



Research and  
Development Center

房地产行业第 22 周周报

# 新房环比回升二手房回落，南京拟放松落户限制

2023 年 06 月 04 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](mailto: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

## 新房环比回升二手房回落，南京拟放松落户限制

2023年06月04日

### 摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年6月第1周，进入上半年销售冲刺节点，新房环比回升、二手房回落。30城新房成交回升至344.40万平，为4月末第17周（366万平）以来最高水平，环比/同比增速分别升至11.82%、28.62%。其中一二线城市环比明显回升。15城二手房成交193.81万平，环比回落8.65%，同比增速保持在58.78%，一二线城市均环比回落。供地方面，5月29日，天津6宗宅地集中出让，最终5宗溢价、1宗底价成交，收金112.8亿，平均溢价率16.94%。中交地产、中国金茂、天津城投与龙湖集团均有收获。5月30日长沙二批次出让3宗地块，最终1宗触顶摇号、2宗底价，收金63.11亿元。平均溢价率3%。招商蛇口、华润置地各竞得一宗地块。北京6月1日首场供地出让的4宗地块中，3宗触顶摇号、1宗底价成交，收金95.2亿元，平均溢价率10%。中国海外发展、招商蛇口、中能建与福建雄旺各落一子。

◆**重点政策解读:** 5月31日，南京市公安局网站发布关于《南京市人才落户实施办法（修订稿）》公开征求意见的公告，其中提到，正在缴纳南京市城镇职工社会保险并且年龄不超过35周岁的大专学历毕业生，也可在南京市落户。同日发布关于《南京市关于江北新区、江宁、浦口、六合、溧水、高淳六区落户政策实施办法（修订稿）》公开征求意见的公告，将较为宽松的南京四区落户政策拓展至六区。今年以来，多个热点城市相继放宽落户政策。1月郑州试行以经常居住地登记户口制度，落户不受社保缴费年限和居住年限的限制。4月，杭州发布落户新政，已在杭州市区落实就业单位的35周岁以下大专学历毕业生，可在市区办理落户。我们认为，包括南京在内的重点城市放宽落户限制，有助于鼓励人口流入并推动当地经济发展。需求端政策发力，也有助于促进当地房地产市场平稳复苏。

◆**一周行情回顾:** 本周（2023/05/29-2023/06/04）申万房地产指数上涨2.65%，跑赢上证综指2.10pct，在各类板块中位列第5/31，恒生地产建筑业指数上涨0.68%，跑输恒生综指0.33pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：\*ST新联（28.23%）、合景泰富集团（19.35%）、万通发展（19.06%）；本周跌幅前3的地产公司分别为：ST阳光城（-22.95%）、ST粤泰（-22.41%）、ST泰禾（-21.82%）。本周恒生物业服务及管理板块上涨3.05%，跑赢恒生综指2.04pct，在各类板块中位列第3/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：合景悠活（11.39%）、时代邻里（10.99%）、融创服务（10.66%）；本周跌幅前3的物业公司分别为：弘阳服务（-16.17%）、国锐地产（-4.12%）、越秀服务（-2.57%）。

◆**地产市场监测:** 本周（2023/05/27-2023/06/02）30个大中城新房成交面积344.40万平方米，同比上升28.62%，环比上升11.82%。15城二手房成交面积193.81万平方米，同比上升58.78%，环比下降8.65%。监测16个重点城市库存面积18278.39万平方米，环比上升0.01%，去化周期87.01周，较上周延长1.24周。上周（2023/05/22-2023/05/28）100大中城市土地供应建面3111.35万平方米，同比下降48.67%，环比上升44.97%；土地成交建面2311.06万平方米，同比下降20.84%，环比下降35.12%；供需比上升为1.35，溢价率为5.40%。

◆**房企融资情况:** 本周（2023/05/27-2023/06/02）房企境内新发债总额为75.50亿元，同比下降61.55%，环比下降52.77%；债务总偿还量为86.62亿元，同比上升45.04%，环比上升2.45%；净融资额-11.12亿元。

◆**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.....	4
2. 一周行情回顾.....	7
2.1 房地产板块.....	7
2.2 物业板块.....	7
2.3 重点公司公告.....	8
3. 地产市场监测.....	11
3.1 新房成交数据.....	11
3.2 二手房成交数据.....	11
3.3 土地市场情况.....	12
3.4 库存及去化.....	13
4. 房企融资情况.....	15
4.2 房企融资详情.....	15
4.3 房企信用情况.....	16
风险因素.....	16

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

## 1. 地产政策追踪

### 1.1 重点政策解读

#### 政策内容:

#### 南京: 35 周岁以下缴纳南京社保大专毕业生可落户

5月29日,南京市公安局网站发布关于《南京市人才落户实施办法(修订稿)》公开征求意见的公告。其中第二条规定,具有下列情形之一的,可申请户口迁入南京市城镇地区:(一)具有研究生及以上学历或45周岁以下本科学历毕业生(含同等学历的留学归国人员、非全日制研究生);(二)正在缴纳本市城镇职工社会保险,且已连续缴纳6个月以上的40周岁以下大专学历毕业生;(三)正在缴纳本市城镇职工社会保险,且35周岁以下大专学历毕业生;(四)具有中级及以上专业技术资格人员;(五)具有三级及以上国家职业资格(技能类)人员。关于《南京市关于江北新区、江宁、浦口、六合、溧水、高淳六区落户政策实施办法(修订稿)》公开征求意见的公告也于同日发布。

#### 政策解读:

**南京市人才落户条件放松,四区政策拓展至六区。**根据2021年5月南京市公安局发布的《南京市人才落户实施办法(暂行)》,研究生及以上学历、45周岁以下本科学历毕业生、连续缴纳6个月以上社保的40周岁以下大专学历毕业生,可在南京市城镇地区落户。5月29日,南京市公安局网站发布《南京市人才落户实施办法(修订稿)》,新增部分内容,进一步降低落户门槛:正在缴纳南京市城镇职工社会保险并且年龄不超过35周岁的大专学历毕业生,也可在南京市落户。与此同时,根据2022年7月发布的《南京市关于浦口、六合、溧水、高淳四区落户政策实施办法》,浦口、六合、溧水、高淳四区,持有居住证并连续缴纳6个月社保即可落户,政策较为宽松。近期发布的关于《南京市关于江北新区、江宁、浦口、六合、溧水、高淳六区落户政策实施办法(修订稿)》中,将四区落户政策拓展至六区。

**今年以来,全国已有多个热点城市相继放宽落户政策。**1月,郑州市发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》,试行以经常居住地登记户口制度,落户不受社保缴费年限和居住年限的限制。4月,杭州发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见(征求意见稿)》,已在杭州市区落实就业单位的35周岁(不含)以下的大专学历毕业生,可在市区办理落户。

**降低落户门槛,促进楼市平稳复苏。**2023年5月南京住房销售热度有所回落。根据南京网上房地产统计数据,南京市5月商品房成交量4790套,较4月份的5350套环比下降10.47%,相比去年5月的5618套同比下降14.74%。2022年12月南京市加大支持住房需求,提供半年及以上居住证明即可在宁购买1套住房。此外,5月南京公积金管理中心发布公积金新政,加大对多子女家庭租房和购房支持力度,多子女家庭最高可贷额度提升至每户120万元。我们认为,包括南京在内的重点城市放宽落户限制,有助于鼓励人口流入并推动当地经济发展。各地需求端政策发力,发挥示范作用,也有助于促进房地产市场平稳复苏。

### 1.2 地产政策回顾

**中央政策层面:**统计局发布PMI数据显示,5月份我国房地产行业商务活动指数均位于收缩区间。

**地方政策层面：**本周南京发布落户政策征求意见稿，广州印发通知支持房地产市场平稳健康发展，广东佛山、安徽芜湖、湖南衡阳、湖北鄂州等地出台优化调整住房公积金政策，福建省加强预售资金监管，深圳房地产中介协会严禁“零首付”、“负首付”违规行为。

图表 1：本周政策回顾

日期	发布地区	内容
05/28	深圳	5月26日，深圳市房地产中介协会发布《关于禁止参与/协助“买房负首付”“零首付”等违法违规行为的郑重提示》。深圳市房地产中介协会表示，“买房负首付”已违反国家相关金融信贷政策，2017年住建部、央行、银保监会联合印发《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资、首付分期和变相首付垫资。各房地产中介机构、从业人员应严格遵守国家“房住不炒”的定位，严格内部相应业务管理，并应由即日起开展自查自纠工作，禁止以任何形式参与/协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。如发现我市房地产中介机构、从业人员存在违规销售宣传或为消费者违规购房贷款提供咨询、协助的，我会将立即报送行政主管部门依法依规查处。同时，我会也将依据《深圳市房地产中介行业从业规范》等规定进行自律惩戒，严重者还将根据《深圳市房地产中介行业黑名单暨企业风险警示人员名单实施办法》列入行业黑名单，并向社会做相应通报。
05/28	南京	5月26日，南京发布官方微信披露数据，1-4月全市经济总体延续平稳恢复态势。1-4月全市固定资产投资2009.13亿元，同比增长4.1%。其中工业投资增长7.7%，房地产开发投资增长4.1%。高技术投资保持较快增速，全市高技术产业投资369.39亿元，同比增长11.2%，增速快于全市固定资产投资7.1个百分点。其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长9.4%和15.7%。1-4月，全市商品房销售面积272.36万平方米，同比增长14.6%。
05/29	芜湖	近日，芜湖市住房公积金管理中心发布通知，住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为50万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为70万元。
05/29	衡阳	自6月1日起，衡阳市将实行购买首套新建商品住房提取住房公积金支付首付款业务，着力为缴存职工提供便捷、高效的公积金服务。据悉，在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳市首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。同时，对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由60万元调整至70万元。
05/29	宁波	浙江省宁波市2023年第二批次集中供地收官。该批次共推出8宗涉宅地块，总用地面积27.4万平方米，总建筑面积66.76万平方米，总起始价47.98亿元，依然采取“限地价+摇号”方式出让，最终以4宗“触顶”、1宗溢价、3宗底价成交，揽金约52.2亿元，成交楼面均价7817元/平方米，平均溢价率8.75%。除4宗“触顶”地块外，其余4宗宅地均由宁波本地房企摘得。
05/29	北京	5月26日，北京市住建委发布关于加强住宅拆改承重结构管理的紧急通知，严禁变动住宅建筑主体和承重结构违法行为。住宅产权人、使用人、管理人应当按照《北京房屋建筑使用安全管理办法》合理使用和安全管理，加强房屋使用过程中的检查、巡查，当发现住宅存在变动建筑主体和承重结构行为时，应及时劝阻，劝阻无效或已造成后果的，应及时报告业主委员会或居委会、街道办事处、乡镇人民政府。在大排查大整治期间，发现违规拆改情况，依法从严进行处罚。
05/30	福建	5月29日，福建省住房和城乡建设厅日前发布《关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知》。通知明确提出，要从四个方面加强预售资金监管，即实行专户管理、规范资金缴存、完善使用管理和强化风险防控。全面排查各在建在售商品房项目预售资金监管落实情况，严防企业违规使用预售资金，引发新的项目风险。房地产开发企业不得要求购房款存入非监管账户，严禁预售资金“体外循环”。
05/30	上海	5月30日，上海市人民政府举行“营造一流营商环境 服务构建新发展格局”主题新闻发布会。从会上获悉，当日发布的《上海市加大力度支持民间投资发展若干政策措施》围绕加强要素保障，完善民间投资融资服务推出四项具体措施：一是加强企业信用信息共享应用。在上海市41个主要执法领域推行市场主体专用信用报告替代有无违法记录证明。推进实施公共信用信息数据上链工程，实现“一次申请、同步修复”。二是拓宽民营企业融资渠道。重点聚焦盘活民间投资存量，支持在保障性租赁住房、产业园区、消费基础设施等领域加快发行REITs产品，增强再投资能力。支持民营企业在沪设立资产管理公司，将不同地区资产进行整合优化后通过基础设施REITs充分盘活。三是发挥好政府性融资担保机构作用。进一步增强市级政府性融资担保机构增信能力，稳步提升民营企业首贷率。优化完善区级政府性融资担保机构考核机制。四是引导金融机构支持民间投资项目。推动金融机构支持民间投资项目，创新金融产品和服务，推动民营企业平均融资成本稳中有降。
05/30	广东	广东省发布《新时代广东高质量发展的若干意见》。其中提到，打造粤港澳大湾区国际消费枢纽，推进国际消费中心城市建设，培育一批区域消费中心城市和国内外品牌消费集聚区。支持新能源汽车消费，加强停车场、充电桩、换电站、加氢站等配套设施建设。稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，因地制宜发展保障性租赁住房、共有产权住房，完善长租房政策。增加养老育幼服务消费。加快培育新型消费。
05/31	北京	5月下旬，基于北京金融综合服务网的跨行“带押过户”在门头沟区不动产交易中心办理完成，标志着北京地区跨行“带押过户”已步入线上化轨道。此外，同行“带押过户”已在10多家银行实现常态化办理，已交易房产涉及通州、海淀、朝阳、怀柔、丰台等8个区。至此，北京地区“带押过户”政策各类配套措施已经基本到位，很多银行机构和房地产中介机构均可办理。

05/31	南京	近日，南京市公安局网站发布关于《南京市人才落户实施办法（修订稿）》公开征求意见的公告。《修订稿》第二条规定，具有下列情形之一的，可申请户口迁入南京市城镇地区：（一）具有研究生及以上学历或45周岁以下本科学历毕业生（含同等学历的留学归国人员、非全日制研究生）；（二）正在缴纳本市城镇职工社会保险，且已连续缴纳6个月以上的40周岁以下大专学历毕业生；（三）正在缴纳本市城镇职工社会保险，且35周岁以下大专学历毕业生；（四）具有中级及以上专业技术资格人员；（五）具有三级及以上国家职业资格（技能类）人员。
05/31	杭州	5月31日，浙江省杭州市规划和自然资源局发布国有建设用地使用权挂牌出让公告，本批次共推出12宗涉宅用地，地块总出让面积约48.06万平方米，起始总价约119.53亿元，地块计划于6月30日集中出让。从地块区位来看，12宗地块分别位于拱墅区（2宗）、萧山区（2宗）、余杭区（1宗）、上城区（1宗）、临平区（1宗）、富阳区（3宗）以及临安区（2宗）。
05/31	全国	5月31日，国家统计局发布了2023年5月中国采购经理指数运行情况。对此，国家统计局服务业调查中心高级统计师赵庆河进行了解读，5月份，制造业采购经理指数、非制造业商务活动指数和综合PMI产出指数分别为48.8%、54.5%和52.9%，低于上月0.4、1.9和1.5个百分点，我国经济景气水平有所回落，恢复发展基础仍需巩固。从行业看，在“五一”节日效应带动下，旅游出行、线下消费等较为活跃，铁路运输、航空运输、住宿、餐饮等行业商务活动指数均位于55.0%以上较高景气区间；服务业新动能行业发展向好，电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务等行业商务活动指数均位于60.0%以上高位景气区间，持续高于服务业总体水平。同时，资本市场服务、房地产等行业商务活动指数均位于收缩区间，行业景气水平下降。
06/01	鄂州	鄂州市住房公积金中心近日发布关于调整鄂州市住房公积金业务政策的通知。在实施多子女家庭使用住房公积金支持政策方面，通知提到，提高本市缴存职工多孩家庭新购房贷款额度（不含商转公）。支持生育二孩、三孩的家庭购置本市自住住房，在符合贷款政策条件下，职工及配偶均正常缴存公积金，且为首套首贷时，贷款最高额度为65万元；非首套首贷或单方职工缴存的，贷款最高额度为60万元。通知显示，偿还贷款可代际互助，缴存职工可申请扣划本人名下的住房公积金用于偿还父母或子女购买本市首套普通自住住房公积金个人住房贷款。
06/01	福州	福州市房地产中介行业协会日前发布了《关于合理调整二手房产交易佣金标准促进房产消费复苏的指导意见书》，指导意见书称，调整由买方全额支付交易佣金的现行办法，转为由买、卖双方等比等额分担佣金；合理下调中介企业的佣金收费标准，单方收佣比例定为房屋成交价的1.5%，指导意见自2023年6月1日起正式实施，试工期一年。不过在政策发布后第二日，福州市房地产中介行业协会发文表示，已印发通知撤销上述文件。
06/01	广州	广州市人民政府办公厅发布关于印发2023年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案的通知。方案提出，支持房地产市场平稳健康发展。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，做好“保交楼”有关工作，保持开发贷款和债券融资稳定，满足项目合理融资需求。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理，加大对保障性租赁住房市场发展的金融支持力度。
06/01	深圳	据深圳市房地产信息平台，2023年5月，深圳市二手商品房成交为32.42万平方米（3348套），同比增加0.58%；其中二手商品住宅成交为27.37万平方米（2788套），同比增加0.55%。从环比而言，5月，深圳市二手商品房成交面积环比下降6.7%；其中二手商品住宅成交下降9.4%。
06/02	青岛	据青岛晚报，青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局于6月1日联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，调整青岛非限购区域购房首付比例，同时优化限售条件，支持刚需、改善需求。其中提出，支持刚性和改善性住房需求。全面推行二手房“带押过户”、“优鲜卖”模式，促进“卖旧买新”“卖小换大”。鼓励各区（市）棚户区和城中村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度。新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年，取证满2年。二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年。限购区域首付比例不变，首套最低30%、二套最低40%。非限购区域首付比例首套最低调整为20%、二套最低调整为30%。
06/02	佛山	佛山市住房公积金管理中心发布了“关于调整佛山市提取住房公积金支付房租有关事项的通知”。根据通知，此次新政调整了租住商品住房最高可提取额度的计算方式，加大了对多孩家庭租住商品住房的支持力度，并增加租房提取频次。根据通知，多孩家庭租住商品住房年最高可提取额度超6万元。该通知从2023年7月1日起实施。

资料来源：深圳市房地产中介协会官网，南京发布公众号，芜湖发布公众号，土地情报公众号，证券时报，深圳市房地产信息平台，青岛晚报，各地政府网站，信达证券研发中心

## 2. 一周行情回顾

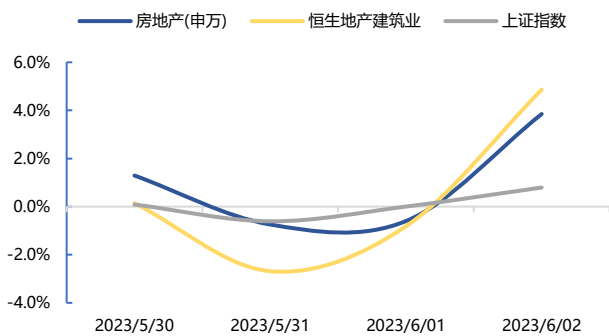
### 2.1 房地产板块

本周（2023/05/29-2023/06/04）申万房地产指数上涨 2.65%，跑赢上证综指 2.10pct，在各类板块中位列第 5/31，恒生地产建筑业指数上涨 0.68%，跑输恒生综指 0.33pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：\*ST 新联（28.23%）、合景泰富集团（19.35%）、万通发展（19.06%）、新城发展（18.66%）、中梁控股（17.65%）、龙光集团（16.90%）、融创中国（16.38%）、德信中国（11.84%）、时代中国控股（11.11%）、中南建设（11.03%）；

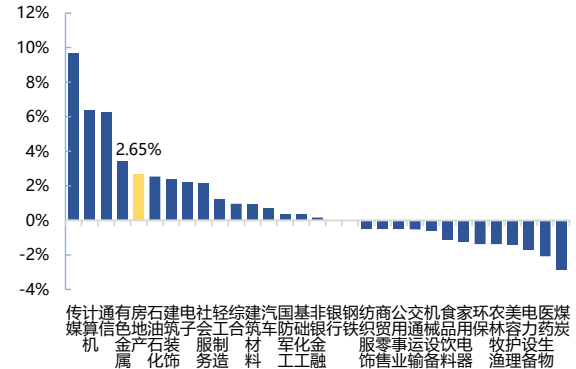
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：ST 阳光城（-22.95%）、ST 粤泰（-22.41%）、ST 泰禾（-21.82%）、\*ST 宋都（-21.62%）、易居企业控股（-18.57%）、\*ST 嘉凯（-15.52%）、建业地产（-8.81%）、恒基地产（-7.18%）、天房发展（-4.42%）、世荣兆业（-4.30%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



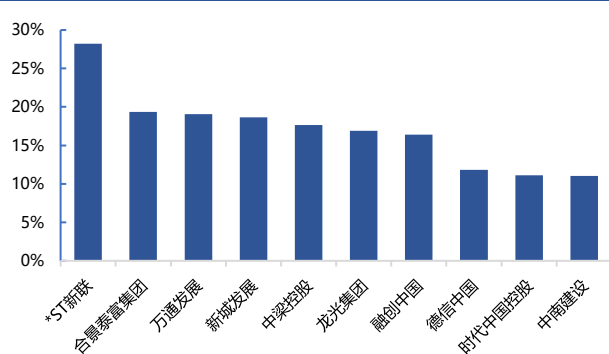
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



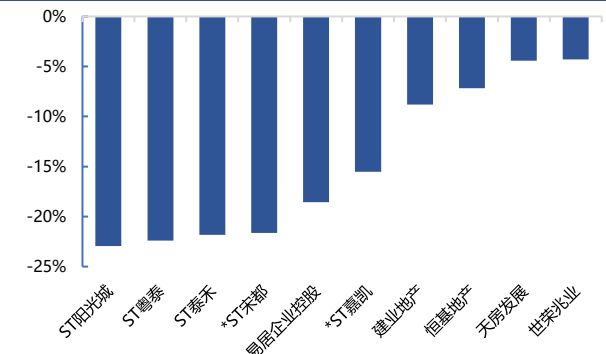
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

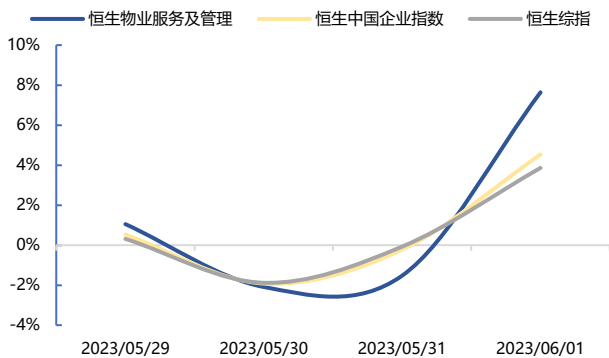
本周（2023/05/29-2023/06/04）恒生物业服务及管理板块上涨 3.05%，跑赢恒生综指 2.04pct，在各类板块中位列第 3/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：合景悠活（11.39%）、时代邻里（10.99%）、融创服务（10.66%）、世茂服务（10.27%）、卓越商企服务（9.96%）、新城悦服务

(9.16%)、宝龙商业(8.91%)、碧桂园服务(8.53%)、金科服务(8.05%)、中海物业(5.13%)；

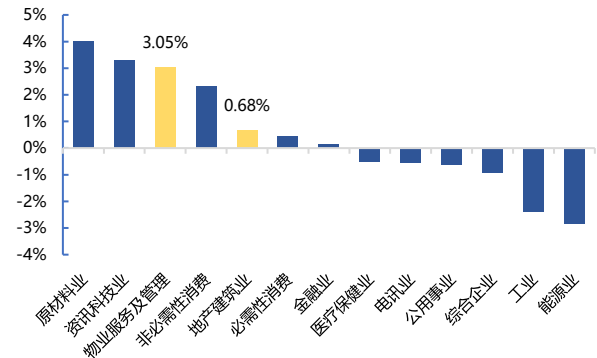
本周仅有8家物业公司下跌分别为：弘阳服务(-16.17%)、国锐地产(-4.12%)、越秀服务(-2.57%)、佳兆业美好(-1.90%)、远洋服务(-1.62%)、绿城管理控股(-1.46%)、保利物业(-0.88%)、绿城服务(-0.23%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



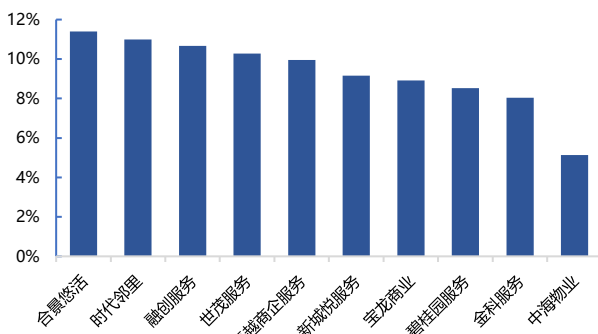
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



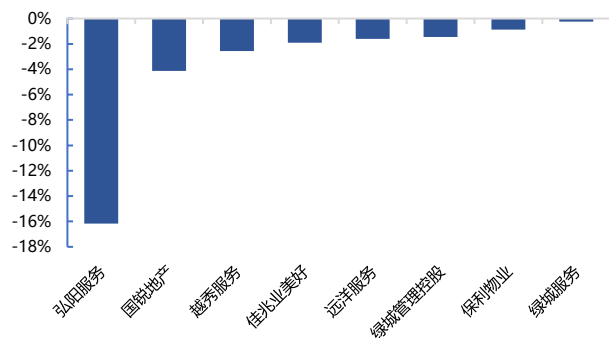
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 8 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
<b>业绩公告</b>		
06/01	世茂集团	上海世茂建设 2022 年营收 368.8 亿, 归母净亏损 171 亿
06/01	美的置业	前 5 月合同销售金额 354.6 亿元 同比增长 11.09%
06/02	万科企业	5 月份实现合同销售金额 329.4 亿元
<b>资金投向</b>		
05/28	荣盛发展	公司拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的盟固利 68.38% 股权, 公司股票于 2023 年 5 月 26 日上午开市起停牌
05/29	国创高新	与武汉理工大学签署《共建国创高新-武汉理工先进复合材料联合技术研究中心协议书》
05/31	华润置地	成立合营企业以于中国东莞进行物业发展
06/01	同济科技	全资子公司中标 12.66 亿元项目工程
06/02	中华企业	拟定增募资不超 45 亿元, 将用于中企誉品·银湖湾等项目
<b>股权回购</b>		
05/29	星盛商业	5 月 29 日回购 16.30 万股, 耗资 22.06 万港币



05/29	长实集团	5月29日回购124.45万股,耗资5384.94万港币
05/30	建业新生活	5月30日回购10.00万股,耗资26.52万港币
05/30	长实集团	5月30日回购188.45万股,耗资8103.58万港币
05/30	新大正	限制性股票回购注销116.48万股,总股本变为2.28亿股
05/31	长实集团	5月31日回购395.70万股,耗资1.67亿港元
06/02	建业新生活	6月1日回购10.00万股,耗资26.30万港币
<b>股权交易</b>		
05/29	融创中国	融创华北以14.86亿元收购天津绿城全运村建设开发有限公司51%股权
05/29	荣盛发展	拟收购盟固利68.38%股权
05/30	招商蛇口	(1)增发收购南油集团股权获深交所审核通过;(2)拟转让招商美景60%股权,旗下拥有招商美景美境楼盘项目
05/31	万通发展	控股股东嘉华控股拟以约5亿元转让1.05亿股股份
05/31	第一服务控股	收购某投资控股公司8%股权后者全资持有世纪生活股权
06/01	保利物业	与保利创投和保利南方转让和乐教育股权,涉及金额3059万
<b>股东减持</b>		
05/29	栖霞建设	股东南京高科集中竞价减持股份计划届满未实施
05/30	华远地产	京泰投资以集中竞价的方式减持公司股份约5.84万股
<b>人事变动</b>		
05/29	绿城服务	委任贾生华为独立非执行董事
05/30	万科企业	董监事会将换届,候选人公布,大股东深铁和万科各占三席
05/30	中骏集团控股	选举毛振华为独立非执行董事
06/01	路劲	委任德祥地产主席张汉杰为独立非执董
<b>股息派发</b>		
06/01	融创服务	将于6月15日派发末期股息每股0.137元
06/01	新大正	2022年度拟每10股派3元,6月9日除权除息
<b>借贷担保</b>		
05/28	我爱我家	为北京我爱我家1亿元贷款提供担保
05/29	福星股份	为福星新材料1000万元借款提供担保
05/30	金融街	为科世金公司展期债务融资提供不超4373万元担保
05/30	招商蛇口	为常熟子公司提供不超9.1亿元担保
<b>质押/解除质押</b>		
05/30	大名城	董事局副主席俞锦延期质押公司0.81%股份
05/30	卓朗科技	津诚金石解除质押公司4.03%股份及再质押4.03%股份
<b>其他公告</b>		
05/28	宋都股份	公司股票股价出现异常波动,回应称不存在应披露而未披露重大信息
05/28	陆家嘴	收到上交所关于发行股份购买资产相关事宜的意见落实函
05/28	ST泰禾	公司股票或因股价低于面值被终止上市
05/28	*ST泛海	收盘价连续11个交易日低于1元,存在可能因股价低于面值被终止上市风险
05/29	ST世茂	公司股票于5月5日起实施其他风险警示
05/29	国创高新	配偶短线交易,监事何斌被警示
05/29	*ST嘉凯	收盘价连续18个交易日低于1元,公司股票可能被终止上市
05/29	远洋集团	拟以3.59亿元人民币出售北京远洋未来广场

05/30	*ST 泛海	(1) 收盘价连续 13 个交易日低于 1 元/股, 存在可能因股价低于面值被终止上市的风险; (2) 确定预重整临时管理人 回应称“预重整工作将实质性全面展开”
05/30	ST 阳光城	收盘价连续 12 个交易日均低于 1 元/股, 股票可能因股价低于面值被终止上市
05/30	ST 泰禾	收盘价连续 17 个交易日低于 1 元/股, 公司股票可能被深交所终止上市交易
05/30	ST 世茂	实控人方面拟 1 亿元至 2 亿元增持股份
05/30	*ST 蓝光	公司股票将于 6 月 6 日终止上市暨摘牌
05/30	越秀地产	获授 2 亿港元循环贷款融资
05/30	冠城大通	香港大通为大通新材提供的 1 亿元借款期限延长 1 年
05/30	山子股份	银亿控股持有 1.45 亿股公司股份被裁定以股抵债
05/30	黑牡丹	牡丹君港拟对前期已向上海港兴提供不超 1.82 亿元借款进行展期
05/30	粤泰股份	公布控股股东破产清算进展, 所持股份已全部冻结
05/30	金科服务	起诉金科股份, 请求返还借款本金 15 亿元及利息
05/30	*ST 海投	股票收盘价连续十个交易日低于 1 元
05/30	中南建设	(1) 股东中南城市建设投资有限公司所持 1500 万股公司股份被冻结, 占总股本的 0.39%; (2) 中南城投所持中南建设 0.89% 股份遭二次公开拍卖
05/31	陆家嘴	回复上交所, 募集配套资金不用于拿地、开发新楼盘
05/31	ST 阳光城	收盘价连续 13 个交易日均低于 1 元/股, 股票可能被深交所终止上市交易
05/31	陆家嘴	审议通过《关于公司与陆家嘴集团、前滩投资分别签署的议案》
05/31	德信中国	债权人大会已获全部债权人批准将于 6 月 9 日进行聆讯
06/01	*ST 海投	控股股东及一致行动人拟增持公司股份不低于 2000 万元
06/01	ST 新城	6 月 2 日复牌并撤销其他风险警示, 证券简称变更为“铁岭新城”
06/01	中梁控股	境外债重组迎来新进展, 与债权人小组成员订立条款细则
06/01	ST 阳光城	收盘价连续 14 个交易日低于 1 元/股, 股票可能因股价低于面值被终止上市
06/01	ST 泰禾	公司股票可能被深交所终止上市交易
06/01	ST 粤泰	公司股票收盘价连续 15 个交易日低于 1 元, 可能被终止上市交易
06/01	保利发展	拟剥离和乐教育、艺术教育、保利小贷 3 家公司股权及相关债权
06/01	荣盛发展	因收购新能源动力电池公司, 将继续停牌
06/01	中国海外宏洋集团	主体信用等级由 AA+ 调升至 AAA
06/02	*ST 泛海	(1) 公告招募重整投资人, 股价已连续 15 个交易日低于 1 元; (2) 控股股东拟增持 5000 万元-1 亿元
06/02	中国恒大	截至 4 月末恒大地产逾期商票累计约 2459.87 亿元
06/02	ST 泰禾	公司股票将被终止上市, 6 月 5 日起停牌
06/02	ST 阳光城	公司股票存在可能因股价低于面值被终止上市风险
06/02	合肥城建	全资子公司拟通过增资扩股引入投资者奔汇投资
06/02	ST 粤泰	收盘价连续 16 个交易日低于 1 元, 可能因股价连续 20 个交易日低于 1 元而触及交易类退市指标
06/02	越秀地产	供股获超额认购约 1.37 亿股, 净筹约 83 亿港元

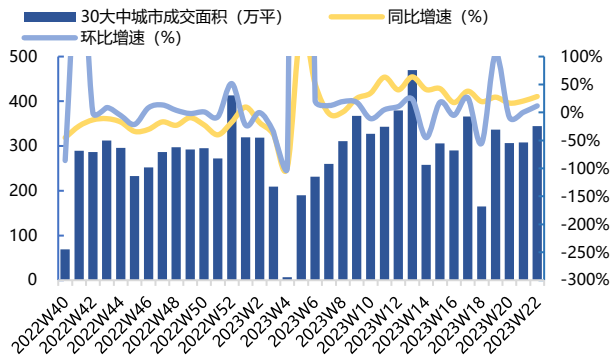
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

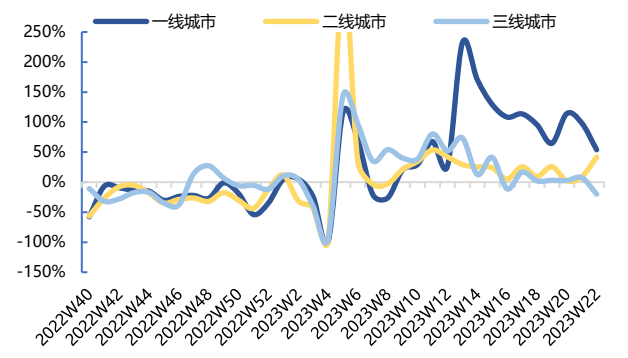
**本周（2023/05/27-2023/06/02）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积344.40万平方米，同比上升28.62%，环比上升11.82%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为72.88/218.69/52.82万平方米，同比变动53.88%/41.65%/-19.98%，环比变动7.46%/24.37%/-17.88%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.70%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.00%/0.20%/-1.90%；环比变动0.40%/0.40%/0.20%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



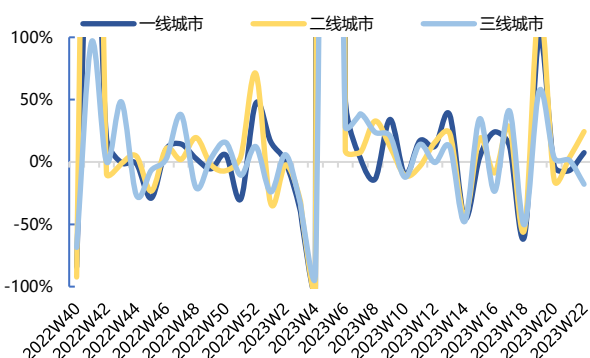
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



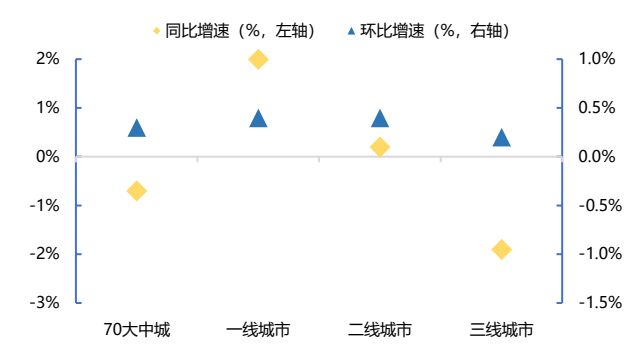
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

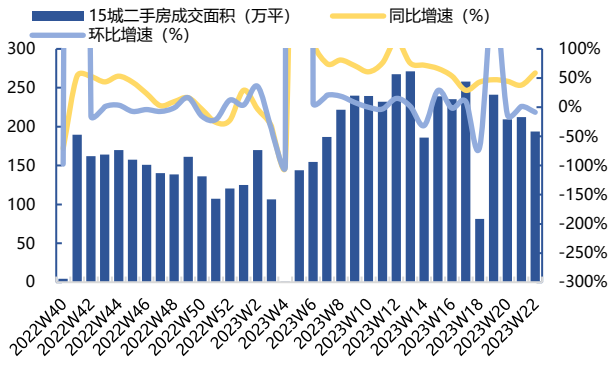
图表 14: 2023 年 4 月新建住宅价格和同比及环比增速



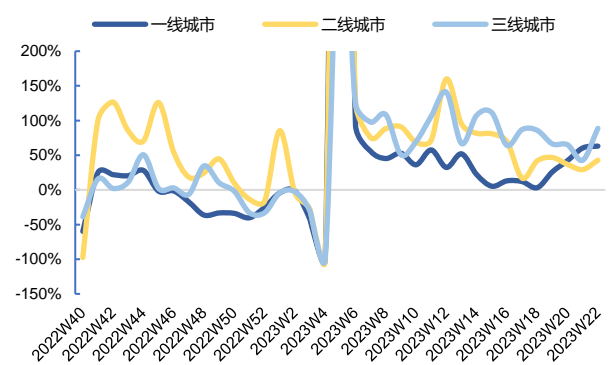
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

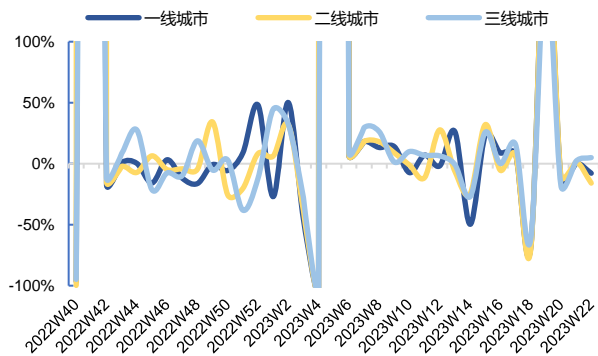
**本周（2023/05/27-2023/06/02）二手房成交数据：**15城二手房成交面积193.81万平方米，同比上升58.78%，环比下降8.65%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为36.75/95.67/61.39万平方米，同比变动63.13%/42.77%/88.74%，环比变动-7.83%/-15.95%/4.99%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌2.70%，环比下跌0.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.90%/-2.20%/-3.60%；环比变动0.20%/0.00%/0.00%。

**图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速**


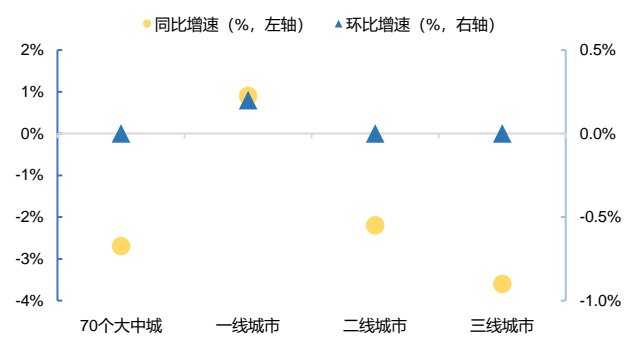
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**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 (%)**


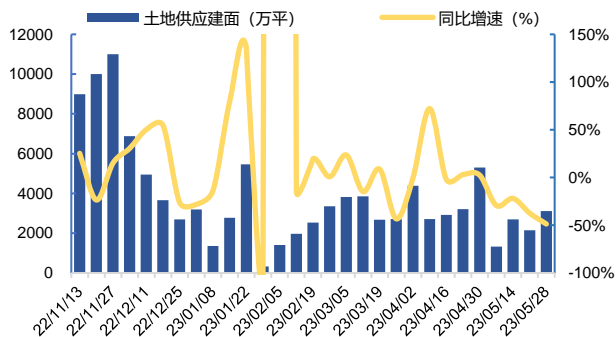
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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


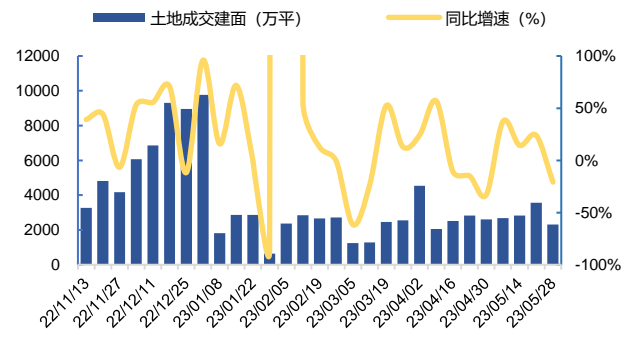
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

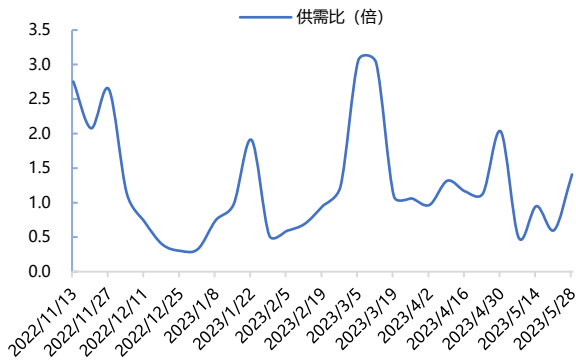
**上周 (2023/05/22-2023/05/28) 土地成交情况:** 100 大中城市土地供应建面 3111.35 万平方米, 同比下降 48.67%, 环比上升 44.97%; 土地成交建面 2311.06 万平方米, 同比下降 20.84%, 环比下降 35.12%; 供需比上升为 1.35, 溢价率为 5.40%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 47.05/470.23/1793.78, 同比变动-55.25%/-56.55%/3.56%, 供需比分别为 0.40/1.82/1.25, 溢价率分别为 0.00%/9.05%/2.25%。

**图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速**


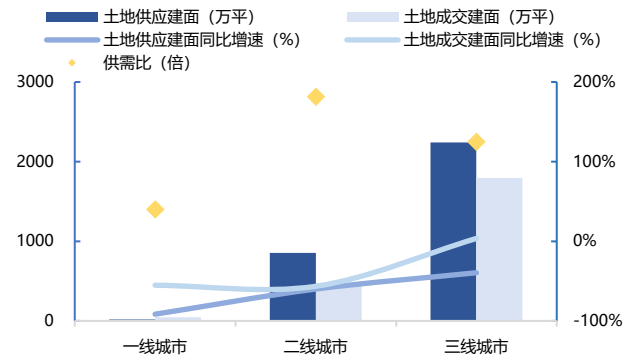
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


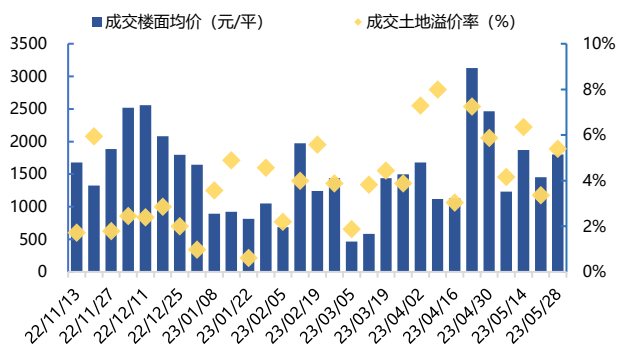
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)**


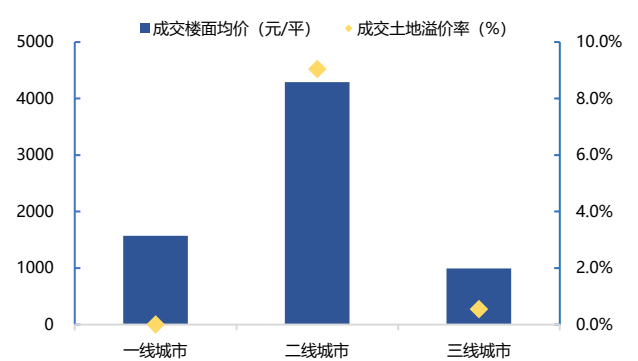
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**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

## 22 城集中供地方面

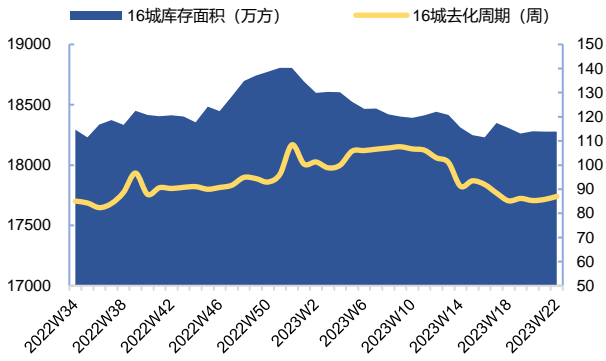
**5月29日, 天津6宗宅地集中出让。**本次出让地块包括东丽区4宗、河西区1宗、河东区1宗。总起价96.45亿元, 总占地面积32.254万平, 总建筑面积65.52万平。最终5宗溢价、1宗底价成交, 收金112.8亿元。成交楼面均价17215元/平, 平均溢价率16.94%。房企方面, 中交地产、中国金茂、天津城投与龙湖集团均有收获。

**5月30日, 长沙出让二批次3宗供地。**出让地块分别位于岳麓区、天心区和雨花区。最终1宗触顶摇号、2宗底价, 收金63.11亿元。总成交面积25.22万平, 总成交规划建面80.14万平, 成交楼面均价7875元/平, 平均溢价率3%。招商蛇口、华润置地各竞得一宗地块。

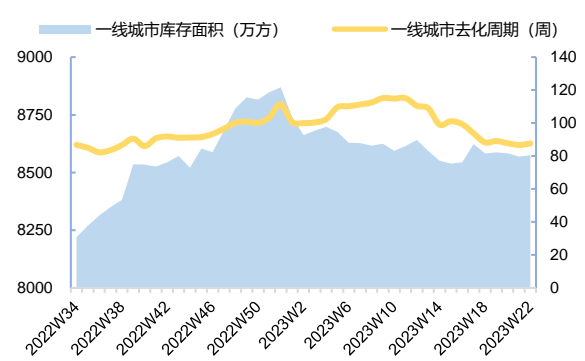
**6月1日, 北京开启6月首场供地。**本次出让4宗地块, 其中经开区1宗、顺义区2宗、石景山区1宗。本场沿用调整后的出让规则, 同一集团成员企业不得同时报名竞买同一宗地。顺义新城19-69、6001地块分别吸引了45家、36家房企报名。最终4宗地块全部成交, 3宗触顶摇号、1宗底价, 收金95.2亿元。总成交面积13.53万平, 总成交规划建面28.37万平, 成交楼面均价33542元/平, 平均溢价率10%。房企方面, 中国海外发展、招商蛇口、中能建与福建雄旺各落一子。

## 3.4 库存及去化

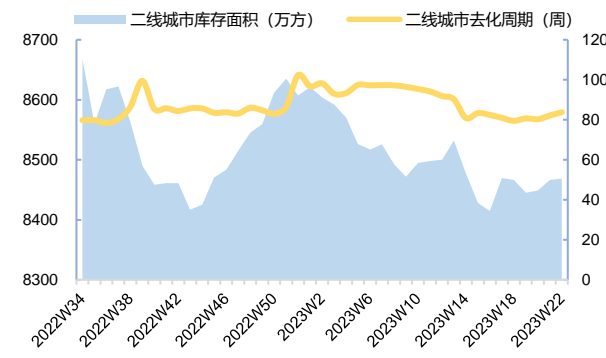
本周(2023/05/27-2023/06/02)监测15个重点城市库存面积18278.39万平方米, 环比上升0.01%, 去化周期87.01周, 较上周延长1.24周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动0.06%/0.02%/-0.52%, 去化周期环比变动0.94/1.65/-0.36周。

**图表 25: 15 城库存面积及去化周期**


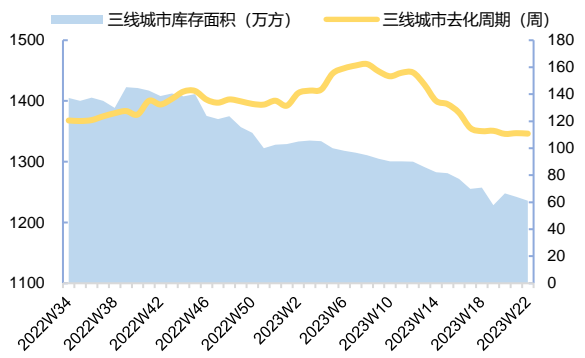
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**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**

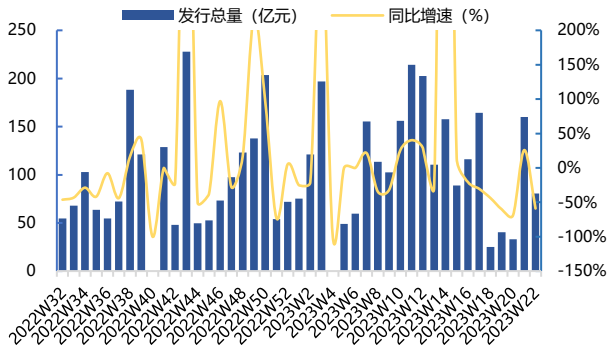
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京	2599.59	0.53%	21.39	121.52	119.55
上海	2833.43	-0.44%	39.38	71.95	71.99
广州	2266.25	0.42%	25.64	88.40	85.86
深圳	875.10	-0.61%	11.40	76.73	77.44
<b>二线城市</b>					
南京	2853.64	0.17%	18.76	152.10	149.36
苏州	1335.99	0.02%	17.28	77.32	76.79
福州	1336.81	-0.77%	4.94	270.74	258.29
温州	1451.31	0.57%	18.80	77.18	74.03
杭州	772.33	0.08%	22.16	34.85	34.59
宁波	422.01	-0.26%	10.20	41.38	40.17
厦门	296.28	-0.21%	8.95	33.09	32.66
<b>三线城市</b>					
莆田	358.45	-0.01%	1.37	261.96	246.44
宝鸡	620.27	-0.38%	4.35	142.70	142.84
南平	69.15	0.00%	0.18	383.60	324.53
东营	187.77	-2.12%	5.25	35.73	37.29

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

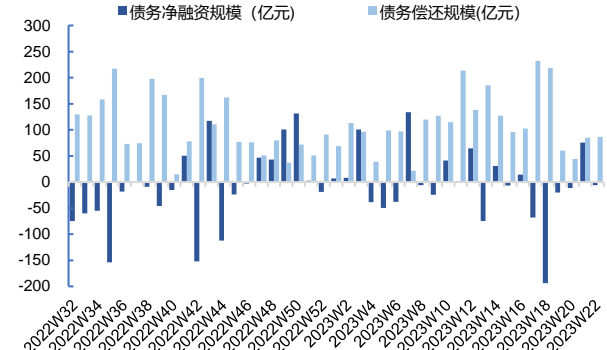
本周（2023/05/29-2023/06/04）房企境内新发债总额为 75.50 亿元，同比下降 61.55%，环比下降 52.77%；债务总偿还量为 86.62 亿元，同比上升 45.04%，环比上升 2.45%；净融资额-11.12 亿元。

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

本周房企共发行 8 笔债券，发行主体均为国央企。其中陆家嘴发行一笔 25 亿元的一般公司债，期限 5 年，发行利率 3.10%，发行额最高。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
06/01	天健集团	成功发行 15 亿元超短债，利率 2.46%
05/30	金科股份	未能按期兑付“H0 金科 03”本息，展期方案仍在表决中
05/29	金科股份	(1) 未能按期足额兑付“H0 金科 03”本息，本期应偿付本息金额 9.19 亿元；(2) 澄清与某大型国有企业集团合作：目前未签署任何协议
05/29	陆家嘴	(1) 完成发行 15 亿元公司债券，票面利率为 3.12%；(2) 签订重组减值补偿协议补充协议
05/29	中国海外发展	中海企业发展集团决定行使“21 中海 03”发行人赎回选择权

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 光大嘉宝 MTN002	光大嘉宝股份有限公司	6/02	5.00	3.00	-	中央国有企业	一般中期票据
23 陆债 02	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	6/02	25.00	5.00	3.10	地方国有企业	一般公司债
23 北电 02	北京电子城高科技集团股份有限公司	6/01	17.00	3.00	3.30	地方国有企业	一般公司债
23 首开 MTN006	北京首都开发股份有限公司	5/31	14.00	5.00	3.59	地方国有企业	一般中期票据
23 光明房产 SCP003	光明房地产集团股份有限公司	5/31	2.50	0.49	2.65	地方国有企业	超短期融资债券
23 苏州高新 SCP008	苏州苏高新集团有限公司	5/30	2.00	0.31	2.12	地方国有企业	超短期融资债券
23 招商蛇口 SCP006	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	5/29	13.00	0.25	2.20	中央国有企业	超短期融资债券
23 苏州高新 SCP007	苏州苏高新集团有限公司	5/29	2.00	0.22	2.08	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 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)	
2023/5/30	金科地产集团股份有限公司	H0 金科 03	未按时兑付本息	2023/5/29	18	151.82	4	33.25	AAA
2023/5/30	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023/5/30	8	68.65	0	0.00	A
2023/5/29	华夏幸福基业股份有限公司	18 华夏 02	未按时兑付本息	2023/5/30	16	299.55	9	128.37	C
2023/5/29	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	21 宝龙 03	展期	2023/5/29	13	74.80	0	0.00	AAA
2023/5/29	景瑞地产(集团)有限公司	21 景瑞 01	展期	2023/5/29	2	18.50	0	0.00	AA

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	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	王爽	18217448943	wangshuang3@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	粟琳	18810582709	sulin@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。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 20% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 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。