

房地产

Top 房企销售门槛持续升高，住房制度完善将延续 ——房地产销售周报 0103

行业追踪 (2020.12.21-2020.12.27)

一手房：环比上升 6.23%，同比下降 18.35%，累计同比下降 8.6%

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.59 万套，环比上升 6.23%，同比下降 18.35%，累计同比下降 8.6%，较前一周增加 0.02 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 12.2%、3.51%、3.29%；同比增速分别为 42.45%、-59.32%、13.76%；累计同比增速分别为 9.76%、-14.14%、-8.78%，较上周分别增加 0.29、-0.46、0.71 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 36.25%、26.76%、3.03%、-100%；累计同比分别为 10.21%、-0.11%、27.77%、5.45%，较上周分别变动-1.72、1.67、1.81、-3.06 个百分点。

二手房：环比下降 15.13%，同比下降 32.29%，累计同比上升 2.8%

本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.79 万套，环比下降 15.13%，同比下降 32.29%，累计同比上升 2.8%，较上周减少 0.21 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-17.3%、-16.53%、-0.28%；同比增速分别为-16.42%、-58.78%、84.44%；累计同比增速分别为 18.24%、-7.33%、-3.83%，较上周分别变动了 0.69、-0.93、0.96 个百分点。

库存：去化周期 22.2 周，环比下降 27.12%

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 44.67 万套，去化周期 22.2 周，环比下降 27.12%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-52.54%、0.88%、-0.77%。

投资建议：

本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.59 万套，环比上升 6.23%，同比下降 18.35%，累计同比下降 8.6%，较前一周增加 0.02 个百分点。本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.79 万套，环比下降 15.13%，同比下降 32.29%，累计同比上升 2.8%，较上周减少 0.21 个百分点。截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 44.67 万套，去化周期 22.2 周，环比下降 27.12%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-52.54%、0.88%、-0.77%。

166 家房企跻身百亿军团，TOP3 房企门槛超 7000 亿元。2020 年，全国商品房销售实现平稳增长。根据中指研究院监测显示，2020 年共计 166 家房企跻身百亿军团，销售额平均增速为 14.4%；百亿企业的权益销售额共计 10.7 万亿元，市场份额约 61.8%。此外，2020 年，TOP3 房企门槛值为 7011 亿元，TOP10 房企门槛值为 2892 亿元，分别较上年提升 749 亿元、467 亿元。

住建部部长发文：实施城市更新行动，完善住房制度。住建部部长在人民日报发表刊文，文章指出实施城市更新行动的重要意义，并且指出需要完善住房制度，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力解决住房结构性供给不足的矛盾，完善住房市场体系和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动实现全体人民住有所居；要稳妥实施房地产长效机制方案；要加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。**在宏观调控不放松的基调下，“精准导向”的政策防范房企杠杆及投机风险，我们认为偿债能力突出、现金充足、杠杆水平相对较低且土储区位优势良好的优质房企或受益。**

楼市因城施策。湖南多措并举促进楼市平稳发展；坚决稳地价、稳房价、稳预期。2020 年湖南多策并举，建立完善房地产调控长效机制，保持房地产调控政策的连续性。同时，通过加强市场监测和舆论引导，坚决“稳地价、稳房价、稳预期”，确保房地产市场平稳健康发展。优化调整省市公积金政策、完善房企预售资金监管制度、保障企业复工复产，发布“湘九条”、长株湘郴四市试点“交房即交证”、土地挂牌出让增加自持权重、长沙房屋网签备案“一网通办”。我们认为，**供应端将持续以规范房地产市场秩序为主，需求端持续控制炒房并维持刚需购房优惠力度，“因城施策”会保持常态化。**

“因城施策”常态化，政策稳定性提高，行业风险溢价率将下降，行业融资端的再收紧或进一步催化企业间的分化。从房企角度看，三道红线将在未来三年深刻改变房企经营行为，不少企业不得不加速推出降档举措，行业风险溢价率下行，降档房企债性价值提升、股性价值减弱，过去以高预期毛利率为主的强投资公司将弱于以低毛利率投资预期的强运营公司，我们持续推荐：1) 优质龙头：万科、保利、金地、融创、龙湖、招商；2) 优质成长：金科、中南、阳光、世茂、新城、华润、旭辉、龙光；3) 优质物管：招商积余、保利物业、碧桂园服务、融创服务、新城悦、永升生活、绿城服务等；4) 低估价值：城投控股、南山控股、大悦城、光大嘉宝等。

风险提示：政策变化不及预期；房屋销售不及预期；疫情二次反弹

证券研究报告

2021 年 01 月 03 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号：S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

张春娥

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520070001
zhangchune@tfzq.com

胡孝宇

联系人

huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:地产政策因地制宜，土地市场热度逐渐改善——房地产土地周报 1227》2020-12-27
- 2 《房地产-行业研究周报:重点城市二手房翘尾，落实楼市长效机制——房地产销售周报 1227》2020-12-27
- 3 《房地产-行业投资策略:三道红线弱化周期、投资从 β 转向强运营 α 》2020-12-20

内容目录

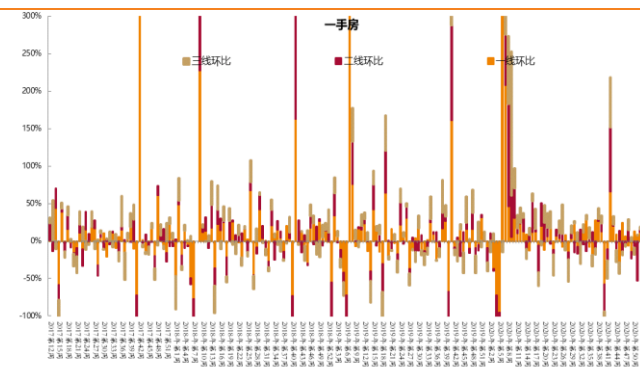
1. 行业追踪（2020.12.21-2020.12.27）	3
1.1. 36 城一手房成交回顾	3
1.2. 11 城二手房成交回顾	6
1.3. 14 城住宅可售套数回顾	7
2. 重点公司跟踪（公司公告）	9
3. 行业新闻	13

1. 行业追踪 (2020.12.21-2020.12.27)

1.1. 36 城一手房成交回顾

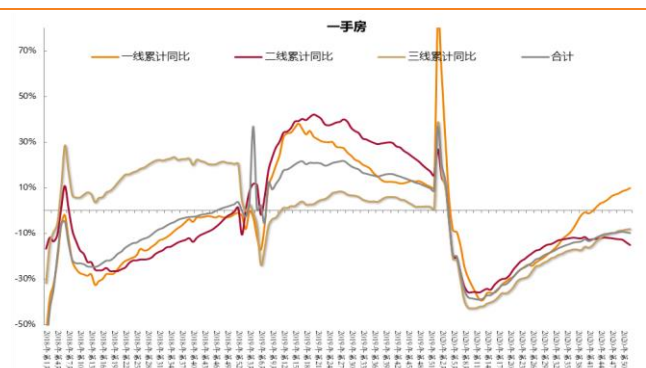
本周跟踪 36 大城市一手房合计成交 3.59 万套，环比上升 6.23%，同比下降 18.35%，累计同比下降 8.6%，较前一周增加 0.02 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别 12.2%、3.51%、3.29%；同比增速分别为 42.45%、-59.32%、13.76%；累计同比增速分别为 9.76%、-14.14%、-8.78%，较上周分别增加 0.29、-0.46、0.71 个百分点。一线城市中，北京、上海、广州、深圳环比增速分别为 36.25%、26.76%、3.03%、-100%；累计同比分别为 10.21%、-0.11%、27.77%、5.45%，较上周分别变动-1.72、1.67、1.81、-3.06 个百分点。

图 1：本周一线、二线、三线城市一手房环比增速分别 12.2%、3.51%、3.29%



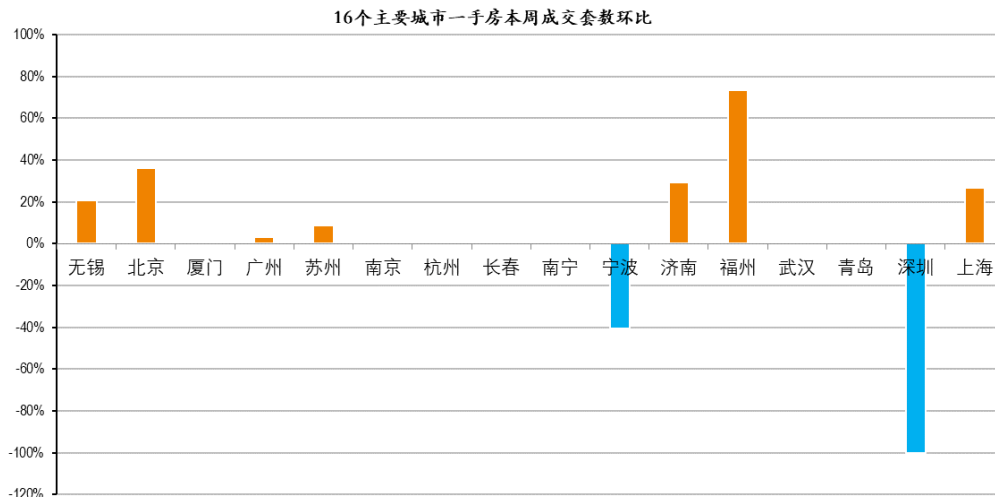
资料来源：wind、天风证券研究所

图 2：本周一线、二线、三线城市一手房累计同比增速分别 9.76%、-14.14%、-8.78%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 3：16 个主要城市一手房本周成交套数环比：



资料来源：Wind、天风证券研究所

表 1：36 城一手房成交明细

		2020/12/21-2020/1 2/27	环比增速	同比增速	前一周环 比增速	相对 2016 年周均销 售	2020/01/01-2020/1 2/27	累计同比
合计	套数	35,854	6.2%	-18.4%	-19.5%	-22.7%	1,863,167	-8.6%
	面积	3,872,853	6.1%	-19.6%	-17.5%	-22.5%	206,953,466	-6.5%
一线城市	套数	12,262	12.2%	42.4%	7.2%	38.3%	373,118	9.8%
	面积	1,325,455	12.5%	46.6%	10.4%	37.4%	38,845,295	11.2%
二线城市	套数	9,223	3.5%	-59.3%	-52.6%	-63.6%	950,805	-14.1%
	面积	1,078,246	-0.2%	-60.1%	-46.8%	-61.3%	111,406,529	-13.1%
三线城市	套数	14,369	3.3%	13.8%	7.5%	18.2%	539,244	-8.8%
	面积	1,469,153	5.6%	21.4%	4.9%	17.7%	56,701,642	-2.7%
四线城市	套数	3,738	-7.6%	16.8%	1.6%	-10.0%	148,443	-18.3%
	面积	426,716	-10.5%	15.9%	2.3%	-6.2%	17,336,640	-16.1%
北京	套数	2,939	36.3%	402.4%	6.5%	85.6%	69,201	10.2%
	面积	324,551	23.4%	384.2%	14.1%	77.1%	7,664,944	9.3%
上海	套数	5,073	26.8%	61.0%	38.9%	30.4%	133,294	-0.1%
	面积	539,600	30.1%	70.0%	37.8%	29.0%	13,896,900	2.6%
广州	套数	4,250	3.0%	51.6%	28.7%	78.7%	109,232	27.8%
	面积	461,304	4.0%	57.0%	31.8%	78.0%	11,661,951	28.1%
深圳	套数	-	-100.0%	-100.0%	-69.0%	-100.0%	61,391	5.5%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-71.5%	-100.0%	5,621,500	6.8%
成都	套数	2,778	-1.5%	-0.5%	-2.7%	93.6%	174,776	3.7%
	面积	324,099	-7.1%	-5.3%	-0.6%	126.7%	21,260,653	6.4%
杭州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	65,888	-6.4%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	7,948,303	-5.0%
南京	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	80,050	11.0%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	9,388,049	11.3%
福州	套数	804	73.3%	6.8%	-16.7%	68.8%	29,065	14.5%
	面积	73,906	60.3%	4.6%	-20.8%	42.9%	2,752,125	6.7%
济南	套数	1,954	29.3%	72.6%	123.5%	-24.3%	85,411	8.7%
	面积	232,834	25.5%	69.0%	131.2%	-24.8%	10,722,718	8.7%
武汉	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	172,139	-16.7%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	19,235,413	-17.0%
长春	套数	-	-	-	-	-	43,871	-53.5%
	面积	-	-	-	-	-	4,751,792	-53.3%
南宁	套数	-	-	-	-	-	420	-99.6%
	面积	-	-	-	-	-	34,502	-99.7%
宁波	套数	953	-40.5%	-2.3%	14.4%	10.2%	67,211	3.4%
	面积	116,342	-37.5%	-1.5%	16.2%	6.8%	7,839,909	2.6%
厦门	套数	-	-	-	-	-100.0%	22,055	69.3%
	面积	-	-	-	-	-100.0%	2,377,200	64.5%
青岛	套数	-	-	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	121,506	-2.1%
	面积	-	-	-100.0%	#DIV/0!	-100.0%	14,258,967	-2.4%
苏州	套数	2,734	8.8%	32.3%	40.3%	79.6%	88,413	5.9%
	面积	331,066	5.5%	31.1%	42.2%	71.7%	10,836,899	6.4%
无锡	套数	923	20.7%	-9.8%	-14.3%	-36.4%	48,798	-16.2%

	面积	112,700	15.8%	-12.5%	-9.7%	-32.5%	5,966,718	-17.0%
佛山	套数	6,355	1.0%	5.6%	24.0%	101.7%	209,789	0.8%
	面积	531,266	7.8%	33.0%	20.7%	76.7%	17,401,238	5.0%
东莞	套数	2,010	7.3%	47.5%	22.2%	32.6%	63,292	32.2%
	面积	225,515	11.3%	40.2%	12.3%	29.7%	7,255,975	34.0%
金华	套数	694	32.4%	72.6%	-1.7%	110.2%	22,604	28.4%
	面积	71,591	28.3%	56.7%	9.5%	102.2%	2,388,390	25.7%
温州	套数	2,241	41.3%	69.0%	2.2%	165.5%	80,977	21.7%
	面积	272,323	42.7%	64.3%	4.5%	152.8%	9,555,651	15.7%
泉州	套数	128	-75.2%	-80.9%	10.3%	-65.1%	20,742	-9.9%
	面积	15,518	-75.7%	-80.6%	6.3%	-64.4%	2,490,805	-8.6%
泰安	套数	460	-5.5%	60.8%	-1.2%	-3.8%	23,282	7.1%
	面积	52,680	-8.4%	56.2%	1.2%	-5.0%	2,766,262	8.6%
赣州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	63,090	-11.0%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	7,911,543	-12.4%
惠州	套数	483	-20.8%	-30.0%	-42.8%	-45.0%	28,083	14.0%
	面积	52,791	-24.7%	-38.4%	-43.1%	-47.0%	3,294,621	13.1%
韶关	套数	56	-76.2%	-69.4%	8.8%	-87.6%	14,088	10.8%
	面积	7,637	-73.6%	-51.6%	10.8%	-83.6%	1,674,141	6.3%
扬州	套数	877	-3.3%	85.4%	31.3%	53.5%	21,795	17.3%
	面积	96,152	-8.8%	73.1%	29.1%	48.6%	2,643,077	12.6%
岳阳	套数	359	-14.7%	-23.8%	-9.7%	-4.3%	19,177	12.6%
	面积	44,084	-11.9%	-24.2%	33.8%	0.6%	2,291,532	10.1%
江阴	套数	533	17.7%	71.9%		18.7%	23,309	-2.5%
	面积	66,124	8.2%	56.6%		12.7%	3,035,763	-3.0%
常州	套数	-					-	-
	面积	-					-	-
泰州	套数	272	25.9%	132.5%	41.2%	-0.6%	6,684	-2.6%
	面积	35,620	25.3%	121.5%	40.8%	9.2%	886,998	-2.4%
镇江	套数	1,004	-23.5%	-41.5%	27.2%	-24.0%	55,133	-15.9%
	面积	116,380	-24.0%	-42.8%	30.5%	-19.7%	6,307,153	-17.5%
江门	套数	512	11.3%	40.3%	41.5%	8.9%	13,084	25.7%
	面积	54,471	7.5%	31.2%	41.2%	6.5%	1,476,688	23.9%
莆田	套数	117	0.0%	0.0%	0.0%	-69.5%	13,766	-8.9%
	面积	14,723	0.0%	0.0%	0.0%	-69.6%	1,789,299	-6.5%
连云港	套数	1,833	-5.5%	107.6%	-17.7%	58.5%	59,776	0.3%
	面积	205,522	-10.6%	122.4%	-17.3%	62.8%	6,876,501	3.9%
吉林	套数	-					-	-
	面积	-					-	-

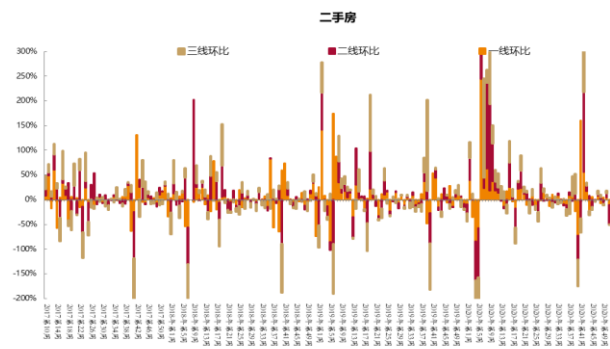
注：1. 套数单位套，面积单位平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳等4个城市；二线城市包括：成都、杭州、南京、福州、济南、武汉、长春、南宁、宁波、厦门、青岛、苏州等12个城市；三线城市包括：无锡、佛山、东莞、金华、温州、泉州、泰安、赣州、惠州、韶关、扬州、岳阳、江阴、常州等14个城市；四线城市包括：泰州、镇江、江门、莆田、连云港、吉林等6个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.2. 11 城二手房成交回顾

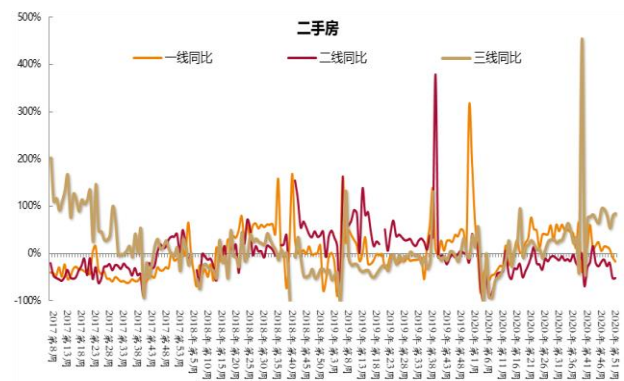
本周跟踪的 11 个城市二手房成交合计 0.79 万套，环比下降 15.13%，同比下降 32.29%，累计同比上升 2.8%，较上周减少 0.21 个百分点。其中一线、二线、三线城市环比增速分别-17.3%、-16.53%、-0.28%；同比增速分别为-16.42%、-58.78%、84.44%；累计同比增速分别为 18.24%、-7.33%、-3.83%，较上周分别变动了 0.69、-0.93、0.96 个百分点。

图 4：本周一线、二线、三线城市二手房环比增速分别-17.3%、-16.53%、-0.28%



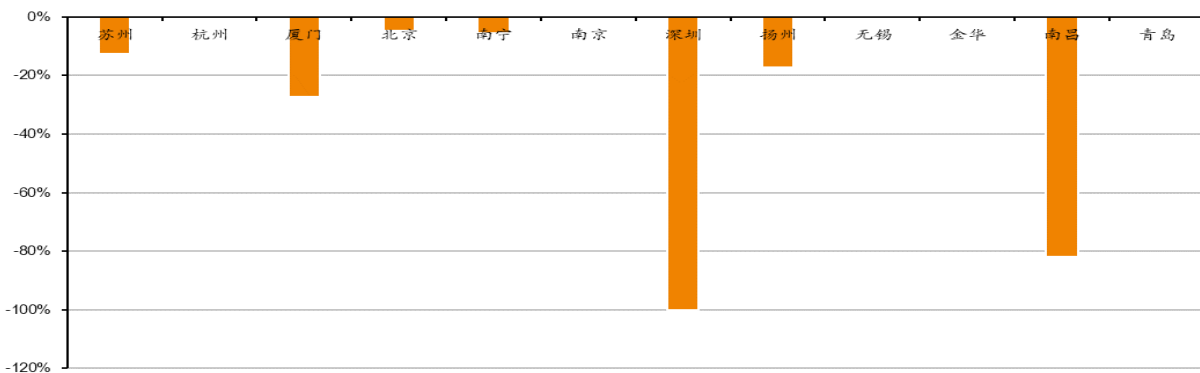
资料来源：wind、天风证券研究所

图 5：本周一线、二线、三线城市二手房同比增速分别-16.42%、-58.78%、84.44%



资料来源：wind、天风证券研究所

图 6：12 个城市二手房本周成交套数环比



资料来源：wind、天风证券研究所

表 2：11 城二手房成交明细

		2020/12/21-2020/1 2/27	环比增速	同比增速	前一周环 比增速	相对 2016 年 周均销售	2020/01/01-2020/1 2/27	累计同比
合计	套数	7,923	-15.1%	-32.3%	-28.5%	-49.9%	583,212	2.8%
	面积	739,194	-14.2%	-29.7%	-29.5%	-50.2%	53,633,125	2.1%
一线城市	套数	4,499	-17.3%	-16.4%	-10.2%	-37.1%	259,300	18.2%
	面积	398,375	-17.9%	-12.7%	-9.9%	-38.7%	22,514,870	16.5%
二线城市	套数	2,369	-16.5%	-58.8%	-52.1%	-70.4%	286,806	-7.3%
	面积	234,787	-14.4%	-56.0%	-51.2%	-69.3%	26,866,624	-7.5%
三线城市	套数	1,055	-0.3%	84.4%	-0.8%	61.0%	37,106	-3.8%

	面积	106,032	4.2%	71.7%	-15.7%	55.9%	4,251,631	2.8%
北京	套数	4,499	-4.7%	68.9%	5.9%	-12.3%	162,941	19.4%
	面积	398,375	-5.5%	71.3%	4.7%	-15.7%	14,209,716	15.1%
深圳	套数	-	-100.0%	-100.0%	-55.0%	-100.0%	96,359	16.3%
	面积	-	-100.0%	-100.0%	-52.9%	-100.0%	8,305,154	18.9%
成都	套数	916	6.8%	-60.3%	0.0%	-39.6%	48,025	-57.9%
	面积	87,880	3.4%	-60.5%	0.0%	-37.9%	4,664,765	-56.3%
杭州	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	57,607	9.3%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	5,460,998	14.4%
厦门	套数	761	-27.2%	FALSE	3.0%	-22.6%	35,239	-4.9%
	面积	74,264	-26.8%	16.3%	5.2%	-24.7%	3,488,172	-4.4%
南京	套数	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	108,304	23.1%
	面积	-	-	-100.0%	-100.0%	-100.0%	9,536,093	26.0%
南宁	套数	528	-5.4%	-32.0%	14.3%	-7.0%	28,696	-21.1%
	面积	49,186	-1.0%	-28.2%	13.7%	-10.8%	2,589,249	-22.6%
苏州	套数	1,080	-12.5%	3.3%	-13.6%	-33.8%	56,960	-40.2%
	面积	111,337	-9.6%	2.7%	-16.0%	-34.3%	5,792,112	-40.4%
扬州	套数	230	-17.3%	25.0%	-0.7%	7.3%	16,817	-0.3%
	面积	19,633	-17.5%	21.3%	-4.6%	0.4%	1,614,878	-8.5%
金华	套数	567	-0.9%	82.3%	0.0%	131.4%	20,289	40.6%
	面积	59,430	3.4%	55.0%	-22.4%	109.2%	2,636,753	60.8%
江门	套数	258	24.0%	235.1%	-2.8%	31.7%	-	-
	面积	26,970	31.7%	272.5%	-5.3%	34.6%	-	-

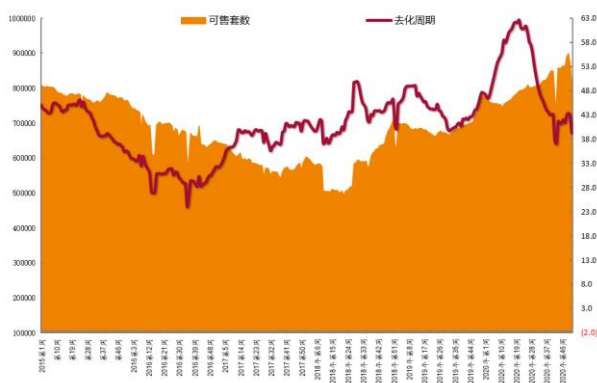
注：1.套数单位套，面积单位平方米。 2.一线城市包括：北京、深圳 2个城市；二线城市包括：成都、杭州、厦门、南京、南宁、苏州 6个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门 3个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

1.3. 14 城住宅可售套数回顾

截止本次统计日，全国 14 大城市住宅可售套数合计 44.67 万套，去化周期 22.2 周，环比下降 27.12%，其中一线、二线、三线城市环比增速分别-52.54%、0.88%、-0.77%。

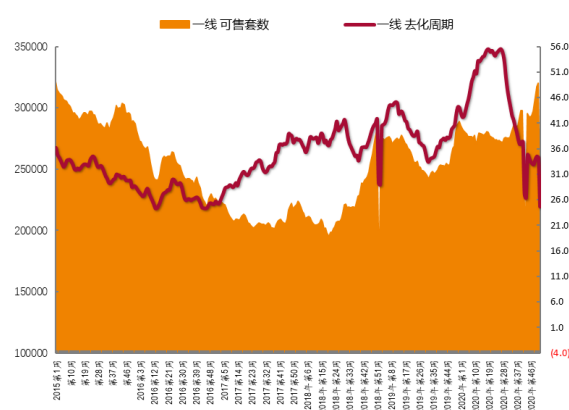
图 7：全国 14 城可售 44.7 万套，去化周期 22.2 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 8：一线 4 城可售 15.2 万套，去化周期 15.9 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

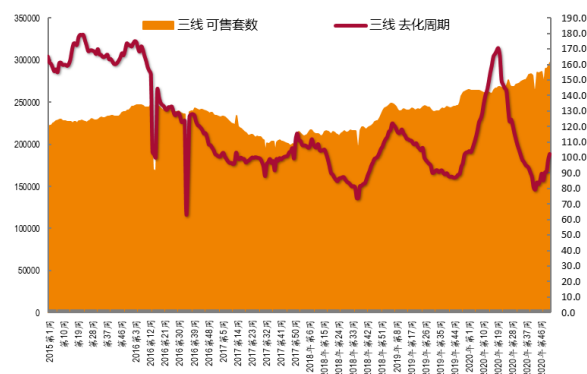
图 9：二线 6 城可售 25.5 万套，去化周期 33.4 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

图 10：三线 4 城 3.9 万套，去化周期 13.6 周



(左轴为可售套数，单位套；右轴为去化周期，单位周)

资料来源：wind、天风证券研究所

表 3：14 城住宅可售套数回顾

		2020/12/21-2020/12/27	环比增速	前六月周均销售	上周对应前六月周均销售	去化周期	前一周去化周期
合计	套数	446,721	-27.1%	20,107	20,296	22.2	30.2
一线城市	套数	151,839	-52.5%	9,553	9,365	15.9	34.2
二线城市	套数	255,425	0.9%	7,650	7,952	33.4	31.8
三线城市	套数	39,456	-0.8%	2,904	2,978	13.6	13.4
北京	套数	94,345	0.0%	1845.20	1769.36	51.1	53.3
上海	套数	57,494	-4.4%	3271.44	3177.52	17.6	18.9
广州	套数	83,656	1.1%	2976.20	2914.92	28.1	28.4
深圳	套数	-	-100.0%	1460.04	1503.52	-	55.0
杭州	套数	-	-	1212.80	1335.92	-	-
南京	套数	-	-	1699.68	1825.32	-	-
福州	套数	75,652	1.5%	791.60	780.72	95.6	95.4
济南	套数	110,913	-1.1%	1792.00	1807.04	61.9	62.1
厦门	套数	968	-24.1%	707.72	737.64	-	-
苏州	套数	68,861	3.5%	543.28	569.20	1.8	2.2
泉州	套数	147,668	2.0%	724.76	733.52	-	-
温州	套数	110,052	1.4%	0.00	0.00	-	-
莆田	套数	20,444	0.0%	117.00	117.00	174.7	174.7
江阴	套数	19,013	-1.6%	0.00	0.00	-	-

注：1. 套数单位套，面积单位万平方米。 2. 一线城市包括：北京、上海、广州、深圳 4 个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、济南、厦门、苏州 6 个城市；三线城市包括：泉州、温州、莆田、江阴 4 个城市。

资料来源：Wind、天风证券研究所

2. 重点公司跟踪（公司公告）

【万科】12月27日晚间，万科A公告称，12月24日，公司下属子公司海南中万启盛管理服务有限公司与中国诚通控股集团有限公司等股东共同投资设立“中国国有企业混合所有制改革基金有限公司” 国改基金认缴出资总额为707亿元，海南中万启盛认缴出资金额为30亿元，占国改基金的比例为4.24%。该基金重点投资领域为国有企业混合所有制改革及反向混改项目。

【广宇发展】12月25日，广宇发展发布公告称，由公司投资设立汕头中绿园置地有限公司，负责汕头市龙湖区相关地块的开发建设。

【广宇发展】12月25日，广宇发展发布公告称，公司投资设立青岛中绿园健康地产有限公司，负责青岛市黄岛区相关地块的开发建设。

【荣盛发展】12月25日，荣盛发展发布公告称，公司控股股东荣盛控股将其持有的1.3亿股股份进行质押，占其所持股份比例8.39%，占总股本2.99%。

【中南建设】12月25日，中南建设发布公告称，中南建设持股75%的江苏锦翠拟向控股股东中南控股持有100%股权的武汉锦凡收购武汉金诚51%股权。江苏锦翠购买武汉金诚51%股权并与中南控股有关主体共同投资开发武汉东西湖公园项目。

【佳兆业美好】12月27日，佳兆业美好发布公告称，于2020年12月27日，佳兆业物业管理（深圳）有限公司、卖方、浙江瑞源物业管理有限公司及担保人订立该协议，内容有关以代价人民币1.08亿元进行收购事项。收购事项完成后，公司将间接持有浙江瑞源物业管理有限公司60%股权。

【绿景中国】12月28日早间，绿景中国地产发布公告称，公司与万达集团订立业务合作协议。公告显示，全资附属公司化州市绿景房地产开发有限公司与万达商业管理集团有限公司签订于化州绿景国际花城打造万达广场的合作协议，合作经营期为20年，项目总建筑面积约11万平方米。合作项目位于绿景国际花城G1区（原临时体育公园），是集团与万达商业联手打造的首个商业综合体。

【龙光控股】12月24日，龙光控股80亿元小公募公司债券在上交所提交注册。

【万达商管】12月25日，万达商管24.2亿元ABS获上交所受理。

【天津城投】12月25日，天津城投集团300亿元小公募公司债券获上交所受理。

【小商品城】12月25日，小商品城成功发行10亿元超短期融资券，票面利率2.7%。

【建业新生活】12月28日午间，建业新生活发布公告称，全资附属公司河南建业物业管理有限公司以人民币1亿元收购泰华锦业生活服务有限公司51%股权。

【华润置地】12月28日，据北京产权交易所消息，华润置地旗下公司深圳市润投资咨询有限公司拟为厦门润昀房地产开发有限公司实施企业增资，拟募集资金对应持股比例或股份数51%。

【云南城投】12月28日，据云南省公共资源交易中心消息，云南城投集中挂牌转让11家公司部分股权，转让底价合计约30.09亿元。

【豫园股份】12月28日，豫园股份发布公告称，公司拟与海南复星商社贸易向复星心选科技（中山）有限公司共同投资2.1787亿元。

【保利发展】12月28日，保利发展22.52亿元商用物业资产支持专项计划获上交所通过。

【新湖中宝】12月28日，新湖中宝发布公告称，新湖集团质押2.42亿股公司股份，占其所持股份8.7%，占公司总股本的2.82%。

【中南建设】12月28日，中南建设发布公告称，中南城投质押1.075亿股公司股份，占其所持股份5.22%，占公司总股本的2.81%。

【金地集团】12月18日，金地集团2宗中期票据获准注册，金额合计100亿元。

【珠江实业】12月18日，珠江实业2宗中期票据获准注册，金额合计60亿元。

【万达商管】12月18日，万达商管一宗42.5亿元中期票据获准注册。

【锦和商业】12月28日，锦和商业发布公告称，2020年12月28日，公司与翌成创意签订了《收购意向书》，公司拟收购其持有的上海翌钲100%股权、上海豪翌100%股权、上海汇柯49%股权（翌成创意持有上海汇柯49%股权实质享有上海汇柯70%的股东权益，包括但不限于股东收益权等）。

【招商蛇口】12月28日，招商蛇口发布公告称，将1.188亿元担保额度调剂至金华浙茂。

【朗诗地产】12月28日，朗诗地产发布公告称，于2020年12月28日，公司与朗诗集团订立终止契据，据此，订约方同意终止原先物业服务及物业咨询协议，于2020年12月31日生效。

【景业名邦】12月28日，景业名邦集团发布公告称，拟1350万元出售中山景悦45%股权。

【美的置业】12月18日，据交易所披露文件显示，美的置业一宗30亿元定向债务融资工具获准注册。

【中骏集团】12月18日，据交易所披露文件显示，中骏集团子公司一宗10亿元项目收益票据获准注册。

【南山控股】12月28日，南山控股发布2020年业绩预告，预计2020年度归属股东净利润11亿元-14.5亿元，同比增长172.63%-259.38%。基本每股收益0.4062元/股-0.5355元/股，去年同期盈利0.1490元/股。

【龙湖】12月18日，据交易所披露文件显示，龙湖2宗项目收益票据获准注册，金额合计80亿元。

【陆家嘴】12月28日，据上交所消息，陆家嘴集团43.82亿元小公募公司债券在上交所提交注册。

【华发股份】12月28日，据上交所消息，华发股份50亿元住房租赁专项公司债券获上交所受理。

【新城悦服务】12月29日午间，新城悦服务发布公告称，截至2020年12月28日，集团的合约面积已经达到约2亿平方米，在管面积已经达到约1亿平方米，其中来自于第三方的在管面积占比约为40%。

【鲁能集团】12月27日，据上交所消息，鲁能集团成功发行8.16亿元公司债券，票面利率3.85%。

【华远地产】12月29日，华远地产发布公告称，全资子公司北京市华远置业有限公司10.03亿元竞得长沙3宗地块。

【华远地产】12月29日，华远地产发布公告称，华远集团质押2.2亿股公司股份，占其所持股份的20.21%，占公司总股本的9.38%。

【美凯龙】12月29日，美凯龙发布公告称，拟向平安银行上海分行申请2亿元流动资金贷款。

【宝龙地产】12月29日，宝龙地产发布公告称，收回购并注销1.209亿美元于2021年到期的优先票据。

【保利地产】12月29日，保利地产发布公告称，22.52亿元商用物业ABS获上交所无异议函。

【荣盛发展】12月29日，荣盛发展发布公告称，荣万家上市申请获港交所同意。

【荣盛发展】12月29日，荣盛发展发布公告称，荣盛控股将其所持的5600万股股份进行解除质押，占其所持股份比例9.33%，占总股本1.29%。

【金科股份】12月29日，金科股份发布公告称，公司拟按股权比例从控股子公司调用不低于5.0436亿元富余资金。

【金科股份】12月29日，金科股份发布公告称，公司股东金科控股将其所持的400万股股份进行质押，占其所持股份比例0.53%，占总股本0.07%。

【福晟国际】12月30日，福晟国际发布公告称，公司股份已自2020年12月30日（星期三）上午九时正起于香港联合交易所有限公司短暂停止买卖，以待刊发有关公司内幕消息的公告。

【朗诗地产】12月29日，朗诗地产发布公告称，拟5亿元出售曙光信息产业（深圳）100%股权。

【绿城中国】12月29日晚间，绿城中国发布公告称，根据公司股东于2016年6月17日采纳的购股权计划，向公司96名合格人士授出合共7734.96万份购股权以认购公司7734.96万股每股面值0.1港元的普通股份。

【阳光城】2020年12月30日，阳光城集团股份有限公司发布公告，公司于2020年12月29日收到公司控股股东福建阳光集团有限公司的通知，阳光集团或其全资子公司东方信隆资产管理有限公司或一致行动人福建康田实业集团有限公司拟于2020年12月30日起12个月内增持公司股份不少于本公司总股本的1%、且不超过2%。

【金融街】12月30日，金融街发布公告称，为佛山融辰置业有限公司债务融资提供担保，担保金额6亿元。

【太古地产】12月30日，太古地产发布公告称，公司完成出售太古城中心第一座物业的权益。

【融侨集团】12月30日，据上交所消息，融侨集团69.4亿元小公募公司债券在上交所提交注册。

【中交地产】12月30日，据上交所消息，中交地产集团29亿元小公募公司债券在上交所提交注册。

【华发集团】12月30日，据上清所消息，华发集团拟发行15亿元中期票据用于偿还存量债务融资工具。

【香江控股】12月30日，香江控股发布公告称，10.01亿元竞得广州1宗商住用地。

【正商实业】12月30日，正商实业发布公告称，完成向控股股东增发约60.78亿股。

【宋都股份】12月30日，宋都股份发布公告称，宋都集团获取两个代建项目，费用合计5310万元。

【宋都股份】12月30日，宋都股份发布公告称，拟5.3亿元出售部分商业资产给龙鼎集团。

【景业名邦】12月30日，景业名邦集团发布公告称，中山景悦45%股权的出售事项已根据股权转让协议于2020年12月30日完成。

【华夏幸福】12月30日，华夏幸福发布公告称，控股股东华夏控股解除质押8840万股公司股份，占其所持股份的6.27%，占公司总股本的2.26%。

【格力地产】12月30日，格力地产发布公告称，董事长鲁君四因涉嫌内幕交易被证监会立案调查。

【宋都服务】12月31日，宋都服务发布全球招股公告，拟全球发售8亿股，其中香港发售8000万股，国际发售7.20亿股。

【荣万家】12月31日，荣万家发布全球招股公告，拟全球发售9400万股，其中香港发售940万股，国际发售8460万股。

【华夏幸福】12月30日，华夏幸福发布公告称，华夏控股解除质押8840万股股份，占总股本2.26%。

【光明地产】12月30日，光明地产发布公告称，6.29亿收购桐庐飘鹰置业事项已完成工商变更登记。

【中海物业】12月30日，中海物业发布公告称，于2020年12月30日，承租人（公司的全资附属公司）与出租人（中国海外宏洋的全资附属公司）订立该协议，据此，出租人同意向承租人出租租赁物业。

【恒达集团】12月30日，恒达集团控股发布公告称，拟542万元出售Napa溪地相关物业。

【合景悠活】12月30日，合景悠活发布公告称，完成收购广州市润通物业管理有限公司80%股权。

【嘉凯城】12月30日，嘉凯城发布公告称，2020年12月30日，嘉凯城收到控股股东广州凯隆的函件，获悉广州凯隆所持有的2.08亿股公司股份解除了质押。

【旭辉控股】12月30日，旭辉控股集团发布公告称，将与恒基中国投资成立合营企业，共同开发厦门市湖里区06-08五缘湾片区高林中路与高林南路交叉口西南侧地块。

【美好置业】12月30日，美好置业发布公告称，公司全资子公司东莞名流置业拟转让持有的东莞市塘厦宝光渡假娱乐有限公司100%股权，股权受让方为华堂更新置业。

【美好置业】12月30日，美好置业发布公告称，公司拟转让持有安徽东磁100%股权；公司全资子公司美亿农业拟转让持有的合肥名流100%股权。

【正荣服务】12月30日晚间，正荣服务发布公告称，伟正控股增持33.8万股公司普通股，总额133.963万港元。

【绿地香港】12月30日晚间，绿地香港发布公告称，广州绿地房地产收购事项已完成交割。交割后，集团于2020年前11月合约销售更新为人民币408.42亿元。

【蓝光嘉宝服务】12月31日，蓝光嘉宝服务发布公告称，截至2020年12月30日，集团的管理服务合约面积已经达到约2.1亿平方米。

【华侨城A】12月30日，华侨城A发布公告称，投资一支开曼基金，认缴额不超4.17亿港元。

【万科】12月30日，据深交所消息，万科11.8亿元购房尾款ABS获深交所受理。

【豫园股份】12月31日，豫园股份发布公告称，45.3亿元竞得舍得集团70%股权。

【保利】12月30日，据北京产权交易所消息，保利旗下公司上海保利建锦房地产有限公司拟为昆山建宝置业有限公司实施企业增资，拟募集资金对应持股比例或股份数为50%。

【香江控股】12月31日，香江控股发布公告称，3.37亿元竞得安徽1宗商住用地。

【首创股份】12月31日，首创股份发布公告称，通用首创水务拟50.84亿元转让深水集团40%股权。

【中粮集团、万达集团】12月30日下午，在中粮集团党组书记、董事长吕军，万达集团董事长王健林的见证下，中粮集团与大连万达集团股份有限公司在北京达成战略合作。

【金科股份】12月31日，克而瑞发布2020年中国房地产企业销售TOP100排行榜，金科股份以全年2234.9亿元的销售金额超额完成其年初定下的2200亿年度目标，排名再次攀升，位列全国第16位，销售面积蝉联全国前十。

【华发股份】12月31日，华发股份发布公告称，全资子公司武汉华发睿光房地产开发有限公司94.3亿元竞得武汉市P(2020)150号地块。

【宝龙地产】12月31日，宝龙地产发布公告称，于2021年到期的2亿美元9.125%优先票据收购要约已于2020年12月30日完成。

【蓝光发展】12月31日，据上交所消息，蓝光发展4亿元ABS获上交所通过。

【迪马股份】12月31日，据上交所消息，迪马股份10亿元非公开发行住房租赁专项公司债券获上交所通过。

3. 行业新闻

报告：2020年中国新房找房热度同比涨15.4%

58同城、安居客28日发布的《2020年楼市总结》报告指出，今年中国楼市的需求在疫情被控制、经济回暖的背景下被逐步激发。2020年，全国城市新房访问热度同比上涨15.4%。从京津冀、长三角、珠三角三大城市群主要城市的找房热度来看，2020年北京新房找房热度同比上涨超过三成，环北京区域城市新房找房热度同比上涨近两成；上海、常州新房找房热度同比上涨超过20%；环广深区域城市新房找房热度同比上涨超过10%。

广州492个老旧小区完成微改造，惠及54万户家庭173万居民

作为全国老旧小区改造的试点城市，广州全市被列入改造计划的老旧小区达到817个，主要分布在越秀等中心城区。目前，广州已经完成492个老旧小区的微改造任务，惠及全市54万户居民。截至2020年11月底，广州全市列入改造计划的817个老旧小区已经有492个完成改造，超过总量的60%，改造老旧建筑3561万平方米，惠及54万户家庭173万居民。

明年1月1日起，上海等6地将开展建设工程企业资质审批权限下放试点工作

为进一步放宽建筑市场准入限制，优化审批服务，激发市场主体活力，日前，住房和城乡建设部印发《关于开展建设工程企业资质审批权限下放试点的通知》(以下简称通知)，决定在上海市、江苏省、浙江省、安徽省、广东省、海南省6个地区开展建设工程企业资质审批权限下放试点工作。试点时间为半年，从2021年1月1日至6月30日。

“三条红线”高悬，规模房企业绩增速或进一步放缓

克而瑞研究中心最新报告显示，2020年，百强房企各梯队销售金额入榜门槛同比提升，门槛增幅均在10%以上。其中，截至11月末TOP10和TOP30房企销售操盘金额门槛分别达到2014亿元和928.3亿元，同比增幅为10.3%和12.6%。TOP50房企操盘金额门槛增幅最高，较去年同期提升20.6%至562.5亿元，规模房企竞争优势凸显。在此背景下，截至2020年11月，全口径千亿房企数量相比去年同期已增加5家至32家。克而瑞研究中心报告显示，比较45家规模上市房企业绩增速可知，截至11月末，房企全口径业绩增速从2019年的19%放缓至11.2%。45家企业中，28家房企增速明显放缓，5家房企业绩转向负增长。

住建部部长人民日报刊文：实施城市更新行动，完善住房制度

完善住房制度：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力解决住房结构性供给不足的矛盾，完善住房市场体系和住房保障体系，基本建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，推动实现全体人民住有所居。稳妥实施房地产长效机制方案、完善住房保

障体系、完善土地出让收入分配机制、改革完善住房公积金制度、提升住房品质。

北京：坚持房住不炒强化长租房管理规范租赁市场秩序

12月29日下午，北京市人民政府新闻办公室召开北京市“回顾‘十三五’ 展望‘十四五’”系列新闻发布会社会民生专场。北京市全面贯彻落实习近平总书记对北京重要讲话指示精神，全面推进新版城市总体规划落地实施，大力加强“四个中心”城市功能建设、提高“四个服务”水平，坚持“房住不炒”定位，建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建设国际一流的和谐宜居之都。

广州一日成交7宗地收金132亿元，仅一宗宅地达到政府限价

12月28日，广州成交7宗经营性地块，合计出让面积2.80万平方米，收获土地出让金132.37亿元。政府对其中涉及住宅的4宗土地均设置了最高限价，仅一宗地达到政府限价后通过竞报配建方成交，其余三宗地块均底价成交。

58同城12月国民安居指数：一线城市新房找房热度上涨1.3%

近日，58同城、安居客发布《2020年12月国民安居指数》。报告显示，2020年12月全国重点监测67城新房在线均价16521元/㎡，环比上涨0.61%，其中有37城新房在线均价环比上涨；二手房在线挂牌均价15787元/㎡，环比上涨0.26%，全国67城中有36城二手房挂牌均价出现环比上涨情形。12月全国找房热度环比下跌3.6%，但是一线城市找房热度逆势上涨1.3%；二手房市场经纪人信心指数为112.5，环比大涨11.2%。

北京明年将供应集租房5000套，解决新市民等过渡性需求

在12月29日下午举行的“回顾‘十三五’，展望‘十四五’”系列新闻发布会——社会民生专场“当中，北京市住建委副主任张国伟介绍，明年计划向市场供应集租房5000套左右，重点解决新市民等群体过渡性居住需求。

年末7城密集出落户新政，部分城市落户“零门槛”

12月以来，据不完全统计，已有上海、广州、福州、无锡、重庆、苏州、珠海等7城出台落户新政。福州明确，2021年全面放开落户限制，实现落户“零门槛”。不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请落户，六县(市)、长乐区人员均可申请在五城区落户。重庆发文，深化户籍制度改革，全面取消城镇落户限制，以经常居住地登记为基本形式，实行城乡统一户口登记制度。易居研究院智库中心研究总监严跃进对中新经纬客户端表示，多城出台落户新政具有积极作用。通过此类户籍政策，能真正落实新型城镇化内容，同时对后续房地产市场会形成较大影响，包括购房需求释放等。而集中放在年末出台，或和“十四五”规划建议稿有关，当前说明正有序布局和开展。

湖南多举措促进楼市平稳发展：坚决稳地价、稳房价、稳预期

经历新冠肺炎疫情“大考”，2020年湖南多策并举，建立完善房地产调控长效机制，保持房地产调控政策的连续性。同时，通过加强市场监测和舆论引导，坚决“稳地价、稳房价、稳预期”，确保我省房地产市场平稳健康发展。优化调整省市公积金政策、完善房企预售资金监管制度、保障企业开复工，发布“湘九条”、长株湘郴四市试点“交房即交证”、土地挂牌出让增加自持权重、长沙房屋网签备案“一网通办”。

2020 年 166 家房企跻身百亿军团，TOP3 房企门槛超 7000 亿元

2020 年，全国商品房销售实现平稳增长。根据中指研究院监测显示，2020 年共计 166 家房企跻身百亿军团，销售额平均增速为 14.4%；百亿企业的权益销售额共计 10.7 万亿元，市场份额约 61.8%。此外，2020 年，TOP3 房企门槛值为 7011 亿元，TOP10 房企门槛值为 2892 亿元，分别较上年提升 749 亿元、467 亿元。近几年，在严格的房地产调控政策下，行业发展节奏逐渐趋稳，百亿企业业绩增长也逐步放缓，追求更有质量的增长。从数据来看，2020 年百亿企业销售额平均增速为 14.4%，远低于 2016 年的 49.3%，行业进入降速求稳通道特征明显。

资料来源：中国经济网、澎湃网

表 4：重点公司盈利预测表 (股价日期：2021 年 01 月 03 日)

股票代码	股票名称	EPS(元)					PE					股价 (元/HKD)	目标价 (元/HKD)	评级	最新评级日期 最新评级日期	2020一致预期 净利润(亿元)	2020一致预期净 利润增速(%)
		2018A	2019A	2020E	2021E	2022E	2018A	2019A	2020E	2021E	2022E						
000002.SZ	万科A	2.9	3.4	3.7	4.1	4.6	9.5	8.3	7.8	6.0	6.3	28.7	-	买入	2020/7/3	445.8	14.7
600048.SH	保利地产	1.6	2.3	2.9	3.6	4.3	9.7	6.5	5.4	4.4	3.7	15.8	-	买入	2020/6/5	324.1	15.9
1918.HK	融创中国	3.8	5.9	6.1	7.0	7.4	10.9	7.0	4.7	4.6	4.4	28.7	-	买入	2020/3/28	291.2	11.9
000671.SZ	阳光城	0.7	1.0	1.3	1.7	2.1	9.0	6.8	4.9	3.7	3.1	6.5	-	买入	2020/6/9	52.8	31.3
000961.SZ	中南建设	0.6	1.1	1.9	2.4	2.7	13.5	7.1	4.7	3.6	3.2	8.8	-	买入	2020/7/4	70.9	70.3
600383.SH	金地集团	1.8	2.2	2.2	2.4	2.7	7.3	5.9	6.1	5.6	5.1	13.5	-	买入	2020/7/3	112.9	12.1
001979.SZ	招商蛇口	1.9	2.0	2.1	2.4	2.9	8.9	8.5	6.4	5.6	4.7	13.3	-	买入	2020/6/1	166.0	3.6
601155.SH	新城控股	4.7	5.6	7.5	9.7	11.0	6.6	5.5	4.6	3.6	3.2	34.8	-	买入	2020/6/5	155.0	22.5
002146.SZ	荣盛发展	1.7	2.1	2.4	3.0	3.6	4.6	3.9	2.7	2.2	1.8	6.5	-	买入	2020/4/8	106.2	16.4
000656.SZ	金科股份	0.7	1.1	1.3	1.6	1.9	11.4	7.8	5.5	4.5	3.7	7.1	-	买入	2020/4/15	70.1	23.6
600340.SH	华夏幸福	3.8	4.8	7.1	9.1	-	6.5	5.9	1.8	1.4	-	12.9	-	买入	2019/10/19	157.3	7.6
001914.SZ	招商积余	0.8	0.3	0.6	0.7	1.0	31.3	93.7	39.1	29.1	22.2	21.5	-	买入	2020/4/14	6.0	108.6
600622.SH	光大嘉宝	0.6	0.3	0.3	0.4	0.6	7.0	13.7	10.2	7.9	6.0	3.4	-	买入	2020/4/29	5.0	10.1
000031.SZ	大悦城	0.3	0.6	0.7	0.8	1.0	16.6	9.7	6.5	5.2	4.4	4.4	-	买入	2020/4/1	24.0	1.0
6098.HK	碧桂园服务	0.4	0.6	0.9	1.3	-	29.5	38.2	58.9	41.3	-	52.5	-	买入	2020/3/22	25.0	49.7
2869.HK	绿城服务	0.2	0.2	0.2	0.3	-	30.2	44.5	41.6	30.9	-	9.6	-	买入	2020/4/2	6.7	40.9
3319.HK	雅生活服务	0.6	0.9	1.2	1.6	-	15.5	26.1	27.7	21.6	-	34.4	-	买入	2020/3/24	17.3	40.3
2669.HK	中海物业	0.1	0.2	0.2	0.3	-	18.7	29.9	16.8	12.6	-	4.0	-	买入	2020/8/21	6.9	27.6

资料来源：wind、天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99	上海市浦东新区兰花路 333	深圳市福田区益田路 5033 号
邮编：100031	号保利广场 A 座 37 楼	号 333 世纪大厦 20 楼	平安金融中心 71 楼
邮箱：research@tfzq.com	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com