东海证券：房地产行业周报

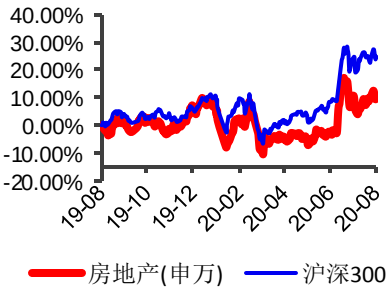
2020.08.17-2020.08.21

分析日期 2020 年 08 月 24 日

行业评级： 标配(40)

证券分析师：刘振东
执业证书编号：S0630516090003
电话：021-20333793
邮箱：liuzd@longone.com.cn
联系人：任晓帆
电话：021-20333619
邮箱：rxf@longone.com.cn

行业走势图



◎投资要点：

- **本周房地产行业板块整体点评：**本周沪深 300 环比上升 0.30%；房地产板块整体下跌 0.70%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八。(其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子版块分别变动-0.81%、0.89%)。
- **个股方面（申万）**，本周涨幅前五的个股有津滨发展（35.15%）、世茂股份（11.73%）、天房发展（9.16%）、*ST 中珠（8.28%）、云南城投（7.07%）；跌幅居前五的为深振业 A(-9.45%)、我爱我家（-8.10%）、绿地控股（-7.84%）、深物业 B（-7.45%）、深物业 A（-7.26%）。
- **行业重要新闻：**1）习近平主持召开扎实推进长三角一体化发展座谈会，强调长三角区域在国家经济社会发展中的地位和作用。2）住建部、央行联合召开房地产企业座谈会，强调市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。3）海南提高住房公积金个人住房贷款最高额度。
- **上市公司重大公告：**1）新大正、我爱我家、嘉凯城等公司发布上半年经营业绩；2）万科与江门市政府与签订战略合作框架协议，将参与城市更新、“轨道+物业”投资建设、TOD 建设等。
- **投资要点：**本周住建部、央行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。会议强调研究落实房地产金融审慎管理，同时坚持“房住不炒”的定位、“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，“因城施策”的原则。总体来看，政策趋向于保持房地产市场平稳健康发展，促进金融资源合理配置，防范化解房地产金融风险。板块目前处于估值低位，我们建议关注收入相对稳定，业绩增速稳定，具备品牌优势，抗风险力较强，融资管控占优的龙头企业：万科 A，招商蛇口。另外，受益于竣工回升周期及存量市场，物管行业发展能力不容小觑，建议关注：招商积余。
- **风险因素：**1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

正文目录

1. 投资要点 3
2. 二级市场表现 3
3. 行业数据跟踪 5
4. 上市公司公告 7
5. 行业动态 10
风险因素 11

图表目录

[table_volume] 3
图 1 指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/21-2020/08/21) 3
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%） 4
图 3 各行业最新 PE TTM 4
图 4 房地产子板块最新 PE TTM 4
图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%） 5
图 6 30 大中城市商品房成交套数/周 5
图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周 5
图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米 6
图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周 6
图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米 6
图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米 6
图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米 7
图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 % 7

1.投资要点

本周住房城乡建设部、人民银行召开重点房地产企业座谈会再次强调了坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，同时要实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。

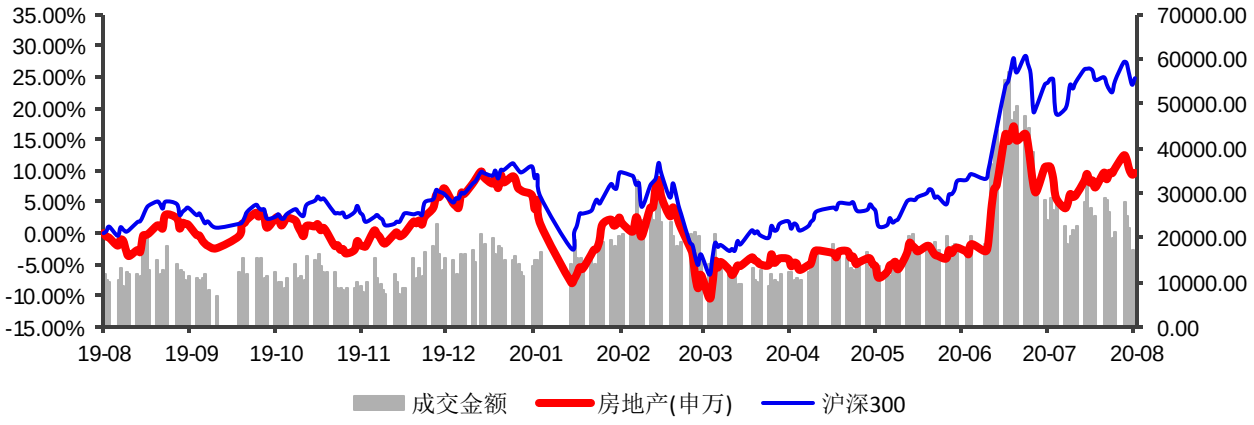
总体来看，短期内房地产出现大幅波动的可能性不大，市场以维稳为主，“坚决防止借机炒作房地产”，“毫不动摇坚持房住不炒”仍旧是近期的房地产指导原则。在市场保持稳定发展的情况下，我们认为房地产行业马太效应显著，行业集中度将逐步提升，龙头房企在销售、拿地、融资相较于中小企业都更具优势，我们看好那些背靠央企、具备品牌优势、业绩稳定性强的龙头企业，推荐关注万科 A，招商蛇口。

同时，子版块物业管理受益于房地产的竣工回升周期及存量市场，行业市场空间大，门槛低但做大壁垒强，未来强者恒强趋势确定性高，我们看好那些拥有资源优势、后续发展潜力大的物管企业，推荐关注：招商积余。

2.二级市场表现

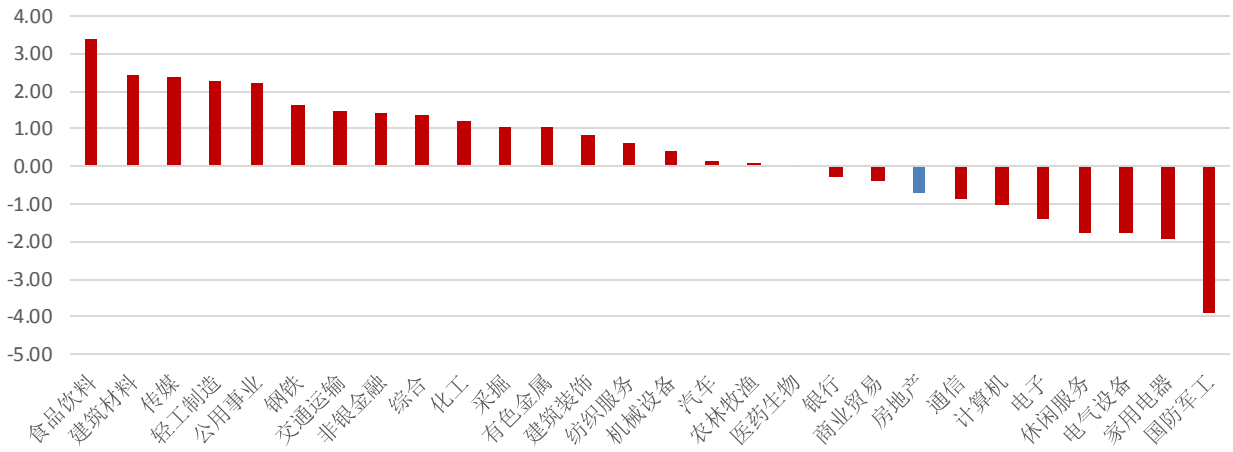
本周沪深 300 环比上升 0.30%；房地产板块整体下跌 0.70%，涨幅在 28 个行业中排倒数第八，表现弱于大盘。其中房地产开发Ⅱ、园区开发Ⅱ子板块分别变动-0.81%、0.89%。

图 1　指数走势图—房地产行业和沪深 300 指数(2019/08/21-2020/08/21)



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

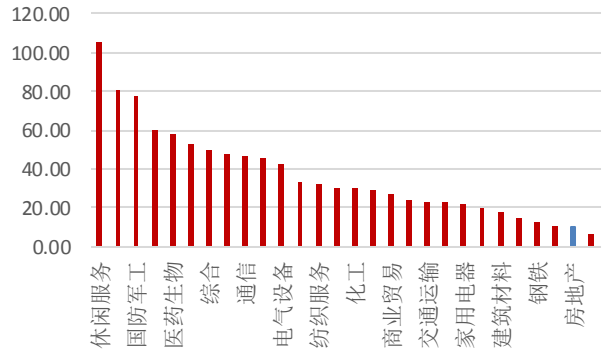
图 2 本周申万一级行业指数各版块涨跌幅（%）



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

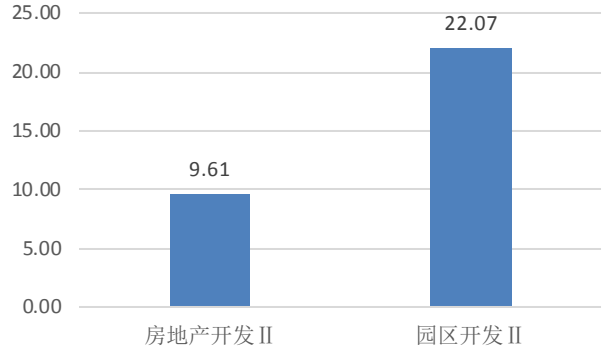
本周房地产板块估值相对处于行业低位。目前房地产板块 PE（TTM）为 9.97，位居申万 28 个一级行业板块倒数第二位。子板块层面，房地产开发为 9.61，园区开发为 22.07。房地产板块目前仍旧处于历史相对估值低位，总体政策大方向不变，在大环境稳定的情况下或有触底反弹的空间。

图 3 各行业最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

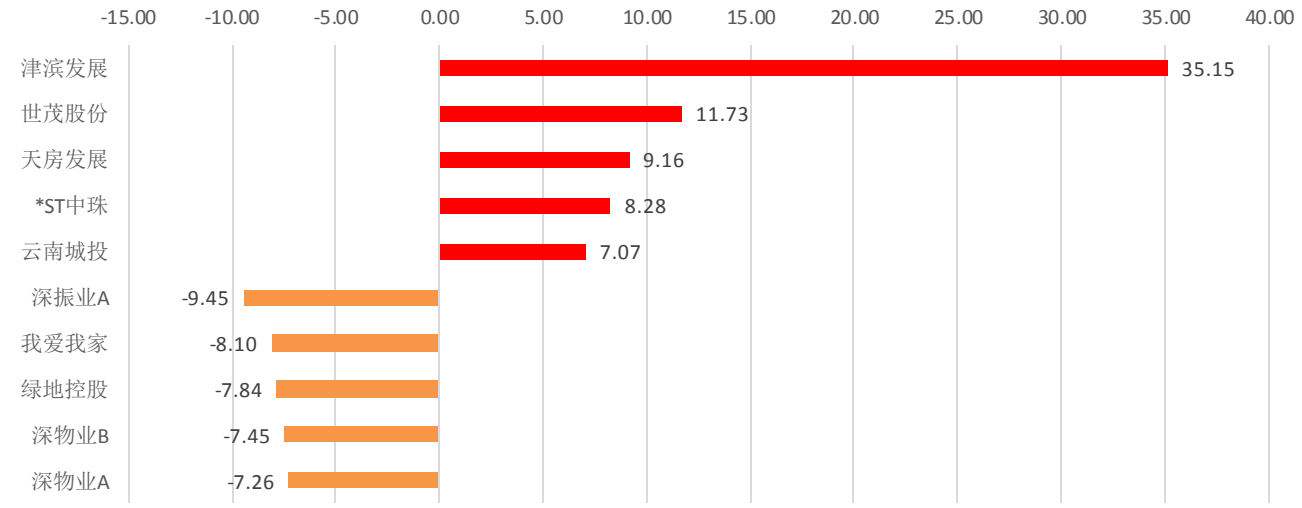
图 4 房地产子板块最新 PE TTM



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

个股方面（申万），本周涨幅前五的个股有津滨发展（35.15%）、世茂股份（11.73%）、天房发展(9.16%)、*ST 中珠(8.28%)、云南城投(7.07%);跌幅居前五的为深振业 A(-9.45%)、我爱我家（-8.10%）、绿地控股（-7.84%）、深物业 B（-7.45%）、深物业 A（-7.26%）。

图 5 房地产行业个股本周涨跌幅前十情况（%）



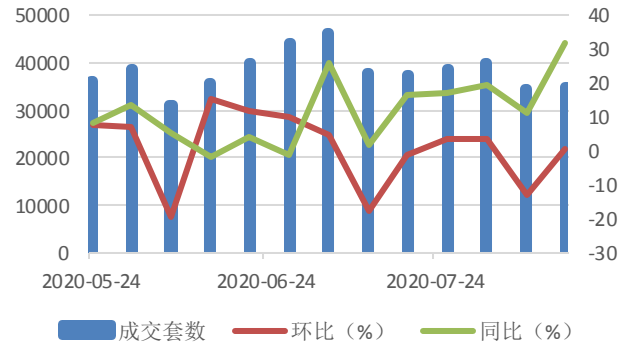
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

3.行业数据跟踪

• 商品房成交（08/10-08/16）

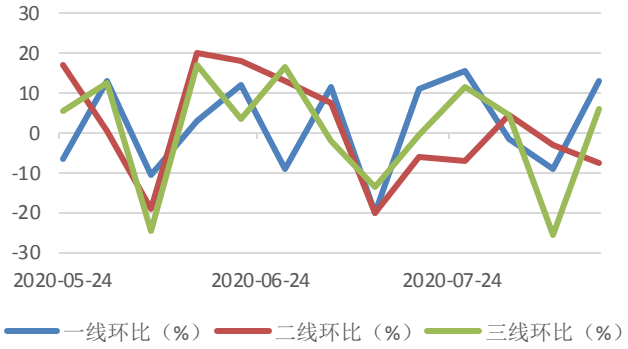
当周 30 大中城市商品房累计成交套数为 34983 套，环比上升 0.86%，同比上升 31.76%。同时当周商品房成交面积累计 370.95 平米，环比上升 0.81%，同比上涨 32.50%。8 月，商品房成交量与成交面积相较于 7 月火热的商品房市场略有回调，但与去年同期淡季相比还是较为活跃的。分能级来看，成交套数环比增速分别为一线城市 12.84%、二线城市-7.63%、三线城市 5.73%；成交面积环比增速分别为一线城市 10.07%、二线城市-7.08%、三线城市 7.44%，环比来看，当周一、三线城市商品房市场略有回升，二线城市略微下跌。

图 6 30 大中城市商品房成交套数/周



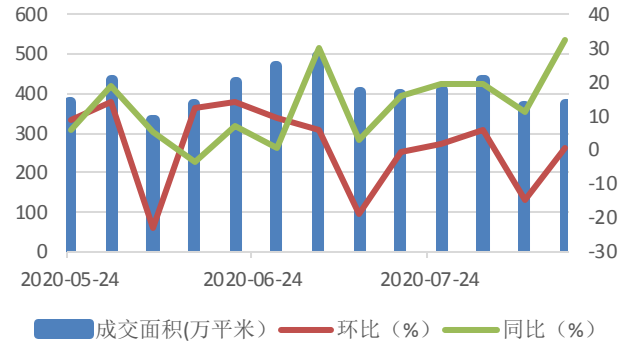
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 7 30 大中城市各能级城市成交套数环比增速/周



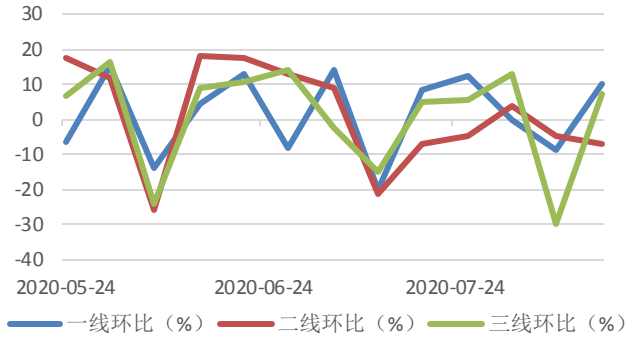
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 8 30 大中城市商品房成交面积/周 万平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 9 30 城各能级城市成交面积环比增速/周

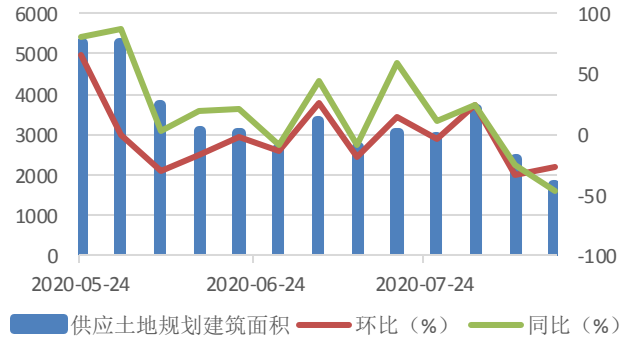


资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

• 土地市场（08/10-08/16）

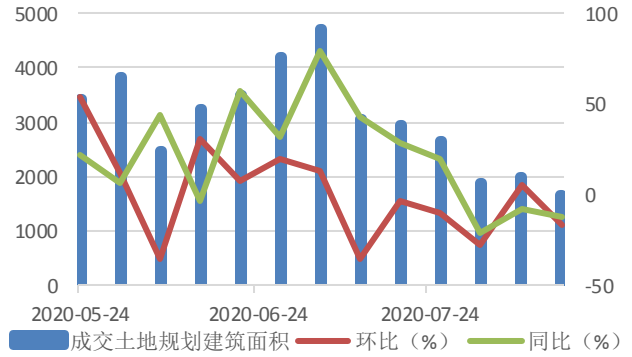
截至 8 月 24 日 9 点数据，土地市场 8 月 10 日至 8 月 16 日当周 100 大中城市供应土地规划建面共计 1741.24 平米，环比下降 27.33%，同比下降 46.13%；成交土地建面共计 1658.97 万平米，环比下跌 16.96%，同比下降 12.70%。此外，当周百城楼面均价为 2877 元/平米，环比下跌 26.08%，同比上升 13.63%，溢价率为 14.93%。

图 10 100 大中城市供应土地规划建面/周 万平米



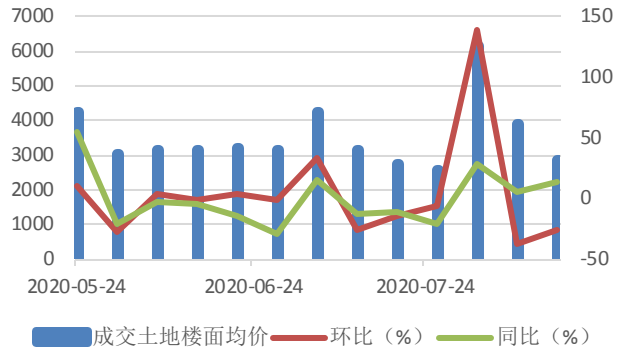
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 11 100 大中城市成交土地规划建面/周 万平米



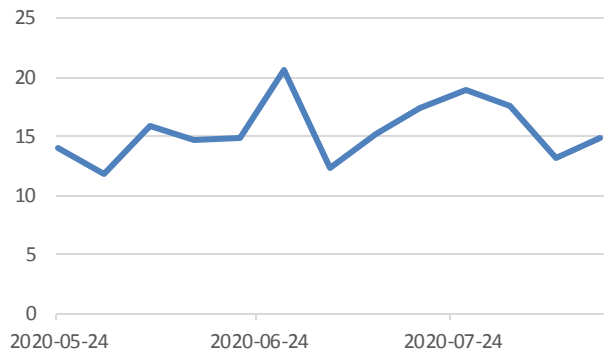
资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 12 100 大中城市土地成交楼面均价/周 元/平米



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

图 13 100 大中城市成交土地溢价率/周 %



资料来源： wind 数据库，东海证券研究所

4.上市公司公告

经营业绩

【苏宁环球】2020 年上半年，公司实现营业收入 18.41 亿元，同比增幅 7.17%；归属于上市公司股东的净利润 6.49 亿元，净利润率为 35.27%，净利润同比增幅 4.54%，每股基本盈利 0.21 元。公司保持了较高的净利润率水平。

【华发股份】2020 年上半年，公司实现营业收入 228.66 亿元，同比增长 60.75%；归属于上市公司股东的净利润 14.66 亿元，同比增长 5.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 14.34 亿元，同比增长 10.32%；基本每股收益 0.64 元。

【深深房 A】2020 年上半年，公司实现营业收入 5.96 亿元，同比减少 52.35%；实现利润总额 1.41 亿元，同比减少 68.40%；实现归属于上市公司股东的净利润 0.97 亿元，同比减少 70.80%。

【轻纺城】2020 年上半年，公司实现营业收入 4.06 亿元，同比降 17.53%；归属于上市公司股东的净利润 2.31 亿元，同比升 38.77%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.22 亿元，同比增长 37.60%；基本每股收益 0.1574 元。

【新大正】2020 年上半年，公司实现营业收入 5.67 亿元，同比增长 15.80%；归属于上市公司股东的净利润 5376.09 万元，同比增长 13.16%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 5097.52 万元，同比增长 15.59%；基本每股收益 0.50 元。

【迪马股份】2020 年上半年，公司归属于母公司所有者的净利润 2.03 亿元，同比减少 48.3%；营业收入 42.82 亿元，同比增长 20.59%；基本每股收益 0.09 元，同比减少 43.75%。

【世茂股份】2020 年上半年归属于上市公司股东的净利润约为 10.39 亿元，同比下降 34.48%；营业收入约为 91.56 亿元，同比下降 28.58%；基本每股盈利 0.28 元，同比下降 33.33%。

【华侨城】2020 年上半年，公司实现营业收入 171.08 亿元，同比下降 3.09%；归属于上市公司股东的净利润 21.38 亿元，同比下降 23.91%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 20.35 亿元，同比下降 23.41%；基本每股收益 0.2606 元。

【深物业 A】2020 年上半年，公司实现营业收入 14.21 亿元，同比增长 33.37%；归属于上市公司股东的净利润 2.12 亿元，同比增长 35.94%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 2.11 亿元，同比增长 103.13%；基本每股收益 0.3557 元。

【我爱我家】2020 年上半年，公司实现营业收入 39.33 亿元，较去年同期下降 30.75%；实现营业利润 7259.12 万元，较去年同期下降 86.69%；实现归属母公司所有者的净利润 4041.41 万元，较去年同期下降 89.39%；经营活动产生的现金流量净额为 10.64 亿元，较上年同期增长 38.06%。

【阳光城】2020 年上半年，公司实现营业收入 241.20 亿元，同比增长 7.15%；归属于上市公司股东的净利润 17.03 亿元，同比增长 17.53%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 17.80 亿元，同比增长 38.17%；基本每股收益 0.37 元。经营活动产生的现金流量净额 153.85 亿元，同比增长 76.88%。

【凤凰股份】2020 年上半年，公司实现营业收入 1.51 亿元，同比减少 82.10%；归属于上市公司股东的净亏损 530.09 万元，去年同期则为净利润 2991.51 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损 870.99 万元，去年同期则为净利润 2852.03 万元；基本每股亏损 0.0057 元。

【世联行】2020 年上半年，归属于母公司所有者的净利润亏损 7452.86 万元，上年同期净利润 6272.21 万元，由盈转亏；营业收入 28.01 亿元，同比减少 9.77%；基本每股收益-0.04 元，上年同期基本每股收益 0.03 元。

【中洲控股】2020 年上半年，公司实现营业收入 35.17 亿元，同比增长 47.16%；归属于上市公司股东的净利润 1.55 亿元，同比减少 23.17%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.47 亿元，同比减少 18.87%；基本每股收益 0.2336 元。

【新城控股】2020 年上半年，归属于母公司所有者的净利润 32 亿元，同比增长 23.59%；营业收入 377 亿元，同比增长 121.15%；基本每股收益 1.42 元，同比增长 22.41%。

【嘉凯城】2020 年上半年，公司实现营业收入 3.15 亿元，同比降 60.57%；归属于上市公司股东的净利润亏损 6.12 亿元，同比减少 62.12%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润亏损 5.39 亿元，同比减少 57.27%。

融资

【荣安地产】公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）于 8 月 18 日起在深交所上市。本期债券成功发行 6.2 亿元，票面利率 8%，债券期限为 5 年期。

【深振业 A】公司 8 月 17 日晚间公告称，将向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过 20 亿元的中期票据。

【中国武夷】公司 8 月 17 日公告称，公司拟公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债。募集资金拟用于偿还公司债务、补充营运资金、项目建设等符合国家法律法规及监管机构政策要求的用途。

【光大嘉宝】公司拟发行 2020 年度第二期中期票据，拟发行金额为 4 亿元，发行期限为 3+2 年期。本期票据于 20 日发行，并将于 25 日上市流通，募集资金拟全部用于偿还公司到期或回售的债务融资工具。

8 月 20 日公司公告称将向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元） 的定向债务融资工具。

【金融街】公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）将于 2020 年 8 月 20 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易，并面向专业投资者交易。本期债券实际发行 20 亿元（含），票面利率 3.6%，债券期限为 5 年，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。

8 月 19 日公告称，拟发行 10 亿元公司债券，发行期限为 5 年，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，询价区间为 3.20%-4.20%。发行首日为 2020 年 8 月 24 日，起息日为 2020 年 8 月 25 日。

【新湖中宝】8 月 20 日公司公告称拟公开发行 2020 年公司债券（第一期），发行规模不超过 20 亿元。

【阳光城】公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）发行规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），票面利率为 7.00%，本期债券为 4 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

【光明地产】公司 8 月 20 日成功发行 2020 年度第一期超短期融资券，发行金额为 7.5 亿元，发行利率为 3.42%，发行期限为 239 天。

拿地

【万科 A】8 月 18 日，公司以上限价格 251000 万竞得绍兴镜湖核心区凤林西路以南 4 号地块，楼面价 21551 元/㎡，溢价率 34.95%。

【蓝光发展】公司以 4.93 亿元竞得山东泰安 1 宗涉宅地块，由 4 宗地块组成，总建面约 10.86 万㎡，占地约 80 亩，地块出让年限七十年，土地用途为居住用地。

【鲁商发展】8 月 21 日，公司控股子公司临沂鲁商发展金置业有限公司通过临沂市公共资源网上交易系统竞得宗地编号为 2020-105、2020-106 地块国有建设用地使用权，成交总价款为 7.2 亿元。

【新城控股】 8 月 21 日以 10.48 亿元竞得苏州高新区地块，楼面价 1.06 万元/平方米，溢价率 0.96%。

【雅戈尔】全资子公司湖庭置业与嘉屿商业以 42 亿元的价格联合竞得宁波东部新城核心区以东片区 C3-1#地块的国有建设用地使用权，配套用房面积 1300 平方米。

其他

【中南建设】8 月 17 日晚间，公司发布公告称，全资子公司中南新世界拟作为有限合伙人，与关联方中南锦润和中南茂创，以及独立第三方陆晟投资、浙江鲲越和赵华，合作设立合伙企业青岛茂润股权投资合伙企业（有限合伙）进行地产投资。

【城建发展】8 月 18 日晚间发布公告称，北京城建投资发展股份有限公司第七届监事会职工监事廖廷建因退休原因不再担任公司职工监事，选举范亚斌为公司第七届监事会职工监事。

【新大正】8 月 18 日公司晚间发布公告称，重庆新大正物业集团股份有限公司原证券事务代表杭建鹏先生因职务变动不再担任公司证券事务代表职务。经董事会秘书提名，公司同意聘任王骁先生为公司证券事务代表，协助董事会秘书履行相关职责，任期至第二届董事会届满日止。

【新黄浦】第八届董事会 2020 年第四次会议决议公告显示公司董事会选举赵峥嵘为董事长。

【万科 A】8 月 18 日，江门市政府与万科企业股份有限公司签订战略合作框架协议。根据协议，2020 年至 2025 年期间，万科集团将在参与江门市属国企战略合作，参与城市更新、“轨道+物业”投资建设、TOD 建设等。

【北辰实业】公司于 2020 年 8 月 20 日召开第八届董事会第七十九次会议，审议通过了《关于选举李伟东先生为本公司董事长的议案》,选举李伟东为公司第八届董事会董事长，并担任公司董事会战略委员会、董事会提名委员会主席职务，任期自董事会审议通过之日起至第八届董事会任期届满之日止。同时李伟东不再担任公司总经理职务。

5.行业动态

***海南：提高住房公积金个人贷款额度**

8 月 18 日，海南省住房公积金管理局发布《关于调整住房公积金个人住房贷款业务有关规定的通知》，其中规定，购买新建住房的借款人夫妻双方均在海南省缴存住房公积金的家庭，贷款最高额度为 100 万元。若借款人仅单方在海南省缴存的，贷款最高额度为 70 万元。

***江苏：做好住宅用地供应分类调控工作，加强南京、无锡、苏州监测**

8 月 19 日，江苏发布《省厅部署做好住宅用地供应分类调控工作》，提出要合理安排供地规模结构和布局，要求各地做好年度住宅用地供应计划编制及实施工作，根据住房发展规划和住房建设年度计划，保障供地规模，优化供地结构，把握供地时序，均衡合理布局；重点加强对南京、无锡、苏州市住宅用地供应监测、评价和考核。

***住建部、央行联合召开房地产企业座谈会**

8 月 20 日，住房城乡建设部、人民银行在北京召开重点房地产企业座谈会，研究进一步落实房地产长效机制。银保监会、证监会、外汇局、交易商协会等相关部门负责同志，以及部分房地产企业负责人参加会议。

会议认为，党的十九大以来，有关部门和地方贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，落实城市主体责任，稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产调控政策的连续性、稳定性，稳妥实施房地产长效机制，房地产市场保持了平稳健康发展。

会议指出，为进一步落实房地产长效机制，实施好房地产金融审慎管理制度，增强房地产企业融资的市场化、规则化和透明度，人民银行、住房城乡建设部会同相关部门在前期广泛征求意见的基础上，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。

会议强调，市场化、规则化、透明化的融资规则，有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期，合理安排经营活动和融资行为，增强自身抗风险能力，也有利于推动房地产行业长期稳健运行，防范化解房地产金融风险，促进房地产市场持续平稳健康发展。

***习近平：主持召开长三角一体化发展座谈会**

8 月 20 日，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平在安徽合肥主持召开扎实推进长三角一体化发展座谈会并发表重要讲话。会议强调要深刻认识长三角区域在国家经济社会发展中的地位和作用，结合长三角一体化发展面临的新形势新要求，坚持目标导向、问题导向相统一，紧扣一体化和高质量两个关键词抓好重点工作，真抓实干、埋头苦干，推动长三角一体化发展不断取得成效。

***南京：加强土地市场调控**

8 月 18 日，江苏省南京市规划和自然资源局发布 2020 年宁出第 09 号出让公告，竞买人为两个或两个以上时，竞价最高者为竞得人。当地块竞价达到最高限价时，仍有两家或两家以上单位有竞买意向的，停止竞价，改为现场摇号确定竞得人，所有接受最高限价的竞买人均可参加摇号，竞得价为最高限价加一个加价幅度。同时，出让文件显示，南京市提高了住宅（商住）用地竞买保证金比例，根据地块区域土地市场竞争情况，由出让起始价的 20%调整为 20%-80%，热点区域不低于 50%，并要求一个月内付清全部土地成交价款。

风险因素

风险因素：1、市场超预期下行 2、融资渠道趋紧，房企偿债压力增高 3、政府政策调控升级。

分析师简介：

刘振东：英国格拉斯哥大学金融硕士，2014年7月加入东海证券，主要研究方向为采掘、化工

附注：

一、市场指数评级

看多——未来6个月内上证综指上升幅度达到或超过20%

看平——未来6个月内上证综指波动幅度在-20%—20%之间

看空——未来6个月内上证综指下跌幅度达到或超过20%

二、行业指数评级

超配——未来6个月内行业指数相对强于上证指数达到或超过10%

标配——未来6个月内行业指数相对上证指数在-10%—10%之间

低配——未来6个月内行业指数相对弱于上证指数达到或超过10%

三、公司股票评级

买入——未来6个月内股价相对强于上证指数达到或超过15%

增持——未来6个月内股价相对强于上证指数在5%—15%之间

中性——未来6个月内股价相对上证指数在-5%—5%之间

减持——未来6个月内股价相对弱于上证指数5%—15%之间

卖出——未来6个月内股价相对弱于上证指数达到或超过15%

四、风险提示

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证，建议客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

五、免责条款

本报告基于本公司研究所及研究人员认为可信的公开资料或实地调研的资料，但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究员个人出具本报告当时的分析和判断，并不代表东海证券股份有限公司，或任何其附属或联营公司的立场，本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致，敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下，本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务，本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之间已经了解或使用其中的信息。

分析师承诺“本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在利益关系”。本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有，未经本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

六、资格说明

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构，已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者，参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构，注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址：上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8621）20333619

传真：（8621）50585608

邮编：200215

北京 东海证券研究所

地址：北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F

网址：Http://www.longone.com.cn

电话：（8610）66216231

传真：（8610）59707100

邮编：100089