-96.9%	218.1%
	佛山	0.0	-100.0%	-100.0%	33.0%	0.0	-100.0%	-100.0%	58.1%
	东莞	0.0	-100.0%	#DIV/0!	74.4%	0.0	-100.0%	#DIV/0!	115.0%

注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：天津、太原、沈阳、长春、哈尔滨、南京、杭州、合肥、福州、济南、郑州、武汉、长沙、重庆、成都、西安、南宁、海口、贵阳、昆明、银川、乌鲁木齐等 23 个城市；三线城市包括：大连、苏州、宁波、厦门、青岛、唐山、无锡、常州、嘉兴、温州、烟台、佛山、东莞等 13 个城市。

数据来源：Wind、安信证券研究中心

## 4. 盈利预测与估值

表 5：重点公司盈利预测表(股价日期：2016 年 11 月 18 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)				PE				股价 (元)	目标价 (元)	评级
		2015A	2016E	2017E	2018E	2015A	2016E	2017E	2018E			
<b>地产服务</b>												
002285.SZ	世联行	0.38	0.32	0.40	0.49	21.3	25.3	20.3	16.6	8.1	14.0	买入-A
300295.SZ	三六五网	0.66	0.80	1.03	1.37	47.7	39.3	30.5	23.0	31.5	50.2	买入-A
<b>住宅地产</b>												
000002.SZ	万科 A	1.64	1.91	2.24	2.60	16.9	14.5	12.4	10.7	27.7	28.5	买入-A
600048.SH	保利地产	1.15	1.21	1.37	1.57	8.1	7.7	6.8	6.0	9.4	12.2	买入-A
001979.SZ	招商蛇口	0.88	1.09	1.23	1.45	18.7	15.1	13.4	11.4	16.5	22.4	买入-A
600383.SH	金地集团	0.71	0.80	0.88	0.94	17.1	15.2	13.8	12.9	12.2	14.3	买入-A
600064.SH	南京高科	1.10	1.04	1.15	1.33	15.3	16.2	14.6	12.6	16.8	-	买入-A
002244.SZ	滨江集团	0.37	0.45	0.56	0.67	18.4	15.1	12.2	10.2	6.8	11.3	买入-A
600340.SH	华夏幸福	1.81	2.08	2.78	3.64	14.7	12.8	9.6	7.3	26.6	31.2	买入-A
600266.SH	北京城建	0.91	1.18	1.47	1.76	14.6	11.3	9.1	7.6	13.3	23.6	买入-A
000797.SZ	中国武夷	0.33	0.14	0.36	0.48	54.5	128.6	50.0	37.5	18.0	22.1	买入-A
000090.SZ	天健集团	0.71	0.55	0.67	0.82	14.3	18.5	15.2	12.4	10.2	-	买入-A
600239.SH	云南城投	0.26	0.10	0.23	0.40	23.1	60.1	26.1	15.0	6.0	7.5	买入-A
000736.SZ	中房地产	0.10	0.16	0.18	0.23	190.6	119.1	105.9	82.9	19.1	24.5	买入-A
600622.SH	嘉宝集团	0.53	0.54	0.56	0.78	30.9	30.6	29.5	21.2	16.5	19.9	买入-A
<b>商业地产</b>												
600663.SH	陆家嘴	1.02	0.71	0.85	1.01	23.4	33.5	28.0	23.6	23.8	44.0	买入-A
600823.SH	世茂股份	1.16	1.16	1.30	1.53	6.5	6.5	5.8	5.0	7.6	-	买入-A
<b>园区地产</b>												
600604.SH	市北高新	0.20	0.20	0.23	0.27	103.2	103.2	89.7	76.4	20.6	-	买入-A

数据来源：Wind、安信证券研究中心

## ■ 行业评级体系

### 收益评级:

- 领先大市 — 未来 6 个月的投资收益率领先沪深 300 指数 10%以上;
- 同步大市 — 未来 6 个月的投资收益率与沪深 300 指数的变动幅度相差-10%至 10%;
- 落后大市 — 未来 6 个月的投资收益率落后沪深 300 指数 10%以上;

### 风险评级:

- A — 正常风险, 未来 6 个月投资收益率的波动小于等于沪深 300 指数波动;
- B — 较高风险, 未来 6 个月投资收益率的波动大于沪深 300 指数波动;

## ■ 分析师声明

陈天诚声明, 本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格, 勤勉尽责、诚实守信。本人对本报告的内容和观点负责, 保证信息来源合法合规、研究方法专业审慎、研究观点独立公正、分析结论具有合理依据, 特此声明。

## ■ 本公司具备证券投资咨询业务资格的说明

安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)经中国证券监督管理委员会核准, 取得证券投资咨询业务许可。本公司及其投资咨询人员可以为证券投资人或客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或间接的有偿咨询服务。发布证券研究报告, 是证券投资咨询业务的一种基本形式, 本公司可以对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析, 形成证券估值、投资评级等投资分析意见, 制作证券研究报告, 并向本公司的客户发布。

## ■ 免责声明

本报告仅供安信证券股份有限公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因为任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告基于已公开的资料或信息撰写, 但本公司不保证该等信息及资料的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映本公司于本报告发布当日的判断, 本报告中的证券或投资标的价格、价值及投资带来的收入可能会波动。在不同时期, 本公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态, 本公司将随时补充、更新和修订有关信息及资料, 但不保证及时公开发布。同时, 本公司有权对本报告所含信息在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点, 一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准, 如有需要, 客户可以向本公司投资顾问进一步咨询。

在法律许可的情况下, 本公司及所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务, 提请客户充分注意。客户不应将本报告为作出其投资决策的惟一参考因素, 亦不应认为本报告可以取代客户自身的投资判断与决策。在任何情况下, 本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议, 无论是否已经明示或暗示, 本报告不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证。在任何情况下, 本公司亦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。

本报告版权仅为本公司所有, 未经事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司同意进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“安信证券股份有限公司研究中心”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

安信证券股份有限公司对本声明条款具有惟一修改权和最终解释权。

■ 销售联系人

上海联系人	朱贤	021-35082852	zhuxian@essence.com.cn
	许敏	021-35082953	xumin@essence.com.cn
	孟硕丰	021-35082788	mengsf@essence.com.cn
	李栋	021-35082821	lidong1@essence.com.cn
	侯海霞	021-35082870	houhx@essence.com.cn
	潘艳	021-35082957	panyan@essence.com.cn
北京联系人	原晨	010-83321361	yuanchen@essence.com.cn
	温鹏	010-83321350	wenpeng@essence.com.cn
	田星汉	010-83321362	tianxh@essence.com.cn
	王秋实	010-83321351	wangqs@essence.com.cn
	张莹	010-83321366	zhangying1@essence.com.cn
	李倩	010-83321355	liqian1@essence.com.cn
深圳联系人	周蓉	010-83321367	zhourong@essence.com.cn
	胡珍	0755-82558073	huzhen@essence.com.cn
	范洪群	0755-82558044	fanhq@essence.com.cn
	孟昊琳	0755-82558045	menghl@essence.com.cn
	邓欣	0755-82821690	dengxin@essence.com.cn

安信证券研究中心

深圳市

地址： 深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 7 层

邮编： 518026

上海市

地址： 上海市虹口区东大名路638号国投大厦3楼

邮编： 200080

北京市

地址： 北京市西城区阜成门北大街 2 号国投金融大厦 15 层

邮编： 100034