

# 房地产

## 新房成交小幅回升，取消预售制度可能性不大

——房地产销售周报 0923

行业跟踪 (2018.09.14-2018.09.20)

**一手房：环比上升 8.61%，同比上升 2.2%，累计同比下降 17.20%**

本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 4.23 万套，环比上升 8.61%，同比上升 2.2%，累计同比下降 17.20%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 93.36%、-10%、2.86%；一线、二线、三线一手房城市同比增速分别为 121.4%、-12.9%、-15.4%；一线、二线、三线一手房城市累计同比增速分别为 -5.3%、-10.7%、-28.5%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 395.83%、5.06%、205.43%、-20.49%。

**二手房：环比上升 0.9%，同比上升 5.06%，累计同比下降 13.52%**

本周跟踪的 12 个城市二手房成交 1.38 万套，环比上升 15.42%，同比上升 8.37%，累计同比下降 13.01%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 53.7%、-11.97%、4.24%；一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 107.1%、-27.5%、-58.5%。

**库存：去化周期 37.5 周，环比下降 0.18%**

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.57 万套，去化周期 37.5 周，环比下降 0.18%，同比上升 10%；其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.37%、-8.84%、8.13%；一线、二线、三线城市同比增速分别为 5%、40%、-12%；一线、二线及三线去化周期分别为 34.7、36.7、41.8 周。

**事件：**9 月 21 日中国经济网报道，广东省房地产协会当天向各副会长单位下发《关于请提供商品房预售许可有关意见的紧急通知》称，广东省住房和城乡建设厅已拟定了“关于商品房预售许可事项调整”的材料，并将于 9 月 25 日上报住房和城乡建设部。《通知》表示，广东省住建厅已配合住建部要求，对商品房预售制度进行了调研并拟定了相关材料，拟“逐步取消商品房预售制度，全面实施现房”。9 月 21 日晚住建部房地产市场监管司辟谣，称对逐步取消商品房预售、全面实施现房征询意见的情况并不属实。

**投资建议：**我们认为此次住建部发函是论证取消行政审批而非取消预售制度。预售制度取消的传言虽然已被住建部官方辟谣，但地产板块依然在下跌，我们认为主要是受情绪和基本面双重影响。我们从国家统计局数据和高频数据看，均显示市场有趋冷的迹象，但仍待观察四季度数据以确认拐点。建议关注抗风险能力强、融资和拿地优势明显的央企龙头，如招商蛇口、保利地产等，以及销售和业绩增速较快的融创中国、新城控股、旭辉控股等。

**风险提示：**市场对政策调控反应过度；政策变化超预期；新房销售不及预期。

证券研究报告

2018 年 09 月 25 日

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

陈天诚 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517110001  
chentiancheng@tfzq.com

徐超 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110518070007  
xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:销售继续下行，市场有转冷迹象 —— 房地产销售周报 0916》2018-09-17
- 2 《房地产-行业研究周报:供应成交环比双下降，北京收紧公积金贷款政策 —— 房地产土地周报 20180916》2018-09-17
- 3 《房地产-行业点评:8 月地产统计局数据点评：销售回落、投资续稳、去化率或将下行》2018-09-17



## 内容目录

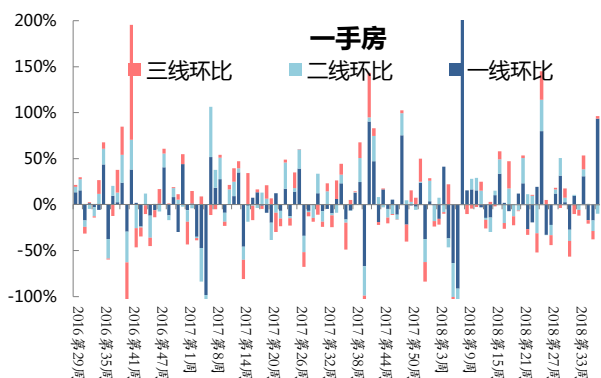
1.	行业跟踪（2018.09.14-2018.09.20）	3
1.1	35 城一手房成交回顾	3
1.2	12 城二手房成交回顾	6
1.3	18 城住宅可售套数回顾	8
2.	<b>重点公司跟踪（公司公告）</b>	<b>10</b>
3.	<b>行业新闻</b>	<b>13</b>
4.	<b>盈利预测与估值</b>	<b>17</b>

## 1. 行业跟踪 (2018.09.14-2018.09.20)

### 1.135 城一手房成交回顾

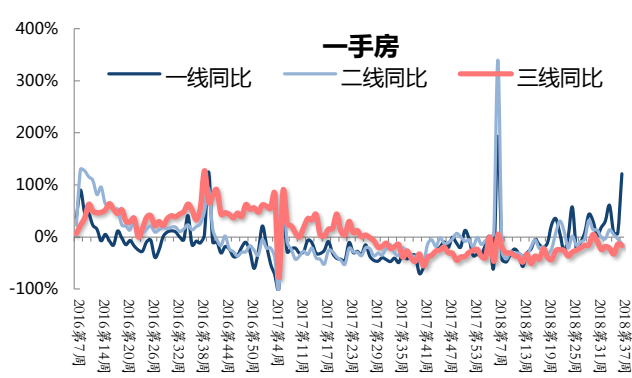
本周跟踪 35 大城市一手房合计成交 4.23 万套，环比上升 8.61%，同比上升 2.2%，累计同比下降 17.2%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 93.36%、-10%、2.86%；一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 395.83%、5.06%、205.43%、-20.49%。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 93.36%、-10%、2.86%；



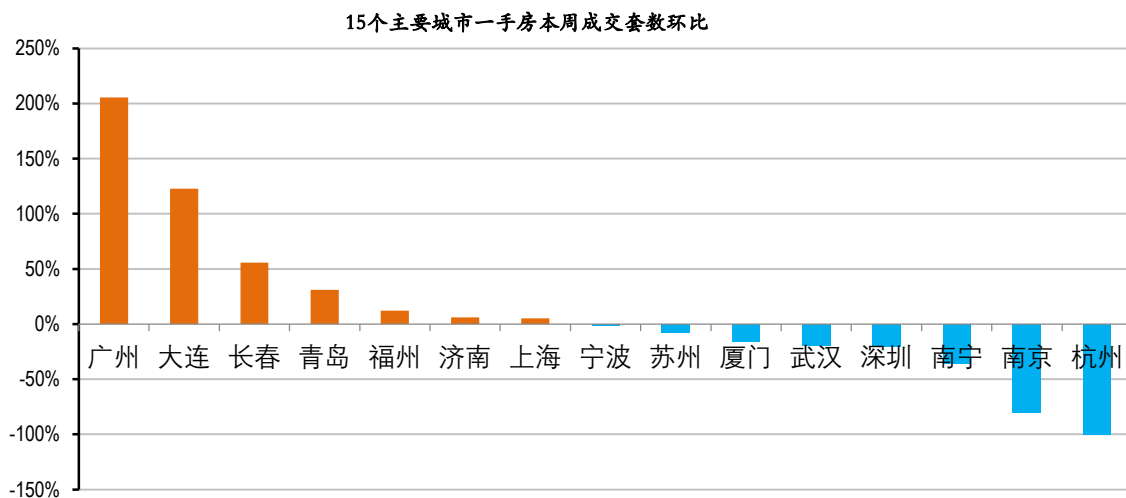
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房同比增速分别 121.42%、-12.92%、-15.41%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 3：15 个主要城市一手房本周成交套数：环比上升最多的是广州，下降最多的是杭州



注：石家庄、合肥、成都、长沙、南昌、昆明、海口数据缺失故不列出。

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：35 城一手房成交明细

		2018/9/14-2018/9/20	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2018/01/01-2018/9/20	累计同比
合计	套数	42,262	8.6%	2.2%	-11.6%	-29.6%	1,482,744	-17.2%
	面积	4,297,219	8.0%	-0.7%	-15.4%	-33.4%	157,713,470	-16.1%
一线城市	套数	10,865	93.4%	121.4%	-17.3%	23.6%	212,071	-5.3%
	面积	1,142,691	97.4%	131.4%	-19.1%	19.7%	21,350,101	-7.6%
二线城市	套数	19,923	-10.0%	-12.9%	-11.3%	-38.1%	753,464	-10.7%

市	面积	2,064,773	-7.9%	-15.9%	-17.4%	-40.8%	80,431,641	-12.1%
三线城市	套数	11,474	2.9%	-15.4%	-9.3%	-39.9%	517,209	-28.5%
	面积	1,089,755	-5.9%	-20.8%	-9.0%	-45.8%	55,931,728	-23.8%
北京	套数	3,451	395.8%	440.1%	11.5%	120.7%	28,643	-10.7%
	面积	351,037	366.6%	385.9%	4.7%	93.8%	3,025,483	-18.4%
上海	套数	2,927	5.1%	31.8%	-25.1%	-24.2%	91,205	-9.9%
	面积	297,400	4.4%	36.4%	-27.4%	-28.1%	9,130,431	-9.5%
广州	套数	3,769	205.4%	252.9%	-6.1%	59.4%	57,520	-7.4%
	面积	409,815	197.7%	277.0%	-5.8%	59.2%	6,193,804	-8.7%
深圳	套数	718	-20.5%	-26.7%	-20.6%	-28.3%	34,703	21.7%
	面积	84,439	3.9%	-10.9%	-22.8%	-17.8%	3,000,383	18.8%
南京	套数	378	-80.0%	-63.5%	210.0%	-84.7%	36,914	-18.7%
	面积	49,061	-79.2%	-61.4%	242.3%	-82.3%	4,457,287	-13.4%
福州	套数	386	12.2%	-8.3%	82.0%	-17.2%	9,900	3.8%
	面积	37,141	9.9%	-25.7%	79.4%	-26.5%	1,011,206	-13.0%
济南	套数	1,683	6.0%	-2.4%	-16.1%	-34.6%	22,517	-58.9%
	面积	209,413	8.6%	0.7%	-15.4%	-32.1%	2,736,535	-58.5%
武汉	套数	2,296	-19.4%	-24.8%	4.4%	-58.8%	105,404	-26.3%
	面积	250,825	-16.9%	-21.3%	1.9%	-56.6%	11,372,250	-19.9%
长春	套数	3,556	55.7%	81.2%	16.4%	113.3%	70,679	20.1%
	面积	385,524	56.4%	91.0%	13.0%	121.5%	7,306,419	20.4%
南宁	套数	1,218	-36.0%	-41.7%	12.2%	-36.1%	42,949	-28.1%
	面积	124,661	-38.8%	-43.1%	9.5%	-37.0%	4,612,384	-26.9%
宁波	套数	299	-1.3%	-62.5%	-75.2%	-66.0%	20,445	-46.9%
	面积	40,000	6.3%	-60.3%	-74.8%	-63.9%	2,623,984	-45.6%
厦门	套数	59	-16.2%	-21.0%	-18.1%	-84.9%	3,441	-51.1%
	面积	7,854	-8.0%	1.3%	-10.5%	-83.6%	444,901	-45.3%
青岛	套数	3,012	31.1%	73.0%	19.1%	-18.1%	98,612	-11.0%
	面积	347,638	30.4%	78.4%	19.3%	-11.3%	11,336,951	-6.8%
大连	套数	294	122.7%	-65.5%	-70.5%	-48.2%	17,071	-16.7%
	面积	31,172	147.1%	-63.1%	-71.1%	-45.4%	1,743,485	-17.1%
苏州	套数	1,303	-7.6%	3.5%	-46.8%	-12.2%	51,515	1.3%
	面积	161,678	-8.0%	5.1%	-48.8%	-14.1%	6,324,790	3.0%
佛山	套数	4,088	3.6%	117.1%	-5.9%	31.2%	117,733	75.1%
	面积	314,632	14.5%	82.4%	-22.7%	5.4%	10,035,370	38.4%
东莞	套数	1,351	-40.2%	-24.8%	30.2%	-35.2%	56,648	-3.0%
	面积	105,173	-32.0%	-24.0%	9.3%	-48.3%	4,502,626	-9.8%
扬州	套数	986	-14.4%	82.3%	33.8%	69.5%	25,788	1.9%
	面积	115,186	-11.8%	70.2%	29.8%	75.0%	3,009,643	6.0%
温州	套数	1,137	-24.3%	-8.2%	-21.0%	4.7%	56,361	20.8%
	面积	162,968	-12.1%	31.3%	-35.2%	26.9%	7,113,640	25.5%
泉州	套数	1,955	111.6%	141.7%	21.6%	255.3%	33,300	26.1%
	面积	115,819	40.7%	80.0%	29.8%	130.3%	2,815,632	36.5%
惠州	套数	458	12.8%	33.1%	10.3%	-47.7%	16,240	-19.1%
	面积	55,942	15.0%	35.2%	17.2%	-43.7%	1,884,124	-18.5%
岳阳	套数	235	6.8%	11.4%	-37.1%	-38.0%	11,644	-21.7%

	面积	28,007	6.3%	16.1%	-39.6%	-36.7%	1,406,444	-19.4%
襄阳	套数	317	-3.9%	-20.2%	-35.0%	-30.6%	13,905	-24.6%
	面积	27,443	-30.5%	-38.1%	-30.6%	-46.2%	1,628,988	-23.6%
淮安	套数	837	-1.1%	-4.0%	-7.0%	-49.9%	40,565	-14.1%
	面积	96,066	-1.5%	-2.9%	-7.8%	-49.3%	4,644,331	-14.5%
莆田	套数	77	-	-36.4%	-100.0%	-80.0%	8,602	-13.4%
	面积	9,311	-	-41.5%	-100.0%	-80.8%	1,069,307	-17.7%
安庆	套数	107	-80.4%	-70.3%	130.4%	-73.4%	12,003	12.4%
	面积	13,912	-80.7%	-67.4%	154.8%	-69.6%	1,450,427	13.5%
江阴	套数	408	-19.4%	-24.7%	1.0%	-8.4%	21,713	18.8%
	面积	49,203	-22.3%	-28.9%	-0.6%	-15.6%	2,836,228	15.5%
吉林	套数	592	-10.4%	42.3%	-7.3%	9.0%	17,257	24.0%
	面积	59,932	-7.2%	46.6%	-10.5%	16.7%	1,731,026	28.8%
常州	套数	1,917	21.0%	117.8%	-35.5%	-7.6%	72,839	-8.3%
	面积	85,572	6.3%	22.6%	-28.2%	-35.3%	3,528,309	15.4%
连云港	套数	557	-12.6%	-49.5%	-41.1%	-52.0%	50,246	-9.6%
	面积	58,270	-3.5%	-55.6%	-46.3%	-54.0%	5,406,649	-10.9%
镇江	套数	1,352	-2.7%	129.5%	40.8%	2.0%	47,639	46.2%
	面积	146,439	-3.8%	-	39.8%	0.7%	5,481,787	68.3%
江门	套数	230	75.6%	-10.2%	-1.5%	-51.1%	8,558	-42.7%
	面积	28,431	88.3%	0.8%	-3.7%	-44.5%	962,057	-44.5%
泰安	套数	309	-3.7%	-49.0%	-0.3%	-35.6%	17,048	-39.2%
	面积	37,254	-7.1%	-47.4%	-1.4%	-33.1%	2,101,365	-34.7%

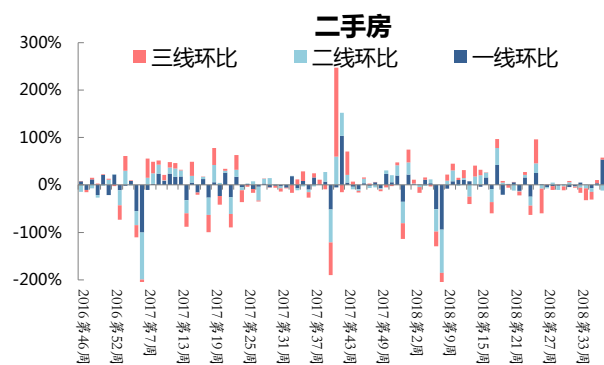
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、长春、昆明、南昌、南宁、宁波、厦门、青岛、大连、无锡、苏州、佛山、东莞等16个城市；三线城市包括：扬州、徐州、温州、泉州、惠州、岳阳、襄阳、常熟、台州、牡丹江、淮安、莆田、包头、安庆、江阴、吉林、常州、蚌埠、连云港、马鞍山、泰州、潍坊、湘潭、镇江、常德、江门、泰安等27个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 1.2 12 城二手房成交回顾

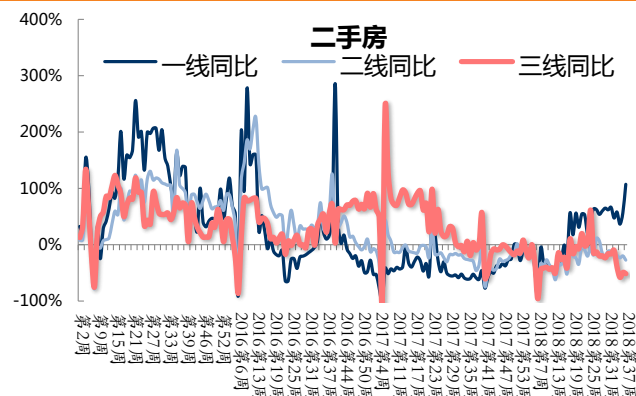
本周跟踪的 12 个城市二手房成交合 1.38 万套，环比上升 15.42%，同比上升 8.37%，累计同比下降 13.01%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 53.7%、-11.97%、4.24%；

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别 53.7%、-11.97%、4.24%；



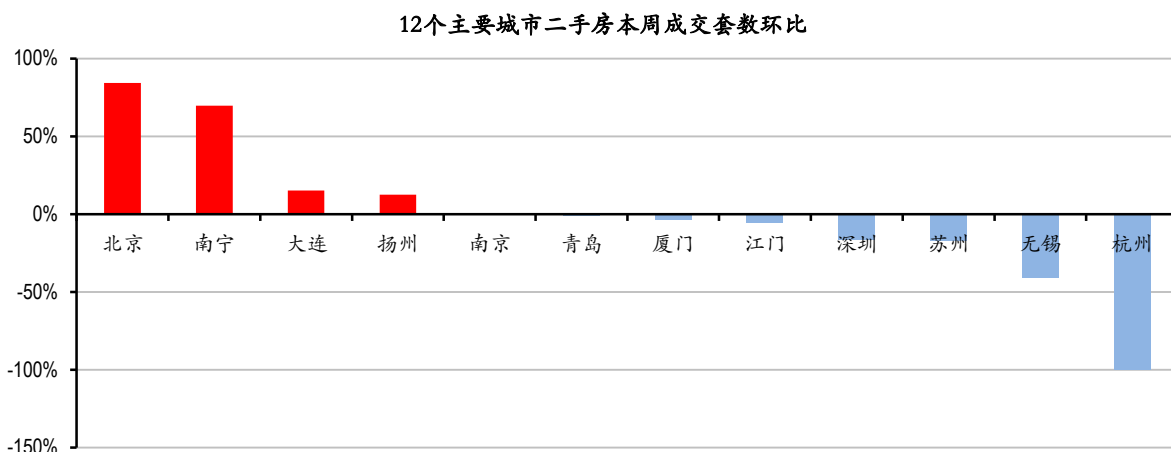
资料来源：Wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别 107.13%、-27.48%、-51.54%；



资料来源：Wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比上升最多的是北京，上升最少的杭州



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：12 城二手房成交明细

		2018/9/14-2018/9/20	环比增速	同比增速	前一周环比增速	相对 2016 年周均销售	2018/01/01-2018/9/20	累计同比
合计	套数	13,758	15.4%	8.4%	0.9%	-30.1%	509,925	-13.0%
	面积	1,215,500	12.5%	6.3%	1.4%	-35.0%	49,282,270	-10.8%
一线城市	套数	7,436	53.7%	107.1%	3.6%	4.8%	173,859	13.1%
	面积	632,652	52.3%	108.8%	2.2%	-1.9%	14,896,424	6.9%
二线城市	套数	5,756	-12.0%	-27.5%	-1.5%	-50.6%	288,393	-23.7%
	面积	532,085	-13.7%	-25.9%	1.5%	-52.5%	26,551,961	-24.7%
三线城市	套数	566	4.2%	-51.5%	6.9%	-40.5%	47,673	-12.6%
	面积	50,763	3.7%	-58.5%	-5.7%	-52.4%	7,833,885	29.6%

北京	套数	6,198	84.4%	243.2%	1.8%	21.2%	117,634	12.2%
	面积	532,398	81.5%	232.5%	1.3%	13.0%	10,194,481	6.7%
深圳	套数	1,238	-16.2%	-30.6%	7.8%	-37.5%	56,225	15.0%
	面积	100,254	-17.9%	-29.8%	4.7%	-42.3%	4,701,943	7.4%
南京	套数	1,299	-0.1%	-20.4%	-0.5%	-55.7%	47,691	-30.5%
	面积	108,759	-2.6%	-22.6%	1.8%	-57.9%	4,013,376	-31.0%
南宁	套数	394	69.8%	-23.2%	-47.2%	-30.8%	18,922	-29.4%
	面积	36,158	75.4%	-27.7%	-47.2%	-34.6%	1,781,376	-31.3%
厦门	套数	388	-3.2%	35.2%	34.6%	-60.0%	10,948	-51.4%
	面积	39,471	-1.0%	34.1%	28.6%	-59.4%	1,095,343	-51.6%
青岛	套数	539	-1.3%	-32.8%	-8.2%	-58.9%	40,159	-16.2%
	面积	48,103	-1.8%	-32.1%	-6.1%	-59.4%	3,470,994	-19.6%
大连	套数	534	15.3%	-37.0%	-38.3%	-20.3%	31,006	-4.1%
	面积	40,814	12.3%	-40.5%	-36.9%	-24.6%	2,413,410	-6.7%
无锡	套数	618	-40.6%	-38.6%	10.1%	-43.9%	39,448	-25.2%
	面积	58,128	-40.1%	-36.0%	7.7%	-54.9%	4,097,532	-24.8%
苏州	套数	1,984	-16.7%	365.7%	42.9%	23.5%	56,830	39.3%
	面积	200,652	-18.1%	390.9%	44.9%	20.2%	5,681,900	38.4%
扬州	套数	332	12.5%	-22.2%	-6.6%	26.3%	14,049	-19.2%
	面积	30,619	14.8%	-21.0%	-16.6%	15.3%	1,357,258	-19.7%
江门	套数	234	-5.6%	-	29.2%	19.1%	8,986	37.6%
	面积	20,144	-9.7%	-	11.8%	0.2%	3,945,498	483.8%

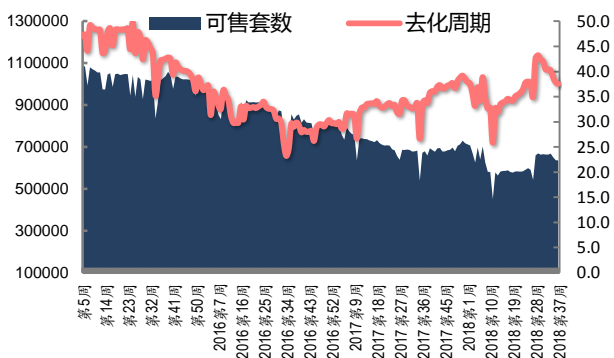
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、南昌、南宁、厦门、青岛、大连、无锡、苏州等 9 个城市；三线城市包括：扬州、张家港、常熟、金华、江门等 5 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

### 1.318 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 18 大城市住宅可售套数合计 63.57 万套，去化周期 37.5 周，环比下降 0.18%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别 0.37%、-8.84%、8.13%；一线、二线及三线去化周期分别为 34.7、36.7、41.8 周。

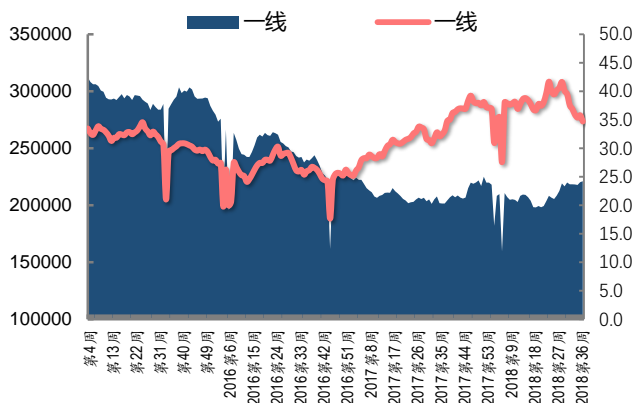
图 7：全国 18 城可售 63.6 万套，去化周期 37.5 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

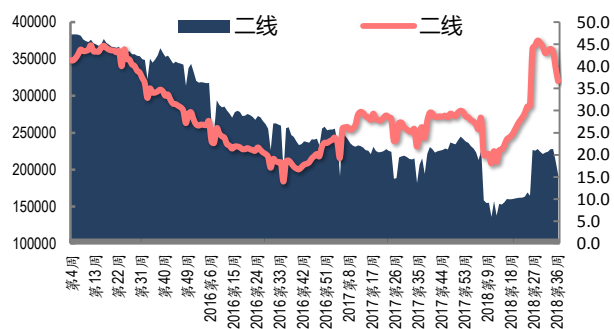
图 8：一线 4 城可售 22.1 万套，去化周期 34.7 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

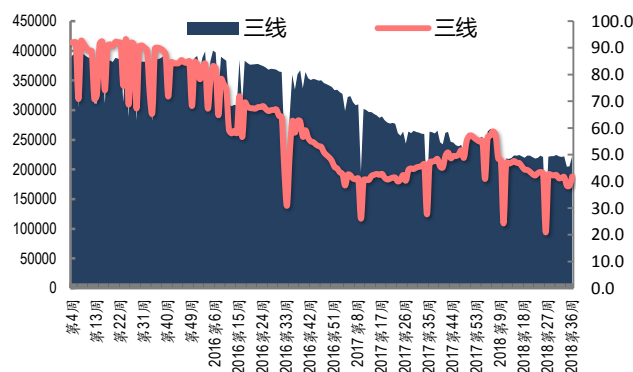
图 9：二线 6 城可售 19.3 万套，去化周期 36.7 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

图 10：三线 8 城可售 22.2 万套，去化周期 41.8 周



左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周

资料来源：Wind、天风证券研究所

表 3：18 城住宅可售套数回顾

		2018/9/14- 2018/9/20	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	635,726	-0.2%	16,937	16,819	37.5	37.9
一线城市	套数	221,040	0.4%	6,369	6,154	34.7	35.8
二线城市	套数	192,688	-8.8%	5,257	5,321	36.7	39.7
三线城市	套数	221,998	8.1%	5,310	5,344	41.8	38.4
北京	套数	59,303	-3.5%	925.00	806.12	64.1	76.2
上海	套数	40,435	0.6%	2698.12	2665.48	15.0	15.1
广州	套数	65,028	-2.0%	1748.40	1680.60	37.2	39.5
深圳	套数	56,274	7.8%	997.76	1001.92	56.4	52.1

南京	套数	26,857	8.0%	992.36	996.00	27.1	25.0
福州	套数	19,947	1.6%	232.96	226.04	85.6	86.9
济南	套数	68,234	0.8%	609.20	541.88	112.0	124.9
南昌	套数	23,446	0.0%	90.56	113.08	258.9	207.3
厦门	套数	14,412	2.6%	84.79	85.95	170.0	163.5
苏州	套数	39,792	4.1%	1564.20	1555.68	25.4	24.6
惠州	套数	4,841	-10.6%	477.40	470.24	10.1	11.5
莆田	套数	17,496	-	230.76	239.36	75.8	-
安庆	套数	2,595	26.5%	335.72	347.84	7.7	5.9
江阴	套数	14,267	1.1%	643.64	655.04	22.2	21.5
泉州	套数	115,719	-0.7%	949.28	916.44	121.9	127.2
温州	套数	67,080	-0.2%	1683.36	1696.76	39.8	39.6

注：1.套数单位套，面积单位万平方米。 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、济南、南昌、厦门、苏州、呼和浩特等8个城市；三线城市包括：惠州、淮安、莆田、安庆、江阴、蚌埠、常德等7个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

## 2. 重点公司跟踪（公司公告）

【上海临港】公司会议审议并通过了《关于〈上海临港控股股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等议案，上海证券交易所所需对公司本次重大资产重组相关文件进行事后审核，公司股票自 2018 年 9 月 17 日起将继续停牌，待取得上海证券交易所审核结果后另行公告复牌事宜。

【新光圆成】继续停牌

【祥源文化】公司拟终止实施《浙江万好万家文化股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划》，并对已获授但尚未解锁的全体 69 人共计 20,333,000 股的限制性股票进行回购注销。

【荣安地产】公司控股股东荣安集团将其所持有本公司的部分股份办理了股份质押和解除质押，质押股数为 3000 万股，占其所持股份的 1.97%；同时解除质押股数为 14,864 万股，占其所持股份比例为 9.74%。

【华业资本】公司已与恒韵医药及李仕林签署《附条件生效之资产收购框架协议》。框架协议的收购标的为《收购意向书》中的标的，由于尚未完成尽职调查，公司预计本次标的收购价格区间为 6,000 万元-8,000 万元。具体收购金额将于正式收购协议中确定并披露，根据初步测算，公司预计《收购意向书》中的收购标的的交易金额将不构成重大资产重组。

【三六五网】公司原共同实际控制人胡光辉先生、章海林先生、李智先生于 2018 年 9 月 14 日签署了《关于一致行动协议到期不再续签的声明》，决定《一致行动展期协议》到期后不再续签，各方解除一致行动关系。解除一致行动关系后，胡光辉先生、章海林先生、李智先生各自所持有的公司股份未发生任何变化，但是自声明日起，三位所持股份不再合并计算。

【光明地产】公司全资子公司组成联合体成功竞得重庆市两江新区水土组团 C 分区 C40-1/02 号地块，土地成交总价为人民币 3.32 亿元，土地面积 45,872.6 平方米，容积率不超过 1.5，土地用途为二类居住用地。

【泰禾集团】公司控股股东泰禾投资集团有限公司将其所持有的本公司部分股份办理了质押手续，质押股数为 150 万股，占其所持股份比例为 0.25%。泰禾投资持有公司股份 609,400,795 股，占公司总股本的 48.97%。截至本公告日，泰禾投资累计质押的股份数为 595,672,168 股，占公司总股本的 47.87%。

【长春经开】公司董事长吴锦华先生通过上海证券交易所交易系统增持公司股份共计 4,650,240 股，占公司总股本的 1%。

【美好置业】公司首次以集中竞价方式实施回购股份，回购股份数量为 2,259,200 股，占公司总股本的比例为 0.0883%，最高成交价为 2.25 元/股，最低成交价为 2.21 元/股，支付的总金额为 5,026,989 元（不含交易费用）。

【万科 A】公司股东深圳市钜盛华股份有限公司将持有并质押给平安证券股份有限公司的万科 65,467,627 股无限售流通 A 股办理解除质押，解除质押股数占公司总股本的 0.59%。钜盛华通过普通证券账户直接持有公司 A 股股票共计 926,070,472 股，占公司总股本的 8.39%；累计质押股数为 860,602,749 股，占公司总股本的 7.80%。

【卧龙地产】公司实施“13 卧龙债”公司债券回售计划，“13 卧龙债”本次有效回售申报数量为 206,131 手，回售金额为人民币 206,131,000.00 元（不含利息）。本次回售实施完毕后，“13 卧龙债”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量变更为 393,869 手。

【华发股份】公司为合营公司珠海正汉置业有限公司提供担保，本次为正汉置业担保的主债权本金为人民币 1 亿元。截止本次担保前公司累计为正汉置业提供的担保余额为 0 元。截止 2018 年 9 月 16 日，公司及子公司对外担保总额为 569.13 亿元，无逾期对外担保的情况。

【云南城投】公司投票通过《关于公司公开挂牌转让昆明七彩云南城市建设投资有限公司59.5%股权的议案》以及《关于公司下属公司对外担保的议案》。

【中粮地产】公司全资子公司中粮地产（武汉）有限公司通过公开竞拍成功竞得武汉市P（2018）085号地块国有建设用地使用权。该宗地土地面积为63,324.39平方米，土地用途为住宅，出让年限为住宅70年，容积率为1.0-2.5，成交总价为人民币36,040万元。武汉公司拥有100%权益。

【香江控股】公司子公司肇庆市景悦科技发展有限公司及肇庆益昌科技有限公司成功竞得国有建设用地使用权，其中肇庆景悦竞得编号为XQ2018-08的商住用地，肇庆益昌竞得编号为XQ2018-09的工业用地。投资总额为人民币6.12亿元；其中XQ2018-08地块成交价为5.66亿元；XQ2018-09地块成交价为4,600万元。

【东百集团】由于公司控股股东福建丰琪投资有限公司之一致行动人施章峰先生以部分要约方式收购除丰琪投资及收购人本人以外的其他无限售条件流通股股东持有的公司股份且要约收购结果需进一步确认，公司股票于2018年9月19日停牌一天。

【金融街】公司全资子公司金融街武汉置业有限公司以34.52亿元收购湖北当代盛景投资有限公司80%股权及相应股权对应的债务。本次交易不属于关联交易，亦不构成重大资产重组。

【新湖中宝】公司股东浙江新湖集团股份有限公司将其持有的本公司股份1,200,000股进行股票质押式回购交易，占公司总股本的0.01%。

【上海临港】公司于2015年重大资产重组之发行股份购买资产部分限售股上市流通，本次限售股上市流通数量为269,028,670股，占公司总股本的24.02%。

【三湘印象】公司控股股东上海三湘投资控股有限公司以其所持有本公司的部分股份办理了股票质押业务，质押股份数为1500万股，占其所持股的5.35%，用途为融资。

【中关村】公司全资子公司北京中科泰和物业服务有限公司之全资子公司北京泰和养老院有限公司拟向北京紫东四方科贸有限公司购买其拥有的北京市朝阳区左家庄豪成大厦7套房产共计1,685.38平方米，平均单价3万元/平方米，购买总金额5,056.14万元。

【新城控股】公司子公司苏州新城创佳置业有限公司拟与芜湖歌斐资产管理有限公司、歌斐资产管理有限公司共同设立珠海歌斐云展股权投资基金（有限合伙），目标募集规模为不超过21.4亿元，其中苏州新城创佳置业有限公司拟作为有限合伙人认缴出资6.42亿元。

【阳光城】公司董事会拟首次授予公司424位激励对象合计28,100万份股票期权，授予日为2018年9月21日，行权价格为6.16元。

【阳光城】公司持有100%权益的子公司重庆启阳盛实业有限公司与西藏旭瑞嘉创业投资管理有限公司拟签订股权转让协议，以总对价497,105万元受让其持有的上海桑祥企业管理有限公司100%股权以及对其的应收债权。

【中南建设】公司拟发行“2018年中诚信托中南一号集合资金信托计划”，其中以不超过9,000万元受让公司全资子公司南京中南锦城房地产开发有限公司40%股权，以不超过241,000万元受让公司持有项目公司剩余60%股权的收益权。

【京投发展】公司控股股东北京市基础设施投资有限公司于2018年8月31日至9月18日期间通过上海证券交易所交易系统增持公司A股股份7,407,700股，占公司总股份的1.00%，增持均价为4.33元/股。截至2018年9月18日，本次增持计划实施完毕。

【荣盛发展】公司第二大股东荣盛建设工程有限公司将其持有并质押给第一创业证券股份有限公司的94,000,000股公司股份办理了解除质押的手续。

【新华联】公司与四川省阆中市人民政府、阆中古城文化旅游发展有限公司拟成立两家合资公司，注册资本分别拟定为人民币3.3亿元及5亿元，公司分别出资1.7亿元及3.5亿元，持股比例分别为51.5%及70%。

【鲁商置业】公司公布“2018年股票期权激励计划”，拟向激励对象授予3,002.90万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币A股普通股，约占本激励计划草案公告日公司股本总额100,096.80万股的3%，授予的股票期权的行权价格为2.83元。

【碧桂园】公司拟发行4.25亿美元7.125%2022年1月票据以及5.5亿美元8.000%2024年1月票据，票据发行约为9.646亿美元之所得款项主要用于现有境外债项的再融资。

【嘉里建设】公司全资附属公司嘉里置业中国成功竞得位于武汉市一地块的土地使用权，成交总价为人民币64.25亿元，地块总面积约64664平方米，用途为住宅及商业用途。

【万通地产】公司股东万通投资控股股份有限公司将其持有的公司股份办理了股份质押业务，质押股数为1.35亿股，占其持有股数的21.69%，占公司总股本的6.57%。

【东百集团】公司控股股东福建丰琪投资有限公司将其于2017年8月31日质押用于办理股票质押式回购交易业务的1270万股公司无限售条件流通股(占公司总股本的1.41%)全部到期购回。

【阳光城】公司“中信证券-阳光城长租公寓1号资产支持专项计划”正式成立并已得到全额认购，认购总金额为人民币12.1亿元，其中：优先级A档资产支持证券规模为4亿元，优先级B档资产支持证券规模为3亿元，权益级资产支持证券规模为5.1亿元。

【中南建设】公司控股股东中南城市建设投资有限公司将其所持有本公司的部分股份办理了质押式回购业务，质押股数为3509万股，占其所持股份比例的1.74%，用途为融资需要。

【中粮地产】公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目的重大资产重组事项已获得国家发展和改革委员会核准，尚需获得商务部对本次重大资产重组涉及境外战略投资者认购公司新增股份及其他相关事项的批准或备案以及中国证监会的核准。

### 3. 行业新闻

#### 统计局：8月房价67城环比上涨 2个持平 1个下跌（观点网）2018/9/17

9月15日，国家统计局发布2018年8月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。总体来看，8月份一二三线城市商品住宅销售价格稳中有涨。

其中，据初步测算，4个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，涨幅比上月略微扩大0.1个百分点；同比上涨0.9%，涨幅比去年同月回落4.1个百分点；1-8月平均，同比下降0.1%，而去年同期为上涨14.6%。二手住宅销售价格环比由上月上涨0.2%转为持平；同比上涨1.2%，涨幅比去年同月回落6.4个百分点；1-8月平均，同比上涨0.5%，涨幅比去年同月回落15.9个百分点。

31个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨1.3%，涨幅比上月扩大0.2个百分点；同比上涨8.6%，涨幅比去年同月扩大0.6个百分点；1-8月平均，同比上涨6.2%，涨幅比去年同月回落5.3个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.3%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；同比上涨6.5%，涨幅比去年同月回落1.0个百分点；1-8月平均，同比上涨4.9%，涨幅比去年同月回落4.4个百分点。

35个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨2.0%，涨幅比上月扩大0.5个百分点；同比上涨8.3%，涨幅比去年同月回落1.0个百分点；1-8月平均，同比上涨7.0%，涨幅比去年同月回落1.2个百分点。二手住宅销售价格环比上涨1.4%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；同比上涨6.4%，涨幅比去年同月回落0.1个百分点；1-8月平均，同比上涨4.9%，涨幅比去年同月回落0.4个百分点。

另据观点地产新媒体获悉，8月份，70个大中城市中，新建住宅厦门环比微跌0.1%，南京、北京持平，其余67个城市房价全部上涨。二手房数据也显示，厦门和上海环比微跌，锦州、北京环比持平，其他66个城市全部上涨。

而15个热点城市新建商品住宅销售价格环比下降的城市有1个，比上月减少1个；持平的2个，与上月相同；上涨的12个，增加1个，最高涨幅为3.4%。同比下降的城市有2个，比上月减少2个，最大降幅为1.6%；上涨的13个，增加2个，最高涨幅为10.2%。

#### 住建部：严格查处投机炒房、“黑中介”等房地产乱象（观点网）2018/9/17

据新华社消息，住房和城乡建设部9月14日强调，各地要把打击侵害群众利益违法违规行为作为整治房地产市场乱象工作的重中之重，对投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等房地产乱象发现一起，查处一起，并予以曝光。

观点地产新媒体获悉，自从此前七部委联合发布《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》以来，各地逐步深入开展专项行动，陆续查处违法违规的房地产企业和中介机构。

于今日，住建部根据近期各地查处情况通报了各地专项行动查处的第二批违法违规房地产开发企业和中介机构名单。资料显示，名单中共公布出了20家房地产机构和企业，分布于武汉、宜昌、兰州、成都、西安、济南等多个地方。

#### 安徽：新增建设用地计划超期或将自动收回（澎湃地产界）2018/9/18

安徽省近日出台《安徽省建设用地年度计划管理办法》，为加强建设用地年度计划分配和执行管理立新规。

记者从安徽省国土资源厅获悉，该办法所称建设用地年度计划包括新增建设用地计划、城乡建设用地增减挂钩计划、工矿废弃地复垦利用计划等。其中，新增建设用地计划分为省级新增建设用地计划、脱贫攻坚新增建设用地计划、市和省直管县新增建设用地计划。

根据管理办法，省级新增建设用地计划主要包括省委、省政府调度的重大产业和基础科学研究项目新增建设用地计划、统筹区域协调发展新增建设用地计划等。脱贫攻坚新增建设用地计划主要包括支持国家级、省级扶贫开发工作重点县新增建设用地计划等。

安徽省提出，建立新增建设用地计划分配与存量建设用地使用挂钩机制。对批而未供和闲置土地面积达到或者超过一定规模的地区，少安排或不安排新增建设用地计划。

与此同时，新增建设用地计划使用日期截止到当年的12月10日。新增建设用地计划在10月1日以后下达的，应当在3个月内使用完毕。超过新增建设用地计划使用期限，未提出农用地转用申请，或者提出申请但不符合受理条件的未使用新增建设用地计划，由省国土资源行政主管部门自动收回。收回的新增建设用地计划由省政府统筹安排使用。

此外，安徽省规定，新增建设用地计划实行指令性管理，不得突破。没有新增建设用地计划或者超过上级下达的新增建设用地计划的建设项目用地，一律不得批准。

### 北京回龙观年内将建 1200 套租赁房 已取得占地批复（观点地产网）2018/9/18

近日，北京住建委发布消息称，将在北京市昌平区回龙观镇三合庄村建设 1200 套集体土地租赁房，预计年底前可开工建设。

据观点地产新媒体了解，为增加回龙观天通苑地区租赁住房供应，扩大政策性住房的有效供给，北京住建委已会同昌平区政府，加快推进回龙观镇三合庄村 8 万平方米 1200 套集体土地租赁房建设。

目前，该租赁房建设项目已取得项目占地批复，正办理立项手续，预计年底前可开工建设。

同时，北京住建委表示，将会同属地政府部门，加快推进历史遗留公共服务设施的交付使用。

截至目前，已实现开发企业与接收使用单位签署移交协议或完成移交的配套设施 27 项。其中，教育设施共 12 项、卫生服务设施 1 项、体育（文化）设施 2 项、养老服务设施 4 项、残疾人托养所 1 项、园林绿化项目 3 项、街道（地区）综合服务设施 4 项。回龙观、天通苑地区房地产开发企业未按规定移交的居住配套项目 34 项。

住建委表示，下一步还将会同昌平区政府继续加大力度推进公共服务设施移交使用及手续办理后续工作。

### 上海九部门联合整治房地产市场乱象 违规机构将暂停金融服务（观点网）2018/9/19

9 月 18 日综合市场消息，近日，上海市住房和城乡建设管理委员会、房屋管理局、公安局、司法局、国税局、银监局等九部门联合发布《关于开展 2018 年房地产市场秩序专项整治的通知》。

《通知》提出，九部门将重点整治虚假信息、投机炒房、房产经纪违法违规以及商品房销售违法违规、违规提取公积金等行为。

《通知》表示，将整治的投机炒作行为，包括通过提供“首付贷”或者采取“分期首付”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款。

同时，通过捂盘惜售，炒卖房号、雇佣人员制造抢房假象等方式，恶意炒作，垄断或变相囤积房源，以操纵房价、房租等违法违规行为，也将得到整治。

在住房公积金使用方面，禁止协助缴存职工以虚假手段违规提取住房公积金、骗取住房公积金贷款，收取高额手续费。也禁止限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款。

《通知》披露，对于查实的违法违规机构，采取暂停金融服务、暂停商业银行与其业务合作、暂停合同网签资质、纳入工商重点监管名单等措施。此外，将限制其参加土地招拍挂。

### 住建部：1-8 月全国棚改开工 465 万套 完成年度目标 80%（观点网）2018/9/19

9 月 17 日，住建部发布消息称，2018 年 1-8 月，全国棚改已开工 465 万套，完成投资 11900 多亿元。

据观点地产新媒体了解，2018年全国棚改新开工目标为580万套，据此计算，今年全国棚改已完成年度目标任务的80%。

数据显示，2015年至2017年，全国新开工各类棚户区分别为601万套、606万套和609万套，超额完成2015年初确立的“未来三年再改造1800万套棚户区”的任务。

2017年5月，国务院常务会议提出了“三年棚改攻坚计划”，按照计划，2018年到2020年，我国将再改造各类棚户区1500万套。相较于2015年至2017年的1800套棚改目标，2018年到2020年的任务有所降低。

### 住建部正制定长租公寓装配规范 预计明年上半年实行（观点网）2018/9/20

据9月18日央视财经消息，为规范长租公寓市场，住建部正着手批准制定《租赁式住房装配技术规程》，预计该规范将于明年上半年公布并实行。

近期，自如租客入住公寓后患白血病离世的消息引起了舆论高度关注，其他长租公寓品牌也陆续被爆出房屋装修甲醛超标问题。中国建筑装饰协会相关负责人表示，正在着手编制租赁式住房装配技术规程，以便让房屋质量安全有行业性的规范去引导。

观点地产新媒体了解，长租公寓与房屋业主签订的租赁合同大多在三到五年，单套房屋的装修成本在5-8万元，为了节约本钱，公司或会选用廉价板材和胶水等装修材料，为了尽快收回成本，大部分企业会选择装修之后立刻出租。

有研究显示，在抽取的100套中密度家具样板中，检测成果有59套甲醛超越国家有关标准，超标率高达59%。此外，乳胶、发泡胶、塑料、油漆和涂料等也常常含有高浓度甲醛。

### 个税房贷利息抵扣酝酿细则 扣除将采用限额或定额（中国经济网）2018/9/20

目前有关部门正在紧锣密鼓地制定住房贷款利息或者住房租金等6项个税专项附加扣除的细则。

苏宁金融研究院宏观经济研究中心主任黄志龙对《证券日报》记者表示，住房贷款利息税前扣除相当于贷款利率的下调，对楼市整体来看是利好因素，住房租金扣除同样有利于住房租赁市场的发展，可以鼓励有居住需求的群体或家庭进入到住房租赁市场。

“住房贷款利息或住房租金抵扣个税，一些有住房需求的家庭会考虑进入房地产市场，可以间接带动住房一二级市场的活跃，不排除对房地产出售和出租价格形成推动作用。”吉林省财政科学研究所所长张依群对《证券日报》记者说。

据悉，个税专项附加扣除将会采用一定限额或定额标准。

张依群表示，住房贷款利息和住房租金抵扣的数额应该相对一致，这有利于实现租售并举、租售公平和一二级市场平衡。由于中国地域广阔，城市发展水平不一，房价和房贷在不同城市间差异较大，个人和家庭收入也明显存在地域不同，专项附加扣除不可能按各个家庭的实际支出进行抵扣，不然会让本来为了促进收入公平而实行的个税改革重新又变得不公平。因此应该由国家制定扣除限额，由各省根据城市不同实行不同定额扣除标准，这样既保证了个税改革政策的统一性，也保证了个税执行中的灵活性，符合地方经济发展和家庭收入的实际。

黄志龙认为，各省、各城市贷款利率或住房租金的抵扣应根据当地的房价水平、房租水平、人均可支配收入水平等指标确定相应的限额或定额标准。建议住房贷款利息或者住房租金抵扣应遵循以下原则：一是鼓励刚需购房者贷款利息进入抵扣，因此鼓励首套房贷款利息作为抵扣额度的可能性较大；二是住房贷款利息或者住房租金抵扣应实行从简原则，例如无产权房居民应自动纳入住房租金抵扣的范围，同样，有产权房者则无法享受住房租金抵扣的优惠；三是每个城市的住房贷款利息抵扣或住房租金抵扣应动态调整，特别是租金每年都会上涨，相应的抵扣额度应有所调整。

张依群也表示，住房贷款利息或住房租金扣除不是一成不变的，它会随着各地经济发展程度、家庭收入、房地产市场价格变动等因素进行定期调整，以实现扣除的公平合理，促进

家庭合理的住房需求和房地产市场的健康发展。

### 湖北严查房地产互联网金融业务 严禁首付贷规范众筹买房（观点网）2018/9/21

9月20日，湖北省住房和城乡建设厅发布通知称，将围绕房地产企业违规从事网络金融业务的重点部位开展专项整治，防范和化解湖北省房地产领域互联网金融风险。

据观点地产新媒体了解，此次专项整治将对房地产开发企业、房地产中介企业利用互联网或与互联网平台合作开展金融业务、“众筹买房”和“首付贷”进行严查。

通知要求，房地产开发企业、房地产中介企业和互联网金融从业机构等未取得相关金融资质，不得利用P2P网络借贷平台和股权众筹平台从事房地产金融业务；取得相关金融资质的，不得违规开展房地产金融相关业务。

此外，通知强调，严禁各类机构开展“首付贷”业务，并规范互联网“众筹买房”等行为。

值得注意的是，湖北省将结合治理房地产市场乱象专项行动对房地产开发企业、房地产中介企业进行全面排查，并设立投诉举报热线，对排查发现、群众投诉的违法违规行为，建立台账、严厉查处。

### 西安：房企广告宣传中不得含有为购房人办理入学就学等承诺（观点网）2018/9/21

9月19日，西安市房管局、教育局、西安市工商管理局联合发布《关于禁止将房屋销售与学区、学校相关联的通知》，其中明确指出各房地产企业于广告宣传中，不能含有为购房人办理入学就学等承诺。

观点地产新媒体获悉，《通知》中明确，购房人所购的商品房所对应的学区或学校，应以教育主管部门制定的入学政策为准，地产商无权承诺；各房地产开发企业在销售过程中，不得在协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项等。

与此同时，《通知》还指出，各房地产开发企业在销售过程中，不得在《商品房买卖合同》或其他补充协议中约定所售商品房对应学区或学校等事项。对在广告中承诺为购房人办理入学就学事项的，各工商管理部门应依法严肃查处。

《通知》最后表示，各房产管理部门应对房地产开发企业将房屋销售与学区、学校关联情况进行检查，对在《商品房买卖合同》或补充协议中约定学区或学校事项的，要立即责令改正，并将相关情况抄送教育及工商管理部门。

## 4. 盈利预测与估值

表 5: 重点公司盈利预测表(股价日期: 2018 年 09 月 21 日)

股票代码	股票名称	EPS (元)					PE					股价 (元)	目标价 (元)	评级	最新评级日期	
		2016A	2017A	2018E	2019E	2020E	2016A	2017A	2018E	2019E	2020E					
<b>地产服务</b>																
002285.SZ	世联行	0.37	0.49	0.63	0.81	0.91	17.0	12.8	10.0	7.8	6.9	6.28	18.9	买入	2018/4/2	
000560.SZ	我爱我家	0.07	0.06	0.33	0.39	-	84.8	92.0	17.4	14.7	-	5.73	14.10	买入	2017/11/2	
300295.SZ	三六五网	0.56	0.49	0.68	0.79	-	23.5	26.9	19.4	16.7	-	13.16	32.50	买入	2017/10/12	
<b>住宅地产</b>																
000002.SZ	万科A	1.9	2.54	3.39	4.32	5.31	13.6	10.2	7.6	6.0	4.9	25.8	42.64	买入	2018/5/2	
600048.SH	保利地产	1.1	1.32	1.68	2.1	2.72	12.0	10.0	7.8	6.3	4.8	13.15	22.65	买入	2018/4/19	
001979.SZ	招商蛇口	1.21	1.55	2.01	2.45	3.03	16.4	12.8	9.9	8.1	6.6	19.88	30.15	买入	2018/5/3	
601155.SH	新城控股	1.36	2.71	3.87	5.03	6.73	21.0	10.5	7.4	5.7	4.2	28.50	48.45	买入	2018/5/2	
600266.SH	北京城建	0.9	0.9	1.6	2.1	-	9.3	9.2	5.3	4.0	-	8.5	19.5	买入	2017/11/3	
000609.SZ	阳光股份	0.45	0.46	0.41	0.46	-	11.8	11.5	12.9	11.5	-	5.29	10.16	买入	2017/11/3	
600622.SH	光大嘉宝	0.4	0.6	0.7	0.9	-	14.8	10.7	9.7	7.6	-	6.5	25.0	买入	2017/11/2	
000537.SZ	广宇发展	0.7	1.3	1.5	2.3	3.0	12.3	6.4	5.7	3.7	2.7	8.3	16.7	买入	2018/5/3	
002146.SZ	荣盛发展	1.0	1.3	2.0	2.5	3.2	9.0	6.4	4.3	3.4	2.7	8.5	19.0	买入	2018/5/3	
000671.SZ	阳光城	0.3	0.5	0.8	1.1	1.6	21.0	12.4	8.2	5.6	4.0	6.3	12.4	买入	2018/5/3	
600606.SH	绿地控股	0.6	0.7	0.9	1.1	1.3	11.1	8.9	7.1	6.0	5.1	6.6	10.1	买入	2018/4/26	
000031.SZ	中核地产	0.4	0.5	0.7	0.9	1.1	15.5	11.9	9.5	6.6	5.7	6.2	10.4	买入	2018/4/19	
600383.SH	金地集团	1.4	1.5	1.8	2.1	2.4	6.8	6.3	5.2	4.5	4.0	9.5	16.4	买入	2018/4/19	
600340.SH	华夏幸福	2.2	2.8	4.0	5.1	6.7	11.7	9.1	6.5	5.1	3.9	25.9	47.9	买入	2018/4/4	
002314.SZ	南山控股	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	12.1	9.9	12.5	10.2	9.4	3.4	8.6	买入	2018/4/26	
600094.SH	大名城	0.4	0.6	0.6	0.8	1.0	13.1	9.1	8.5	6.6	5.1	5.2	8.7	买入	2018/3/12	

资料来源: Wind、天风证券研究所

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号 邮编：100031 邮箱：research@tfzq.com	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼 邮编：430071 电话：(8627)-87618889 传真：(8627)-87618863 邮箱：research@tfzq.com	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼 邮编：201204 电话：(8621)-68815388 传真：(8621)-68812910 邮箱：research@tfzq.com	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼 邮编：518000 电话：(86755)-23915663 传真：(86755)-82571995 邮箱：research@tfzq.com