



Research and
Development Center

房地产行业第 16 周周报

新房二手房成交回落，沪穗土拍热度分化

2023 年 4 月 23 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

新房二手房成交回落, 沪穗土拍热度分化

2023年4月23日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年4月第3周, 新房与二手房成交面积环比有所回落。30城新房成交285.96万平, 同比升16.09%, 环比降6.40%。15城二手房成交面积233.93万平, 同比升52.65%, 环比降2.18%。库存方面, 本周15城库存面积18230.26万平方米, 环比下降0.10%, 去化周期91.98周, 较上周缩短1.50周。集中供地方面, 4月18-21日, 上海2023年一批次供地结束。首批拟出让19宗涉宅地块, 总规划建面199万平, 起拍总价约483亿。最终, 所有地块全部出让成功, 其中4宗底价成交, 15宗进入一次性报价环节。总成交金额达到519亿, 平均成交楼面价26089.9元/平, 平均溢价率为7.3%。房企方面, 14宗地块由国央企和地方国资竞得, 包括保利发展、招商蛇口、华润置地、华发、越秀、建发、象屿、中铁建等。其他企业中, 万科、金地、龙湖等也有收获。3月23日-4月20日, 广州一批次供地结束。4月20日出让2宗番禺区相邻宅地, 两宗地块封顶摇号, 最终均被华润&长隆联合体摘得。广州一批次集中供地出让的8宗地块中, 最终4宗封顶、3宗底价成交, 1宗流拍, 揽金294.4亿元。

◆**重点政策解读:** 4月20日下午, 中国人民银行举行2023年一季度金融统计数据有关情况新闻发布会。关于一季度房地产信贷增长具体情况, 人民银行货币政策司司长邹澜表示, 随着前期稳经济大盘、稳定房地产政策效果持续显现, 各方信心加快恢复, 房地产市场出现积极变化。我们认为, 在金融信贷政策支持下, 房地产销售与投资有望保持稳定。70大中城市在2022年9-11月满足利率下限调整条件的共有38城。最近4个月的房价数据显示, 尽管3月多数城市新房价格环比增长, 其中2城连续4个月环比上升, 14城连续3个月房价环比上涨, 但多数城市同比指标依然为负, 尚不满足房价“同比环比连续三个月均上涨”的退出条件。央行1月举行的2022年金融统计数据新闻发布会上, 邹澜司长指出, “出现连续三个月上涨或者下降, 说明房价出现了趋势性变化。趋势性变化形成的时间往往是比较长的。调整房贷利率下限的周期, 可能要远远超过评估周期”。未来房价走势值得密切关注。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/04/17-2023/04/23)申万房地产指数下跌4.72%, 跑输上证综指3.62pct, 在各类板块中位列第28/31, 恒生地产建筑业指数下跌4.12%, 跑输恒生综指1.93pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 同济科技(8.86%)、中新集团(7.65%)、铁岭新城(7.28%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 新华联(-27.53%)、嘉凯城(-23.37%)、天誉置业(-18.75%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌7.14%, 跑输恒生综指4.96pct, 在各类板块中位列第13/13。本周无物业公司上涨, 跌幅前3的物业公司分别为: 正荣服务(-17.39%)、融创服务(-13.92%)、碧桂园服务(-11.14%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/04/15-2023/04/21)30个大中城新房成交面积285.96万平方米, 同比上升16.09%, 环比下降6.40%。15城二手房成交面积233.93万平方米, 同比上升52.65%, 环比下降2.18%。监测16个重点城市库存面积18230.26万平方米, 环比下降0.10%, 去化周期91.98周, 较上周缩短1.50周。上周(2023/04/10-2023/04/16)100大中城市土地供应建面2910.36万平方米, 同比下降2.33%, 环比上升8.50%; 土地成交建面2377.34万平方米, 同比下降15.59%, 环比上升16.26%; 供需比下降为1.22, 溢价率为1.93%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/04/15-2023/04/21)房企境内新发债总额为75.20亿元, 同比下降48.57%, 环比下降18.27%; 债务总偿还量为103.24亿元, 同比上升3.38%, 环比上升7.67%; 净融资额-28.04亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 政策放松进度不及预期。市场风险: 地产行业市场恢复不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪	4
1.1 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	6
2. 一周行情回顾	9
2.1 房地产板块	9
2.2 物业板块	9
2.3 重点公司公告	10
3. 地产市场监测	13
3.1 新房成交数据	13
3.2 二手房成交数据	13
3.3 土地市场情况	14
3.4 库存及去化	15
4. 房企融资情况	18
4.2 房企融资详情	18
4.3 房企信用情况	19
风险因素	19

图表目录

图表 1: 9-11 月符合下调条件的城市近期房价增长情况	5
图表 2: 本周政策回顾	6
图表 3: 本周房地产板块行情走势 (%)	9
图表 4: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	9
图表 5: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	9
图表 6: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	9
图表 7: 本周物业板块行情走势 (%)	10
图表 8: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	10
图表 9: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	10
图表 10: 本周物业股跌幅前 5 名 (%)	10
图表 11: 本周重点公司公告	10
图表 12: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	13
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	13
图表 14: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	13
图表 15: 2023 年 3 月新建住宅价格和同比及环比增速	13
图表 16: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	14
图表 17: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	14
图表 18: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	14
图表 19: 2023 年 3 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	14
图表 20: 100 大中城土地供应面积及同比增速	14
图表 21: 100 大中城土地成交面积及同比增速	14
图表 22: 100 大中城土地供需比 (倍)	15
图表 23: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	15
图表 24: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	15
图表 25: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	15
图表 26: 15 城库存面积及去化周期	15
图表 27: 一线城市库存面积及去化周期	15
图表 28: 二线城市库存面积及去化周期	16
图表 29: 三线城市库存面积及去化周期	16
图表 30: 重点城市库存和去化周期情况	16
图表 31: 境内新发债规模及同比增速	18
图表 32: 债务偿还规模及债务净融资规模	18
图表 33: 房企债券相关公告	18
图表 34: 房企债券发行详情	18
图表 35: 房企最新负面事件	19

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

人民银行：前期政策效果持续显现，密切关注房地产金融形势变化

4月20日下午，中国人民银行举行2023年一季度金融统计数据有关情况新闻发布会。关于一季度房地产信贷增长具体情况，人民银行货币政策司司长邹澜表示，近一段时间，随着前期稳经济大盘、稳定房地产政策效果持续显现，各方信心加快恢复，房地产市场出现积极变化，交易活跃性有所上升，多项指标与去年四季度相比出现边际好转，在房地产金融数据上也有所反映。从数据上看，今年一季度个人住房贷款月均发放额大约是5900亿元，比去年四季度的月均发放额多1900亿元，与同期商品房销售额的比值处于合理的区间。一季度开发贷款累计新增约5700亿元，与同期商品房在建规模相比也处在比较高的水平。债券方面，一季度房地产企业境内债券发行1500多亿元，同比增长超过20%，境外债券市场信心也在逐步恢复。

关于后续房地产金融支持政策，邹澜司长表示，去年年末，人民银行、银保监会建立了新发放首套房贷利率政策动态调整机制，实现了因城施策原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整，也就是说，可以“既管冷、又管热”，既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。据统计，截止到3月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个。其中，83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10到40个基点；12个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年3月，新发放个人住房贷款利率4.14%，同比下降了1.35个百分点。下一步，人民银行将继续密切关注房地产金融形势变化，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，会同金融部门持续抓好已出台政策落实，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资平稳有序，加大保交楼金融支持，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

政策解读:

稳经济、稳地产政策效果持续显现，房地产金融数据持续改善。随着“金融支持房地产16条新政”、“改善优质房企资产负债表计划”等前期政策推进实施，政策效果持续显现。根据央行新闻发布会数据，一季度个人住房贷款发放额环比去年四季度提升，新增开发贷款与商品房在建规模的比例保持高位，房企境内债券发行同比增速较高，境外债市场信心也有恢复。我们认为，在金融信贷政策支持下，房地产销售与投资有望保持稳定。

近期多城房价环比增长，但同比下跌城市仍占多数，何时触发退出条件值得关注。1月5日人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。其中指出，对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续3个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。我们在前期报告《按揭利率动态调整机制形成，需求端政策加大力度可期》中指出，70大中城市在2022年9-11月满足利率下限调整条件的共有38城。从最近4个月的房价数据来看，尽管这类城市中，3月多数城市新房价格环比增长，其中2城连续4个月环比上升，14城连续3个月房价环比上涨，但多数城市同比指标依然为负，尚不满足房价“同比环比连续三个月均上涨”的退出条件。今年1月13日举行的央行2022年金融统计数据新闻发布会上，邹澜司长指出，“出现连续三

个月上涨或者连续三个月下降，能够说明房价出现了趋势性变化。这个趋势性变化形成的时间往往是比较长的。按照新政策，虽然城市政府每季度评估房价变动情况，但是到达触发条件，真正要调整房贷利率下限这个周期可能要远远超过评估周期”。未来房价走势如何变化，哪些城市利率调整政策将退出，值得密切关注。

图表 1: 9-11 月符合下调条件的城市近期房价增长情况

城市能级	城市	9-11月是否符合调整条件	12-2月是否符合调整条件	同比连续增长月数	环比连续增长月数	新建商品住宅价格指数, 当月同比(%)				新建商品住宅价格指数, 当月环比(%)			
						22-12	23-01	23-02	23-03	22-12	23-01	23-02	23-03
二线	天津	符合	不符合	0	3	-4.0	-3.0	-2.2	-1.6	-0.7	0.3	0.9	0.8
二线	石家庄	符合	不符合	0	3	-2.9	-2.4	-2.2	-1.8	-0.6	0.1	0.2	0.7
二线	太原	符合	不符合	0	3	-4.6	-4.4	-3.5	-3.2	-0.6	0.2	0.5	0.1
二线	沈阳	符合	符合	0	1	-5.2	-5.0	-4.6	-3.8	-0.6	-0.4	-0.1	0.5
二线	大连	符合	符合	0	0	-4.9	-4.8	-4.7	-4.4	-0.4	-0.1	-0.3	-0.4
二线	长春	符合	符合	0	1	-4.3	-5.0	-5.0	-4.8	-1.1	-0.5	-0.3	0.3
二线	哈尔滨	符合	不符合	0	2	-7.6	-7.0	-6.0	-4.9	-0.4	-0.4	0.1	0.4
二线	福州	符合	不符合	0	3	-2.3	-2.5	-2.4	-1.4	-0.2	0.2	0.3	0.4
二线	厦门	符合	不符合	0	2	-3.9	-3.9	-3.3	-2.6	-0.1	-0.3	0.1	0.5
二线	郑州	符合	不符合	0	3	-3.4	-3.0	-2.2	-0.6	-0.6	0.2	0.6	0.9
二线	武汉	符合	不符合	0	3	-5.6	-5.7	-4.7	-3.1	-0.1	0.2	0.6	1.3
二线	南宁	符合	不符合	0	2	-3.4	-4.0	-3.1	-2.0	-0.2	-0.1	0.5	0.9
二线	兰州	符合	不符合	0	2	-5.6	-5.6	-4.8	-3.8	-0.5	-0.1	0.5	0.6
三线	唐山	符合	不符合	0	3	-2.1	-2.6	-2.2	-1.9	-0.6	0.1	0.4	0.3
三线	秦皇岛	符合	符合	0	1	-5.9	-5.6	-5.6	-4.6	-0.5	-0.3	-0.2	0.2
三线	丹东	符合	不符合	0	0	-4.8	-4.0	-4.0	-3.7	-0.2	0.1	-0.3	-0.5
三线	锦州	符合	符合	0	1	-3.5	-3.8	-3.5	-3.7	-0.4	-0.5	-0.2	0.2
三线	吉林	符合	不符合	0	2	-3.8	-4.6	-4.5	-3.8	-0.5	-0.8	0.3	0.7
三线	牡丹江	符合	符合	0	0	-3.2	-3.0	-2.6	-3.0	-0.5	-0.2	-0.2	-0.7
三线	无锡	符合	不符合	0	2	-0.3	-0.9	-1.2	-1.1	0.4	-0.3	0.3	0.3
三线	扬州	符合	不符合	0	4	-3.3	-2.4	-1.6	-0.7	0.6	0.4	0.4	0.6
三线	徐州	符合	不符合	1	3	-1.0	-1.6	-0.9	0.3	-0.3	0.2	0.6	1.0
三线	温州	符合	不符合	0	2	-6.3	-7.9	-6.9	-6.2	-0.2	-1.0	0.3	0.1
三线	金华	符合	不符合	0	2	-2.1	-2.4	-2.1	-2.3	-0.3	-0.2	0.4	0.2
三线	蚌埠	符合	不符合	0	3	-2.7	-2.3	-2.2	-2.1	-0.1	0.4	0.3	0.3
三线	九江	符合	不符合	0	4	-2.5	-1.7	-1.2	-0.7	0.2	0.2	0.1	0.4
三线	济宁	符合	符合	0	1	-4.7	-4.4	-3.9	-3.1	-0.3	-0.2	-0.1	0.4
三线	洛阳	符合	不符合	0	2	-4.8	-5.0	-4.4	-3.5	-0.5	-0.5	0.3	0.5
三线	平顶山	符合	不符合	0	1	-2.6	-3.0	-2.4	-1.7	0.2	-0.6	-0.1	0.4
三线	宜昌	符合	不符合	0	2	-5.0	-5.2	-4.2	-3.8	-0.2	-0.5	0.6	0.2
三线	襄阳	符合	不符合	0	2	-4.4	-4.0	-3.4	-3.2	-0.1	-0.3	0.2	0.4
三线	岳阳	符合	不符合	0	3	-8.2	-8.1	-7.3	-6.1	-0.6	0.1	0.1	0.5
三线	常德	符合	不符合	0	2	-5.7	-5.6	-4.7	-4.4	-0.4	-0.5	0.2	0.5
三线	惠州	符合	不符合	0	2	-2.8	-2.9	-3.1	-2.3	-0.7	-0.4	0.3	0.2
三线	湛江	符合	不符合	0	3	-8.3	-7.0	-6.1	-4.5	-0.5	0.6	1.4	0.8
三线	韶关	符合	不符合	0	3	-3.5	-2.6	-2.1	-2.1	-0.6	0.2	0.2	0.6
三线	桂林	符合	不符合	0	3	-4.7	-4.5	-3.6	-3.0	-0.6	0.1	0.7	0.1
三线	北海	符合	不符合	0	3	-10.3	-9.8	-7.3	-6.0	-0.4	0.4	0.6	0.9
城市数量	3月环比下行			3									
	3月环比由负转正			6									
	环比连续2月增长			13									
	环比连续3月增长			14									
	环比连续4月增长			2									
	总计			38									

资料来源: Wind, 国家统计局, 信达证券研发中心

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：本周央行在一季度金融统计数据新闻发布会上表示，房地产业中长期贷款呈上升态势。房地产市场出现积极变化，交易活跃性有所上升。4月20日，银行间同业拆借中心发布本月LPR报价，5年期以上LPR为4.3%，维持前值不变。

地方政策层面：本周河南、郑州、杭州、无锡、宁波等地优化公积金提取政策。长沙推广二手房“带押过户”模式。深圳推出新一批配售人才房。

图表 2: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
04/17	无锡	4月17日，无锡市住房公积金管理中心日前就无锡公积金提取出台多项调整、优化措施。其中，新增“支付本市既有住宅增设电梯费用”。新增“已经办理了住房公积金逐月还贷的职工，在住房公积金账户满足规定保留余额的前提下，仍有余额的，申请提取住房公积金用于提前偿还同笔住房贷款部分剩余贷款本息。”将多子女家庭租赁商品住房提取住房公积金的额度提高至每人每年20000元。职工租住保障性租赁住房、商品住房的，每个自然年度内，可一次或分次提取住房公积金账户余额，但该自然年度内累计提取总额不得超过实际支付的房租且不超过住房公积金管理委员会确定的租房提取最高限额。
04/17	河南	4月17日，河南省人民政府近日印发进一步促进消费若干政策措施的通知，12条举措着力提振消费信心、激发消费活力。其中，住房方面，鼓励各地持续举办房产推介会、展销会，营造促进住房消费市场氛围。因城施策，通过发放购房补贴、契税补贴等方式支持刚性和改善性住房需求。继续支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房、城镇老旧小区加装电梯等自住住房改造。提高住房公积金提取额度和频次，重点支持新市民、青年人提取住房公积金用于解决住房问题。加快住房公积金个人住房贷款业务办理，压缩贷款办理时限。对贷款申请材料齐全的，审核、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日内。
04/18	全国	4月18日，国家统计局公布的《2023年1-3月份全国房地产市场基本情况》显示，1-3月份，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%；其中，住宅投资19767亿元，下降4.1%。1-3月份，商品房销售面积29946万平方米，同比下降1.8%，其中住宅销售面积增长1.4%。商品房销售额30545亿元，增长4.1%，其中住宅销售额增长7.1%。3月末，商品房待售面积64770万平方米，同比增长15.4%。其中，住宅待售面积增长15.5%。1-3月份，房地产开发企业到位资金34708亿元，同比下降9.0%。其中，国内贷款4995亿元，下降9.6%；利用外资8亿元，下降22.7%；自筹资金10171亿元，下降17.9%；定金及预收款11909亿元，下降2.8%；个人按揭贷款6188亿元，下降2.9%。3月份，房地产开发景气指数为94.71。
04/18	杭州	杭州住房公积金管理中心近日印发《关于完善多子女家庭住房公积金优惠政策的通知》，明确对符合条件的二孩、三孩家庭实施住房公积金优惠政策，自5月1日起施行。根据新政，杭州市多子女家庭购买首套普通自住住房，且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。多子女家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮50%确定。《通知》明确多子女家庭包括符合国家政策规定的二孩、三孩家庭。其中，二孩家庭是指同一对夫妻（至少一方为杭州户籍）2016年1月1日（含）以后生育二孩的家庭；三孩家庭是指同一对夫妻（至少一方为杭州户籍）2021年5月31日（含）以后生育三孩的家庭。
04/19	长沙	《长沙市推广二手房“带押过户”“带押变更”模式工作方案（征求意见稿）》已经发布，正面向社会公众公开征求意见。《方案》指出，将通过推行多种组合登记业务模式，无需提前还清原贷款，即可安全、高效地办理二手房转移登记、变更登记。《方案》指出，将优化“带押”二手房相关不动产登记业务流程，针对权利人尚未还清贷款、尚未注销抵押登记但需办理过户或变更手续的情况，通过推行“转移登记+抵押权变更登记+抵押权注销登记”“变更登记+抵押权变更登记”等多种组合登记业务模式，由转移双方（变更登记的由不动产权利人）向银行等金融机构提出申请，经审批同意后，无需提前还清原贷款，即可安全、高效地办理二手房转移登记、变更登记。

04/19	深圳	深圳近日将推出新一批配售人才房，面向符合条件的人才配售。本批次共推出安居颢龙苑、安居玥龙苑两个项目，提供房源 992 套。安居颢龙苑位于龙岗区宝龙街道宝龙三路与宝同路交汇处，本次配售房源共 651 套。安居玥龙苑位于龙岗区宝龙街道南同大道与新能源一路交汇处，本次配售房源共 341 套。
04/20	全国	4 月 20 日，中国人民银行调查统计司司长阮健弘在央行一季度金融统计数据新闻发布会上表示，一季度房地产业中长期贷款增速呈上升态势，3 月末房地产业中长期贷款增长 6.4%，比上月末和上年末分别高 0.7 和 2.4 个百分点，一季度新增 6536 亿元，同比多增 3791 亿元。今年一季度新增人民币贷款 10.6 万亿，同比多增 2.87 万亿，这表明今年一季度金融体系对实体经济的信贷支持力度是比较强的，从主体来看，企事业单位是一季度贷款增量的主体，一季度企事业单位的新增贷款是 8.99 万亿元，同比多增 1.91 万亿元，占全部贷款增量的 84.8%。其中企事业单位的中长期贷款增加 6.68 万亿元，同比多增 2.73 万亿元，这表明市场主体的预期有所好转，信心有所恢复。从行业投向来看，一季度新增贷款主要投向制造业，基础设施、服务业等重点领域，房地产贷款增长呈上升态势，贷款的行业结构进一步优化。具体来看，制造业的中长期贷款保持较高的增长水平。
04/20	全国	4 月 20 日，中国人民银行货政司司长邹澜在央行一季度金融统计数据新闻发布会上表示，房地产市场出现积极变化，交易活跃性有所上升，多项指标与去年四季度相比出现边际好转，在房地产金融数据上也有所反映。去年年末，人民银行、银保监会建立了新发放首套房贷利率政策动态调整机制，实现了因城施策原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整，既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。据统计，截止到 3 月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有 96 个。其中，83 个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低 10 到 140 个基点；12 个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年 3 月，新发放个人住房贷款利率 4.14%，同比下降了 1.35 个百分点。下一步，人民银行将继续密切关注房地产金融形势变化，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，会同金融部门持续抓好已出台政策落实，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资平稳有序，加大保交楼金融支持，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
04/20	全国	据贝壳研究院监测数据，2023 年 4 月贝壳百城首套主流房贷利率平均值为 4.01%，较上月微降 1BP，同比回落 116BP；二套主流房贷利率平均值为 4.91%，与上月持平，同比下降 54BP。分城市能级来看，4 月一线城市房贷利率最高，首套平均值为 4.6%，二套平均为 5.13%，均与上月持平；二线及三四线首套房贷利率略有下降，分别为 3.98%、3.99%，二套利率不变。截至 4 月 18 日，全国二线、三四线城市中，已有近半城市首套房贷利率低于 4.1%。
04/20	全国	4 月 20 日，人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%，均维持前值不变。自去年 8 月 LPR 非对称性下调以来，LPR 已经连续 8 个月保持不变。
04/21	宁波	4 月 20 日，宁波市住房公积金管理委员会印发《关于对引进人才等住房消费加大住房公积金支持力度的通知》，在购房贷款优惠政策方面，《通知》规定，在宁波市就业并缴存住房公积金的全日制本科和硕士毕业生，从 2023 年 5 月 1 日起，在宁波大市范围内购买自住住房且申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮 20%、30%。
04/21	郑州	4 月 20 日，郑州住房公积金管理中心发布通知，为更好地服务缴存职工购房安居，郑州住房公积金管理中心决定开展住房公积金存量房“带押过户”贷款业务。“带押过户”是指买卖抵押状态下的不动产时，不需要提前归还原贷款、注销原抵押权，即可实现不动产登记和抵押贷款有效衔接的一种交易方式。通知明确申请条件：（一）买卖双方已达成存量房交易约定，同意签订资金监管协议，监管资金合计不小于卖方交易房屋的原个人住房贷款剩余本金、到期利息及其他应还债务之和。（二）买卖双方符合变更抵押人的条件；卖方已取得交易房屋的不动产权证书；原贷款抵押登记已办妥，未被设定其他抵押；无被查封，无其他限制转移登记及设立抵押权等情形。（三）卖方交易房屋贷款为住房公积金贷款（含组合贷款）的，还款状态应正常，不存在逾期、诉讼等情况；申请住房公积金贷款的买方应

		符合住房公积金贷款条件。(四)卖方交易房屋贷款为商业银行个人住房贷款的,贷款银行应当按约定及时结清原贷款,出具抵押权注销手续。
--	--	---

资料来源:信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

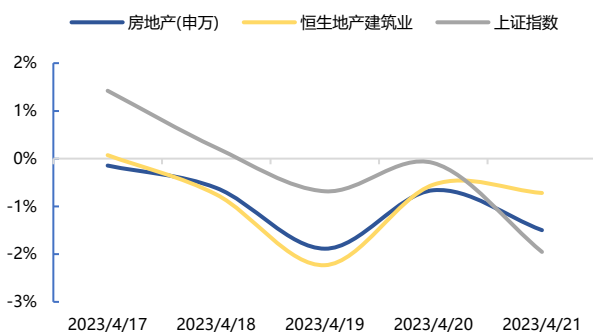
2.1 房地产板块

本周（2023/04/17-2023/04/23）申万房地产指数下跌 4.72%，跑输上证综指 3.62pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 4.12%，跑输恒生综指 1.93pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：同济科技（8.86%）、中新集团（7.65%）、铁岭新城（7.28%）、中国国贸（6.34%）、*ST 云城（4.19%）、华联控股（3.96%）、万业企业（3.08%）、空港股份（1.32%）、禹洲集团（1.21%）、汇景控股（0.00%）；

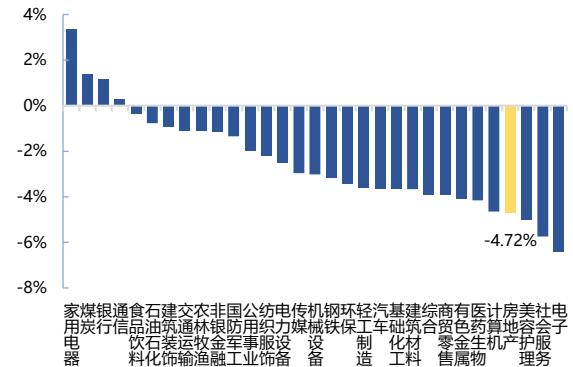
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：新华联（-27.53%）、嘉凯城（-23.37%）、天誉置业（-18.75%）、正荣地产（-17.09%）、越秀地产（-17.02%）、中天金融（-16.00%）、万通发展（-15.41%）、三湘印象（-14.67%）、皇庭国际（-14.08%）、泰禾集团（-13.39%）。

图表 3：本周房地产板块行情走势（%）



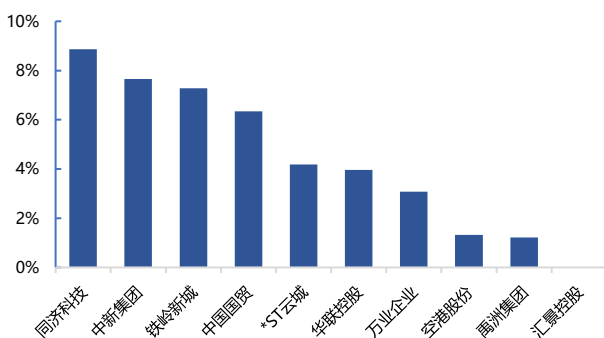
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



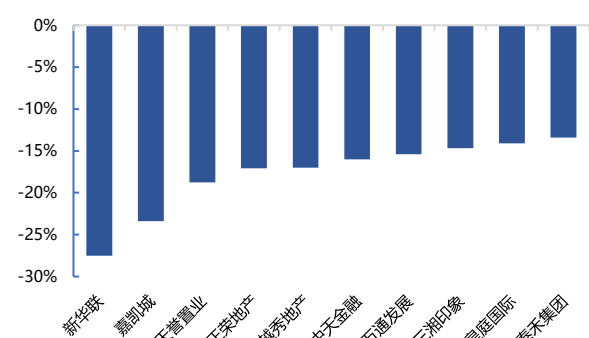
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 6：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

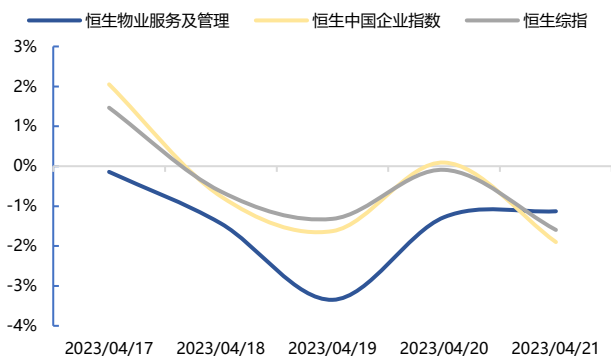
2.2 物业板块

本周（2023/04/17-2023/04/23）恒生物业服务及管理板块下跌 7.14%，跑输恒生综指 4.96pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周无物业公司上涨，跌幅较小的前 10 家物业公司分别为：旭辉永升服务（0.00%）、佳源服务（0.00%）、弘阳服务（-1.56%）、星盛商业（-1.79%）、越秀服务（-1.97%）、远洋服务（-2.22%）、第一服务控股（-3.06%）、金科服务（-3.56%）、国锐地产（-4.04%）、合景悠活（-4.35%）；

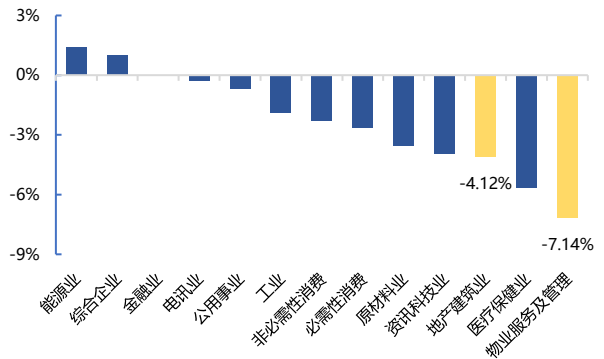
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务 (-17.39%)、融创服务 (-13.92%)、碧桂园服务 (-11.14%)、新城悦服务 (-10.34%)、宝龙商业 (-10.32%)、中海物业 (-8.86%)、世茂服务 (-8.49%)、时代邻里 (-8.33%)、佳兆业美好 (-7.40%)、卓越商企服务 (-6.64%)。

图表 7: 本周物业板块行情走势 (%)



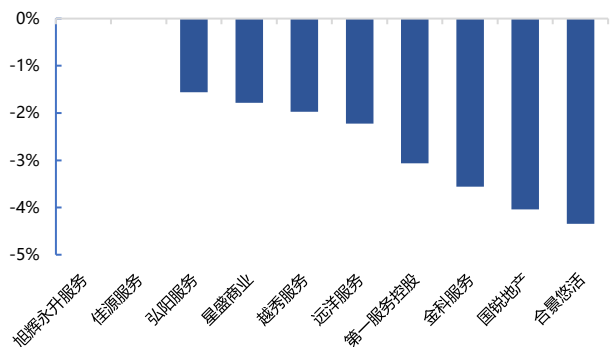
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



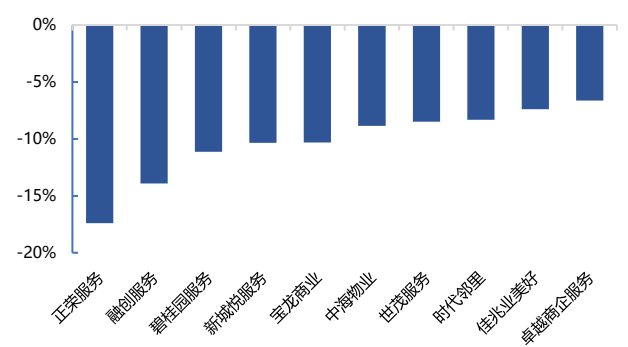
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股涨跌幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 10: 本周物业股跌幅前 5 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 11: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
04/17	亚太实业	预计 2022 年全年盈利 100 万至 145 万, 净利润同比下降 93.83%至 91.05%
04/17	苏宁环球	2022 年度净利润同比减少 42.07%
04/17	远洋集团	2022 年营业额 461.27 亿元, 物业管理及相关服务类同比增长 13%
04/18	南京高科	一季度房地产业务实现合同销售金额 7.32 亿元, 同比增加 855.85%
04/18	卧龙地产	一季度营收 16.5 亿, 房地产业务销售收入增 30.2%
04/19	新华联	预计 2022 年净资产为负, 将面临退市风险
04/19	华侨城 A	1) 3 月份公司实现合同销售金额 85.5 亿元, 较上年同期增长 5%; 2) 30 亿中期票据将赎回本金及利息兑付, 票面利率 5.8%
04/20	嘉凯城	预计 2022 年度末净资产为-1.1 亿元, 股票交易将被实施退市风险警示
04/20	电子城	2022 年全年净利润 5.92 亿元
04/20	中新集团	2022 年归母净利润 16.08 亿元, 同比增加 5.65%
04/20	深圳控股	前三月合同销售额约 24.77 亿元, 同比上升 89.1%
04/21	招商积余	2023 年一季度净利润 1.85 亿元

04/21	顺发恒业	首季度归母净利润 1836.66 万元, 同比减少 55.9%
04/21	招商蛇口	2023 年一季度净利润 2.72 亿元
04/21	保利发展	1) 第一季度净利润 27.2 亿元, 同比增长 7.5%; 2) 共 20 亿元中期票据将付息, 利率分别 2.95%及 3.51%; 3) 一季度新增担保 95.24 亿元, 解除担保 280.73 亿
资金投向		
04/21	中新集团	及子公司共出资 1.2 亿元参与投资苏州祥仲创业基金
股权回购		
04/19	星盛商业	耗资 39.2 万港元回购 25 万股股份
股权交易		
04/17	万科企业	等转让济南万瑞投资 100%股份, 由山东信托接盘
04/20	中南城投	持有的中南建设 3390 万股将被司法拍卖, 占后者总股本 0.89%
股东减持		
04/18	荣盛发展	控股股东及一致行动人被动减持约 7630 万股股份
04/18	电子城	弘创投资累计减持 1.14%股份, 不再是持股 5%以上股东
关联交易		
04/19	国创高新	拟进行房产置换并接受控股股东不超过 2 亿元财务资助
人事变动		
04/18	中国国贸	林明志连任董事长, 支陆逊被聘为总经理
04/19	光大嘉宝	1) 副总裁于潇然因个人原因辞职; 2) 接受的光大控股 10.53 亿元财务资助展期 6 个月至 2023 年 10 月
04/21	华发股份	华发物业人事变动: 谢辉等辞任董事, 戴戈纓、罗彬获任执董
借贷担保		
04/17	北辰实业	拟为子公司履行投资合同提供担保, 金额不超过 13.89 亿元
04/19	大名城	拟为福建全资子公司提供 4.75 亿元担保
股息派发		
04/20	华发股份	拟每 10 股派 3.7 元, 股权登记日为 4 月 27 日
04/21	绿城管理控股	将于 7 月 31 日派末期股息每股 0.3 元
04/21	广宇集团	公布 2022 年年度权益分配预案, 拟 10 派 0.7 元
质押/解除质押		
04/20	万业企业	三林万业解除万业企业质押 1920 万股, 占后者总股本 2.06%
04/20	卓朗科技	股东天津津诚金石资本管理有限公司质押 4700 万股本公司股份
解禁		
04/20	济南高新	股东济南高新城市建设发展有限公司所持 6817.24 万股公司股份解除冻结, 占总股本的 7.71%
其他公告		
04/17	ST 新城	全资子公司签署 6.29 亿元设备销售合同
04/17	美好置业	起诉集友广源、徐善水股权转让纠纷案获法院受理立案, 涉案额约 11.55 亿元
04/18	鲁商发展	变更公司名称为鲁商福瑞达, 加快推进医药健康产业发展
04/18	合肥城建	拟 9 亿元设立子公司, 开展合肥市滨科城 BK202302 号地块的开发和建设
04/18	陆家嘴	发行股份购买资产等事宜获上交所受理并审核

04/18	粤泰股份	1) 被申请破产清算人合计持股达 46.48%，对股权结构可能产生重大影响；2) 拟就信达债务新增担保抵押，包括广州多套住宅及郴州 501 个仓库
04/18	中交地产	拟开展信托融资业务，累计额度不超 40 亿
04/19	中交地产	拟开展规模不超 24 亿元信托融资
04/19	ST 泰禾	目前未触发强制退市规定，正全力推进债务重组事宜
04/20	瑞安房地产	附属公司与上海浦呈成立合营公司，发展闵行召稼楼项目
04/20	越秀地产	跌超 15%，拟“100 供 30” 供股筹集约 83.6 亿港元
04/21	新鸿基地产	向港交所提交有关本公司股票增设人民币柜台的申请
04/21	绿地控股	2022 年年报、2023 年一季报将继续延期披露
04/21	金科股份	“21 金科地产 SCP004” 持有人会议表决截止时间第五次延期至 5 月 26 日

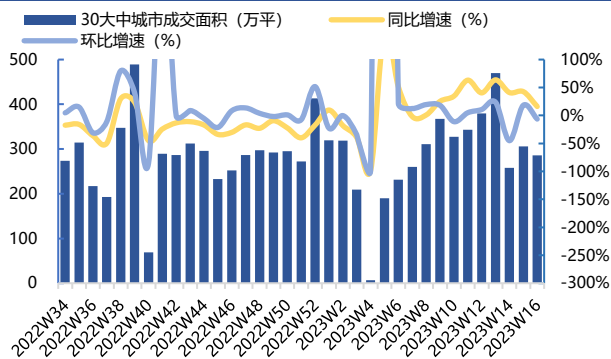
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

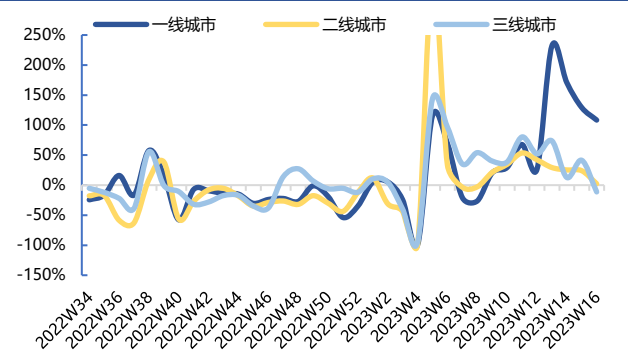
本周（2023/04/15-2023/04/21）新房成交数据：30个大中城新房成交面积285.96万平方米，同比上升16.09%，环比下降6.40%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为83.44/146.81/55.70万平方米，同比变动108.35%/2.32%/-11.30%，环比变动24.09%/-11.24%/-23.56%。房价方面，3月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.40%，环比上涨0.40%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.20%/-2.70%；环比变动0.30%/0.60%/0.30%。

图表 12: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



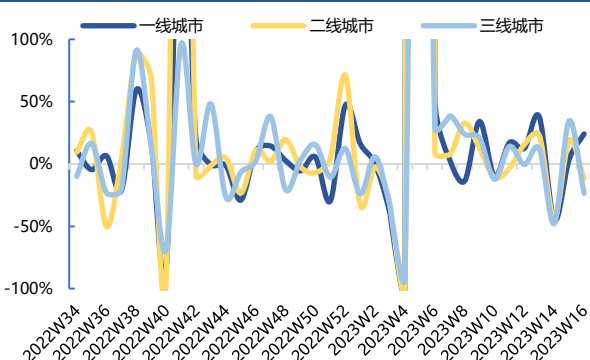
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



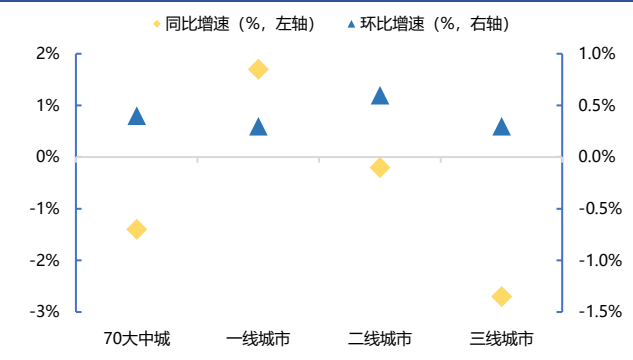
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

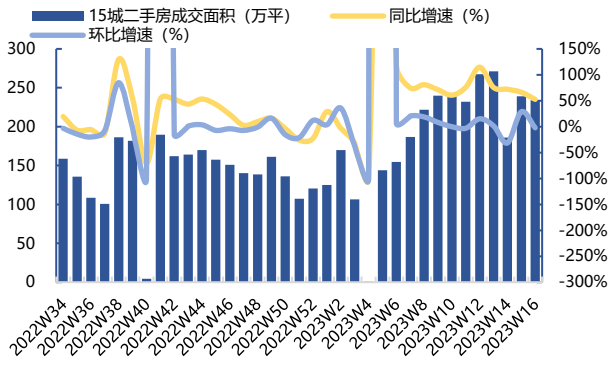
图表 15: 2023 年 3 月新建住宅价格和同比及环比增速



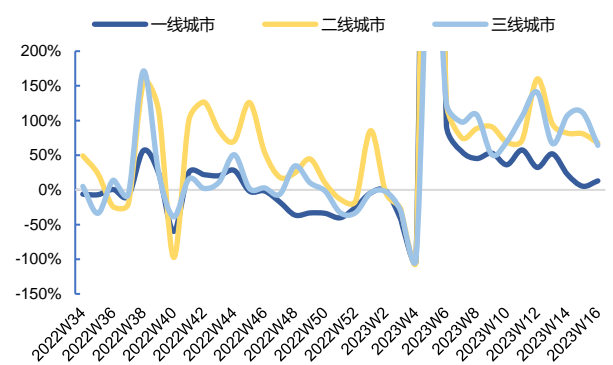
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

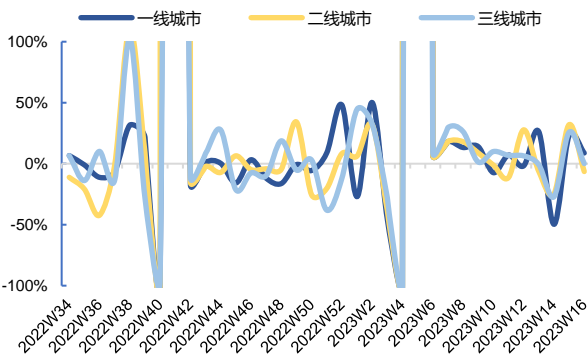
本周（2023/04/15-2023/04/21）二手房成交数据：15城二手房成交面积233.93万平方米，同比上升52.65%，环比下降2.18%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.95/128.42/60.56万平方米，同比变动13.04%/67.63%/64.22%，环比变动8.75%/-6.46%/0.08%。房价方面，3月70大中城二手房价格指数同比下跌2.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.10%/-2.40%/-3.90%；环比变动0.50%/0.30%/0.20%。

图表 16: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


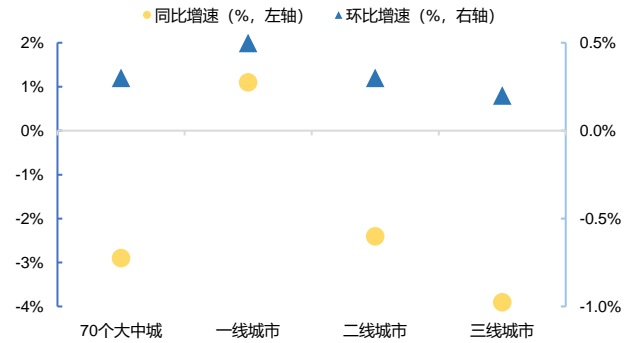
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


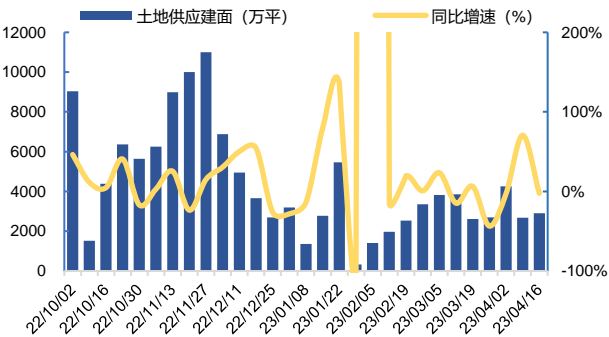
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 2023年3月70大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


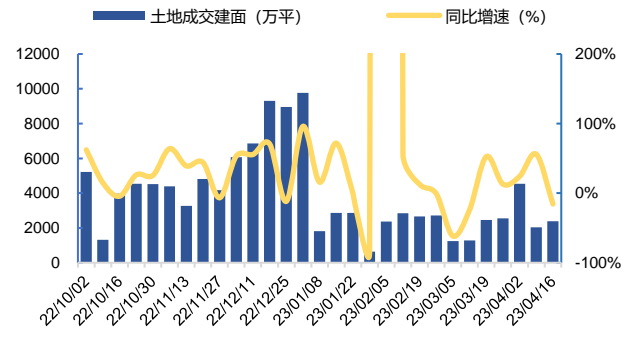
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

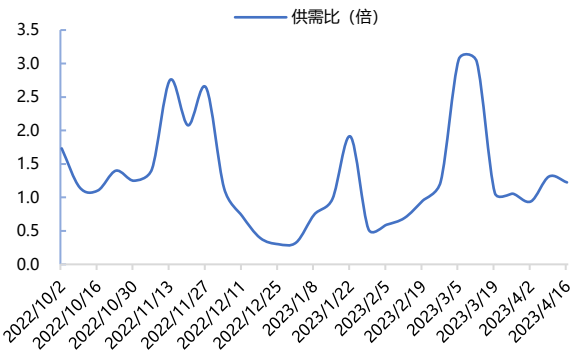
上周 (2023/04/10-2023/04/16) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2910.36 万平方米, 同比下降 2.33%, 环比上升 8.50%; 土地成交建面 2377.34 万平方米, 同比下降 15.59%, 环比上升 16.26%; 供需比下降为 1.22, 溢价率为 1.93%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 70.46/ 797.26/ 1509.62, 同比变动 84.48%/ -25.63%/ -11.53%, 供需比分别为 3.45/ 1.41/ 1.02, 溢价率分别为 0.00%/ 1.04%/ 3.25%。

图表 20: 100 大中城土地供应面积及同比增速


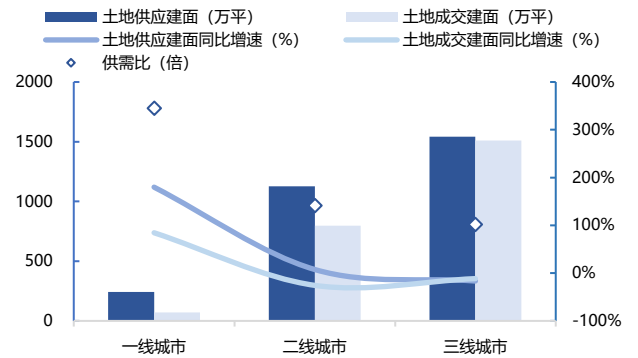
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地成交面积及同比增速


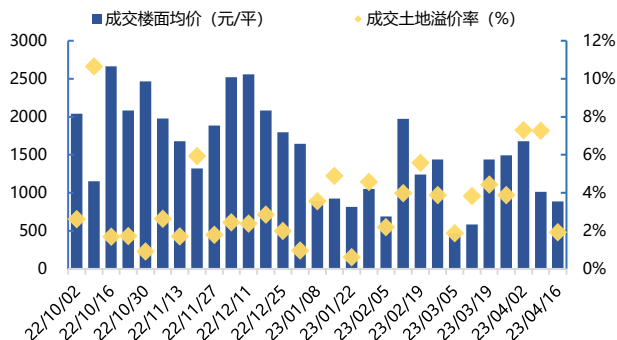
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 100 大中城土地供需比 (倍)


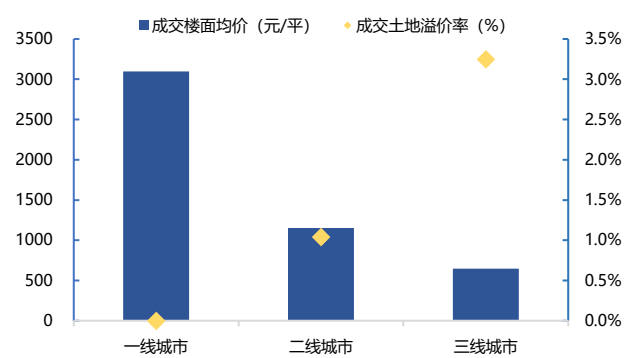
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


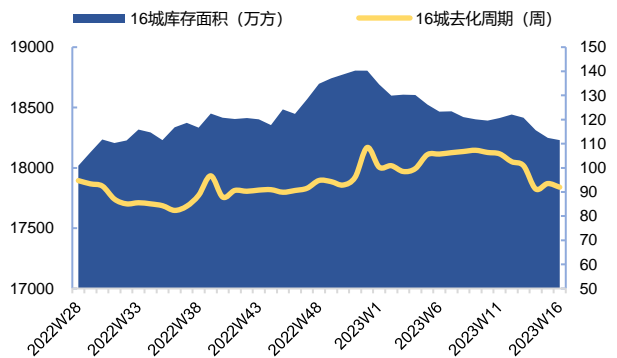
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 25: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


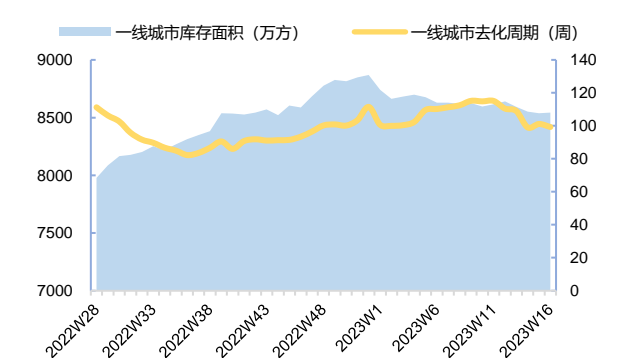
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

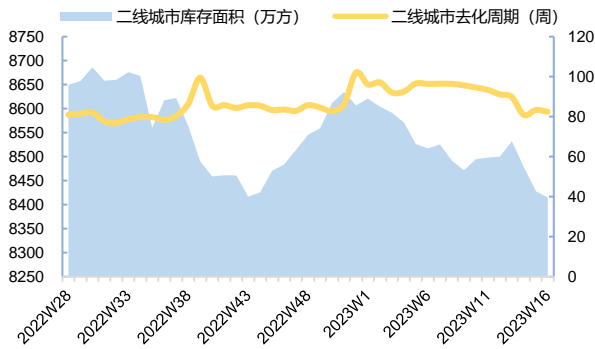
本周(2023/04/15-2023/04/21)监测 15 个重点城市库存面积 18230.26 万平方米, 环比下降 0.10%, 去化周期 91.98 周, 较上周缩短 1.50 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.07%/-0.16%/-0.75%, 去化周期环比变动-1.84/-0.92/-6.33 周。

图表 26: 15 城库存面积及去化周期


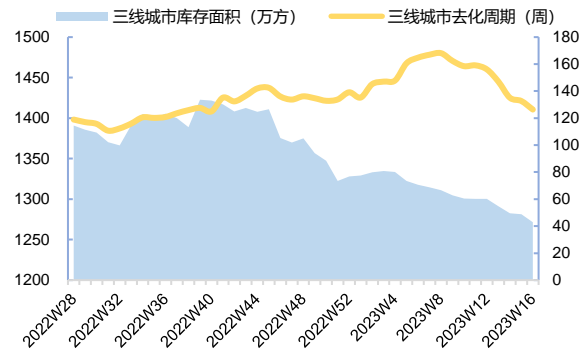
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 二线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 30: 重点城市库存和去化周期情况

城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2616.44	-0.79%	15.93	126.24	134.79
上海	2818.54	-0.48%	36.79	82.76	82.28
广州	2233.94	1.18%	23.22	105.06	107.11
深圳	875.31	1.63%	10.46	87.57	87.66
二线城市					
南京	2848.96	-0.16%	14.56	145.26	151.73
苏州	1350.73	-0.30%	15.05	85.38	88.77
福州	1344.10	0.28%	3.44	287.23	266.28
温州	1385.81	-0.55%	14.79	63.72	61.79
杭州	769.40	-1.19%	19.63	35.34	36.40
宁波	419.20	2.70%	7.00	39.56	39.71
厦门	296.28	-0.99%	6.57	37.70	38.36
三线城市					
莆田	354.99	0.05%	1.23	236.84	238.46
宝鸡	640.21	0.01%	4.11	154.76	160.46
南平	69.15	0.00%	0.18	275.72	264.15
东营	207.20	-4.55%	5.73	49.60	55.42

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

22 城集中供地方面

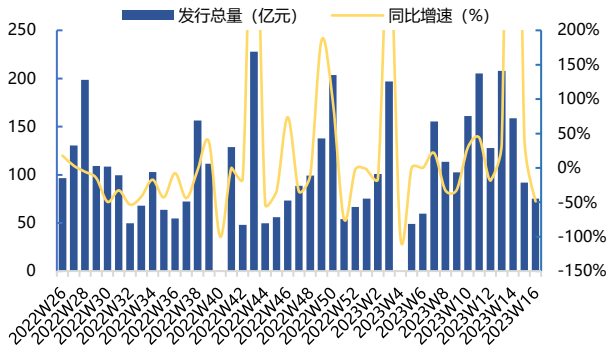
4 月 18-21 日, 上海 2023 年一批次供地结束。根据 2 月 10 日首批公布的拟供商品住宅用地项目清单, 一批次拟出让 19 宗涉宅地块。其中, 闵行区、嘉定区和青浦区各出让 3 宗, 浦东新区、奉贤区各 2 宗, 徐汇区、静安区、普陀区、宝山区、松江区、金山区各 1 宗。总规划建面 199 万平, 起拍总价约 483 亿。4 月 21 日, 全部 19 宗地块全部成功出让。其中 4 宗底价成交, 15 宗进入一次性报价环节。总成交金额达到 519 亿, 平均成交楼面价 26089.9 元/平, 平均溢价率为 7.3%。房企方面, 14 宗地块由国央企和地方国资竞得, 包括保利发展、招商蛇口、华润置地、华发、越秀、建发、象屿、中铁建等。其他企业中, 万科、金地、龙湖等也有收获。

3月23日-4月20日，广州一批发地结束。4月20日出让2宗番禺区相邻宅地，两宗地块封顶摇号，最终均被华润&长隆联合体摘得。至此，广州一批发集中供地结束，出让的8宗地块中，4宗封顶、3宗底价成交，1宗流拍，揽金294.4亿元。

4. 房企融资情况

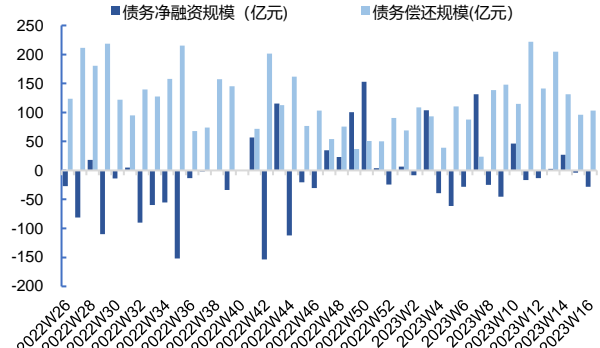
本周（2023/04/17-2023/04/23）房企境内新发债总额为 75.20 亿元，同比下降 48.57%，环比下降 18.27%；债务总偿还量为 103.24 亿元，同比上升 3.38%，环比上升 7.67%；净融资额-28.04 亿元。

图表 31：境内新发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 32：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 8 笔债券，发行主体以国央企为主。发行额最高的一笔债券为万科企业股份有限公司发行的 20 亿元中期票据，期限 3 年。

图表 33：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
04/17	金融街	获准发行不超过 175 亿元公司债券
04/17	首开股份	拟发行 90 亿元公司债，用于偿债、补充流动资金等
04/17	电子城	发行 7 亿元超短期融资券，利率为 3.17%
04/17	北京北辰实业	完成发行 6 亿元公司债，票面利率为 3.74%
04/18	建业地产	约 10.5 亿美元系列票据交换要约已获必要的所需同意
04/18	华发实业	1) 5.1 亿元中期票据将付息，利率 4.65%；2) 拟发行不超 50 亿元超短期融资券用于偿还到期债券
04/19	万科企业	行使“20 万科 03”赎回选择权，将赎回 10 亿元公司债
04/19	建业地产	交换要约及同意征求已届满，将发行合共约 7.58 亿美元的票据
04/19	格力地产	完成发行 10.2 亿公司债券，票面利率为 4.97%
04/21	华侨城 A	发行不超过 88 亿元可转债获华侨城集团批复
04/21	金融街	拟发行 15 亿元公司债，品种一利率 3.29%、品种二利率 3.60%
04/21	建业地产	完成 10.5 亿美元 4 笔优先票据交换要约同意征求
04/21	光大嘉宝	1) 已完成发行 10 亿元第一期中期票据，利率 4.47%；2) 向光控江苏提前归还 4.39 亿元借款本息

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 34：房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	发行人性质	债券类型
23 万科 MTN001	万科企业股份有限公司	4/20	20.00	3.00		公众企业	一般中期票据
23 兴城人居 MTN002	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	4/19	7.00	5.00	3.69	地方国有企业	一般中期票据

23 光大嘉宝 MTN001	光大嘉宝股份有限公司	4/19	10.00	2.00	4.47	中央国有企业	一般中期票据
23 格地 01	格力地产股份有限公司	4/17	10.20	5.00	4.97	地方国有企业	私募债
23 中交地产 MTN002	中交地产股份有限公司	4/17	10.00	2.00	4.09	中央国有企业	一般中期票据
23 电建 01	中国电建地产集团有限公司	4/14	5.00	5.00	3.57	中央国有企业	一般公司债
23 北辰 F1	北京北辰实业股份有限公司	4/13	6.00	3.00	3.74	地方国有企业	私募债
23 京电子城 SCP002	北京电子城高科技集团股份有限公司	4/13	7.00	0.52	3.17	地方国有企业	超短期融资债券

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 35: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2023-04-19	恒大地产集团有限公司	20 恒大 05	展期	2023-04-19	14	558.63	2	85.00	B

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华北区销售	赵岚琦	15690170171	zhaolanqi@cindasc.com
华北区销售	张斓夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华北区销售	王哲毓	18735667112	wangzheyu@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@cindasc.com
华东区销售	王爽	18217448943	wangshuang3@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华东区销售	王赫然	15942898375	wangheran@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com
华南区销售	张佳琳	13923488778	zhangjialin@cindasc.com
华南区销售	宋王飞逸	15308134748	songwangfeiyi@cindasc.com



分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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、意见及推测仅供参考，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做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其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，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者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、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。