



Research and
Development Center

房地产行业第 20 周周报

新房二手房销售环比回落，4 月房价走势分化

2023 年 05 月 21 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

新房二手房销售环比回落, 4月房价走势分化

2023年05月21日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年5月第3周, 新房与二手房成交面积环比回落, 新房同比增速降低至13.75%, 其中一线城市受去年4-5月低基数影响, 同比增速保持在114.27%的高位, 二线与三线城市同比则基本持平; 二手房同比增速为42.86%, 其中三线城市同比增速最高。房价方面, 一线/二线/三线城市4月新房价格环比分别变动0.40%/0.40%/0.20%, 一线环比增速与3月相比继续上升; 二手房价格环比分别为0.20%/0.00%/0.00%, 不同能级城市环比增速相比3月均有降低。库存方面, 本周15城库存面积环比上升, 去化周期缩短。集中供地方面, 5月19日, 成都2023年一批次供地结束。5月19日出让8宗地块, 沿用“限价竞买+抽签竞得”方式进行。最终1宗溢价、6宗底价成交、1宗流拍, 成交金额101亿元, 平均溢价率2%。房企方面, 国央企仍为拿地主力。3月22日至5月19日, 成都一批次供地圆满完成, 成功出让共计34宗宅地, 面积129公顷, 成交金额达到311亿元。5月18日, 福州完成2023年首场土拍。本次出让5宗地块, 总出让面积6.42万平, 总成交规划建面14.09万平。采用“限地价+竞首期付款比例+摇号”方式拍卖出让。最终3宗封顶、2宗底价成交, 成交金额12.84亿。成交楼面均价9111元/平, 平均溢价率10.2%。房企以本地国企为主, 厦门国贸、福州城投、福州左海、福州地铁均有地块入手。

◆**重点政策解读:** 5月19日, 深圳市住建局印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引(试行)》。指引中提到, 房源筹集条件方面, 住宅、商务公寓, 产业园区配套宿舍, 商业、办公、旅馆(酒店)、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋, 城中村房屋, 以及其他社会存量房屋, 可以筹集作为保障性租赁住房。筹集方式方面, 住房主管部门、保障性住房专营机构及其他市场主体可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源。为加快解决新市民、青年人等群体住房问题, 2023年2月深圳市委、市政府将“十四五”规划建设筹集保障性住房原目标从54万套(间)提高到不少于74万套(间), 其中保障性租赁住房增加了20万套(间), 保租房建设筹集目标进一步提升。我们认为, 深圳市明确保租房筹集管理方式, 有助于加快推进保租房建设, 更好满足当地新市民与青年人需求。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/05/15-2023/05/21)申万房地产指数下跌3.96%, 跑输上证综指4.30pct, 在各类板块中位列第30/31, 恒生地产建筑业指数下跌3.79%, 跑输恒生综指2.69pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 华丽家族(26.15%)、世荣兆业(8.16%)、万业企业(5.85%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 阳光城(-22.77%)、新华联(-22.40%)、ST粤泰(-22.11%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌4.59%, 跑输恒生综指3.49pct, 在各类板块中位列第12/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 建业新生活(7.59%)、绿城管理控股(2.39%)、第一服务控股(2.22%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 正荣服务(-16.67%)、融创服务(-12.96%)、合景悠活(-11.70%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/05/13-2023/05/19)30个大中城新房成交面积298.83万平方米, 同比上升13.75%, 环比下降11.18%。15城二手房成交面积206.90万平方米, 同比上升42.86%, 环比下降14.12%。监测16个重点城市库存面积18280.03万平方米, 环比上升0.11%, 去化周期85.29周, 较上周缩短0.89周。上周(2023/05/08-2023/05/14)100大中城市土地供应建面2690.25万平方米, 同比下降21.86%, 环比上升103.23%; 土地成交建面2727.78万平方米, 同比上升10.00%, 环比上升2.84%; 供需比上升为0.99, 溢价率为6.47%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/05/13-2023/05/19)房企境内新发债总额为13.00亿元, 同比下降87.79%, 环比下降80.11%; 债务总偿还量为48.42亿元, 同比下降37.67%, 环比下降21.92%; 净融资额-35.42亿元。

◆**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。

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.....	4
2. 一周行情回顾.....	8
2.1 房地产板块.....	8
2.2 物业板块.....	8
2.3 重点公司公告.....	9
3. 地产市场监测.....	12
3.1 新房成交数据.....	12
3.2 二手房成交数据.....	12
3.3 土地市场情况.....	13
3.4 库存及去化.....	14
4. 房企融资情况.....	17
4.2 房企融资详情.....	17
4.3 房企信用情况.....	18
风险因素.....	18

图表目录

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

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

深圳：印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引(试行)》

5月19日，深圳市住建局印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引(试行)》。指引中提到，房源筹集条件方面，住宅、商务公寓，产业园区配套宿舍，商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，城中村房屋，以及其他社会存量房屋，可以筹集作为保障性租赁住房。

筹集方式方面，住房主管部门、保障性住房专营机构及其他市场主体可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源。其中，通过租赁或者合作经营收储房源，属于城中村房屋的，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于十年，属于产权明晰的社会存量房屋，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于六年。

社会存量房屋筹集作为保障性租赁住房主要包括以下方式：（一）将产权明晰的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。（二）将已经规模化租赁改造的城中村房屋或者将城中村房屋通过规模化品质化改造提升作为保障性租赁住房。（三）将住宅、商务公寓、产业园区配套宿舍以及其他产权明晰的居住存量房屋纳入保障性租赁住房管理。

政策解读:

缓解新市民、青年人群体住房问题，深圳保障性租赁住房供应目标提升。2022年初，深圳发布《深圳市住房发展“十四五”规划》，其中指出在规划期内，深圳市计划建设筹集住房89万套（间）。其中，建设商品住房35万套；建设筹集保障性住房54万套（间），包括公租房6万套（间）、保障性租赁住房40万套（间）、共有产权住房8万套。为加快解决新市民、青年人等群体住房问题，2023年2月深圳市委、市政府进一步提高了“十四五”规划的任务目标，将建设筹集保障性住房原目标54万套（间）提高到不少于74万套（间），其中保障性租赁住房增加了20万套（间），保租房建设筹集目标进一步提升。对于2023年，计划建设筹集保障性住房18.5万套（间），其中保障性租赁住房16万套（间）。

多渠道筹集房源，加快推进保租房建设。工作指引中提出，可以筹集作为保租房的社会存量房屋包括：居住存量房屋（住宅、商务公寓；产业园区配套宿舍）；非居住存量房屋（商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等）；城中村房屋；其他社会存量房屋。筹集方式方面，可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源。我们认为，深圳市明确保租房筹集管理方式，一方面，通过租赁、合作经营与购买等方式收储筹集存量房源，有利于存量资产盘活，缓解新房去化问题。另一方面，有助于加快推进保租房建设，完善租购并举的住房制度，更好满足当地新市民与青年人需求。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：本周国家统计局发布4月房价数据，70城商品住宅价格环比上涨城市个数有所减少。统计局发布数据显示，1-4月商品房销售额同比增长8.8%，全国房地产开

发投资同比下降 6.2%。人民银行发布 2023 年一季度货币政策执行报告，指出要牢牢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。发改委主任郑栅洁发文指出，防范化解重大风险，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展，支持刚性和改善性住房需求。

地方政策层面：本周北京朝阳区部分公租房项目开展“实施配租”，深圳印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引(试行)》，海南对二手房“带押过户”住房公积金贷款业务征求意见，温州市鹿城区发布人才房票补贴实施细则征求意见稿。青岛市公布 2023 年供地计划。

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
05/19	北京	朝阳区房管局发布《关于朝阳区部分公共租赁住房项目 5 月至 7 月开展“实时配租”的公告(试点)》，为提高剩余房源配租效率，朝阳区部分公租房项目在 5 月至 7 月开展“实时配租”，选房家庭将采取先到先得的方式进行线上选房。据悉，此次配租分 3 个阶段进行，第一阶段的选房登记时间为 5 月 25 日 10 点至 5 月 26 日 16 点，涉及 3 个公租房项目、共计 145 套房源。
05/19	河北	河北银保监局近日印发《关于全力推进金融支持高标准高质量建设雄安新区有关工作的通知》(下称《通知》)，出台十项措施进一步推动金融服务高标准高质量雄安新区建设。一是大力支持非首都功能疏解项目落地。河北省银行业保险业要在服务北京非首都功能首批疏解项目的基础上，持续跟进第二批疏解清单。二是加力支持打造新时代创新发展示范区。河北省银行业保险业要围绕构建雄安新区现代化产业体系提供充足有效金融供给，做好传统产业高端化、绿色化、智能化转型的金融支持保障，提高空天信息、生物技术、新能源、新材料等战略性新兴产业集群的金融服务质效，强化对科创型小微企业金融服务考核激励。三是聚力构筑新时代宜居宜业“人民之城”。河北省银行业保险业要积极满足雄安新区人民群众创业就业融资需求，配合新区政府优化创业担保贷款政策，提高创业主体融资效率；结合新区人民群众创业融资需求特点，创新产品和服务，加强对新区人民群众再就业的信贷支持。
05/19	杭州	5 月 19 日，杭州统计局披露 2023 年 1-4 月杭州经济运行情况。数据显示，1-4 月，全市固定资产投资同比增长 8.6%，比 1-3 月加快 0.3 个百分点。其中，项目投资增长 7.4%，房地产开发投资增长 9.8%。投资结构趋于优化，高新技术产业投资增长 45.9%，制造业投资增长 40.9%，其中，计算机、通信和其他电子设备制造业投资增长 31.1%，医药制造业增长 78.2%，通用设备制造业增长 37.2%，电气机械及器材制造业增长 49.7%，专用设备制造业增长 43.0%。
05/19	海南	5 月 19 日，海南省住房公积金管理局发布公告称，对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务公开征求意见，时间为 5 月 19 日-5 月 28 日。公告明确，二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还交易房产关联贷款、注销抵押登记，即可完成过户、再次抵押和发放住房公积金个人住房贷款等手续，实现不动产登记和抵押贷款的有效衔接；贷款资金优先用于结清交易房产原关联贷款的业务。
05/19	深圳	5 月 19 日，深圳市住建局印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引(试行)》。指引发布后通过租赁或者合作经营收储房源，属于城中村房屋的，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于十年，属于产权明晰的社会存量房屋，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于六年。
05/18	全国	财政部 5 月 18 日公布 4 月财政收支情况，1-4 月累计，土地和房地产相关税收中，契税 2064 亿元，同比增长 6.3%；土地增值税 2252 亿元，同比下降 15.2%；房产税 1529 亿元，同比增长 20.5%；耕地占用税 458 亿元，同比下降 8.8%；城镇土地使用税 861 亿元，同比增长 11.5%。
05/18	青岛	据山东省青岛市自然资源和规划局消息，2023 年，青岛市国有建设用地供应计划总量为 4672 公顷。在供应结构方面，住宅用地计划供应 659 公顷，占总量的 14.1%，其中商品住宅用地计划供应 456 公顷，同比减少 38.14%，占住宅用地供应量的 69.2%；保障性租赁住房用地计划供应 42 公顷，占住宅用地供应量的 6.4%；其他住宅用地计划供应 161 公顷，占住宅用地供应量的 24.4%。

05/18	郑州	5月18日，河南省郑州市住房保障和房地产管理局发布《2023年4月份郑州市房地产市场销售情况》。4月份，郑州全市商品房销售19651套（间），销售面积160.9万平方米，销售均价10748元/平方米；其中商品住宅销售8519套，销售面积103.12万平方米，同比减少25%；销售均价12451元/平方米，同比增长6.68%。
05/17	全国	据国家统计局今日公开数据显示，4月份，70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，同比上涨城市个数增加。70个大中城市商品住宅销售价格环比整体涨幅回落、二手住宅环比涨幅回落更为明显，各线城市商品住宅销售价格同比上涨或降势趋缓。4月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有62个和36个，比上月分别减少2个和21个，二手住宅减少个数较多。新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有22个和9个，比上月分别增加4个和1个。从新房看，4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月略扩0.1个百分点，其中，北京、上海、广州和深圳环比分别上涨0.6%、0.4%、0.2%和0.3%；二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别上涨0.4%和0.2%，涨幅比上月分别回落0.2和0.1个百分点。
05/17	北京	北京市统计局今日发布的1-4月北京经济运行情况数据显示，1-4月，北京市房屋施工面积11681.2万平方米，同比下降2.6%，其中住宅施工面积5777.5万平方米，下降2.0%。商品房销售面积345.2万平方米，同比增长36.5%，其中住宅销售面积246.6万平方米，增长33.0%。
05/17	全国	发改委新闻发言人孟玮在发布会上表示，恢复和扩大需求是当前经济持续回升向好的关键所在，也是促进工业经济平稳增长的重点发力方向。下一步，我们将综合施策释放消费潜力，打造高质量消费供给体系。我们将在稳定和扩大制造业投资方面持续发力，统筹用好中央预算内投资、地方政府专项债券、结构性货币政策工具等，继续加大制造业中长期贷款投放力度，扩大工业和技术改造投资，推动企业技术改造和设备更新。我们还将把发挥政策效力和激发经营主体活力结合起来，推动工业经济逐步向好；同时，加快产业结构优化升级，促进现代服务业同先进制造业深度融合，深化新一代信息技术与制造业融合发展，持续推动制造业高质量发展。
05/16	全国	国家统计局今日公布的数据显示：1-4月份，全国房地产开发投资35514亿元，同比下降6.2%；其中，住宅投资27072亿元，下降4.9%。1-4月份，商品房销售面积37636万平方米，同比下降0.4%，其中住宅销售面积增长2.7%。商品房销售额39750亿元，增长8.8%，其中住宅销售额增长11.8%。4月末，商品房待售面积64487万平方米，同比增长15.7%。其中，住宅待售面积增长15.4%。1-4月份，房地产开发企业到位资金45155亿元，同比下降6.4%。
05/16	全国	国家统计局新闻发言人付凌晖在发布会上表示，尽管房地产市场需求出现恢复迹象，但房地产投资和开发建设仍在下降，房地产市场整体处于调整期，稳定房地产市场，保障和改善民生，仍需要继续努力。下阶段，随着经济恢复向好，稳定房地产市场政策显效、市场预期好转，房地产市场有望逐步企稳。
05/16	南京	5月15日晚间，江苏省南京市规划和自然资源局发布南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2023年宁出第08号），共推出了4幅宅地，用地面积约20.08公顷，起拍总价64.7853亿元。4幅地块分别位于江心洲、雨花数字城、江宁上秦淮和溧水，将于6月14日上午9:30开始网上限时竞价。根据竞买要求，在本批次出让公告中，竞买人所属企业集团的成员企业、与该竞买人之间存在直接或间接持股关系的企业均不得同时与该竞买人报名竞买（含联合竞买）同一幅住宅、商住地块。本批次出让的住宅、商住地块的竞买人须具备房地产开发资质。
05/16	温州	近日，鹿城区发布《温州市鹿城区人才房票补贴实施细则（试行）》征求意见稿，拟将F2、F3类人才纳入支持购房群体，可购房源扩大至政府商定的新建商品住房和二手房。本《细则》共有8个部分，主要包括总则、申请条件、补贴标准、申办流程、使用管理、组织保障、政策衔接、其他事项。从内容上看，此次补贴力度空前，较之前政策有多处突破。
05/15	全国	中国人民银行发布2023年一季度货币政策执行报告，其中指出：牢牢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，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，因城施策，支持刚性和改善性

		住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。
05/15	许昌	据河南省许昌市自然资源和规划局官网，近日，许昌市自然资源和规划局、许昌市政务服务和大数据管理局联合发布关于市本级启用不动产登记电子证书证明的公告。按照公告，自 2023 年 5 月 15 日起，许昌市不动产登记中心对准予登记的不动产权利，均核发电子版不动产登记证书(证明)，将不再发放纸质版不动产登记证书(证明)。电子版不动产电子证照种类包括《不动产权证书》和《不动产登记证明》。
05/14	全国	证监会 5 月 12 日消息，证监会指导证券交易所修订 REITs 审核关注事项指引，突出以“管资产”为核心，进一步优化 REITs 审核关注事项，强化信息披露要求，明确产业园区、收费公路两大类资产的审核和信息披露标准，提高成熟类型资产的推荐审核透明度，加快发行上市节奏，推动 REITs 市场高质量发展。
05/14	全国	国家发改委 5 月 12 日消息，国家发改委主任郑栅洁发文指出，防范化解重大风险，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展，支持刚性和改善性住房需求。深化财政金融体制改革，加强地方政府债务管理，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作，加快构建防范化解风险长效机制。
05/14	广州	5 月 12 日，广州市住房和城乡建设局官网发布《关于加强住宅室内装饰装修安全管理工作的紧急通知》称，发现房屋建筑因违规装修出现墙体开裂、倾斜、地基下沉等结构安全隐患的，各区住建部门应督促房屋安全责任人尽快开展安全鉴定；如情况紧急的，也可由镇街或区住建部门委托开展应急安全鉴定。按照鉴定结论，委托有资质的单位出具设计方案、开展加固维修工程。有关突发事件应按照规定第一时间上报，不得迟报漏报瞒报谎报。
05/14	济南	近日，由济南市保障性住房服务中心开发的“被征收人或公有房屋承租人享受最低套型面积标准房产核查信息系统”正式上线运行。该系统改变了原有的手工操作模式，通过网上录入信息、“数据跑腿”的方式，让房屋征收房产核查工作更高效、更精准、更阳光。

资料来源：信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

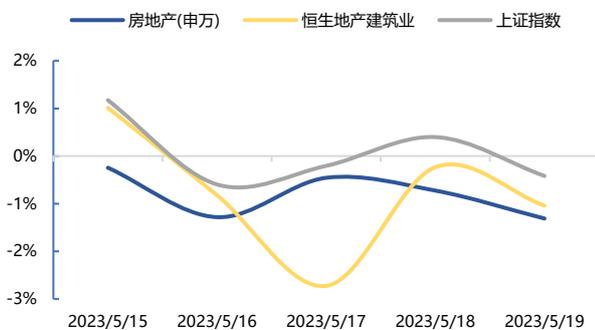
2.1 房地产板块

本周（2023/05/15-2023/05/21）申万房地产指数下跌 3.96%，跑输上证综指 4.30pct，在各类板块中位列第 30/31，恒生地产建筑业指数下跌 3.79%，跑输恒生综指 2.69pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：华丽家族（26.15%）、世荣兆业（8.16%）、万业企业（5.85%）、派斯林（5.50%）、同济科技（3.65%）、华南城（1.96%）、荣丰控股（1.95%）、信和置业（1.57%）、国创高新（0.80%）、上海临港（0.78%）；

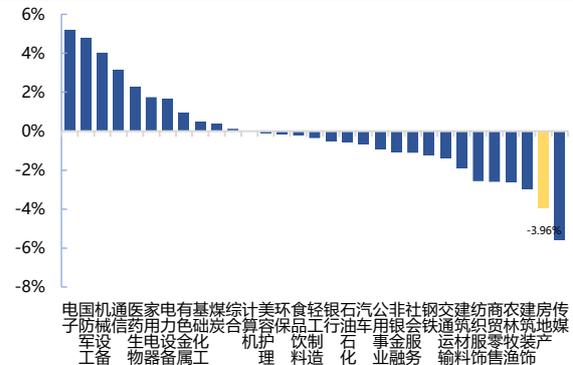
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：阳光城（-22.77%）、新华联（-22.40%）、ST 粤泰（-22.11%）、泰禾集团（-21.98%）、宋都股份（-21.82%）、合景泰富集团（-20.24%）、美好置业（-19.32%）、天誉置业（-18.18%）、正荣地产（-17.68%）、融信中国（-17.24%）。

图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)



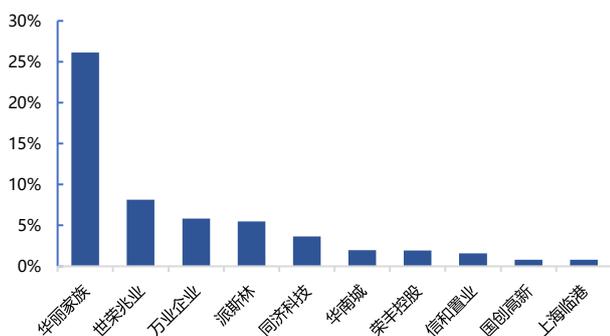
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)



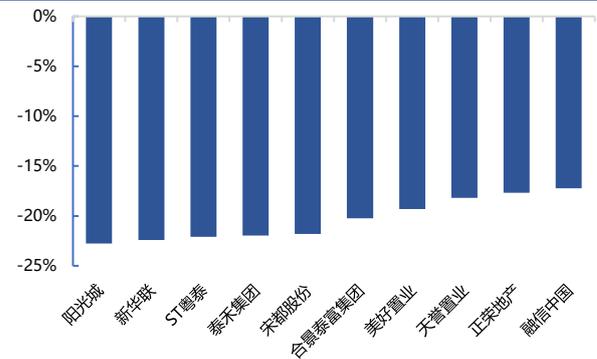
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 4: 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 5: 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

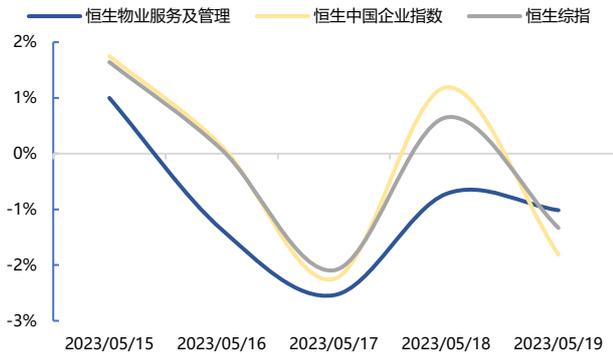
本周（2023/05/15-2023/05/21）恒生物业服务及管理板块下跌 4.59%，跑输恒生综指 3.49pct，在各类板块中位列第 12/13。

本周仅有 4 家物业公司上涨，分别为：建业新生活（7.59%）、绿城管理控股（2.39%）、第一服务控股（2.22%）、国锐地产（1.04%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（-16.67%）、融创服务（-12.96%）、合景悠活（-11.70%）、世茂服务（-9.94%）、碧桂园服务（-9.64%）、雅生活服务（-

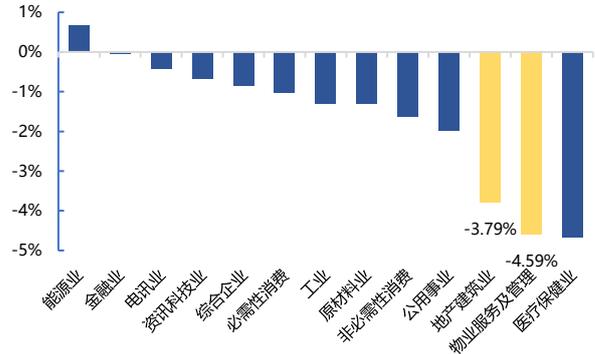
9.51%)、新城悦服务(-8.26%)、弘阳服务(-7.81%)、星盛商业(-7.36%)、滨江服务(-6.49%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



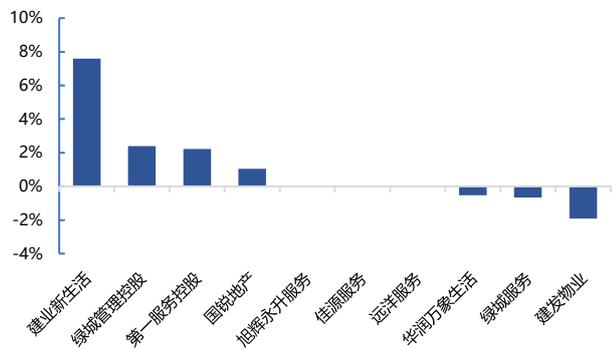
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



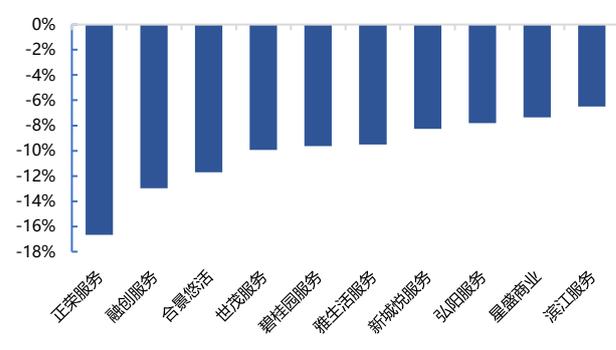
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 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 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
05/19	世茂集团	前 4 月累计合约销售总额 198.5 亿元
05/17	奥园健康	2022 财年全年归母净利润 1.60 亿元, 同比扭亏为盈
05/16	合生创展集团	前 4 月合约销售 116.52 亿元 同比增长 7.6%
05/16	华侨城 A	1-4 月合同销售金额 132.2 亿元, 同比增长 27%
05/14	合景泰富	前 4 月预售额为 149.62 亿元, 同比减少 14.1%
资金投向		
05/17	南山控股	4.69 亿元竞得扬州商住地块
05/16	中新集团	拟斥资不超过 1 亿元参投杏泽资本四期人民币基金
股权回购		
05/15	黑牡丹	对合计 422.86 万股限制性股票进行回购注销
股权交易		
05/19	国创高新	拟转让深圳云房 100% 股权, 剥离房地产中介服务业务板块
05/16	云南城投	已收回 2022 年重大资产交易相关股权债权款 46.96 亿
股东减持		
05/18	万业企业	大基金完成减持 1% 公司股份
05/18	财信发展	股东贾启超已减持 602 万股, 占总股本 0.55%
05/17	财信发展	股东宋叶已累计减持 0.62% 股份
关联交易		
05/19	*ST 宋都	关联方致中和未能提前还贷, 构成占用上市公司资金情形

05/15	天地源	2家项目公司拟向关联公司申请贷款, 总额10亿元
人事变动		
05/18	保利物业	1) 选举吴兰玉为董事长, 聘任姚玉成为总经理; 2) 将于7月13日派年度股息每股0.57港元
05/18	光明地产	董事长沈宏泽辞职, 将不在公司担任任何职务
05/16	华南城	委任李爱花、邓津为非执行董事 李煦为独立非执行董事
05/16	希慎兴业	委任钟郝仪为独立非执行董事
05/14	*ST嘉凯	李怀彬辞去董事职务, 但留任公司
股息派发		
05/19	越秀地产	将于2023年6月8日除权除息, 1股派股息0.307HKD
05/18	陆家嘴	2022年年度每10股派1.35元, 股权登记日为5月24日
05/17	特发服务	公布2022年度权益分派, 每10股派2元 5月23日股权登记
05/16	中国金茂	拟于8月31日派末期息每股0.02港元
借贷担保		
05/19	广宇集团	为控股子公司1000万借款提供担保
05/19	招商蛇口	为招商漳州提供不超17亿元担保
05/19	荣盛发展	公司实际担保总额为443.68亿元
05/18	信达地产	为天津子公司7亿元贷款提供连带责任担保
05/16	首开股份	为子公司贵阳龙泰与成都韶泰提供不超20亿元担保
05/16	渝开发	控股股东重庆城投已同意提供10.99亿元担保
05/16	我爱我家	为子公司昆百大商业4500万元融资提供担保
05/15	首开股份	为子公司贵阳龙泰与成都韶泰提供不超20亿元担保
05/15	中国武夷	为中武电商提供1亿元的连带责任担保
质押/解除质押		
05/16	万业企业	三林万业累计质押6760万股股份, 占总股本7.26%
其他公告		
05/19	*ST新联	(1)法院决定对公司启动预重整, 并指定北京市金杜律师事务所为临时管理人;(2)控股股东拟1亿元-2亿元增持公司股份
05/19	济南高新	控股股东高新城建解除冻结3.92%股份
05/19	三湘印象	股权转让案判决生效, 上海杨浦法院决定立案执行
05/19	世荣兆业	所持子公司股北京绿茵阁股权被继续冻结
05/19	大悦城	第十届董事会、监事会将延期换届
05/19	ST美置	公司股票可能被深圳证券交易所终止上市交易, 不进入退市整理期
05/19	佳源服务	预计2022年年度业绩将延迟至6月26日公布
05/19	*ST中天	收事先告知书, 深交所拟决定终止公司股票上市
05/19	世荣兆业	梁社增累计被冻结股份约4.33亿股, 占总股本53.57%
05/19	金科股份	新增诉讼、仲裁案件金额19.17亿元
05/18	*ST嘉凯	回复深交所关注函, 发布第一次退市风险提示
05/18	中交地产	引入厦门兆厦对孙公司厦门宏佑增资3.88亿元
05/18	*ST中天	公司股票将被终止上市暨停牌
05/18	世荣兆业	所持子公司股北京绿茵阁股权被继续冻结
05/17	广宇发展	天津中绿电投资50亿元定增申请获证监会同意
05/17	华丽家族	(1)发布澄清公告, 泽熙投资提案程序存在一定的瑕疵, 因此不对其提出的临时提案予以公告; (2)2022年度股东大会所有议案均未获得通过, 同日收上交所监管工作函
05/17	ST美置	连续14个交易日收盘价低于1元面值退市风险提示
05/17	三湘印象	减持计划时间过半, 计划集中竞价减持总股本0.14%
05/17	华发股份	回复问询函, 30亿定增募资主要投向“保交楼”相关地产项目
05/17	*ST宋都	澄清公司尚未向任何机构提出迁址相关的申请, 也未履行相关决策程序
05/17	财信发展	财信地产所持财信发展全部股份被司法冻结, 占总股本36.25%
05/17	苏州高新	拟定增募资不超过16亿元
05/17	世茂股份	延期回复上交所问询函 连续三日股价跌幅累计超12%
05/16	泛海控股	公布强制执行进展, 多项武汉资产被查封冻结
05/16	保利物业	签约江门白沙街道, 将在物业、公服管理等方面合作
05/16	皇庭国际	将延期至5月22日回复深交所关注函
05/16	*ST海投	旗下公司将与蓝鲸文旅共同开展康养旅居项目投资管理
05/16	陆家嘴	子公司陆家嘴国际信托披露2.09亿债权诉讼进展, 融创针对一审提起上诉

05/16	ST 美置	增持计划累计已增持 450 万股 金额 397.50 万元
05/16	*ST 宋都	(1) 部分高管斥至多 76 万元增持股份, 汪庆华等人提前终止减持; (2) 子公司继续向宋都控股、俞建午提起诉讼 新增诉讼金额 1.41 亿; (3) 由于宋都控股未提前还贷, 公司新增 3.22 亿元资金被占用
05/16	珠江股份	一审判决颐和房产向东湛地产赔偿售房款 1.15 亿元
05/16	*ST 蓝光	近期新增涉案金额 9.14 亿, 累计逾期债务本息 425.56 亿
05/16	保利发展	(1) 回复问询函, 定增募资投向 14 个项目均已开工建设, 确保完成交楼; (2) 保利发展商用物业第二期资产支持专项计划成立
05/16	华夏幸福	股东大会将取消薪酬方案议案, 董事会拟对其进行调整
05/16	旭辉控股	更换核数师
05/16	旭辉永升服务	更换核数师
05/15	越秀地产	接获广州地铁投融资(香港)就供股提供的不可撤回承诺
05/15	美的置业	根据 2021 年股份奖励计划发行 53.85 万股新股
05/15	财信发展	连续十二个月内诉讼、仲裁涉及金额 1.19 亿元
05/15	鲁商发展	5 月 19 日起证券简称变更为福瑞达, 证券代码保持不变
05/15	亚太实业	澄清与亚诺生物披露的数据均为真实的财务数据
05/15	*ST 中天	公司股票可能被终止上市
05/15	ST 阳光城	实控人因龙净环保历史信披违规事项被立案
05/14	*ST 泛海	获多位董监高、控股股东及一致行动人合计增持 4143.87 万股
05/14	美的置业	向 25 位参与者授出 477 万股奖励股份
05/14	外高桥	回复审核问询函, A 股定增募集资金投向 4 个建设项目, 均属主营业务
05/14	合景泰富	债务违约触发若干长期付息银行及其他借贷交叉违约

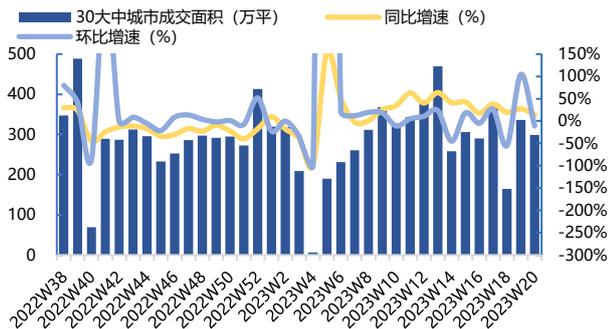
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

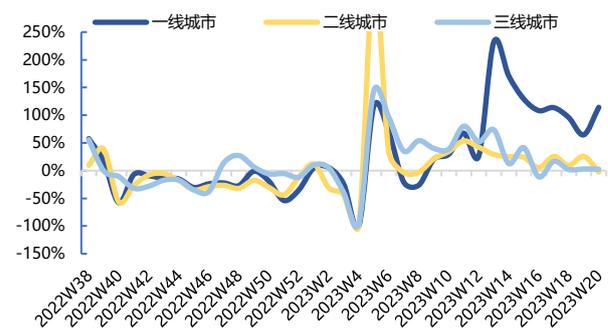
本周（2023/05/13-2023/05/19）新房成交数据：30个大中城新房成交面积298.83万平方米，同比上升13.75%，环比下降11.18%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为72.90/162.57/63.36万平方米，同比变动114.27%/-2.64%/2.69%，环比变动-3.33%/-18.58%/3.27%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.70%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.00%/0.20%/-1.90%；环比变动0.40%/0.40%/0.20%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



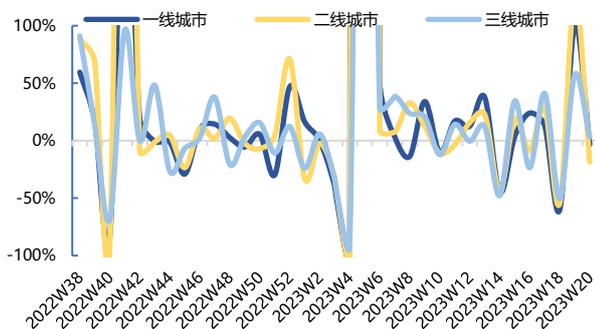
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



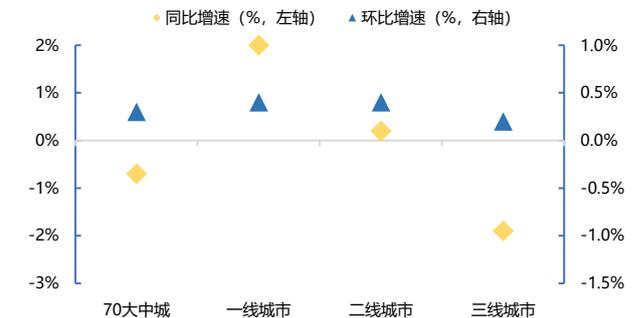
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 13: 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

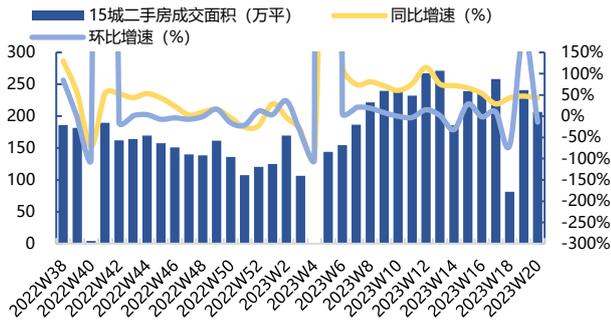
图表 14: 2023 年 4 月新建住宅价格和同比及环比增速



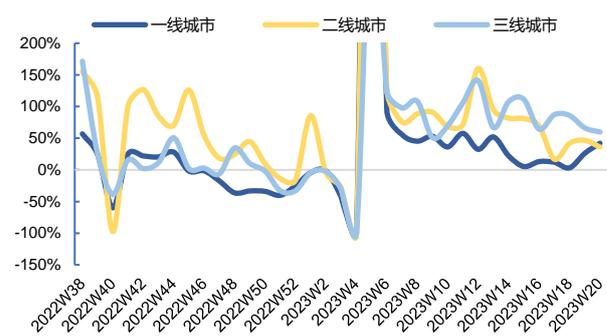
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

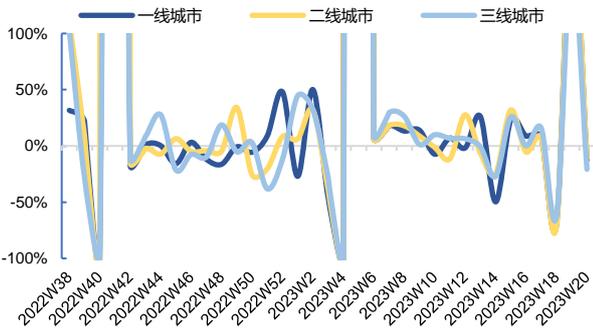
本周（2023/05/13-2023/05/19）二手房成交数据：15城二手房成交面积206.90万平方米，同比上升42.86%，环比下降14.12%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为39.76/111.69/55.45万平方米，同比变动42.16%/35.95%/59.77%，环比变动-12.47%/-11.02%/-20.75%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌2.70%，环比下跌0.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.90%/-2.20%/-3.60%；环比变动0.20%/0.00%/0.00%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


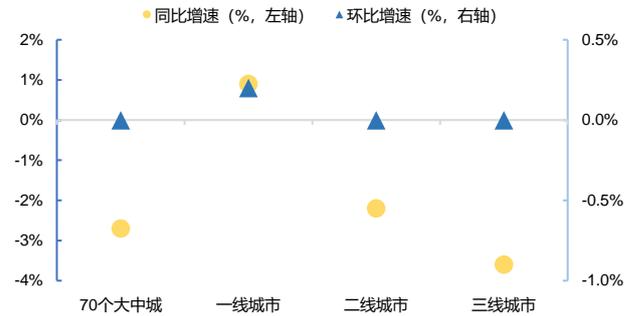
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 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 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


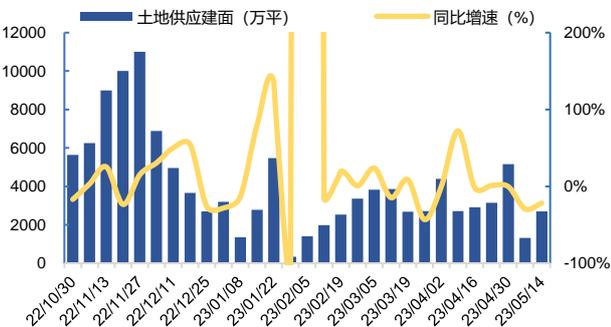
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 4 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


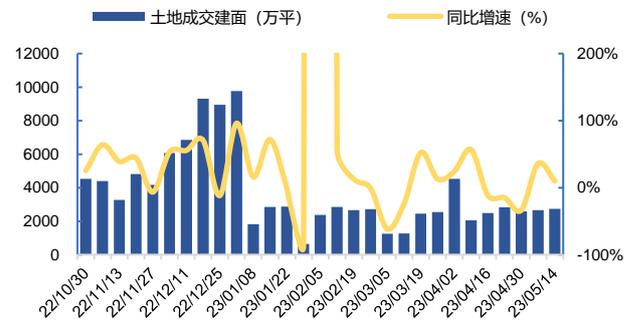
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

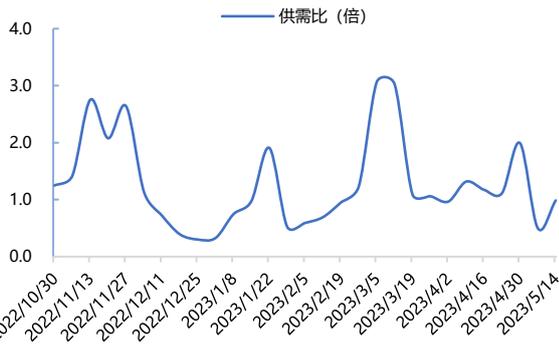
上周 (2023/05/08-2023/05/14) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2690.25 万平方米, 同比下降 21.86%, 环比上升 103.23%; 土地成交建面 2727.78 万平方米, 同比上升 10.00%, 环比上升 2.84%; 供需比上升为 0.99, 溢价率为 6.47%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 19.53/854.81/1853.44, 同比变动-65.75%/31.28%/4.62%, 供需比分别为 5.38/1.10/0.89, 溢价率分别为 0.00%/8.51%/2.16%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


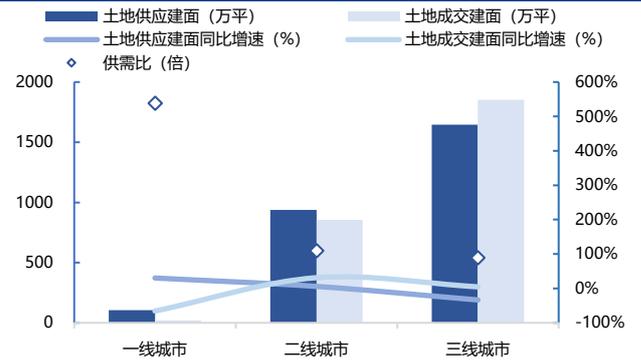
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


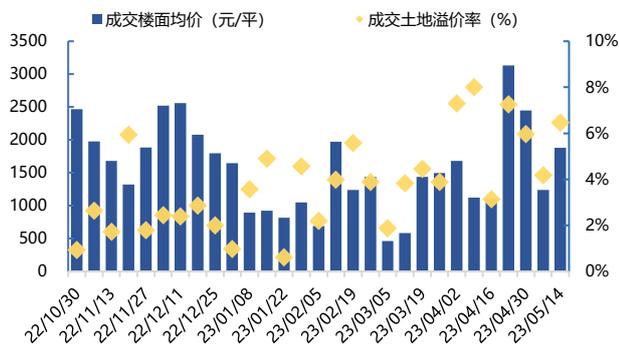
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


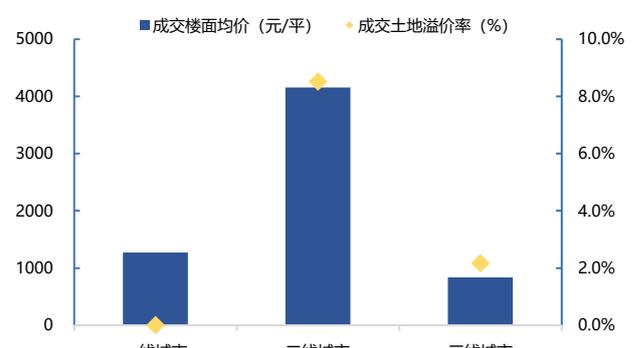
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 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 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


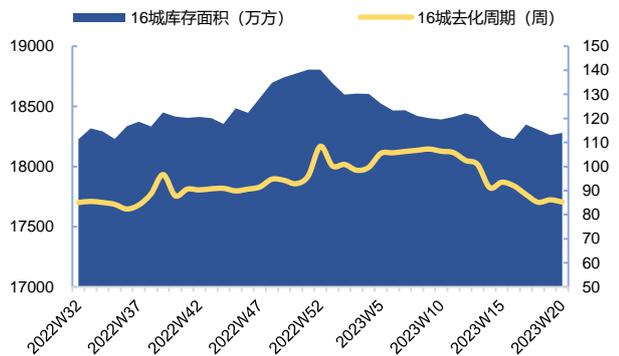
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


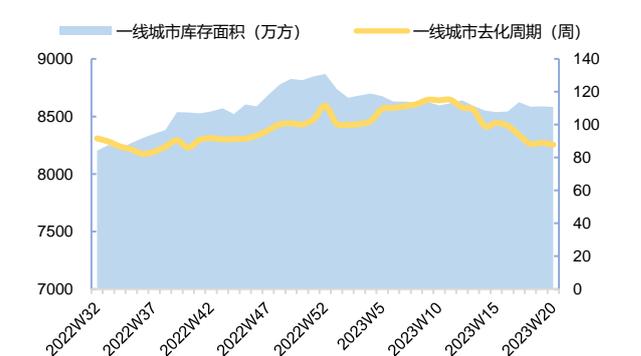
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

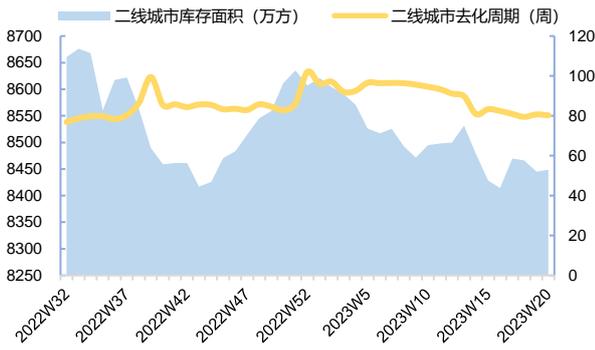
本周(2023/05/13-2023/05/19)监测 15 个重点城市库存面积 18280.03 万平方米, 环比上升 0.11%, 去化周期 85.29 周, 较上周缩短 0.89 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.04%/0.04%/1.58%, 去化周期环比变动-1.33/-0.43/-2.29 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期


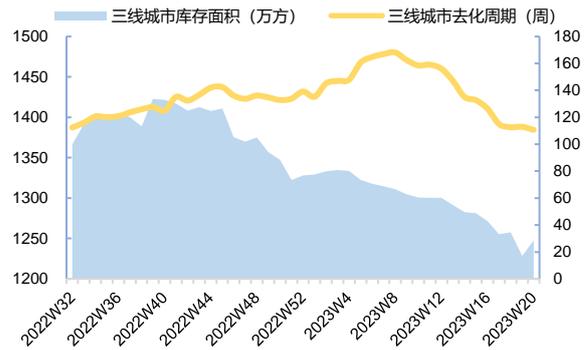
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 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 27: 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 28: 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 29: 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	2587.08	-0.36%	22.11	117.01	119.13
上海	2855.28	0.20%	38.45	74.26	73.71
广州	2258.58	-0.03%	26.06	86.65	90.03
深圳	882.46	0.08%	11.16	79.05	81.56
二线城市					
南京	2854.01	0.21%	19.44	146.82	146.09
苏州	1335.26	-0.46%	17.79	75.04	76.83
福州	1347.70	0.47%	5.23	257.74	258.74
温州	1427.20	0.10%	21.04	67.84	65.43
杭州	772.07	-1.18%	21.95	35.18	36.95
宁波	417.09	1.16%	10.96	38.04	37.13
厦门	295.37	0.18%	8.85	33.38	34.79
三线城市					
莆田	359.72	2.04%	1.50	239.40	238.61
宝鸡	631.20	1.50%	4.46	141.55	145.48
南平	69.15	0.00%	0.21	322.49	313.83
东营	187.85	1.54%	5.10	36.81	37.70

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

22 城集中供地方面

5月19日, 成都2023年一批次供地结束。本次出让8宗地块, 沿用“限价竞买+抽签竞得”方式进行。最终1宗溢价、6宗底价成交、1宗流拍, 成交金额101亿元, 平均溢价率2%。新津区花源街道地块成为唯一流拍的地块。房企方面, 国央企仍为拿地主力, 成都轨交、科蓉城市、欧辰人居、新津城投等均有收获。3月22日至5月19日, 成都一批次供地圆满完成, 共计出让34宗宅地, 面积129公顷, 成交金额达到311亿元。

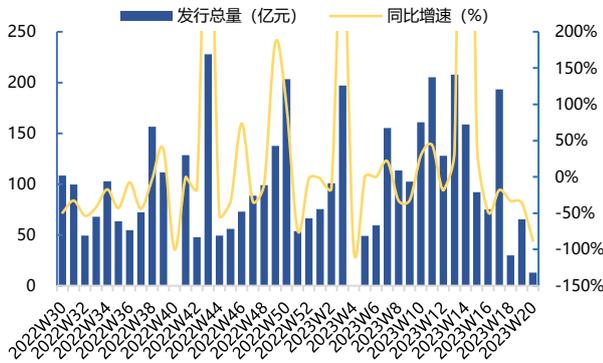
5月18日, 福州完成2023年首场土拍。本次出让5宗地块, 总出让面积6.42万平, 总成交规划建面14.09万平。本次采用“限地价+竞首期付款比例+摇号”方式拍卖出让。最终3宗封顶、2宗底价成交, 成交金额12.84亿。成交楼面均价9111元/平, 平均

溢价率 10.2%。房企以本地国企为主，厦门国贸、福州城投、福州左海、福州地铁均有地块入手。

4. 房企融资情况

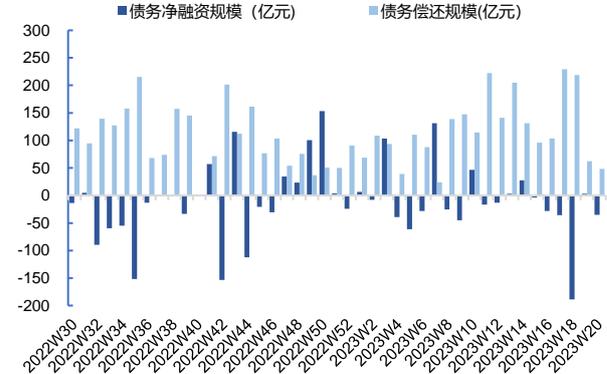
本周（2023/05/15-2023/05/21）房企境内新发债总额为 13.00 亿元，同比下降 87.79%，环比下降 80.11%；债务总偿还量为 48.42 亿元，同比下降 37.67%，环比下降 21.92%；净融资额-35.42 亿元。

图表 30: 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 31: 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

本周房企发行 1 笔债券，为招商蛇口发行的 13 亿元超短期融资券，期限 0.25 年，利率 2.20%。

图表 32: 房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
05/19	万科企业	“21 万科 03”、“21 万科 04” 将于 5 月 22 日付息
05/18	金融街	拟发行两期合计不超 20 亿元公司债，期限分别为 5 年、7 年
05/18	万科企业	两期合计 15.66 亿元公司债将于 5 月 20 日付息
05/18	绿景中国地产	完成发行于 2025 年到期 6% 的可换股债券
05/17	招商蛇口	发行 13 亿元超短期融资券，利率 2.20%
05/17	万科企业	“20 万科 03” 将赎回并摘牌，“20 万科 04” 将付息
05/17	黑牡丹	发行 15 亿元定向债务融资工具获准注册
05/16	中国金茂	50 亿元公司债券获上交所受理
05/16	美的置业	10 亿元公司债将付息，利率 4.50%
05/15	金融街	15.7 亿元公司债上市，品种一票面利率为 3.25%
05/15	天地源	拟申请注册发行 15 亿中票，用于项目建设或偿债

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 33: 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 招商蛇口 SCP005	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	5/15	13.00	0.25	2.20	中央国有企业	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 34: 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)	
5/15	景瑞地产(集团)有限公司	发债主体	推迟评级	5/15	2	18.50	0	0.00	AA
5/12	鑫苑(中国)置业有限公司	20 鑫苑 01	展期	5/15	3	23.80	0	0.00	AA

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望
5月16日	金辉集团股份有限公司	惠誉国际	撤销评级	--	WD	无	B+	负面

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	hanqiyue@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	张澜夕	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。