



Research and
Development Center

房地产行业第 27 周周报

新房二手房环比再回落，各地放松政策仍在持续

2023 年 07 月 09 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

新房二手房环比再回落，各地放松政策仍在持续

2023年07月09日

摘要:

- ◆**本周核心观点:** 2023年7月第1周，新房成交面积环比大幅回落50.93%，其中二线城市环比降幅最大，一线城市降幅稍小，二手房环比也有较大回落，回落幅度较新房稍小为24.78%，其中一线城市环比回落幅度最大。市场整体较上周降温幅度较大，新房方面周度成交面积达到五一假期以来新低。
- ◆**重点政策解读:** 各地楼市政策持续放松，有望继续降低购房负担。本周各地持续在出台楼市放松政策，三线城市中徐州出台卖旧买新补贴政策支持改善型住房需求，促进房地产市场平稳发展；广元提高公积金贷款限额；潜江提高二孩家庭公积金贷款额度。政策发力点仍着力于购房补贴和提高公积金贷款额度等降低购房负担、支持改善性需求等政策。提振市场重要举措在于提升居民购买力。3月24日，深圳调整公积金最高可贷额度，生育二孩及以上的多子女家庭（至少一个子女未成年）购买首套房，其公积金贷款最高额度可以上浮30%。5月1日，上海实施多子女家庭住房公积金支持政策，多子女家庭在上海市购买首套住房，最高贷款限额在上海市最高贷款限额的基础上上浮20%。我们认为，现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期，在二者在短期内很难有较大波动的背景下，提高居民购买力依然是提振市场的重要举措。LPR下调与公积金贷款政策优化之后，有望进一步引导居民购房成本下行，有助于促进需求释放，推动各地楼市回暖。
- ◆**一周行情回顾:** 本周（2023/07/03-2023/07/09）申万房地产指数上涨0.29%，跑赢上证综指0.46pct，在各类板块中位列第13/31，恒生地产建筑业指数下跌3.39%，跑输恒生综指0.98pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：金科股份（36.04%）、广宇发展（15.00%）、*ST云城（12.50%）、空港股份（11.19%）、荣盛发展（11.04%）、财信发展（9.69%）、泛海控股（9.18%）、香江控股（8.56%）、广宇集团（5.98%）、合肥城建（5.62%）；本周跌幅前10的地产公司分别为：同济科技（-14.29%）、时代中国控股（-11.27%）、易居企业控股（-7.83%）、越秀地产（-6.15%）、龙光集团（-6.10%）、华发股份（-5.79%）、碧桂园（-5.66%）、龙湖集团（-5.55%）、天誉置业（-5.26%）、融创中国（-5.07%）。
- ◆**地产市场监测:** 本周（2023/07/01-2023/07/07）30个大中城新房成交面积204.23万平方米，同比下降27.76%，环比下降50.93%。15城二手房成交面积150.82万平方米，同比下降6.42%，环比下降24.78%。监测16个重点城市库存面积18002.19万平方米，环比下降0.69%，去化周期95.60周，较上周缩短6.48周。上周（2023/06/26-2023/07/02）100大中城市土地供应建面5193.93万平方米，同比下降22.35%，环比上升122.10%；土地成交建面4443.56万平方米，同比下降26.09%，环比上升64.52%；供需比上升为1.17，溢价率为5.83%。
- ◆**房企融资情况:** 本周（2023/07/01-2023/07/07）房企境内新发债总额为157.11亿元，同比上升20.35%，环比上升130.33%；债务总偿还量为110.58亿元，同比下降44.01%，环比下降58.28%；净融资额46.53亿元。
- ◆**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	5
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	14
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 9 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 5 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 5 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:

多地持续出台楼市放松政策

本周各地持续出台楼市放松政策:

徐州: 为支持改善性购房需求, 促进徐州市房地产市场健康平稳发展, 市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。

广元: 明确稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放, 支持房地产开发贷款合理展期。支持政策性银行提供“保交楼”专项借款, 鼓励商业银行提供配套融资支持。对住房公积金贷款最高限额双职工(夫妻双方缴纳住房公积金)由原 70 万元调整为 90 万元, 单职工(仅本人缴纳住房公积金)由原 50 万元调整为 70 万元。

潜江: 提高生育二孩及以上家庭公积金贷款额度, 生育二孩及以上家庭购买住房申请住房公积金贷款时, 贷款额度提高至可贷额度的 1.2 倍, 且不超过房屋总价的规定比例, 同时不超过住房公积金贷款最高额度的 1.2 倍。

政策解读:

各地楼市政策持续放松, 有望继续降低购房负担。本周各地持续在出台楼市放松政策, 三线城市中徐州出台卖旧买新补贴政策支持改善型住房需求, 促进房地产市场平稳发展; 广元提高公积金贷款限额; 潜江提高二孩家庭公积金贷款额度。政策发力点仍着力于购房补贴和提高公积金贷款额度等降低购房负担、支持改善性需求等政策。

提振市场重要举措在于提升居民购买力。3月24日, 深圳调整公积金最高可贷额度, 生育二孩及以上的多子女家庭(至少一个子女未成年)购买首套房, 其公积金贷款最高额度可以上浮 30%。5月1日, 上海实施多子女家庭住房公积金支持政策, 多子女家庭在上海市购买首套住房, 最高贷款限额在上海市最高贷款限额的基础上上浮 20%。我们认为, 现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期, 在二者在短期内很难有较大波动的背景下, 提高居民购买力依然是提振市场的重要举措。LPR 下调与公积金贷款政策优化之后, 有望进一步引导居民购房成本下行, 有助于促进需求释放, 推动各地楼市回暖。

1.2 地产政策回顾

地方政策层面：本周深圳出台保障房政策、徐州出台主城区卖旧房买新房补贴政策、福州上调公积金缴存基数、四川广元上调住房公积金贷款最高限额等

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
7/3	深圳	7月3日，深圳市住建局发布《深圳市保障性住房规划建设管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市公共租赁住房管理办法》，即“保障房‘1+3’新政”。“保障房‘1+3’新政”分别对公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房三类住房的保障对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、用地保障、建设筹集主体和渠道、建设标准、监督管理等进行了规范。保障对象方面，公共租赁住房主要面向符合条件的住房困难深圳户籍居民，以及为社会提供基本公共服务的一线职工供应；保障性租赁住房主要面向符合条件的新市民、青年人、各类人才等群体供应；共有产权住房主要面向符合条件的深圳户籍居民供应，结合实际情况逐步将非深圳户籍常住居民纳入供应范围。同时，根据不同的住房类型和保障对象，执行差异化的租售价格标准。建设筹集方面，三类住房通过多种渠道建设筹集，包括：新供应建设用地建设，城市更新、土地整备建设，机关企事业单位、社会组织等自有用地建设，产业园区配套用地建设，原农村集体用地建设，未完善征（转）地补偿手续用地建设，历史遗留未完善出让手续用地建设，公用设施、交通设施和轨道交通用地建设，具有居住功能的存量房屋筹集，非居住存量房屋改建等。保障房“1+3”新政将于8月1日正式实施。施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。
7/3	徐州	7月3日，据“徐州发布”微信公号消息，为支持改善性购房需求，促进徐州市房地产市场健康平稳发展，市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。该政策的补贴对象为对自2023年2月27日至2023年12月31日止（存量住房合同备案日期）在徐州市主城区（含经开区、港务区，下同）出售商品住房，并自2023年7月1日起至2023年12月31日止（商品住房合同备案日期）在主城区购买新建商品住房（不含经济适用住房、定销商品房）的个人（家庭），按新购商品住房合同价给予一定补贴。补贴办法为对购买新建商品住房面积为90平方米及以下的，按合同价的0.8%补贴；面积为90平方米以上按合同价的1.2%补贴。购房个人（家庭）持经备案的存量住房买卖合同、新购商品住房不动产权证及契税发票、购房个人身份证明及银行卡等相关材料到新购商品住房所在区住建局办理补贴申请手续。各区住建局按季审核汇总申请材料，并向各区财政局申请财政补贴资金。补贴资金在次季度发放到位。
7/4	福州	福州住房公积金管理委员会正式发布了《关于调整2023年度福州住房公积金缴存基数的通知》。《通知》提到，2023年度福州住房公积金缴存基数上限由2022年度的26262元调整为28062元，因此月缴存额上限相应由6302元调整为6734元。目前福州市月最低工资标准仍为1960元，为此2023年度住房公积金缴存基数下限仍为1960元，月缴存额下限仍为196元。若2023年度内福建省政府对福州市月最低工资标准进行调整并实行，则新开户缴存单位及其职工或已缴存单位新开户的职工，住房公积金月缴存基数下限按照新的标准执行。2023年度职工住房公积金缴存基数应当以职工本人上年度（2022年7月1日至2023年6月30日）的月平均工资逐一核定。2023年7月1日后新参加工作的职工，以该职工参加工作的第二个月当月工资作为其住房公积金缴存基数；新调入的职工，以该职工调入后的当月工资或以其上年度月平均工资作为其住房公积金缴存基数。2023年7月1日至8月31日，缴存单位可登录福州住房公积金网上办事大厅线上办理，也可以到单位各自住房公积金的开户银行服务网点柜面申请办理缴存基数调整业务。
7/5	武汉	近日，武汉市人民政府印发《武汉市新建商品房预售资金监管办法》，7月20日起施行，有效期为5年。监管额度内预售资金应当按照工程建设进度予以拨付。主管部门按照主体结构三分之一、主体结构三分之二、结构封顶、外立面完工、规划验收、竣工验收、不动产首次登记等七个环节设置资金拨付节点。监管额度内预售资金应当按照拨付节点申请使用。项目完成不动产首次登记前，监管账户内预售资金余额不得低于监管额度的百分之五。
7/5	四川 广元	广元市人民政府发布关于印发《广元市聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干具体政策措施》的通知，明确稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放，支持房地产开发贷款合理展期。支持政策性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励商业银行提供配套融资支持。对土地或在建工程已作抵押的备案楼盘，住房公积金贷款保证金比例从10%降为5%；对土地和在建工程均未作抵押的备案楼盘，住房公积金贷款保证金比例从5%降为3%。优化商品房预售资金监管政策，支持商业银行与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务，支持在保障商品房预售资金使用安全和项目正常交付前提下，适当灵活调整监管资金拨付节点，动态调整监管额度。对住房公积金贷款最高限额双职工（夫妻双方缴纳住房公积金）由原70万元调整为90万元，单职工（仅本人缴纳住房公积金）由原50万元调整为70万元。
7/6	深圳	7月5日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》，公开征求意见。《办法》表示，主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起4年内竣工。主体功能为非住房类建设项目的开工期限在1-2.5年之间；竣工期限在3-6年之间。其中，建设项目地下室≥3层的，其开工日期可再延长6个月，竣工期限相应顺延。政府原因的延期，按前款规定延长开工、竣工期限的，不计收违约金，每次延期不得超过1年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。企业原因的延期，违约金标准为每延长1个月，按供应合同有偿使用价款的0.5%计收；不足1个月的，按1个月计算。申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。土地使用权人未申请竣工延期但实际竣工逾期的，逾期2年以内按照前款规定标准缴纳违约金。

		逾期满2年(含2年)的,土地使用权出让方可按供应合同有偿使用价款的20%计收违约金,如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于20%的,按实际测算的比例计收;也可以按划拨决定书或供应合同的规定、约定无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。
7/6	安徽 安庆	7月4日,安徽省安庆市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》,自7月20日起执行。意见提到,夫妻双方缴存住房公积金的,住房公积金最高贷款额度为60万元,单方缴存住房公积金的,最高贷款额度为50万元。具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。2023年1月1日起,在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的毕业生,在该市申请住房公积金贷款购买住房,符合市住房公积金贷款相关政策规定的,最高贷款额度增加10万元,具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。意见还提到,住房公积金支持人才购房贷款政策与支持多子女家庭购房贷款政策不叠加享受。
7/6	湖北 潜江	7月5日,湖北潜江住房公积金中心发布了《关于调整住房公积金贷款政策的通知》。提高生育二孩及以上家庭公积金贷款额度,生育二孩及以上家庭购买住房申请住房公积金贷款时,贷款额度提高至可贷额度的1.2倍,且不超过房屋总价的规定比例,同时不超过住房公积金贷款最高额度的1.2倍。据潜江市住房公积金中心业务指南,借款人以所购买的期房,提供住房抵押担保的,最高额度为60万元,且不超过房屋总价款的80%。因此,二孩及以上家庭公积金贷款最高贷款额度为72万元。此外,潜江市将推行“带押过户”申请公积金贷款业务。缴存职工购买存在抵押的二手房申请住房公积金贷款时,到不动产登记机构办理“带押过户”手续,并提供卖房人相关信息资料,贷款直接转入卖房人账户。缴存职工申请住房公积金贷款偿还购房商业贷款时,到不动产登记机构办理“带押转移”手续,并提供还贷相关信息资料,贷款直接转入银行贷款账户。
7/7	清远	清远市住房公积金管理中心已开展2023-2024年度住房公积金缴存基数调整工作。本次调整的执行时间为2023年7月1日至2024年6月30日缴存基数不得低于本市现行的最低月工资标准,即1620元不得超过我市统计部门公布的上一年度非私营单位在职职工月平均工资的3倍,即24875元(最高缴存额5970元)另外,2022年度缴存单位按2021年职工本人月平均工资核定缴存基数,缴存基数不得低于本市现行的最低月工资标准,即1620元;不得超过市统计部门公布的上一年度非私营单位在职职工月平均工资的3倍,即24028元(最高缴存额5766元)。因此,2023年缴存基数上限同比增加847元,下限不变。
7/7	杭州	浙江杭州发布了《关于开展2023年度住房公积金调整工作的通知》。2023年缴存基数上限较2022年提高1715元,下限不变。2023年度住房公积金缴存基数上限按杭州市2022年全市非私营单位就业人员月平均工资的3倍确定,缴存基数上限为38390元(2022年36675元)。缴存基数下限为政府公布执行的当地月最低工资标准,即杭州市区下限为2280元(与2022年一致),桐庐县、淳安县、建德市下限为2070元(与2022年一致)。调整后的缴存基数不高于上限且不低于下限。自2023年7月1日起,缴存单位应当调整并执行调整后的住房公积金缴存基数,缴存基数为2022年职工个人月平均工资。2023年新录用职工的缴存基数不作调整。机关事业单位职工个人月平均工资按同级组织、人社、财政部门核定的口径确定;企业和其他组织职工个人月平均工资口径按国家统计局规定列入工资总额的项目确定。缴存单位可在5%至12%的区间内,自主确定住房公积金缴存比例。同一缴存单位执行相同缴存比例。
7/7	湖南	近日,湖南省直单位住房公积金管理中心,调整商转公业务政策和办理流程。自7月10日起,该中心的商转公贷款(含商转公组合贷款)业务仅支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理。湖南省直单位住房公积金管理中心相关负责人表示,家庭住房套数认定以长沙市行政区域范围内的自有产权住房为限,以长沙市住房登记信息查询为准;异地缴存贷款职工住房套数认定,除长沙市行政区域范围内的自有产权住房外,还须计算借款人公积金缴存地夫妻双方的自有产权情况。根据最新规定,7月10日起,该中心的商转公贷款业务将根据个贷率情况实行动态管理。据介绍,当月个贷率达到85%或90%阈值时,次月5日前该中心即向社会公布动态管理措施——个贷率在85%以下,正常受理商转公贷款业务;个贷率介于85%(含)和90%之间时,对商转公贷款业务预约进行适度限流;个贷率高于90%(含)时,暂缓商转公贷款业务预约及受理。
7/7	郑州	7月7日,郑州6宗地块出让,从地块分布来看,惠济区3宗,中原区1宗、管城区1宗、金水区1宗;面积共计21.30万平方米,约合320亩,总起始价35.83亿元。惠济城投以总价11.61亿元摘得郑政出[2023]4、5、7号三宗惠济区地块,均为底价成交;电建则以底价15.20亿元摘得6号中原区地块,1宗延期。

资料来源:深圳市住建局、江苏新闻公众号、福州住房公积金中心、武汉市人民政府、广元发展改革公众号、深圳政府在线、深圳市规划和自然资源局、安庆市住房公积金管理中心、潜江市住房公积金中心、清远市住房公积金管理中心、杭州住房公积金管理中心、湖南省直单位住房公积金管理中心、土地情报公众号、信达证券研发中心

2. 一周行情回顾

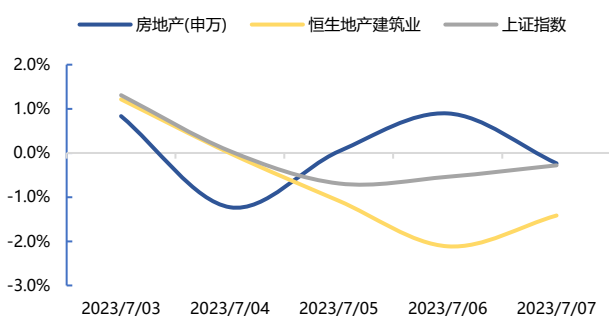
2.1 房地产板块

本周（2023/07/03-2023/07/09）申万房地产指数上涨 0.29%，跑赢上证综指 0.46pct，在各类板块中位列第 13/31，恒生地产建筑业指数下跌 3.39%，跑输恒生综指 0.98pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：金科股份（36.04%）、广宇发展（15.00%）、*ST 云城（12.50%）、空港股份（11.19%）、荣盛发展（11.04%）、财信发展（9.69%）、泛海控股（9.18%）、香江控股（8.56%）、广宇集团（5.98%）、合肥城建（5.62%）；

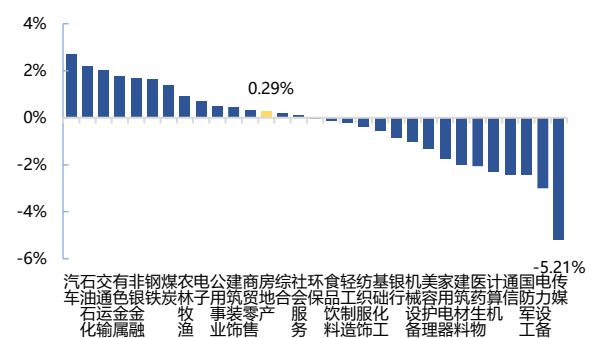
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：同济科技（-14.29%）、时代中国控股（-11.27%）、易居企业控股（-7.83%）、越秀地产（-6.15%）、龙光集团（-6.10%）、华发股份（-5.79%）、碧桂园（-5.66%）、龙湖集团（-5.55%）、天誉置业（-5.26%）、融创中国（-5.07%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



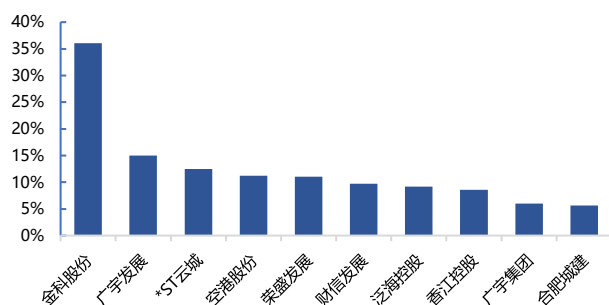
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



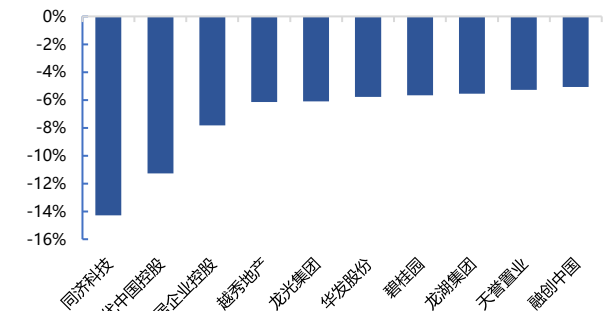
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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（%）



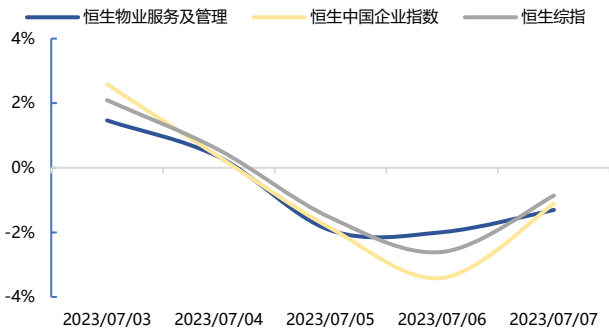
资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.2 物业板块

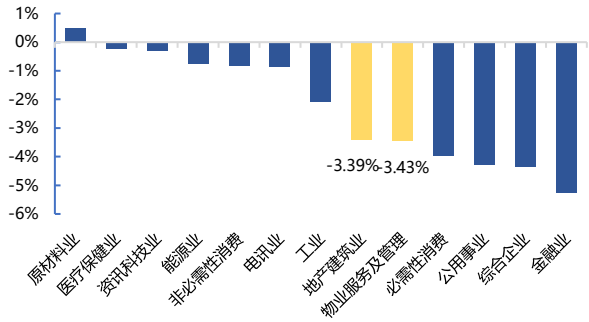
本周（2023/07/03-2023/07/09）恒生物业服务及管理板块下跌 3.43%，跑输恒生综指 1.02pct，在各类板块中位列第 9/13。

本周仅有 5 家物业公司上涨分别为：时代邻里（3.51%）、星盛商业（2.26%）、国锐地产（2.13%）、新城悦服务（1.08%）、中海物业（1.01%）；

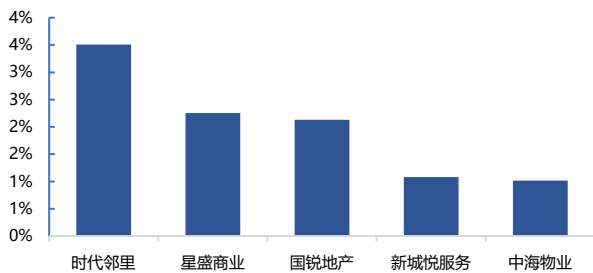
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：弘阳服务（-17.46%）、第一服务控股（-10.71%）、碧桂园服务（-6.42%）、合景悠活（-5.56%）、滨江服务（-5.15%）、保利物业（-5.14%）、绿城管理控股（-4.98%）、宝龙商业（-4.64%）、建发物业（-4.62%）、融创服务（-4.07%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


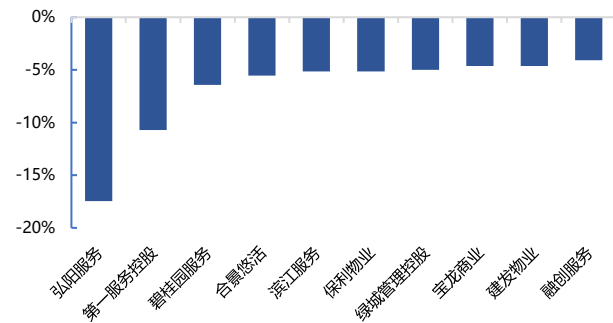
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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: 本周物业股涨跌幅前 5 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 10 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		
7/3	上实发展	1) 获得上海市杨浦区财政发放政府补助 2162.70 万元。2) 拟参与上海宝山 4.08 万平土地竞拍, 起价 13.37 亿元。
7/3	建发国际集团	2023 年 1-6 月, 累计合同销售金额约 747.3 亿元, 累计合同销售面积约 333.8 万平方米, 同比分别增加约 55.7% 和约 34.4%。
7/3	世茂集团	1) 2023 年 5 月合约销售额约为 40.1 亿元, 合约销售面积为 26.80 万平方米。2023 年 1-5 月, 集团累计合约销售总额约为 238.6 亿元, 累计合约销售总面积为 158.13 万平方米。2) 公司已将美元债重组方案的草案发送予美元债债权人小组及协调委员会的顾问。
7/3	富力地产	2023 年 5 月集团总销售收入约 15.4 亿元, 销售面积达约 12.21 万平方米。截止 2023 年 1-5 月, 总销售收入约 105.6 亿元, 销售面积达约 65.80 万平方米。
7/3	景瑞控股	2023 年 6 月集团合约签约销售额约为 4.05 亿元, 合同销售面积约为 2.3 万平方米, 合同销售均价约为 17609 元/平方米。截至 2023 年 1-6 月, 累计合约签约销售额约为 24.62 亿元, 合同销售面积约为 13.56 万平方米, 合同销售均价约为 18161 元/平方米。
7/3	美的置业	截至 2023 年 1-5 月, 合同销售金额 354.6 亿元, 相应的已售建筑面积约 274.9 万平方米。截至 2023 年 1-6 月, 合同销售金额约为人民币 405.6 亿元, 相应的已售建筑面积约为 320.6 万平方米。
7/3	中国奥园	1) 截至 2022 年 12 月 31 日, 总营业额约为人民币 187.11 亿元, 物业发展销售收入约为 153.53 亿元, 所交付物业的总楼面面积约为 209 万平方米。2022 年, 集团毛利为约 8.41 亿元, 毛利率为 4.5%。集团实现物业合同销售额约 202.2 亿元, 合同销售面积约 209 万平方米。2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 集团在全国 45 个城市实现交付面积近 209 万平方米。集团拥有的城市更新项目规划总建筑面积达 3155 万平方米, 规划可售面积约 1356 万平方米。拥有 267 个项目, 土地储备总土地储备为约 3083 万平方米, 权益建筑面积约 2489 万平方米。
7/4	碧桂园	2023 年 6 月, 公司实现权益合同销售金额约 160 亿元, 权益合同销售建筑面积约 203 万平方米。
7/4	正荣地产	2023 年 6 月, 集团实现合约销售金额约为 16.74 亿元, 合约销售建筑面积约为 11.52 万平方米。截至 2023 年 1-6 月, 集团累计合约销售金额约为 96.81 亿元, 合约销售建筑面积约为 65.82 万平方米。
7/4	同济科技	1) 预计 2023 年半年度盈利 1.78 亿至 2.08 亿, 与上年同期相比, 同比增加 122%到 159%。2) 2023 年 1-6 月, 公司新签合同额约人民币 25.76 亿元, 较上年同期增加 190.74%。3) 与同济控股战略合作, 将聚焦数字经济、人工智能、新能源等相关领域, 共建未来产业科技园。4) 与杨浦滨江战略合作, 承接滨江区域及杨浦城区的基础设施、城市更新项目等建设任务。
7/4	合景泰富集团	2023 年 6 月, 集团预售额约为 17.3 亿元, 与去年同期相比减少 63%。预售建筑面积约为 8.5 万平方米, 与去年同期相比减少 58.1%。



7/5	雅乐居	2023年6月,公司预售金额合计为35.4亿元,对应建筑面积为24.0万平方米。2023年1-6月,公司预售金额合计为人民币282.3亿元,对应建筑面积为189.1万平方米。
7/5	时代中国控股	2023年6月,集团合同销售金额约为10.8亿元,签约建筑面积约为7.5万平方米。2023年1-6月,集团累计合同销售金额约为94.43亿元,签约建筑面积约为57.2万平方米。
7/5	首开股份	2023年6月,共签约金额58.80亿元,实现签约面积18.59万平方米。其中:公司及控股子公司共实现签约面积7.98万平方米(含地下车库等),签约金额25.17亿元。公司合作项目共实现签约面积10.61万平方米(含地下车库等),签约金额33.63亿元。2023年1-6月,公司共实现签约金额349.37亿元,同比降低19.66%;签约面积130.89万平方米,同比降低9.40%。
7/5	金地商置	2023年6月,合约销售总额约人民币40.24亿元,期内合约销售总面积约24.17万平方米。2023年1-6月,累计合约销售总额约人民币202.32亿元,累计销售总面积约131.21万平方米。
7/5	中南建设	1)2023年6月,实现合同销售金额为48.7亿元,销售面积为39.9万平方米。2023年1-6月,累计合同销售金额为246.8亿元,同比减少25.2%;销售面积为207.1万平方米,同比减少22.6%。2)2023年6月新承接(中标)项目24个,预计合同总金额11.3亿元。1-6月新承接(中标)项目预计合同总金额21.1亿元,同比减少16.9%。
7/6	保利发展	2023年半年度实现签约金额2368.21亿元,同比增长12.65%。营业总收入同比增长24.93%至1383.76亿元,营业利润同比增长2.07%至195.9亿元;利润总额同比增长2.44%至197.75亿元。2)拥有总资产1.43万亿元,同比下降2.7%,归属于上市公司股东的所有者权益1992.93亿元,同比增长1.54%。
7/6	建业地产	2023年6月,取得物业合同销售额人民币12.60亿元,同比减少为57.6%;合同销售建筑面积19.1万平方米,同比减少为56.6%。2023年1-6月,已累计取得物业合同销售总额人民币100.25亿元,同比减少为28.6%;总合同销售建筑面积145.05万平方米,同比减少为24.2%。
7/6	新湖中宝	1)延长2015年员工持股计划存续期24个月。2)万得信息拟22.7亿元回购新湖中宝附属所持股份,预计产生处置收益6.37亿元。3)拟对外提供财务资助合计约1.2亿元。
7/6	中国海外发展	1)2023年6月,合约物业销售金额约331.99亿元,按年下跌23.6%;而相应的已售楼面面积约为138.16万平方米,按年下跌24.9%。2023年1月-6月,累计合约物业销售金额约1801.76亿元,相应的累计已售楼面面积约804万平方米,分别按年上升30.1%及28.3%。2)截至2023年6月30日,录得已认购物业销售约149.65亿元。
7/6	中国海外宏洋集团	1)2023年6月,合约物业销售金额约人民币331.99亿元,按年下跌23.6%,环比增长13.13%;而相应的已售楼面面积约为138.16万平方米,按年下跌24.9%,环比增长19.98%。2023年1月-6月,累计合约物业销售金额约人民币1801.76亿元,相应的累计已售楼面面积约804万平方米,分别按年上升30.1%及28.3%。2)截至2023年6月30日,公司已认购物业销售约人民币149.65亿元。3)2023年6月,集团在安徽省合肥市新增1个项目,应占楼面面积合共约18.45万平方米,应付土地出让金约20.37亿元。2023年1-6月,集团累计新增总楼面面积47.11万平方米,总土地价格人民币35.46亿元。
7/6	天地源	1)2023年4-6月,公司实现合同销售面积17.19万平方米,同比增长3.31%。实现权益合同销售面积13.86万平方米,同比增长5.00%。公司实现合同销售金额33.66亿元,同比增长5.22%。实现权益合同销售金额29.33亿元,同比增长8.72%。2023年1-6月,公司实现合同销售面积33.28万平方米,同比增长6.39%。实现权益合同销售面积25.21万平方米,同比下降1.98%。公司实现合同销售金额59.80亿元,同比增长2.15%。实现权益合同销售金额49.81亿元,同比下降1.10%。2)天地源西安子公司约11.82亿元收购坊樾公司余下49%股权。
7/6	中骏控股集团	2023年6月,实现合同销售金额约30.09亿元,合同销售面积23.98万平方米,同比分别减少50%和56%。2023年1-6月,累计合同销售金额约200.84亿元,累计合同销售面积158.79万平方米,同比分别减少38%和39%。
7/6	合生创展集团	2023年6月,实现合约销售金额为20.87亿元,其中物业合约销售19.12亿元;装修合约销售1.75亿元。2023年1-6月,合约销售金额为160.62亿元,其中物业合约销售155.67亿元;装修合约销售4.95亿元。合约销售面积为43.76万平方米。
7/6	旭辉控股集团	2023年6月,合同销售金额约55.1亿元,合同销售面积约41.51万平方米。2023年1-6月,累计合同销售金额约419.4亿元,合同销售面积约289.58万平方米。
7/6	绿城中国	2023年6月,取得合同销售面积约124万平方米,当月销售金额约为239亿元。2023年1-6月,累计取得总合同销售面积约604万平方米,同比增加12.06%;总合同销售金额约1342亿元,同比增加18.97%。(含代建)
7/6	融创中国	2023年6月,实现合同销售金额约70.2亿元,同比下降50%;合同销售面积约46.5万平方米。2023年1-6月,累计实现合同销售金额约521.4亿元,同比下降53.78%,归属于其权益合同销售金额约为298.9亿元;累计合同销售面积约383.7万平方米。
7/6	保利置业	2023年6月,实现合同销售金额约为41亿元,合同销售面积约16.4万平方米。2023年1-6月,累计实现合同销售金额约374亿元,同比增长127%;合同销售面积约148.2万平方米。
7/7	宝龙地产	2023年6月,合约销售额及合约销售面积分别约为25.96亿元及16.92万平方米。2023年1-6月,合约销售总额及合约销售总面积分别约为176.10亿元及113.54万平方米。
7/7	绿城管理	截至2023年6月30日,集团代建项目的管理合约总建筑面积达11359万平方米,在建面积达4914万平方米。2023年1-6月,集团新拓代建项目的合约总建筑面积达1727万平方米,较去年同期增长约30.6%;新拓代建项目代建费预估51.2亿,较去年同期增长约26.3%。
7/7	中梁控股	2023年6月份,实现合约销售金额约31.1亿元,合约销售面积约26.2万平方米。2023年1-6月份,累计实现合约销售约210.3亿元,同比下降45.7%,累计合约销售面积约206.5万平方米。
股权交易		
7/3	融创中国	5.11亿收购肇庆鼎湖府剩余权益,系与新兴集团合作项目。
7/7	海泰发展	全资子公司拟斥1.07亿元收购之路基金49%财产份额。
股东减持		
7/3	华侨城A	前海人寿及一致行动人减持期届满未减持。
7/5	ST世茂	世茂投资所持世茂股份7000万股被执行,实控人持股降至71.61%。
7/5	万业企业	股东三林万业累计减持公司0.98%股份。
7/7	城投控股	弘毅投资减持期届满未减持,仍持有上海城投控股6.35%。
人事变动		
7/3	首开股份	潘文不再担任公司董事、邱晓华不再担任独立董事。
借贷担保		
7/6	福星股份	为子公司洪山房地产担保1亿元租赁本金,期限12个月。

其他公告		
7/3	*ST 宋都	上交所对 ST 宋都及有关责任人予以通报批评，其涉及业绩更正公告违规。
7/3	宝龙地产	已收到大量交换要约、同意征求及同时同意票据的同意表决。
7/4	万科企业	1) 2023 年 6 月份，公司实现合同销售金额人民币 361.4 亿元，合同销售面积 252.0 万平方米。2023 年 1-6 月，公司累计实现合同销售金额人民币 2039.4 亿元，合同销售面积 1297.0 万平方米。2023 年 5 月份销售简报披露以来，公司在成都新增加开发项目 1 个。万纬物流新增物流地产项目 2 个，需支付权益价款人民币 1.60 亿元。3) 公司将于 8 月 25 日派发 2022 年度 H 股股东末期股息。
7/4	亚太实业	拟向广州万顺定增募资 3.21 亿，停牌前后均涨停。
7/4	金科股份	111.97 亿元公司债券及资产证券化产品展期完成。
7/5	滨江集团	1) 完成发行 9 亿元短期融资券，发行利率 3.85%。2) 滨江集团竞得浙江湖州吴兴区两宗地块，总价合计 18.25 亿元。
7/5	中国武夷	子公司南安武夷拟向南安市江北实验学校扩建项目捐资 3000 万元。
7/6	三湘印象	16 亿元定增计划收到深交所审核问询函。
7/7	万科企业	已发行“23 万科 MTN004” 本金 20 亿，利率 3.07%。
7/7	南都物业	参股公司安邦护卫 IPO 获审核通过，南都物业参股占比 5%。
7/7	*ST 宋都	1) 控股股东及实控人新增提起诉讼，目前法院已诉调立案。2) 业绩预告相关信息披露不准确、更正不及时，公司董事长、时任财务负责人收浙江证监局警示函。
7/7	张江高科	上半年累计新增借款 41.95 亿元，占上年末净资产 27.44%。
7/7	外高桥	33.4 亿元定增收到上交所第二轮审核问询函。
7/7	招商蛇口	1) 2023 年 6 月，实现签约销售面积 130.52 万平方米，同比减少 16.12%；实现签约销售金额 296.25 亿元，同比减少 28.23%。2023 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 683.96 万平方米，同比增加 40.30%；累计实现签约销售金额 1664.36 亿元，同比增加 40.07%。2) 2023 年 6 月公司在北京、上海、杭州、宁波等地新增 6 个项目，计容建筑面积 43.73 万平方米，权益价款 69.01 亿元。
7/7	ST 美置	深交所决定终止公司股票上市。
7/7	铁岭新城	深交所向铁岭新城发布监管函，涉及业绩预告与年报数据差异。
7/7	广汇物流	拟定增募资不超 18 亿元，控股股东参与认购。
7/3	*ST 宋都	上交所对 ST 宋都及有关责任人予以通报批评，其涉及业绩更正公告违规。
7/3	宝龙地产	已收到大量交换要约、同意征求及同时同意票据的同意表决。
7/4	万科企业	1) 2023 年 6 月份，公司实现合同销售金额人民币 361.4 亿元，合同销售面积 252.0 万平方米。2023 年 1-6 月，公司累计实现合同销售金额人民币 2039.4 亿元，合同销售面积 1297.0 万平方米。2023 年 5 月份销售简报披露以来，公司在成都新增加开发项目 1 个。万纬物流新增物流地产项目 2 个，需支付权益价款人民币 1.60 亿元。3) 公司将于 8 月 25 日派发 2022 年度 H 股股东末期股息。

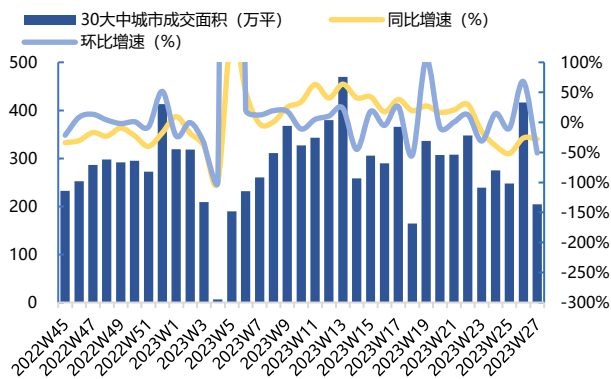
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 房地产市场监测

3.1 新房成交数据

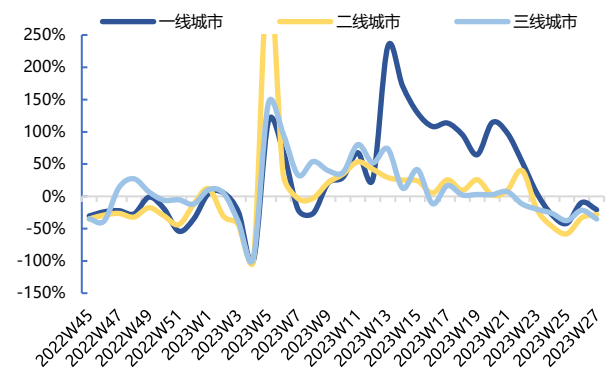
本周（2023/07/01-2023/07/07）新房成交数据：30个大中城新房成交面积204.23万平方米，同比下降27.76%，环比下降50.93%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为57.74/106.76/39.73万平方米，同比变动-20.69%/-28.19%/-35.12%，环比变动-47.31%/-53.76%/-47.55%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.50%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/0.50%/-1.60%；环比变动0.10%/0.20%/0.00%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



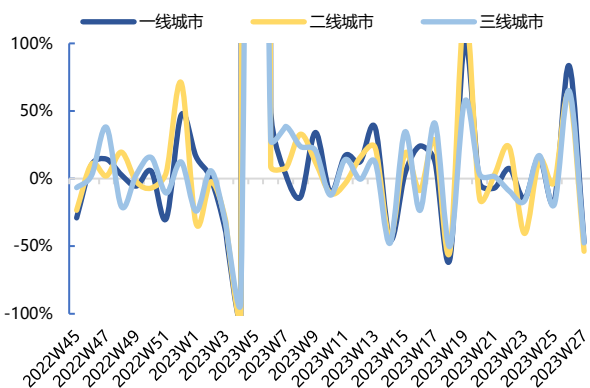
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



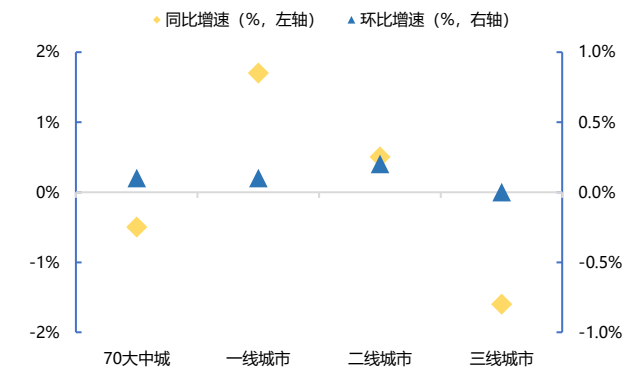
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

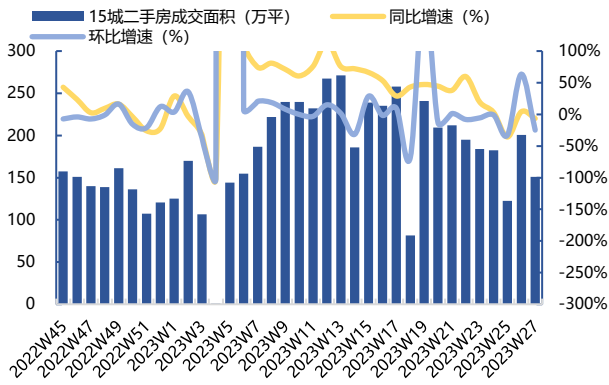
图表 14: 2023 年 5 月新建住宅价格和同比及环比增速



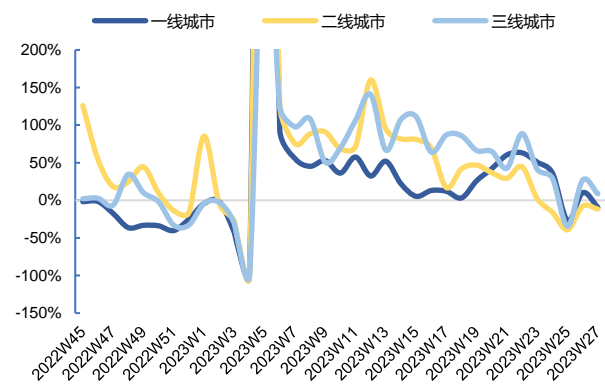
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

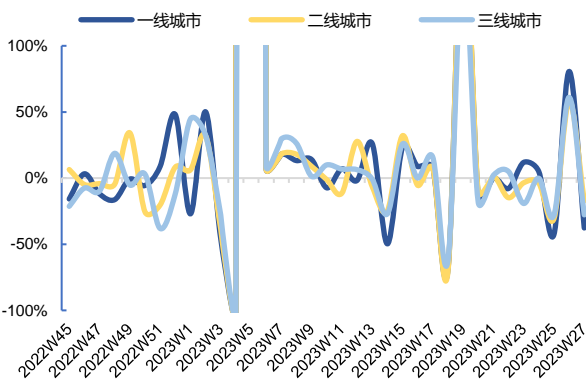
本周（2023/07/01-2023/07/07）二手房成交数据：15城二手房成交面积150.82万平方米，同比下降6.42%，环比下降24.78%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为27.87/81.51/41.44万平方米，同比变动-9.30%/-11.72%/8.74%，环比变动-37.71%/-17.15%/-27.78%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌2.50%，环比下跌0.20%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.40%/-2.10%/-3.30%；环比变动-0.40%/-0.30%/-0.20%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


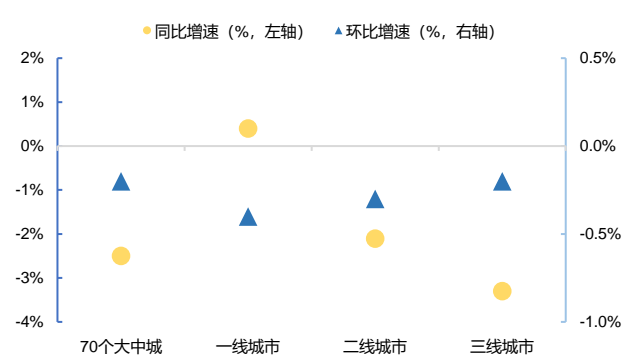
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 (%)


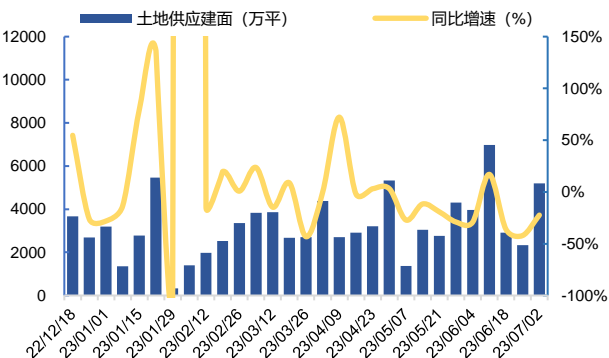
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年5月70大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


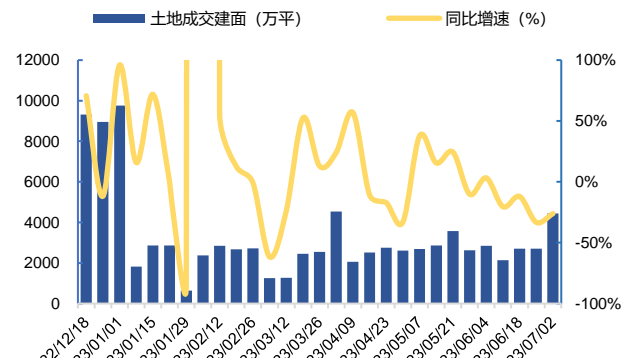
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

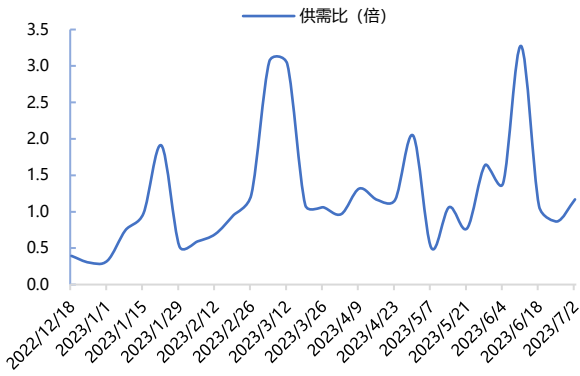
上周(2023/06/26-2023/07/02)土地成交情况: 100大中城市土地供应建面5193.93万平方米, 同比下降22.35%, 环比上升122.10%; 土地成交建面4443.56万平方米, 同比下降26.09%, 环比上升64.52%; 供需比上升为1.17, 溢价率为5.83%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为42.62/1080.57/3319.35, 同比变动-76.63%/-52.79%/-6.25%, 供需比分别为1.68/1.19/1.15, 溢价率分别为11.92%/4.84%/4.72%。

图表 19: 100大中城土地供应面积及同比增速


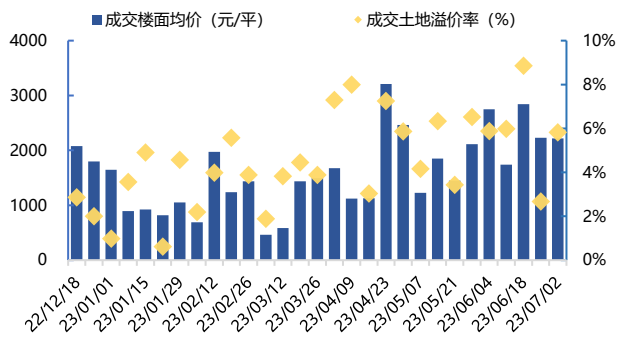
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100大中城土地成交面积及同比增速


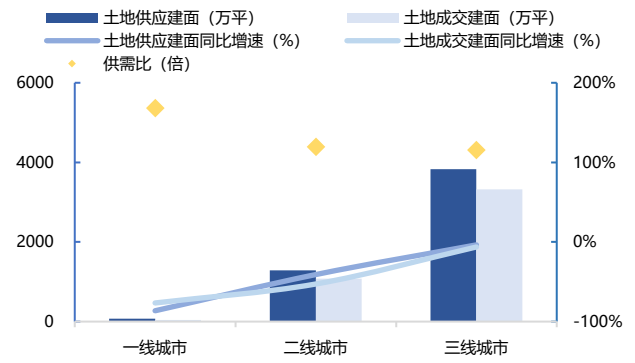
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


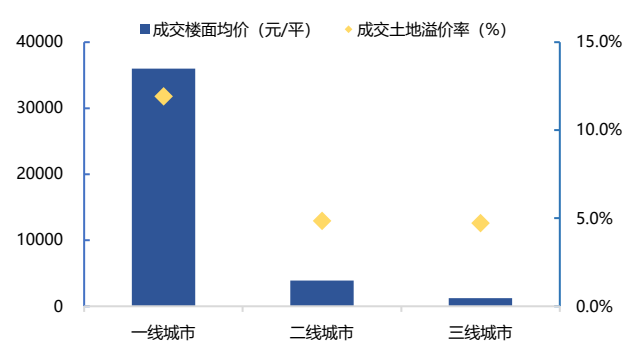
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 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 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

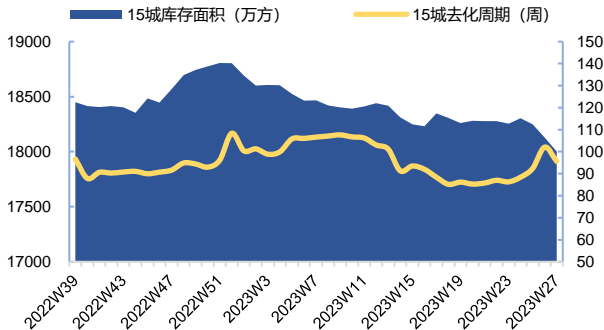
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

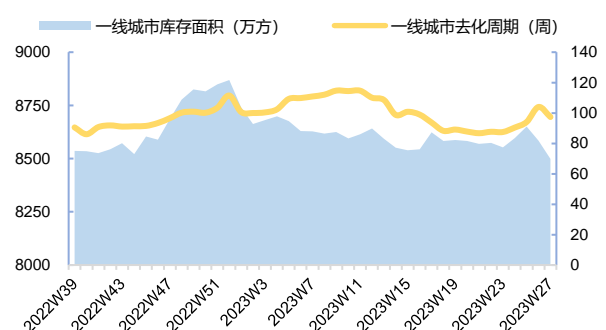
本周(2023/07/01-2023/07/07)监测 15 个重点城市库存面积 18002.19 万平方米, 环比下降 0.69%, 去化周期 95.60 周, 较上周缩短 6.48 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-1.00%/-0.42%/-0.31%, 去化周期环比变动-6.61/-6.52/-4.56 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期



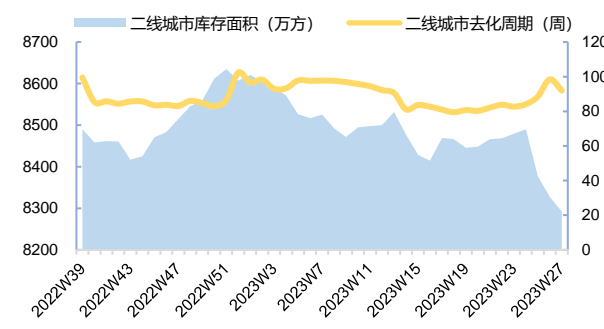
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 一线城市库存面积及去化周期



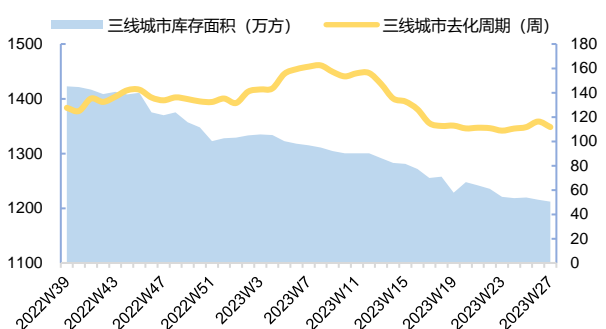
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

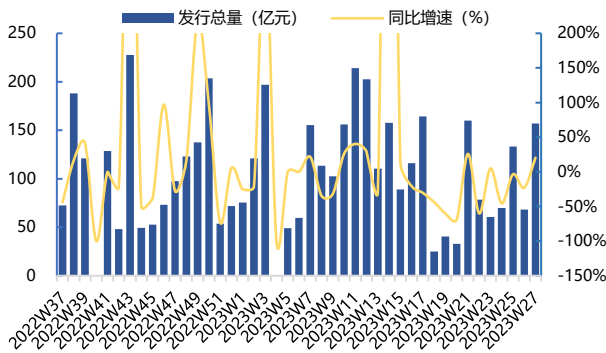
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2538.93	-2.08%	15.34	165.50	162.65
上海	2834.90	-0.73%	38.25	74.12	79.50
广州	2255.71	-0.13%	23.87	94.49	102.21
深圳	868.64	-0.91%	9.82	88.45	101.99
二线城市					
南京	2717.27	0.24%	15.44	176.03	173.37
苏州	1324.75	-0.46%	16.03	82.63	87.82
福州	1330.19	-0.21%	4.60	289.10	297.67
温州	1441.65	-0.66%	16.18	89.13	107.31
杭州	766.92	-1.37%	22.15	34.62	39.49
宁波	406.94	-2.17%	7.63	53.32	57.53
厦门	304.32	-1.14%	8.14	37.36	34.78
三线城市					
莆田	353.45	-0.28%	1.06	334.56	333.42
宝鸡	609.86	-0.33%	3.73	163.47	161.38
南平	69.15	0.00%	0.18	383.60	383.60
东营	179.51	-0.38%	5.88	30.53	33.25

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

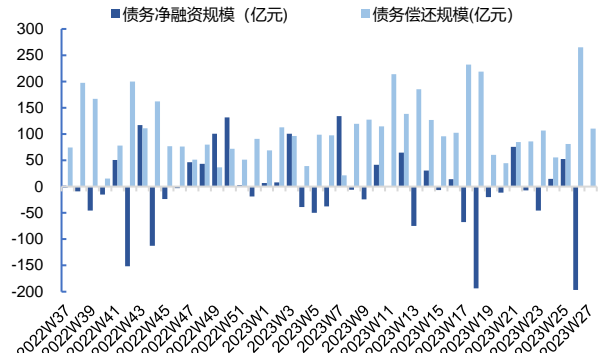
本周（2023/07/03-2023/07/09）房企境内新发债总额为 157.11 亿元，同比上升 20.35%，环比上升 130.33%；债务总偿还量为 110.58 亿元，同比下降 44.01%，环比下降 58.28%；净融资额 46.53 亿元。

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 15 笔债券，发行主体大部分为中央和地方国有企业。其中万科企业股份有限公司发行共 20 亿元的中期票据，发行利率 3.07%，为发行规模最大的债券。

图表 32: 房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
7/04	中骏集团	获 2.55 亿港元及 8910 万美元多批次定期贷款融资。
7/06	万科企业	2022 年公开发行公司债券(第三期)将于 7 月 10 日付息。
7/06	滨江集团	6 亿元公司债将本息兑付及摘牌，利率 3.96%
7/06	张江高科	成功发行 5.2 亿元全国首单集成电路专项科技创新公司债券。
7/06	渝开发	3.79 亿元公司债将付息，票面利率 3.95%。
7/06	上海临港	发行 10 亿元超短期融资券，利率 2.40%。

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 象地 01	象屿地产集团有限公司	2023/07/03	13.40	3.0	3.70	地方国有企业	一般公司债
23 张江 K3	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2023/07/03	5.20	5.0	2.85	地方国有企业	一般公司债
23 滨江房产 CP003	杭州滨江房产集团股份有限公司	2023/07/03	9.00	1.0	3.85	民营企业	一般短期融资券
安高次	安徽省高速地产集团有限公司	2023/07/04	0.01	17.8		地方国有企业	证监会主管 ABS
安高优	安徽省高速地产集团有限公司	2023/07/04	9.50	17.8	3.15	地方国有企业	证监会主管 ABS
23 金融街 MTN003	金融街控股股份有限公司	2023/07/04	18.00	5.0	3.28	地方国有企业	一般中期票据
23 铁建地产 PPN002	中国铁建房地产集团有限公司	2023/07/04	5.00	5.0	3.65	中央国有企业	定向工具
23 南京高科 SCP007	南京高科股份有限公司	2023/07/04	9.00	0.3	2.53	地方国有企业	超短期融资债券
23 临港控股 SCP004	上海临港控股股份有限公司	2023/07/04	10.00	0.6	2.40	地方国有企业	超短期融资债券
23 苏州高新 SCP017	苏州苏高新集团有限公司	2023/07/04	3.00	0.2	2.16	地方国有企业	超短期融资债券

23 苏州高新 SCP016	苏州苏高新集团有限公司	2023/07/04	2.00	0.3	2.16	地方国有企业	超短期融资债券
23 润置 03	华润置地控股有限公司	2023/07/05	5.00	10.0	3.55	中央国有企业	一般公司债
23 润置 02	华润置地控股有限公司	2023/07/05	10.00	5.0	3.20	中央国有企业	一般公司债
23 润置 01	华润置地控股有限公司	2023/07/05	15.00	3.0	2.85	中央国有企业	一般公司债
23 万科 MTN004	万科企业股份有限公司	2023/07/05	20.00	3.0	3.07	公众企业	一般中期票据

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)	
2023-07-07	佳源创盛控股集团有限公司	19 佳源 03	未按时兑付本息	2023/7/5	8	31.77	2	6.45	AA+
2023-07-05	金科地产集团股份有限公司	H0 金科 02	展期	2023/7/5	18	151.82	4	28.75	AAA
2023-07-05	上海世茂建设有限公司	20 世茂 03	展期	2023/3/27	8	137.34	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。	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。