

# 房地产周报：11月二手房价下降城市36个，已连续5个月超过20城

本研究报告可在汤森路透, 彭博, 标准普尔 Capital IQ, 万得, 同花顺, 大智慧, 东方财富, FactSet, AlphaSense 等终端机或研报平台购得。

11月主要指标	指标值	月变化 (%)
国房景气指数	101.16	0.02
房地产开发商资金流入 (亿元)	15,380	5.5
房地产开发商资金投出 (亿元)	11,662	0.6
首套房贷利率	5.53%	0.18

数据来源: China Knowledge 数据库

### 内容摘要

- 行业宏观和政策新闻
- 公司公告
- 行业涨跌幅
- 土地市场
- 资金利用情况
  - 房地产开发商资金流入
  - 房地产开发商资金投出
- 房企销售面积
- 新建商品房和二手房销售价格
- 写字楼及住宅租金
  - 主要城市优质写字楼平均租金和空置率
  - 主要城市住宅平均租金价格
- 海外投资情况
  - 外国机构投资占比 (按行业划分)
  - 评级为 A+, A, B, C, D 的公司数量
  - 2019 三季度房地产行业 QFII 持股
  - 陆股通持股市值变化
- 沪深股周涨跌幅排名 & 2019 三季报表现
- 港股周涨跌幅排名

### 中国区客服/发布经理: 华军

邮箱: jack\_hua@chinaknowledge.com  
电话: (86) 21 6607 5069

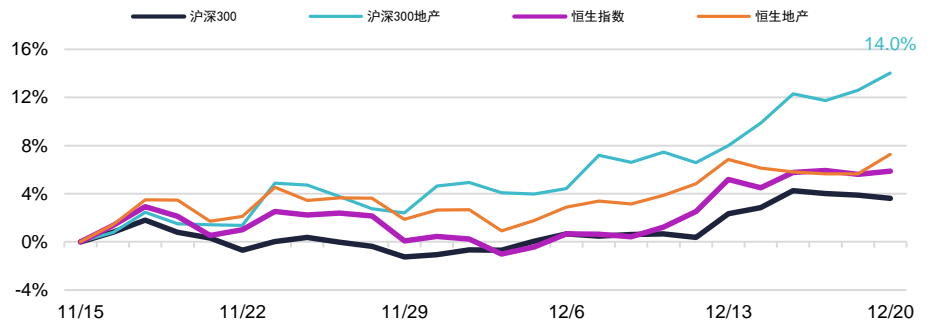
### 全球发布经理: Ted Worley

邮箱: ted\_worley@chinaknowledge.com

### 亚洲区客服经理: Catherine Yap

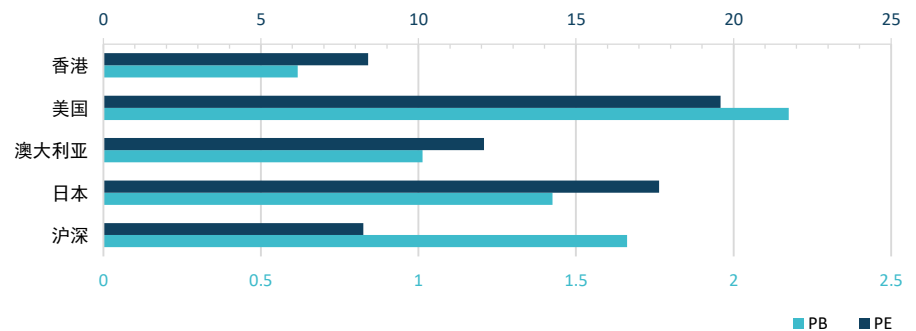
邮箱: catherine\_yap@chinaknowledge.com  
电话: (65) 6743 1728

## 沪深 vs 香港房地产行业股价走势



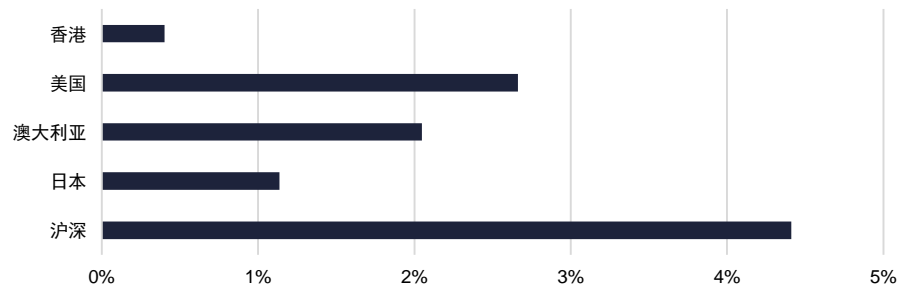
数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所, 香港交易所

## 全球房地产行业 PE 和 PB 对比



数据来源: China Knowledge 数据库

## 全球房地产板块周涨跌幅



数据来源: China Knowledge 数据库

## 行业宏观和政策新闻

### 南京专供人才购房新政：明年年初万套新房可优先选择

近日全国各地不断有城市对高端人才释放购房优惠政策，南京也频出新政。12月19日，南京市住房保障和房产局公示，该市新出台的《2020年南京市人才购买商品住房办法(试行)》将于2020年1月1日正式施行，南京未来所有上市新房将全部为符合规定的人才提供优先选房服务。

### 严惩哄抬房价者 深圳住建局出五项措施规范楼市

12月18日中午，深圳市住建局发出通告，公布五项措施规范深圳楼市，严惩恶意炒作和哄抬房价者。恶意炒作房价将遭到暂停二手房网签手续等严惩，甚至被移交公安部门依法处理，进而采取限制其买卖住房等严肃处理。

### 深圳一次推出 30 平方公里产业用地全球招商

12月18日举行的2019深圳全球招商大会上，深圳市面向海内外优秀企业推介深圳营商环境、产业发展战略、产业发展空间布局及相关政策，现场签约项目128个，总投资超5600亿元。深圳市规划和自然资源局局长王幼鹏介绍，为了让优质产业项目落地、为实体经济发展提供重要载体，深圳梳理了30平方公里的产业用地面向全球招商。本次推出的产业用地分布在36个片区，大部分都在1平方公里以上，个别达到4平方公里；片区的功能定位涵盖了总部基地、先进制造业、科研教育、文化旅游、金融服务、人工智能、海洋产业等多个领域。

### 2019年北京租赁房源供应全国居首 成都租房需求超沪深

12月17日，58同城、安居客发布《2019年中国住房租赁报告》。数据显示，北京、上海、深圳全年供应量居前三，成都租房需求仅次于北京居全国第二，北上广深月租4,001-6,000元房源占比最高。

### 珠海拟为澳门居民 限价供房 3800 套

12月16日，“横琴新区10周年”新闻发布会揭示，截至目前，在横琴注册的澳门企业已从十年前的5家发展到2,157家。备受关注的“澳门新街坊”项目即将启动土地出让程序，预计将可为澳门居民限价提供3,800套住房。

### 南沙推人才购房新政

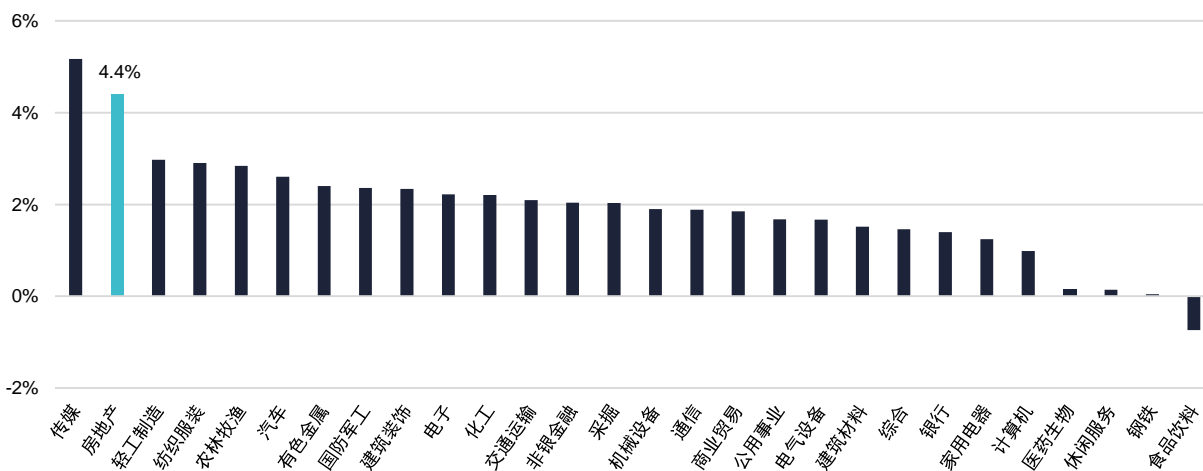
12月13日，根据广州南沙区政府官方网站挂出的《关于进一步便利人才及港澳居民购买商品房的的通知》，在南沙区工作、学习的本科及以上学历人才，在该区范围内购买首套商品房不受户籍、社保和个税缴存限制(在广州市内已购有首套商品房的除外)。港澳居民在南沙区范围内购买商品住房享受与广州市户籍居民同等待遇。另外，部分符合职业资质条件的人才，也可在南沙区范围内享受广州市户籍居民购买商品住房同等待遇。

## 公司公告

- 富力地产 (2777) 12月19日,富力地产发布公告,公司股票于12月19日上午9时4分于港交所短暂停止买卖。与该公司有关的所有结构性产品亦已同时短暂停止买卖。  
此前据苏州市住建局消息,苏州富景房地产开发有限公司近期因“未取得建筑工程施工许可证即擅自施工”,两项目分别被罚款28.49万元、27.66万元。资料显示,苏州福景房地产实际控制方为富力地产。
- 融信中国 (3301) 12月19日,融信以12.2亿元竞得南京江宁区1宗住宅用地,楼面价19,019元/平方米,溢价率22%。总用地面积53,456.21㎡,用地性质为R2二类居住用地,容积率小于或等于1.2,实际出让面积约5.35万平方米,起拍价10亿元,最高楼面限价22604元/㎡。土地出让文件显示,该地块须配建建筑面积不小于3207平方米的租赁住房,由竞得人建成后自持,用于出租居住,只租不售,不得分割转让,不得分割抵押。
- 大发地产 (6111) 12月18日,大发房地产集团有限公司以3.44亿元竞得苏州太仓一宗地块,楼面价9197.48元/㎡,溢价率14.36%。出让面积约2.08万㎡,用途为住宅用地。
- 旭辉控股集团 (0884) 12月18日,旭辉底价竞得上海闵行区1宗宅地,总成交价9.8亿元,楼面价16,232元/㎡。该地块为闵行区浦江镇浦江拓展大型居住社区39-01地块,出让面积3万平方米,容积率为2.0,出让年限为70年。
- 金科股份 (000656) 12月17日公告称,公司于近日收到证监会的批复,核准公司向合格投资者公开发行面值总额不超过50亿元的公司债券。
- 新湖中宝 (600208) 12月17日,新湖中宝公告称,公司与绿城中国(3900)签订相关股权转让及合作意向书。绿城房地产集团收购上海新湖房地产开发35%股权,股份转让及合作协议应付总额36亿元(人民币)(包括股份转让代价5.5亿元及财务资助30.5亿元)。
- 首创置业 (2868) 12月17日,公司、首金瑞创(公司的全资附属公司)、滇中城投及项目公司订立该协议,内容有关首金瑞创拟通过增资入股方式取得项目公司49%股权,并提供股东借款用于开发地块。项目公司云南滇府房地产开发有限公司主要从事地块开发及运营。根据该协议,首金瑞创拟向项目公司增资人民币4.996亿元,以取得项目公司49%股权。
- 中房股份 (600890) 12月17日,北交所披露,中房集团子公司“中房集团湖南建设发展有限公司”40%股权将被转让,转让底价为1350万元。
- 绿城中国 (3900) 12月17日,绿城竞得宁波奉化区1宗宅地,总成交价为8.72亿元,楼面价9,370元/平方米,溢价率33.86%。
- 珠江实业 (600684) 12月17日,珠江实业和城投控股(600649)联合体以总价52.66亿元,拿下广州天河区广氮7084地块,折合楼面价34,000元/㎡。竞得人须配建一所占地1,800㎡的6班幼儿园和占地1200㎡的公交首末站。
- 正荣地产 (6158) 12月16日,正荣地产以4.73亿元底价成功竞得郑州市南龙湖一地块。此前正荣地产在郑州市的第一个独立操盘项目为城南正荣府,本次拿下南龙湖地块是正荣地产在中部地区都市圈布局的持续深耕。
- 大悦城地产 (0207) 公司已于2019年12月16日完成发行首批中期票据-注册号MTN737。实际发行中期票据-注册号MTN737品种一的最终本金总额为人民币15亿元,票面利率为4.25%,期限3+N年。公司认为,首批中期票据-注册号MTN737的发行乃于其日常及一般业务过程中进行,所募集的资金用于偿还贷款。

## 沪深全行业周涨跌幅

上周，地产行业涨跌幅排名第2位，其涨幅为4.4%。

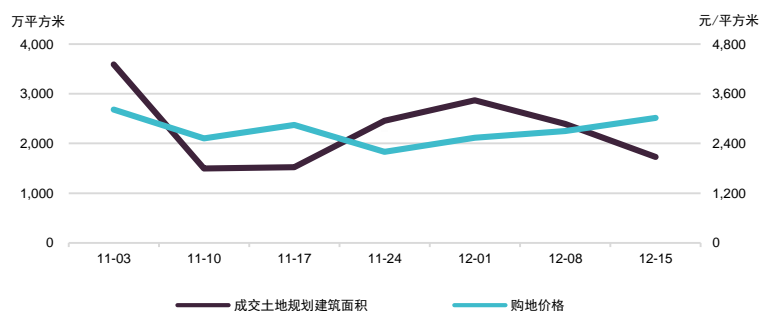


数据来源：China Knowledge 数据库，上海证券交易所，深圳证券交易所

## 土地市场

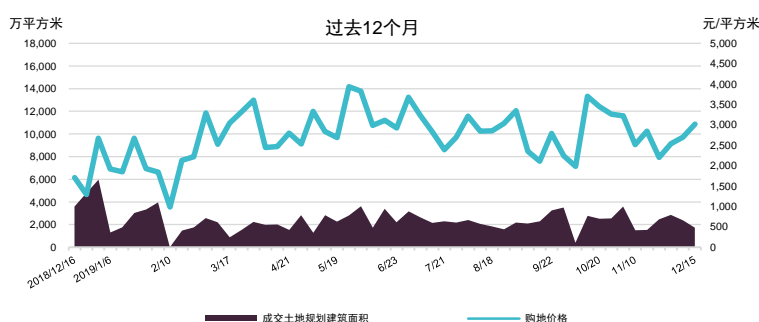
### 全国 100 大中城市土地市场

**购地价格**小幅涨至 3,019 RMB/m<sup>2</sup>，但仍远低于十月均价，年末土拍市场逐渐冷清。前期多数房企已针对热点地块进行补仓，年底拿地资金已进入到一个紧张状态；同时今年一线城市去化压力较大，房企拿地谨慎。



数据来源：国家统计局

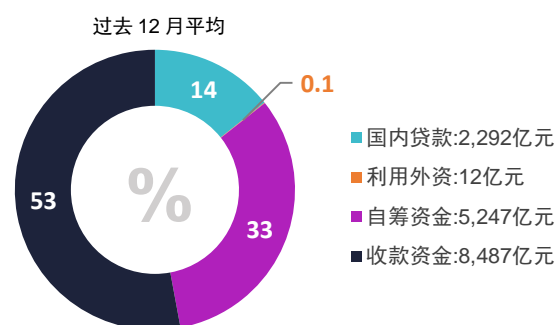
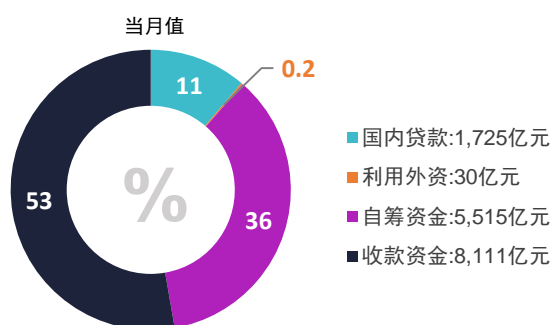
**成交土地规划建筑面积**为 1,731 万平方米，呈下跌趋势。主要因为 2019 年以来，已经有超过 15 次房地产融资收紧政策出台，房地产企业资金链明显变紧，政策对房地产企业拿地的影响较大。



数据来源：国家统计局

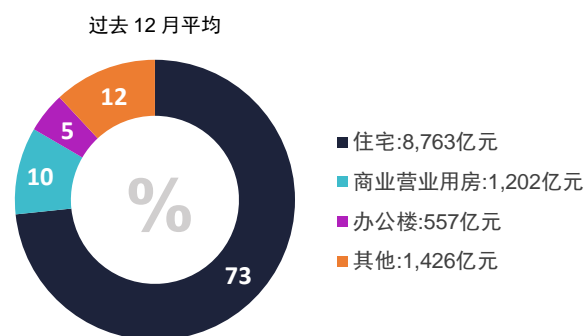
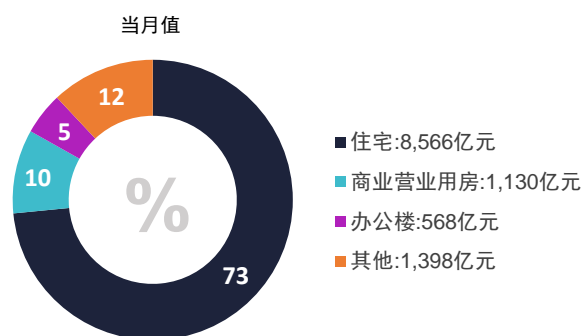
## 资金利用情况

### 房地产开发商资金流入 - 2019年11月

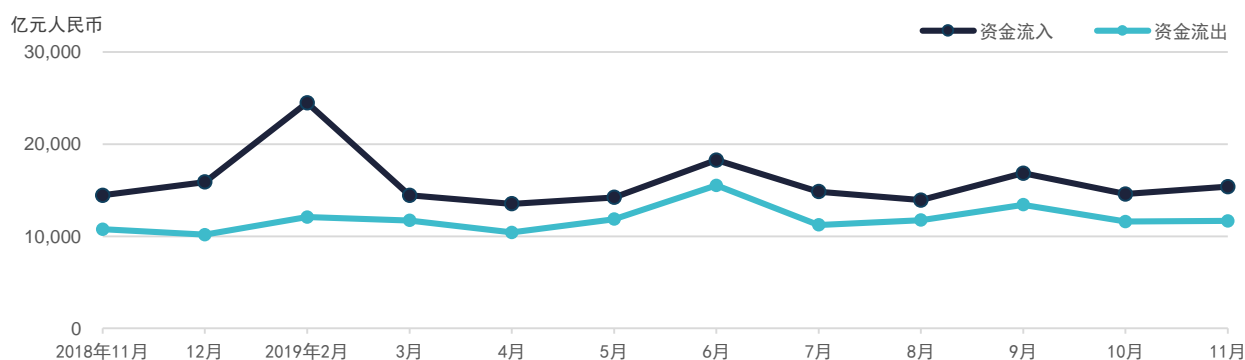


备注：收款资金主要指定金，预收款，个人按揭贷款等。

### 房地产开发商资金投出 - 2019年11月



### 房地产开发商资金利用 - 过去12月



数据来源：China Knowledge 数据库，国家统计局

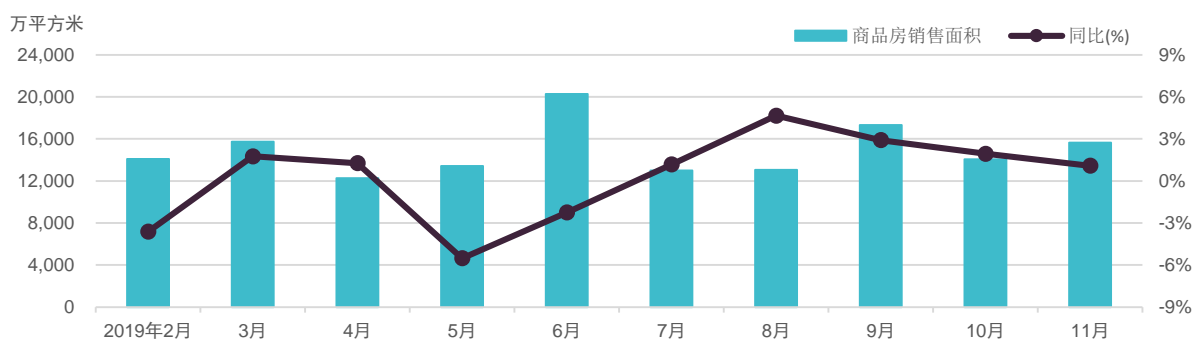
## 房企销售面积 - 2019 年 11 月

我们对 28 家披露月度经营数据的房地产开发商的销售面积进行了追踪，按照年初至今累计销售面积由高到低排列如下。其中，碧桂园(2007) 2019 年 1-11 月累计销售面积排第一位，达 6,092 万平方米，同比增长 16.1%，稳居其房地产龙头地位。

公司代码	公司名称	当月值 (万平方米)	月变化(%)	年初至今累计值 (万平方米)	累计值同比 (%)
2007	碧桂园	726.0	8.8	6,092	16.1
3333	中国恒大	386.5	-60.0	5,662	11.3
000002	万科 A	364.5	34.4	3,697	2.7
1918	融创中国	460.6	4.9	3,431	25.6
600048	保利地产	242.1	-14.5	2,819	14.2
601155	新城控股	228.4	-3.5	2,188	37.5
0688	中国海外发展	110.7	-26.3	1,637	11.4
000961	中南建设	181.3	33.6	1,341	38.8
0960	龙湖集团	123.4	-20.8	1,315	16.3
0813	世茂房地产	178.3	37.8	1,278	36.1
2772	中梁控股	149.1	15.4	1,244	N/A
2777	富力地产	127.7	-8.6	1,121	25.5
001979	招商蛇口	94.2	9.2	1,013	42.4
600383	金地集团	98.9	14.1	896	25.6
002146	荣盛发展	150.4	63.4	876	7.5
3383	雅居乐集团	76.5	-33.5	822	19.2
6158	正荣地产	82.1	-4.3	750	N/A
0817	中国金茂	63.6	15.4	680	N/A
3380	龙光地产	41.6	-20.5	622	N/A
1966	中骏集团控股	56.5	0.1	552	47.4
1628	禹洲地产	53.9	-13.8	443	32.0
3900	绿城中国	62.0	-7.5	442	22.4
600376	佳兆业集团	61.2	35.1	409	21.6
1238	宝龙地产	31.7	-10.3	345	36.5
600376	首开股份	55.8	128.5	322	6.1
0123	越秀地产	35.9	76.9	280	27.5
0337	绿地香港	23.8	-49.9	272	-2.4
2868	首创置业	25.3	-47.6	270	9.5

数据来源: China Knowledge 数据库

## 全国商品房销售面积 - 2019 年



数据来源: China Knowledge 数据库

## 新建商品房销售价格 - 2019 年 11 月

我们对主要的 70 个城市新房销售价格进行了追踪，按照年初至今涨跌幅由高到低排列如上。厦门 1-11 月商品房价格上涨最为显著，超过 15%。

70 大中城市	售价 (元/平)	月变化 (%)	年变化 (%)	年初至今变化 (%)	70 大中城市	售价 (元/平)	月变化 (%)	年变化 (%)	年初至今变化 (%)
厦门	30,618	0.8	16.0	15.5	成都	12,403	0.3	2.1	1.7
西宁	8,999	0.0	17.4	14.4	扬州	13,640	0.3	3.6	1.6
大理	13,154	0.4	13.0	13.0	长春	10,692	-0.7	2.2	1.3
无锡	16,758	0.6	14.8	12.8	徐州	8,518	0.4	-3.9	1.2
杭州	28,110	-1.3	16.5	12.7	重庆	12,464	-0.7	1.9	1.0
呼和浩特	10,834	-0.9	14.5	11.5	济宁	7,172	0.5	2.7	0.9
襄阳	9,232	5.4	11.0	11.3	广州	32,667	-0.4	0.1	0.6
常德	6,481	2.6	12.8	11.1	宁波	16,720	0.7	-0.6	0.4
安庆	8,262	2.7	10.6	10.9	南昌	13,400	-1.7	-0.5	0.2
深圳	59,302	0.0	10.2	10.7	平顶山	5,736	-1.5	0.0	-0.1
兰州	10,863	-1.0	11.2	10.7	南充	7,940	0.4	-8.8	-0.3
沈阳	11,212	2.0	11.5	10.6	惠州	11,494	1.0	-2.1	-0.3
银川	7,260	0.7	14.3	10.5	烟台	9,340	0.6	0.8	-0.4
三亚	34,081	-0.4	12.9	9.8	湛江	10,664	2.1	-1.6	-0.8
温州	18,204	2.4	11.8	9.8	北海	8,646	-0.3	4.5	-1.0
秦皇岛	11,900	0.8	10.3	9.1	郑州	13,192	-0.8	-6.9	-1.2
洛阳	7,880	2.7	8.7	7.6	天津	19,978	-0.5	-0.9	-1.3
西安	13,871	0.4	8.6	7.4	大连	14,077	-0.6	-2.2	-1.4
九江	7,752	-0.4	5.5	7.3	泉州	8,847	0.3	-6.2	-1.5
金华	15,852	-0.6	1.1	6.6	牡丹江	4,913	-0.1	-2.2	-1.6
包头	7,486	0.6	8.8	6.5	韶关	5,962	0.3	-1.0	-1.7
哈尔滨	12,598	0.1	7.6	6.1	北京	49,758	0.3	0.9	-2.5
桂林	7,098	-3.2	6.0	6.0	赣州	9,346	-0.2	-4.6	-2.7
南京	23,328	0.6	5.1	5.4	海口	19,854	-0.6	7.3	-2.7
唐山	9,545	-0.3	1.8	4.5	泸州	6,688	-0.3	3.5	-2.7
南宁	12,919	-0.6	1.4	3.8	合肥	14,469	0.4	-1.3	-2.9
上海	53,112	1.8	18.7	3.7	石家庄	13,953	-0.2	-5.8	-3.1
蚌埠	7,305	-0.4	0.9	3.2	长沙	10,157	1.5	-4.8	-4.2
武汉	17,430	0.0	2.1	3.2	遵义	5,840	0.3	-2.1	-4.9
吉林	6,546	0.2	5.3	2.6	宜昌	7,152	-1.7	-8.5	-7.3
乌鲁木齐	9,737	-0.5	4.3	2.5	济南	14,739	0.2	-8.6	-7.6
丹东	6,286	0.3	1.7	2.5	贵阳	10,598	-1.1	-9.0	-8.6
太原	12,290	-0.1	2.0	2.2	青岛	15,771	-0.4	-12.5	-10.2
昆明	12,597	1.2	1.1	1.9	福州	17,864	-2.2	-11.5	-10.9
岳阳	7,569	-1.0	-0.2	1.8	锦州	4,864	-1.1	-11.0	-11.2

数据来源：China Knowledge 数据库

## 二手房销售价格 - 2019年11月

我们对主要的 70 个城市新房销售价格进行了追踪，按照年初至今涨跌幅由高到低排列如上。11 月二手房价格下降的城市为 36 个，已经连续 5 个月超 20 个城市房价下调。长期调控高压过程中二手房市场整体信心不足，加之新房供应规模增加和部分降价促销的影响，二手房市场买方议价空间加大，价格出现平稳态势。

70 大中城市	售价 (元/平)	月变化 (%)	年变化 (%)	年初至今变化 (%)	70 大中城市	售价 (元/平)	月变化 (%)	年变化 (%)	年初至今变化 (%)
唐山	12,253	-0.6	22.3	31.4	襄阳	9,013	0.2	3.1	4.2
银川	6,621	1.4	20.3	20.7	桂林	7,080	-2.5	5.5	3.8
西宁	9,300	1.8	22.4	20.6	济宁	7,506	-0.4	1.2	3.8
湛江	9,594	-1.1	21.2	19.4	长沙	10,983	1.0	0.4	3.4
洛阳	9,834	2.6	18.1	17.7	厦门	44,897	1.9	3.4	3.1
沈阳	11,247	0.4	16.9	15.9	泉州	12,048	2.3	3.4	3.0
大连	15,856	1.8	19.6	15.8	温州	21,392	-0.2	6.8	3.0
秦皇岛	10,860	1.4	14.2	14.7	福州	26,665	-0.3	1.4	3.0
深圳	65,214	-0.3	13.1	13.9	武汉	18,460	1.4	2.3	2.9
成都	15,958	1.3	2.3	12.6	乌鲁木齐	8,595	-0.3	4.9	2.7
南宁	12,306	-1.0	11.9	12.3	重庆	12,491	0.0	-3.1	2.6
南京	32,187	4.4	12.9	11.8	包头	7,652	1.3	3.3	2.5
大理	13,519	2.6	11.9	11.5	北京	63,376	-1.3	3.9	2.1
青岛	22,442	6.7	5.8	10.5	郑州	14,003	0.5	-0.1	1.9
九江	7,674	-0.9	8.4	10.1	常德	6,613	-0.5	-0.5	1.7
宁波	21,138	-1.7	11.3	9.9	平顶山	5,428	-2.5	4.4	1.5
哈尔滨	11,051	-0.1	8.4	9.4	金华	17,024	-1.5	1.1	1.3
西安	14,650	-1.3	11.7	9.1	惠州	10,285	0.6	0.4	1.1
吉林	7,225	5.4	13.4	8.8	遵义	6,007	-3.3	-1.4	0.9
蚌埠	7,737	-0.7	8.1	8.8	锦州	5,204	-3.4	0.3	0.5
无锡	15,439	1.3	24.5	8.1	北海	6,989	-0.1	0.5	0.4
南昌	12,634	-1.7	4.4	7.9	南充	7,157	-0.2	-0.6	0.3
长春	10,087	0.1	7.3	7.7	赣州	8,333	0.5	-2.5	0.1
扬州	13,903	-0.1	8.6	7.2	岳阳	6,940	-1.5	-3.0	-1.0
徐州	10,952	3.3	7.7	6.9	济南	18,125	-2.6	-1.5	-1.2
合肥	15,809	-0.1	5.7	6.9	太原	12,001	-1.3	-1.4	-1.3
天津	25,589	0.3	-0.1	6.8	海口	15,104	0.1	-3.3	-1.3
昆明	13,333	0.6	6.2	6.3	杭州	29,089	-5.6	-4.2	-2.6
兰州	12,480	0.1	8.5	6.1	宜昌	8,269	-3.6	-6.6	-3.1
广州	34,787	3.2	7.2	5.2	贵阳	9,520	-1.4	-5.5	-3.3
牡丹江	5,502	-0.1	5.2	5.0	石家庄	14,702	-0.2	-6.1	-3.9
丹东	6,594	0.0	8.4	5.0	安庆	8,138	-0.9	-4.0	-4.3
韶关	5,895	0.6	3.1	4.9	泸州	6,384	-1.7	-6.3	-6.2
上海	53,803	0.3	4.2	4.8	烟台	9,665	-4.2	-5.6	-8.6
呼和浩特	11,569	0.9	7.8	4.3	三亚	35,894	-4.5	-6.7	-12.3

数据来源：China Knowledge 数据库



## 写字楼及住宅租金

### 2019 三季度主要城市优质写字楼平均租金和空置率

以下为 15 个城市优质写字楼租金和空置率，按照 2019 三季度租金变化率由高到低排列如上。多数城市优质写字楼空置率上升，其中天津、武汉优质写字楼空置率高达 44%、38%。主要原因有：天津是北京的重要辐射区域，写字楼的投资属性重，所有权集中；武汉写字楼供应量大，而人口流出使得需求不足，导致武汉楼市低迷。

城市	优质写字楼租金 (元/平方米/月)	季度变化(%)	优质写字楼空置率(%)	季度变化(%)
北京	426.5	0.3	10.9	29.8
上海	293.8	-1.0	19.5	8.3
深圳	204.5	-1.6	19.1	15.1
广州	168.8	-0.7	4.9	0.0
南京	124.4	0.5	6.6	-45.0
杭州	119.4	-6.3	18.3	-21.1
天津	114.3	-1.7	44.1	6.5
武汉	95.0	-0.3	37.9	2.4
大连	94.1	0.0	17.5	10.8
青岛	90.0	-0.4	27.3	-3.5
苏州	84.5	-0.6	29.1	-2.0
成都	83.9	-0.1	22.4	-2.6
重庆	79.4	-0.3	30.2	-4.1
宁波	69.8	0.3	17.1	8.2
无锡	60.1	0.0	29.7	4.9

数据来源：China Knowledge 数据库，国家统计局

注：优质写字楼是指所属城市写字楼市场的发展状况、建筑硬件条件、租户组合优于市场平均的楼宇

### 11 月主要城市住宅平均租金价格

以下为 100 个城市住宅平均租金价格，按照租金环比变化由高到低排列。约三分之二的城市住宅租金上涨，其中秦皇岛住宅平均价格涨幅最为显著，超过 8%。

城市	租金 (元/平方米/月)	月变化(%)	城市	租金 (元/平方米/月)	月变化(%)
秦皇岛	18.4	8.6	南京	45.0	3.5
宜昌	23.3	7.3	青岛	29.6	3.4
赣州	23.0	7.2	威海	20.2	3.2
张家口	17.1	7.1	盐城	21.7	3.0
台州	28.9	5.6	扬州	23.3	3.0
绵阳	15.8	4.9	北海	17.0	2.9
泰州	19.2	4.5	武汉	31.2	2.8
淄博	16.0	3.8	连云港	19.0	2.8
丽水	28.2	3.8	平顶山	15.1	2.7
洛阳	18.7	3.7	呼和浩特	21.7	2.6
马鞍山	16.6	3.6	嘉兴	25.4	2.3
常州	24.3	3.5	淮安	17.5	2.3

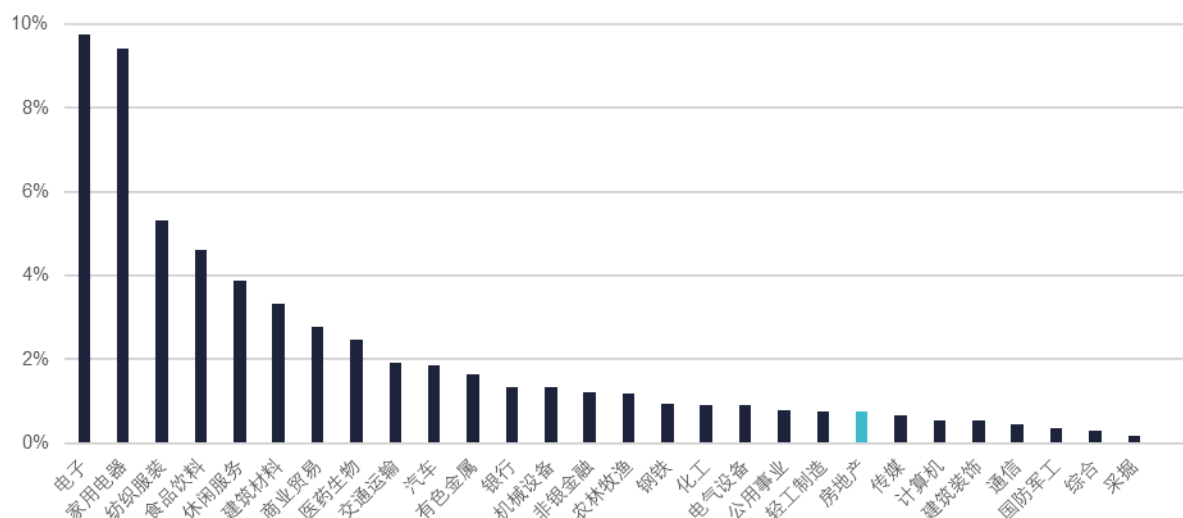
数据来源：China Knowledge 数据库

城市	租金 (元/平方米/月)	月变化(%)	城市	租金 (元/平方米/月)	月变化(%)
温州	37.8	2.3	包头	18.1	0.1
桂林	19.5	2.3	昆明	28.2	0.0
泉州	24.9	2.3	宿迁	16.7	0.0
吉林	20.4	2.2	丹东	19.3	-0.1
南通	22.4	2.1	大连	34.4	-0.1
镇江	19.1	1.9	南充	14.4	-0.2
惠州	24.1	1.7	厦门	45.0	-0.2
乌鲁木齐	25.3	1.6	唐山	17.5	-0.2
廊坊	19.0	1.5	湖州	28.9	-0.2
常德	20.5	1.5	郑州	27.0	-0.3
蚌埠	14.9	1.4	金华	26.3	-0.3
广州	52.5	1.4	济南	28.3	-0.4
苏州	31.2	1.4	南昌	24.7	-0.5
泸州	17.7	1.3	襄阳	19.1	-0.6
宁波	34.6	1.3	银川	16.3	-0.6
九江	19.2	1.2	湛江	26.0	-0.7
大理	23.8	1.1	成都	31.7	-0.8
中山	23.7	1.1	韶关	18.1	-0.8
绍兴	24.2	1.0	舟山	30.3	-0.9
无锡	25.4	1.0	太原	22.2	-1.0
合肥	26.4	0.9	长沙	27.9	-1.1
珠海	36.4	0.8	海口	32.3	-1.2
西宁	24.4	0.8	兰州	29.3	-1.3
牡丹江	14.9	0.7	贵阳	24.7	-1.4
东莞	28.7	0.7	哈尔滨	27.5	-1.4
烟台	19.9	0.6	佛山	27.5	-1.4
石家庄	21.1	0.5	深圳	81.1	-1.6
锦州	16.3	0.5	汕头	28.1	-1.7
南宁	29.6	0.5	北京	91.0	-1.8
上海	78.9	0.5	安庆	15.0	-1.8
湘潭	15.9	0.4	三亚	46.0	-1.9
潍坊	15.1	0.3	江门	24.3	-2.0
沈阳	24.8	0.3	西安	27.7	-2.0
长春	25.6	0.3	杭州	53.2	-2.3
保定	15.0	0.3	重庆	27.8	-2.5
福州	35.3	0.3	济宁	13.3	-2.5
徐州	19.1	0.2	遵义	18.3	-6.1
岳阳	20.3	0.2	天津	36.2	-9.8

数据来源: China Knowledge 数据库

## 海外投资情况

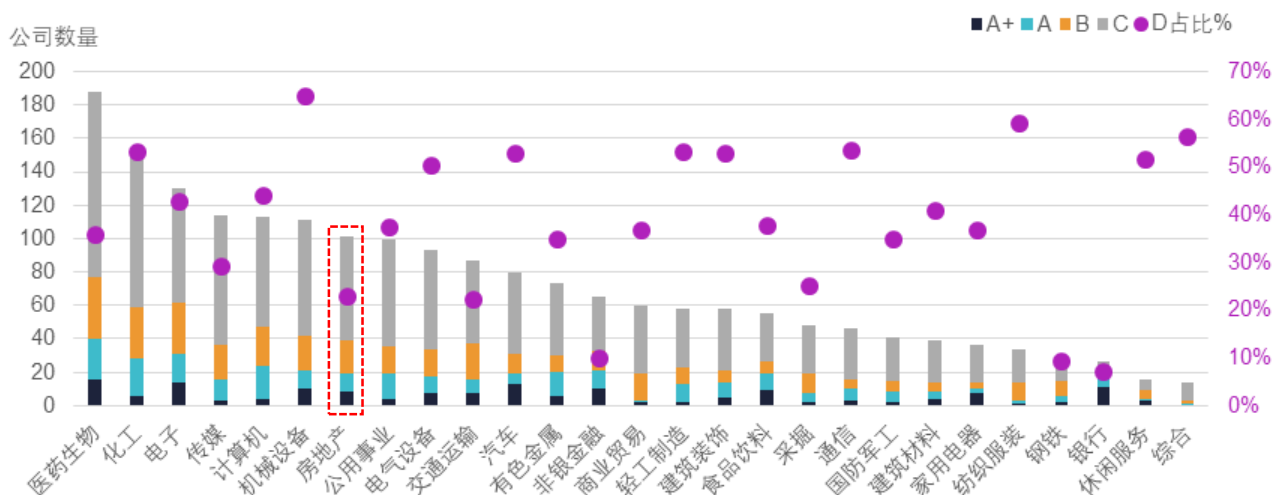
### 外国机构投资占比（按行业划分）



数据来源：China Knowledge 数据库

2019年第三季度，外国投资者持有的A股市值有所上涨，约占整体的2.1%。从行业来看，房地产在28个行业中排名第21，外资占比为0.74%，高于第二季度的0.64%。外资占比前三位的行业分别是电子、家电和纺织服装。采掘行业受欢迎程度依旧最低，仅为0.18%。

### 评级为A+、A、B、C、D的公司数量（按行业划分）



数据来源：China Knowledge 数据库

该评级定义在外国机构投资者对中国上市公司的投资情况方面，为用户提供一个定量和定性的分析。考虑到中国股票市场的自由化，我们加入外国投资者关系绩效指标和管理层与外国投资者的互动等衡量因素。另外，评级结果不构成买入或卖出建议。在应用我们的评级之前，请阅读以下免责声明，以便您更好地做出投资决策。

A+：是报告的最高评级，公司必须拥有高于所有A股平均水平和行业平均水平的外资比例，其最近一个季度的外国投资额比上一季度增长10%以上，或者净增长率高于A股在当前4个季度的平均水平。定性来分析，外国投资者关系绩效指标也体现在总体评分上。我们发现大多数A+的公司都是外国机构投资者的稳健投资标的。

在这里评级的3500多家公司中，只有165家公司在2019年第三季度的评级中达到了A+。

A：外资对公司持股占比高于A股或者行业的平均水平，且必须在最近四个季度的净增长为正。

262家公司在2019年第三季度的评级中被评为A等级。

B：外资持股低于A股和行业的平均水平，且在最近一个季度下降或保持不变。由于外资占比和其总投资额很小，外国投资者关系指标的表现对公司总体评级影响不大。

384家公司在2019年第三季度的评级中被评为B级。

C：该评级指外资持股很少或几乎没有。在最近四个季度中，其外资比例均低于A股和行业的平均水平。如果外国机构投资者不参与投资该公司，则不考虑外国投资者关系绩效指标。

D：为最低评级，指公司不能同时满足以下核心标准：1) 没有外资持股；2) 国内外新闻曝光度很低；3) 极低的中文或英文研究报告覆盖率；4) 公司投资者关系管理不符合专业标准。

## 2019 三季度房地产行业 QFII 持股

第三季度 QFII 持股数量增长了 9.81 亿股，持股市值增长 100.13 亿元。从第三季度持股变动情况来看，房地产行业居持股数量增长第三位，净增长 5,209.13 万股。

排名	证券代码	证券简称	持仓市值 (百万人民币)	占流通股 比例%	QFII 属地	持股机构
1	600606	绿地控股	262.8	0.3	阿联酋	阿布达比投资局
2	000671	阳光城	246.9	1.0	澳门	澳门金融管理局
3	002285	世联行	164.3	2.1	新加坡	新加坡政府投资有限公司
4	000402	金融街	139.8	0.6	台湾	富邦人寿保险股份有限公司
5	600658	电子城	29.1	0.6	美国	摩根士丹利公司
6	600533	栖霞建设	21.0	0.6	瑞士	瑞士联合银行集团
7	600665	天地源	11.8	0.4	澳大利亚	领航投资澳洲有限公司
8	600159	大龙地产	7.2	0.4	澳大利亚	领航投资澳洲有限公司

数据来源：China Knowledge 数据库，上海证券交易所，深圳证券交易所

## 陆股通持股市值变化

排名	证券代码	证券名称	持仓市值(亿元人民币)	市值变动 (%)	占流通股比例 (%)
1	000002	万科 A	154.2	9.8	5.0
2	600048	保利地产	57.4	2.2	3.0
3	001979	招商蛇口	39.3	5.0	2.5
4	601155	新城控股	33.5	2.8	3.9
5	600606	绿地控股	29.3	4.4	3.5
6	600340	华夏幸福	25.0	2.6	3.0
7	000069	华侨城 A	16.3	4.3	2.6
8	600383	金地集团	13.6	8.1	2.2
9	002146	荣盛发展	11.7	-2.7	2.8
10	000656	金科股份	8.1	9.8	2.0
11	000402	金融街	5.4	4.0	2.2
12	600823	世茂股份	5.0	6.8	3.1
13	000671	阳光城	4.7	19.5	1.4
14	000961	中南建设	4.6	-4.5	1.3
15	600007	中国国贸	4.4	0.9	2.5
16	600376	首开股份	4.3	11.5	2.0
17	600208	新湖中宝	4.0	7.5	1.2
18	600325	华发股份	3.6	72.2	2.1
19	600177	雅戈尔	3.4	11.4	1.0
20	600565	迪马股份	3.1	5.2	3.8

数据来源：China Knowledge 数据库，上海证券交易所，深圳证券交易所

## 沪深股周涨跌幅排名 & 2019 三季度报表现

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	营收 (亿元)	营收同比 (%)	归母净利润 (亿元)	净利润同比 (%)	
1	000002	万科 A	12.5	31.7	2,239.1	27.2	182.4	30.4
2	600675	中华企业	6.2	4.6	104.5	15.3	18.7	129.4
3	600383	金地集团	6.1	13.7	425.3	26.9	54.2	3.4
4	000671	阳光城	5.1	8.2	320.3	23.5	22.5	42.6
5	001979	招商蛇口	4.8	20.0	255.4	-24.4	50.9	-38.5
6	000069	华侨城 A	3.8	7.6	298.6	21.6	60.0	17.8
7	000031	大悦城	3.5	7.2	223.3	68.3	24.4	47.1
8	000961	中南建设	3.3	9.6	409.6	36.5	22.6	78.7
9	600340	华夏幸福	2.9	28.3	643.2	42.5	97.5	23.7
10	600848	上海临港	2.5	24.8	32.6	-14.5	12.0	20.5
11	002146	荣盛发展	2.1	9.5	388.4	27.1	48.9	30.7
12	601155	新城控股	2.1	37.8	295.6	19.2	37.3	19.6
13	600606	绿地控股	1.9	6.9	2,942.2	26.1	118.1	32.8
14	600048	保利地产	1.9	16.0	1,118.3	17.8	128.3	34.1
15	600208	新湖中宝	1.6	3.9	110.6	56.2	24.6	38.8
16	600663	陆家嘴	1.1	13.4	104.8	22.2	24.9	16.1
17	600177	雅戈尔	0.0	6.9	68.7	45.1	30.8	31.4
18	000656	金科股份	-0.1	7.6	432.0	60.7	39.8	81.6

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所  
注: 表中为总市值高于 250 亿人民币的房地产公司。

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	营收 (百万元)	营收同比 (%)	归母净利润 (百万元)	净利润同比 (%)	
1	600223	鲁商置业	16.4	6.7	7,008.4	28.4	185.0	47.5
2	600515	海航基础	16.0	4.4	6,444.4	-3.0	554.5	-55.1
3	000537	广宇发展	14.2	8.2	13,080.6	-9.5	2,460.1	6.6
4	000981	ST 银亿	11.1	1.6	5,236.2	-17.7	-656.6	-184.6
5	600716	凤凰股份	10.1	4.3	990.0	5.0	39.2	220.2
6	000046	泛海控股	9.5	4.6	8,296.6	2.7	2,493.7	37.2
7	600732	ST 新梅	8.6	7.9	4,186.0	50.6	498.0	94.8
8	600807	ST 天业	8.5	3.7	1,042.1	-6.2	13.0	101.3
9	002285	世联行	8.2	3.5	4,675.5	-13.1	65.8	-82.5
10	600647	同达创业	8.0	14.8	15.4	-11.6	20.3	161.3
11	000732	泰禾集团	7.8	6.2	21,192.4	8.2	2,121.1	46.8
12	000803	金宇车城	6.8	15.8	17.3	-91.4	-62.9	-642.3
13	600604	市北高新	6.4	8.8	326.1	-19.5	21.3	-62.9

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	营收 (百万元)	营收同比 (%)	归母净利润 (百万元)	净利润同比 (%)	
14	600621	华鑫股份	5.8	14.3	918.6	-0.7	85.6	119.5
15	600657	信达地产	5.6	4.0	8,705.6	9.5	613.8	-30.8
16	600622	光大嘉宝	5.6	4.0	3,364.6	11.6	302.8	-30.2
17	600376	首开股份	5.5	8.2	29,544.8	38.8	2,376.5	28.6
18	000909	数源科技	5.5	8.1	778.5	-39.1	20.2	-27.3
19	600708	光明地产	5.5	3.5	8,523.1	-9.3	573.3	-43.3
20	002147	ST 新光	5.3	2.2	1,338.0	-10.4	-266.4	-315.0
21	600791	京能置业	5.1	3.9	810.9	52.6	25.1	-77.6
22	000897	*ST 津滨	5.1	2.1	160.9	43.4	-33.5	9.1
23	600239	云南城投	4.6	3.0	4,852.2	-30.6	-1,062.9	-567.1
24	600692	亚通股份	4.5	6.5	582.6	11.0	18.1	-48.3
25	600684	珠江实业	4.4	3.8	2,082.7	-22.0	46.3	-84.5
26	600246	万通地产	4.4	4.6	711.0	-74.6	239.9	-29.3
27	600748	上实发展	4.3	6.0	5,448.5	15.2	433.3	51.3
28	000616	海航投资	4.2	2.5	173.8	-5.5	-5.4	-101.7
29	600393	粤泰股份	4.2	3.0	4,340.2	73.8	386.2	-38.6
30	600067	冠城大通	4.2	4.0	5,264.4	6.6	247.5	-18.9
31	000534	万泽股份	4.2	9.2	400.5	7.5	81.4	-35.3
32	000056	皇庭国际	4.1	4.3	723.2	5.3	118.9	-6.8
33	000558	莱茵体育	4.1	3.3	83.2	-87.3	-60.1	-405.9
34	600641	万业企业	4.1	17.0	1,758.1	-30.1	578.7	-37.1
35	000506	中润资源	3.9	3.0	258.1	-14.5	-16.4	-284.9
36	600095	哈高科	3.8	9.0	356.3	163.3	2.4	191.4
37	600743	华远地产	3.7	2.5	3,158.6	3.1	298.9	2.5
38	600658	电子城	3.7	4.5	956.3	-29.9	138.7	-54.3
39	600568	中珠医疗	3.5	1.8	378.6	-26.6	-28.4	-209.9
40	000517	荣安地产	3.5	2.7	2,524.0	8.6	650.4	59.7
41	000502	绿景控股	3.4	7.2	11.9	-9.6	-1.8	-104.3
42	000014	沙河股份	3.4	9.5	90.8	-51.2	-11.2	-595.7
43	002305	南国置业	3.3	2.2	4,008.1	126.3	29.9	0.8
44	600077	宋都股份	3.3	2.8	1,231.0	-21.3	-68.8	-140.3
45	000679	大连友谊	3.3	3.8	580.5	-29.1	-142.0	10.6
46	601588	北辰实业	3.2	3.3	10,072.1	-6.5	1,304.1	10.1
47	000691	亚太实业	3.1	4.0	11.8	-37.4	-6.5	-156.6
48	600322	天房发展	3.1	3.0	3,236.2	39.3	218.7	47.1
49	000402	金融街	3.0	8.1	13,350.3	53.6	1,375.3	32.1
50	000573	粤宏远 A	3.0	3.1	744.8	180.7	137.6	391.0

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	营收 (百万元)	营收同比 (%)	归母净利润 (百万元)	净利润同比 (%)	
51	000631	顺发恒业	3.0	2.8	1,460.7	-22.6	536.7	-37.7
52	600648	外高桥	3.0	17.6	6,852.8	18.5	740.8	11.6
53	600736	苏州高新	2.9	5.7	6,636.8	76.8	286.4	-32.9
54	600823	世茂股份	2.9	4.2	15,071.0	4.8	1,545.6	4.4
55	600466	蓝光发展	2.9	7.2	27,881.1	95.3	2,534.7	107.8
56	600533	栖霞建设	2.8	3.3	1,690.4	30.4	493.8	340.4
57	000006	深振业 A	2.7	5.4	1,963.4	23.2	451.8	-10.2
58	600895	张江高科	2.7	15.1	815.8	20.0	471.4	3.0
59	002208	合肥城建	2.6	6.6	980.3	-35.0	91.0	-49.3
60	000965	天保基建	2.6	3.2	200.1	-91.1	-30.1	-107.9
61	600773	西藏城投	2.6	5.5	938.2	16.2	71.5	1.5
62	600064	南京高科	2.6	9.7	1,231.1	-52.7	1,487.3	86.6
63	000736	中交地产	2.5	7.0	4,591.6	-11.5	163.4	-69.8
64	002133	广宇集团	2.5	3.3	3,182.6	23.1	211.1	-34.7
65	600683	京投发展	2.4	4.2	1,301.3	-40.7	-24.7	-130.6
66	000926	福星股份	2.4	6.4	5,715.8	-20.1	406.5	-39.4
67	000042	中洲控股	2.3	10.5	3,801.5	-46.3	926.1	22.3
68	600890	中房股份	2.3	6.6	0.4	-17.2	-21.7	34.4
69	600665	天地源	2.3	3.6	2,470.5	-38.4	245.6	-30.4
70	600503	华丽家族	2.3	3.2	200.4	-25.6	-35.9	-199.5
71	600162	香江控股	2.2	2.3	2,622.3	-5.8	292.8	2.4
72	600649	城投控股	2.1	5.7	2,099.0	-60.6	492.0	-43.8
73	600565	迪马股份	2.1	3.4	6,379.0	37.3	569.0	51.4
74	600215	长春经开	2.0	6.6	161.3	-69.4	67.1	-11.1
75	600159	大龙地产	2.0	2.6	269.5	-17.2	12.3	140.6
76	000036	华联控股	1.9	4.2	2,253.1	-16.9	608.5	-17.6
77	000838	财信发展	1.9	3.2	933.8	9.5	30.3	29.7
78	000718	苏宁环球	1.9	3.8	2,530.5	22.8	806.0	39.3
79	000540	中天金融	1.8	3.3	17,463.3	50.4	1,501.1	0.7
80	000608	阳光股份	1.8	5.1	164.3	-25.9	-44.3	-650.8
81	600639	浦东金桥	1.6	13.6	1,985.1	56.8	592.6	4.3
82	600724	宁波富达	1.4	3.6	2,280.9	-33.2	389.4	27.2
83	002314	南山控股	1.3	3.1	3,091.8	-27.7	79.8	-65.5
84	000011	深物业 A	1.3	9.3	1,002.0	-16.4	103.1	-28.5
85	600638	新黄浦	1.3	7.1	686.5	-23.7	37.1	-69.8

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	营收 (百万元)	营收同比 (%)	归母净利润 (百万元)	净利润同比 (%)	
86	600185	格力地产	1.2	4.9	3,431.7	88.7	501.8	28.6
87	000615	京汉股份	1.1	4.5	1,732.6	7.1	-42.6	-830.0
88	000667	美好置业	1.1	2.8	1,830.6	233.3	76.2	-74.0
89	600225	天津松江	1.0	3.0	758.9	-65.7	-269.0	-2.2
90	600463	空港股份	0.8	7.3	624.1	-19.3	-30.5	-576.6
91	000797	中国武夷	0.6	3.4	2,858.2	34.6	180.7	0.7
92	600266	北京城建	0.2	8.1	10,663.1	38.8	1,797.3	168.0
93	000029	深深房 A	0.0	11.0	1,903.5	19.0	439.5	17.5
94	000809	铁岭新城	0.0	2.4	77.7	-25.2	-50.8	-544.7
95	000043	中航善达	0.0	20.3	3,917.8	-2.3	138.3	-83.3
96	600052	浙江广厦	-0.4	4.7	80.8	-83.9	1,202.5	1,011.7
97	002244	滨江集团	-0.4	4.7	9,938.7	-18.7	861.5	21.8
98	000514	渝开发	-0.5	4.1	199.9	-48.7	11.2	-4.7
99	000090	天健集团	-0.6	5.1	6,064.5	30.6	249.3	42.8
100	600173	卧龙地产	-0.6	5.0	1,256.2	-37.2	326.9	4.1
101	000620	新华联	-0.6	4.9	5,624.7	-8.8	163.2	-46.6
102	600094	大名城	-0.8	6.1	7,413.4	5.8	461.9	730.2
103	600696	ST 岩石	-0.8	13.2	98.0	-76.3	12.9	-39.4
104	000668	荣丰控股	-0.8	14.0	373.4	162.3	65.5	1,311.4
105	600325	华发股份	-0.9	7.9	19,438.1	47.9	1,729.5	6.8
106	000609	中迪投资	-1.2	5.1	22.4	14.4	-78.8	-1,145.4
107	600007	中国国贸	-1.2	17.8	2,602.1	11.4	738.8	25.3
108	000918	嘉凯城	-1.6	6.3	1,312.1	70.3	-440.0	18.4
109	002016	世荣兆业	-2.9	8.9	2,165.5	53.4	749.2	30.6
110	603506	南都物业	-6.3	21.3	901.9	22.3	86.6	31.4
111	600240	*ST 华业	-40.6	0.4	153.3	-96.7	-5,049.0	-3,625.7

数据来源: China Knowledge 数据库, 上海证券交易所, 深圳证券交易所



## 港股周涨跌幅排名

	证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价
1	2202	万科企业	8.2	33.0
2	3883	中国奥园	7.4	12.2
3	1813	合景泰富集团	4.9	10.8
4	0960	龙湖集团	3.2	35.1
5	1918	融创中国	3.1	44.6
6	3380	龙光地产	3.1	12.6
7	2777	富力地产	2.8	14.6
8	0813	世茂房地产	2.6	29.8
9	0884	旭辉控股集团	2.2	6.4
10	2007	碧桂园	1.7	12.0
11	3383	雅居乐集团	1.6	11.2
12	1030	新城发展控股	1.4	9.2
13	0688	中国海外发展	1.4	29.6
14	1113	长实集团	0.6	54.6
15	0247	尖沙咀置业	0.0	25.2
16	0016	新鸿基地产	-0.3	117.9
17	0017	新世界发展	-1.1	10.5
18	1109	华润置地	-1.2	37.2
19	0012	恒基地产	-1.4	38.2
20	0083	信和置业	-2.1	11.3
21	0683	嘉里建设	-2.3	25.2
22	3333	中国恒大	-4.4	20.7

数据来源: China Knowledge 数据库, 香港证券交易所

注: 表中为总市值高于 300 亿港元的房地产公司。

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价		
1	0627	福晟国际	21.1	0.2	13	0535	金地商置	4.2	1.0
2	0115	钧濠集团	19.0	0.1	14	3900	绿城中国	4.0	8.8
3	1207	上置集团	13.5	0.1	15	2772	中梁控股	3.7	6.1
4	0938	民生国际	8.8	0.4	16	0147	国际商业结算	3.7	0.2
5	0726	中民筑友智造科技	7.7	0.1	17	1282	宝新金融	3.6	0.3
6	1638	佳兆业集团	7.1	3.5	18	0832	建业地产	3.3	4.4
7	3990	美的置业	6.9	23.3	19	0337	绿地香港	3.2	3.2
8	0095	绿景中国地产	6.6	2.8	20	2349	中国城市基础设施	2.9	0.2
9	0798	中电光谷	6.3	0.5	21	1628	禹洲地产	2.5	4.1
10	0081	中国海外宏洋集团	6.1	5.1	22	2019	德信中国	2.5	3.3
11	1238	宝龙地产	5.8	5.1	23	0754	合生创展集团	2.1	7.9
12	0119	保利置业集团	5.4	3.1	24	0588	北京北辰实业股份	2.0	2.5

数据来源: China Knowledge 数据库, 香港证券交易所

证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价	证券代码	证券名称	周涨跌幅 (%)	收盘价		
25	2768	佳源国际控股	1.7	3.0	61	1570	伟业控股	-0.2	4.6
26	2118	天山发展控股	1.6	3.2	62	1427	中国天保集团	-0.8	2.5
27	0230	五矿地产	1.6	1.3	63	1902	银城国际控股	-0.8	2.4
28	0034	九龙建业	1.5	9.7	64	1240	青建国际	-0.8	1.2
29	1908	建发国际集团	1.5	9.0	65	0194	廖创兴企业	-0.9	10.7
30	0845	恒盛地产	1.5	0.2	66	1124	沿海家园	-1.0	0.1
31	1278	中国新城镇	1.4	0.1	67	0258	汤臣集团	-1.0	1.9
32	1233	时代中国控股	1.3	15.1	68	0496	卡森国际	-1.1	3.7
33	3377	远洋集团	1.3	3.1	69	0655	香港华人有限公司	-1.1	0.9
34	2286	辰兴发展	1.3	2.4	70	0173	嘉华国际	-1.2	4.3
35	0369	永泰地产	1.2	5.0	71	0367	庄士机构国际	-1.4	1.5
36	0123	越秀地产	1.2	1.7	72	6166	中国宏泰发展	-1.4	2.9
37	3616	恒达集团控股	1.0	1.0	73	0604	深圳控股	-1.6	3.1
38	0563	上实城市开发	1.0	1.0	74	2088	西王置业	-1.7	0.2
39	2103	新力控股集团	1.0	4.1	75	2329	国瑞置业	-1.8	1.6
40	3301	融信中国	1.0	10.3	76	0298	庄士中国	-2.2	0.4
41	0680	南海控股	1.0	0.1	77	0272	瑞安房地产	-2.3	1.7
42	1107	当代置业	0.9	1.2	78	1996	弘阳地产	-2.3	2.5
43	0978	招商局置地	0.8	1.2	79	0212	南洋集团	-2.7	49.6
44	0672	众安集团	0.4	0.2	80	1176	珠光控股	-2.9	1.0
45	1966	中骏集团控股	0.2	4.4	81	3688	莱蒙国际	-2.9	1.4
46	1622	力高集团	0.0	3.5	82	0026	中华汽车	-2.9	111.2
47	0846	明发集团	0.0	1.9	83	0124	粤海置地	-2.9	1.3
48	1777	花样年控股	0.0	1.3	84	1862	景瑞控股	-3.0	2.6
49	3639	亿达中国	0.0	2.2	85	1246	保集健康	-3.3	0.1
50	0299	宝新置地	0.0	0.9	86	1224	中渝置地	-4.7	1.6
51	0185	正商实业	0.0	0.3	87	0216	建业实业	-5.4	2.3
52	0160	汉国置业	0.0	3.2	88	2868	首创置业	-5.7	2.3
53	2699	新明中国	0.0	1.1	89	1663	汉港控股	-7.1	0.1
54	1838	Chinaproperties	0.0	0.8	90	0313	裕田中国	-8.3	0.0
55	1232	金轮天地控股	0.0	0.6	91	0035	远东发展	-9.3	3.6
56	2892	万城控股	0.0	1.3	92	0183	宏辉集团	-10.4	0.1
57	1329	首创钜大	0.0	1.0	93	1195	京维集团	-11.3	0.1
58	0760	新天地产集团	0.0	0.0	94	0755	上海证大	-14.0	0.0
59	1369	五洲国际	0.0	0.0					
60	0275	凯华集团	0.0	0.3					

数据来源: China Knowledge 数据库, 香港证券交易所

## 风险提示及免责声明

本报告由中盛在线私人有限公司（以下简称“中盛”）证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中盛的机构客户；2) 中盛的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中盛的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。中盛的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中盛不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报内含有保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中盛将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中盛或其附属及关联公司的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中盛不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中盛的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。尽管本报告所载资料的来源及观点都是中盛及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中盛的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中盛任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中盛成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中盛成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中盛本身网站以外的资料，中盛未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中盛网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中盛及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。