

# 房地产开发

## 第二批“三道红线”试点或将启动，15城去化周期同增2%

**行情回顾：**涨幅位列末端，小幅落后大盘。截至1月8日，中信房地产指数累计变动幅度为-2.46%，落后大盘0.1个百分点，在29个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共17只，较上周减少54只。

（若无特别说明，本报告中本周为2021/01/04-2021/01/08当周）

**新房成交情况：52城新房成交面积同比减少0.7%。**本周（1.01-1.07）52个城市新房成交面积为664.86万平方米，环比减少36.9%，同比减少0.7%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为98.67、303.01、263.18万平方米，环比分别减少50.7%、减少22.6%以及减少43.0%，单周同比变化分别为+16.4%、-9.4%、+5.2%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京（112.4%）、上海（67.7%）、广州（60.9%）和深圳（28.0%）本周累计同比皆为正。二三线城市中总计28城同比为正，本周累计同比为正的城总数较上周增加1城。

**二手房成交：12城成交套数同比减少18.04%。**本周（1.02-1.08）的12个重点城市二手房成交套数合计14102套，同比减少18.04%。成交面积合计119.81万方，同比变化为-19.5%。其中一、二、三线城市分别为3629、8302、2171套；同比变动分别为-33.4%、-13.7%、1.9%。成交面积32.47、78.50、8.84万方；同比变化分别为-32.8%、-12.9%、-14.7%。

**去化情况：15城去化周期环比下降3.8%，同比上升14%。**本周（1.01-1.07）一二三线城市去化周期分别为36.0、70.8和39.8周，环比分别上升0.4%、上升3.5%、下降3.9%。具体城市来看，15城中北京（3%）、上海（2%）、南京（1%）等共计5城去化月数环比为正，区域市场活跃度降低，去化月数环比为正的城总数较上周减少1城。去化周期低于12个月的城市为上海（6.8）、杭州（8.3）、南宁（5.9）与宁波（4.8），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，莆田、泉州和福州的库存去化周期超过30个月，厦门的库存去化周期接近30个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

**政策追踪：第二批“三道红线”试点或将启动。**本周中央政策，央行、住建部6日召集部分重点房企举行座谈会，启动第二批“三道红线”试点。重庆上调房产税标准。顺德发布旧改新规，表态将探索改造权公开交易改造模式。海南拟对违法违规房企、中介机构和个人采取取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚。广州住建局开展楼市专项检查，要求中介人员禁止参与哄抬房价、炒作预期等行为。山东取消城镇居住或就业的居民、入乡返乡就业创业的城镇人员的落户与迁回限制。

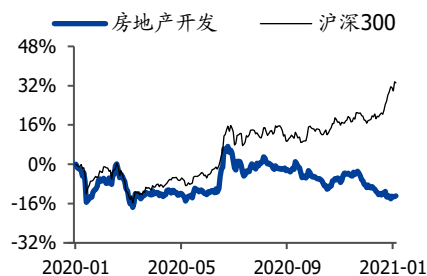
**融资情况：发行规模共计37.5亿元，净融资额为-74.94亿元。**本周（1.04-1.08）共发行房企信用债16只，环比增加12只；发行规模共计172亿元，环比增加134.5亿元，总偿还量68.8亿元，环比减少43.7亿元，净融资额为103.2亿元，环比增加178.2亿元。

**投资建议：**本周各线城市销售全面好转，一线成交面积增长明显。房地产板块估值仍处于低位，建议关注：1.经营稳健、现金流充裕、同时销售有一定增长潜力的龙头房企，如金地集团、保利地产、万科A；2.弹性较大、经营持续提升的成长型房企，如中南建设、金科股份、阳光城；3.现金流优秀、运营能力逐渐得到市场认同从而估值提升的商业地产：华润置地、新城控股、龙湖集团、大悦城；4.推荐关注经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家、世联行。

**风险提示：**疫情影响超预期，销售超预期下行。

增持（维持）

### 行业走势



### 作者

分析师 黄诗涛

执业证书编号：S0680518030009

邮箱：huangshitao@gszq.com

研究助理 杨倩雯

邮箱：yangqianwen@gszq.com

### 相关研究

- 1、《房地产开发：财政部部长提及房产税，LPR连续八个月未变动》2020-12-28
- 2、《房地产开发：三道红线是估值分化的起点，高质量ROE房企性价比凸显——2021年年度策略》2020-12-25
- 3、《房地产开发：中央关注租赁住房建设，本周多地开放落户限制》2020-12-22



## 内容目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 第二批“三道红线”试点或将启动，15 城去化周期同增 2% ..... | 4  |
| 1.重要事件及政策梳理 .....                   | 5  |
| 2.行情回顾 .....                        | 6  |
| 3.重点城市成交、去化情况跟踪 .....               | 9  |
| 3.1 新房成交 .....                      | 9  |
| 3.2 二手房成交 .....                     | 11 |
| 3.3 去化情况 .....                      | 13 |
| 4. 重点公司融资情况 .....                   | 14 |
| 5. 风险提示 .....                       | 16 |
| 附件：各城市商品房销售情况 .....                 | 17 |

## 图表目录

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 图表 1: 中央政策 (1.04-1.08) .....               | 5  |
| 图表 2: 地方政策 (1.04-1.08) .....               | 6  |
| 图表 3: 各行业涨跌幅排名 .....                       | 7  |
| 图表 4: 本周各交易日指数表现 .....                     | 7  |
| 图表 5: 近 52 周地产板块表现 .....                   | 7  |
| 图表 6: 本周 (1.04-1.08) 涨幅前五个股 .....          | 7  |
| 图表 7: 本周 (1.04-1.08) 跌幅前五个股 .....          | 8  |
| 图表 8: 重点房企涨跌幅排名 .....                      | 8  |
| 图表 9: 本周 (1.04-1.08) 重点房企涨幅前五个股 .....      | 8  |
| 图表 10: 本周 (1.04-1.08) 重点房企跌幅前五个股 .....     | 9  |
| 图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.01-1.07) .....      | 10 |
| 图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.01-1.07) .....      | 11 |
| 图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比 .....            | 11 |
| 图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比 .....         | 11 |
| 图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比 .....         | 12 |
| 图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比 .....         | 12 |
| 图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比 .....            | 12 |
| 图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比 .....         | 12 |
| 图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比 .....         | 13 |
| 图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比 .....         | 13 |
| 图表 21: 12 城二手房成交数据 (1.02-1.08) .....       | 13 |
| 图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (1.01-1.07) ..... | 14 |
| 图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额 .....             | 15 |
| 图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分 .....               | 15 |
| 图表 25: 本周房企债券发行以期限划分 .....                 | 15 |
| 图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分 .....               | 15 |
| 图表 27: 房企每周融资汇总 (1.04-1.08) .....          | 16 |
| 图表 28: 北京商品房销售情况 .....                     | 17 |
| 图表 29: 上海商品房销售情况 .....                     | 17 |
| 图表 30: 广州商品房销售情况 .....                     | 17 |
| 图表 31: 深圳商品房销售情况 .....                     | 17 |
| 图表 32: 杭州商品房销售情况 .....                     | 17 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 图表 33: 南京商品房销售情况..... | 17 |
| 图表 34: 武汉商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 35: 成都商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 36: 青岛商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 37: 苏州商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 38: 东莞商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 39: 济南商品房销售情况..... | 18 |
| 图表 40: 福州商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 41: 襄阳商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 42: 长春商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 43: 安庆商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 44: 惠州商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 45: 扬州商品房销售情况..... | 19 |
| 图表 46: 南宁商品房销售情况..... | 20 |
| 图表 47: 温州商品房销售情况..... | 20 |
| 图表 48: 韶关商品房销售情况..... | 20 |
| 图表 49: 淮安商品房销售情况..... | 20 |

## 第二批“三道红线”试点或将启动，15 城去化周期同增 2%

**行情回顾：涨幅位列末端，小幅落后大盘。**截至 1 月 8 日，中信房地产指数累计变动幅度为-2.46%，落后大盘 0.1 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 17 只，较上周减少 54 只。

**新房成交情况：52 城新房成交面积同比减少 0.7%。**本周 52 个城市新房成交面积为 664.86 万平方米，环比减少 36.9%，同比减少 0.7%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 98.67、303.01、263.18 万平方米，环比分别减少 50.7%、减少 22.6%以及减少 43.0%，单周同比变化分别为+16.4%、-9.4%、+5.2%。累计同比数据来看，本周一线城市中，北京（112.4%）、上海（67.7%）、广州（60.9%）和深圳（28.0%）本周累计同比皆为正。二三线城市中总计 28 城同比为正，本周累计同比为正的城总数较上周增加 1 城。

**二手房成交：12 城成交套数同比减少 18.04%。**本周的 12 个重点城市二手房成交套数合计 14102 套，同比减少 18.04%。成交面积合计 119.81 万方，同比变化为-19.5%。其中一、二、三线城市分别为 3629、8302、2171 套；同比变动分别为-33.4%、-13.7%、1.9%。成交面积 32.47、78.50、8.84 万方；同比变化分别为-32.8%、-12.9%、-14.7%。

**去化情况：15 城去化周期 46.6 周，同比上升 2%。**一二三线城市去化周期分别为 36.0、70.8 和 39.8 周，环比分别上升 0.4%、上升 3.5%、下降 3.9%。具体城市来看，15 城中北京（3%）、上海（2%）、南京（1%）等共计 5 城去化月数环比为正，区域市场活跃度降低，去化月数环比为正的城总数较上周减少 1 城。去化周期低于 12 个月的城市为上海（6.8）、杭州（8.3）、南宁（5.9）与宁波（4.8），供应略显不足，房价存在上涨动力。另一方面，莆田、泉州和福州的库存去化周期超过 30 个月，厦门的库存去化周期接近 30 个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

**政策追踪：第二批“三道红线”试点或将启动。**本周中央政策，央行、住建部 6 日召集部分重点房企举行座谈会，启动第二批“三道红线”试点。重庆上调房产税标准。顺德发布旧改新规，表态将探索改造权公开交易改造模式。海南拟对违法违规房企、中介机构和个人采取取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚。广州住建局开展楼市专项检查，要求中介人员禁止参与哄抬房价、炒作预期等行为。山东取消城镇居住或就业的居民、入乡返乡就业创业的城镇人员的落户与迁回限制。

**融资情况：发行规模共计 37.52 亿元，净融资额为-74.94 亿元。**共发行房企信用债 16 只，环比增加 12 只；发行规模共计 172 亿元，环比增加 134.5 亿元，总偿还量 68.8 亿元，环比减少 43.7 亿元，净融资额为 103.2 亿元，环比增加 178.2 亿元。

## 1. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，央行、住建部 6 日召集部分重点房企举行座谈会，启动第二批“三道红线”试点，对多家房企设置达线目标。本次与会的包括首批试点的 12 家房企与第二批试点的数家房企。住建部部长王蒙徽 7 日表示（1）坚持房住不炒，全面落实房地产长效机制；（2）将推动出台《住房租赁条例》，加快完善长租房政策，整顿规范租赁市场秩序，降低租赁住房税费负担，对租金水平进行合理调控。

本周地方层面政策，重庆上调房产税标准，明确了 2021 年主城中心城区个人新购高档住房是指成交价格达 22106 元/㎡及以上的住房。顺德发布旧改新规，表态将探索改造权公开交易改造模式，明确了联动改造、旧村居旧城镇改造地价计收及收储补偿标准等相关规定。**市场监管方面**，海南对违法违规房企、中介机构和个人，分别给予取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚，整治价外加价、捆绑销售、捂盘惜售等违法违规行。广州住建局开展楼市专项检查，要求中介人员禁止参与哄抬房价、炒作预期等行为。**落户宽松方面**，山东取消城镇居住或就业的居民、入乡返乡就业创业的城镇人员的落户与迁回限制，集体户可申请家庭居民户口簿，积极推进城镇基本公共服务均等化，保障进城落户农村人口合法权益。

图表 1: 中央政策 (1.04-1.08)

| 日期       | 来源  | 概括         | 文件                      | 政策要点                                                                                                                                               |
|----------|-----|------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021/1/5 | 全国  | 鼓励物业开展多元服务 | 《关于加强和改进住宅物业管理工作通知》     | 1 月 5 日，住房和城乡建设部、中央政法委、中央文明办、发展改革委、公安部、财政部、人社部、应急部、市监总局和银保监会十部门联合发布通知，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式，满足居民多样化多层次居住生活需求。 |
| 2021/1/6 | 央行  | 三条线新规拓展    | 新闻报道                    | 央行、住建部近日召集重点房企举行座谈会，启动第二批“三道红线”试点，对多家房企设置达线目标。                                                                                                     |
| 2021/1/7 | 住建部 | 持续推进房住不炒   | 政策表态                    | 部长王蒙徽表示（1）坚持房住不炒，全面落实房地产长效机制；（2）将推动出台《住房租赁条例》，加快完善长租房政策，整顿规范租赁市场秩序，降低租赁住房税费负担，对租金水平进行合理调控。                                                         |
| 2021/1/8 | 住建部 | 加强利用地下空间   | 《关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》 | 住建部发文，要求加强城市地下空间利用和市政基础设施建设更新改造力度，扭转重地上轻地下观念。                                                                                                      |

资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所



图表 2: 地方政策 (1.04-1.08)

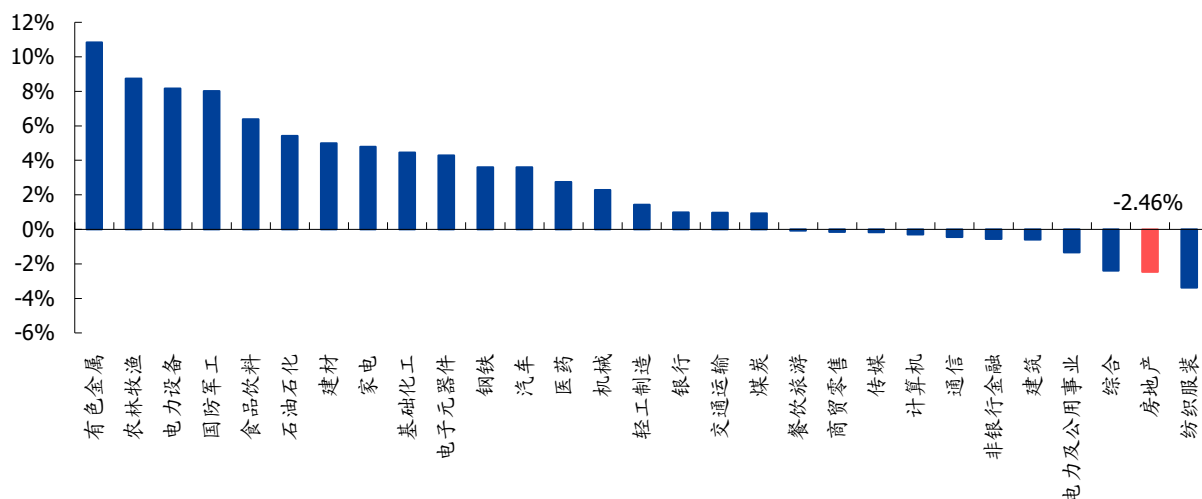
| 日期       | 城市 | 类型        | 文件名                                        | 政策要点                                                                                                                                         |
|----------|----|-----------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021/1/4 | 重庆 | 房产税征收起点调整 | 政策公告                                       | 上调房产税标准, 为常规性操作: (1) 明确了 2021 年主城中心城区个人新购高档住房是指成交价格达 22106 元/㎡及以上的住房; (2) 将刺激部分主城区房价相对低的物业成交。                                                |
| 2021/1/4 | 山东 | 城镇落户限制放宽  | 《山东省人民政府办公厅关于进一步深化户籍管理制度改革促进城乡融合区域协调发展的通知》 | 全面放开城镇落户限制: (1) 在城镇居住或就业的居民, 取消落户限制, 同时, 集体户可申请家庭居民户口簿; (2) 入乡返乡就业创业的城镇人员、拥有宅基地且回原籍经常居住的进城落户人员, 可将户口迁回原籍; (3) 推进城镇基本公共服务均等化, 保障进城落户农村人口合法权益。 |
| 2021/1/5 | 海南 | 市场监管      | 政策表态                                       | 近日, 对违法违规房企、中介机构和个人, 分别给予取消备案资格、暂停网签资格和取消购房资格等处罚, 整治价外加价、捆绑销售、捂盘惜售等违法违规行为。                                                                   |
| 2021/1/6 | 深圳 | 控制棚改地价    | 《深圳市地价测算规则》                                | 规自局出台地价测算新规: 明确棚改地价与城市更新项目地价标准保持一致, 降低棚改地价成本, 减轻投资企业资金压力; 新增产权归政府的房屋用于安置房建设的地价标准, 按市场价 10% 计收。                                               |
| 2021/1/6 | 广州 | 市场行为规范    | 政策表态                                       | 广州住建局将进一步整顿和规范房地产市场秩序, 严打哄抬房价等违法违规行为。                                                                                                        |
| 2021/1/7 | 顺德 | 旧改新规      | 《顺德区深入推进城市更新(“三旧”改造)工作实施细则的补充意见》           | 发布旧改新政: (1) 探索改造权公开交易改造模式; (2) 调整优化了联动改造的有关规定; (3) 补充旧村居、旧城镇改造的相关规定; (4) 补充了地价计收及收储补偿标准等。                                                    |
| 2021/1/8 | 广州 | 市场行为规范    | 市场监管                                       | 住建局开展楼市专项检查, 要求中介人员禁止参与哄抬房价、炒作预期等行为, 如遇到业主调价, 需重新签订委托书。                                                                                      |

资料来源: 各地方政府网站, 国盛证券研究所

## 2. 行情回顾

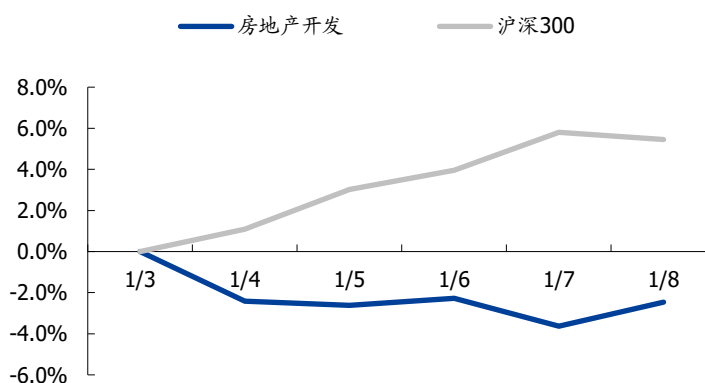
本周中信房地产指数累计变动幅度为-2.46%, 落后大盘 0.1 个百分点, 在 29 个中信行业板块排名中位列末段。本周上涨个股共 17 只, 较上周减少 54 只。本周市场上房地产股涨幅居前五的为苏宁环球、\*ST 匹凸、ST 新梅、中珠医疗、荣丰控股, 涨幅分别为 27.7%、20.8%、19.2%、12.9%、10.2%。跌幅最大的为中房股份、万业企业、\*ST 紫学、新光圆成、格力地产, 跌幅分别为 19.5%、19.3%、16.0%、15.1%、14.1%。

图表3: 各行业涨跌幅排名



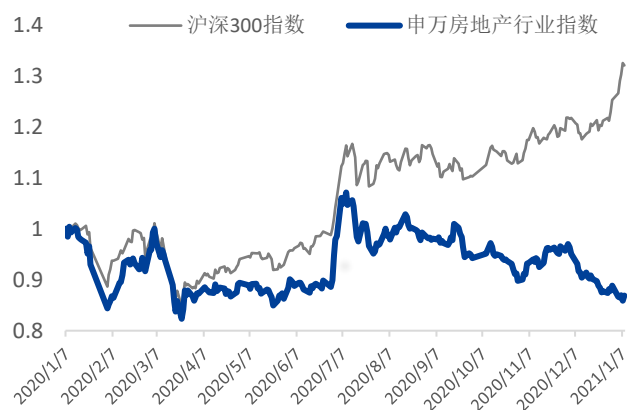
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表4: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表5: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周(1.04-1.08)涨幅前五个股

| 代码        | 简称     | 周累计涨幅  | 周相对涨幅  | 上周五收盘价(元) | 本周五收盘价(元) |
|-----------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| 000718.SZ | 苏宁环球   | 27.70% | 30.16% | 3.43      | 4.38      |
| 600696.SH | *ST 匹凸 | 20.77% | 23.23% | 11.7      | 14.13     |
| 600732.SH | ST 新梅  | 19.16% | 21.62% | 15.97     | 19.03     |
| 600568.SH | 中珠医疗   | 12.95% | 15.41% | 1.39      | 1.57      |
| 000668.SZ | 荣丰控股   | 10.21% | 12.67% | 13.51     | 14.89     |

资料来源: wind, 国盛证券研究所

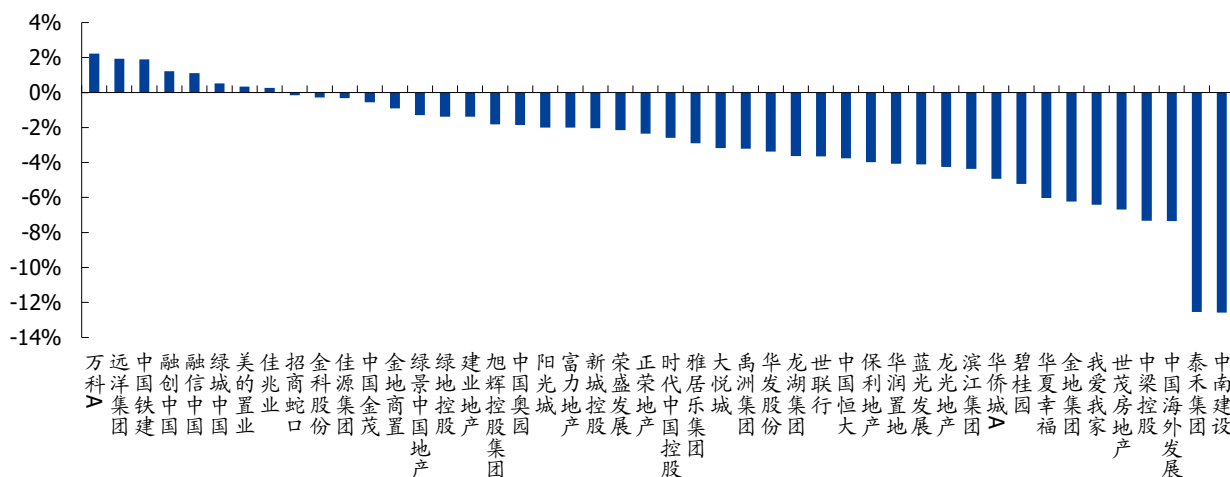
图表 7: 本周 (1.04-1.08) 跌幅前五个股

| 代码        | 简称     | 周累计涨幅   | 周相对涨幅   | 上周五收盘价 (元) | 本周五收盘价 (元) |
|-----------|--------|---------|---------|------------|------------|
| 600890.SH | 中房股份   | -19.46% | -17.00% | 4.78       | 3.85       |
| 600641.SH | 万业企业   | -19.34% | -16.88% | 20.17      | 16.27      |
| 000526.SZ | *ST 紫学 | -15.96% | -13.50% | 52.39      | 44.03      |
| 002147.SZ | 新光圆成   | -15.09% | -12.63% | 1.06       | 0.9        |
| 600185.SH | 格力地产   | -14.09% | -11.63% | 6.46       | 5.55       |

资料来源: wind, 国盛证券研究所

本周 46 家重点房企中共计上涨 8 只, 较上周减少 27 只, 涨幅位居前五的是万科 A、远洋集团、中国铁建、融创中国、融信中国, 涨幅分别为 2.2%、1.9%、1.9%、1.2%、1.1%。跌幅最大的是中南建设、泰禾集团、中国海外发展、中梁控股、世茂房地产, 跌幅分别为 12.6%、12.5%、7.4%、7.3%、6.7%。

图表 8: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (1.04-1.08) 重点房企涨幅前五个股

| 代码        | 简称   | 周累计涨幅 | 周相对涨幅 | 上周五收盘价 (单位为原始货币) | 本周五收盘价 (单位为原始货币) |
|-----------|------|-------|-------|------------------|------------------|
| 000002.SZ | 万科 A | 2.23% | 4.69% | 28.7             | 29.34            |
| 3377.HK   | 远洋集团 | 1.94% | 4.40% | 1.55             | 1.58             |
| 601186.SH | 中国铁建 | 1.90% | 4.36% | 7.9              | 8.05             |
| 1918.HK   | 融创中国 | 1.22% | 3.68% | 28.65            | 29               |
| 3301.HK   | 融信中国 | 1.11% | 3.57% | 5.42             | 5.48             |

资料来源: wind, 国盛证券研究所



图表 10: 本周 (1.04-1.08) 重点房企跌幅前五个股

| 代码        | 简称     | 周累计涨幅   | 周相对涨幅   | 上周五收盘价(单位为原始货币) | 本周五收盘价(单位为原始货币) |
|-----------|--------|---------|---------|-----------------|-----------------|
| 000961.SZ | 中南建设   | -12.57% | -10.11% | 8.83            | 7.72            |
| 000732.SZ | 泰禾集团   | -12.54% | -10.08% | 3.27            | 2.86            |
| 0688.HK   | 中国海外发展 | -7.35%  | -4.89%  | 16.86           | 15.62           |
| 2772.HK   | 中梁控股   | -7.34%  | -4.88%  | 5.18            | 4.8             |
| 0813.HK   | 世茂房地产  | -6.68%  | -4.22%  | 24.7            | 23.05           |

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.重点城市成交、去化情况跟踪

#### 3.1 新房成交

本周 52 个城市新房成交面积为 664.86 万平方米, 环比减少 36.9%, 同比减少 0.7%。其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 98.67、303.01、263.18 万平方米, 环比值分别减少 50.7%、减少 22.6%以及减少 43.0%, 单周同比变化分别为+16.4%、-9.4%、+5.2%。

2 周累计同比数据来看, 本周一线城市中, 北京(112.4%)、上海(67.7%)、广州(60.9%)和深圳(28.0%)本周累计同比皆为正。二三线城市中杭州(-43.3%)、南京(-23.4%)、南宁(-45.0%)、常州(-11.4%)、荆门(-27.0%)、江阴(-28.5%)、珠海(-37.1%)、绍兴(-56.6%)、抚州(-39.3%)、岳阳(-14.9%)、舟山(-12.4%)等城市降幅较大; 成都(-1.5%)、泉州(-1.2%)、扬州(-8.8%)、宁波(-7.9%)等城市下降幅度较小; 惠州(13.9%)、镇江(6.8%)、台州(20.9%)、连云港(97.0%)、福州(17.9%)、苏州(3.2%)、盐城(20.7%)、东莞(62.4%)、金华(115.4%)、温州(91.7%)、武汉(36.6%)、青岛(36.4%)等总计 28 城同比为正, 本周累计同比为正的城市总数较上周增加 1 城。

图表 11: 52 城周度成交面积跟踪 (1.01-1.07)

| 城市能级 | 城市  | 本周成交 (万方) | 环比      | 2 周累计同比 | 4 周累计同比 | 城市能级 | 城市 | 本周成交 (万方) | 环比     | 2 周累计同比 | 4 周累计同比 |
|------|-----|-----------|---------|---------|---------|------|----|-----------|--------|---------|---------|
| 1    | 北京  | 13.3      | -79.6%  | 112.4%  | 27.2%   | 3    | 柳州 | 9.1       | -67.5% | 33.9%   | 18.5%   |
| 1    | 上海  | 31.9      | -41.3%  | 67.7%   | 52.7%   | 3    | 绍兴 | 1.3       | -61.6% | -56.6%  | -28.5%  |
| 1    | 广州  | 28.3      | -57.3%  | 60.9%   | 13.9%   | 3    | 台州 | 16.6      | -37.3% | 20.9%   | 29.1%   |
| 1    | 深圳  | 25.3      | 70.9%   | 28.0%   | -2.3%   | 3    | 镇江 | 8.0       | -65.1% | 6.8%    | 8.7%    |
| 2    | 杭州  | 26.1      | 80.1%   | -43.3%  | -5.9%   | 3    | 淮南 | 3.8       | -16.0% | 36.8%   | 13.8%   |
| 2    | 南京  | 23.7      | 26.6%   | -23.4%  | -11.1%  | 3    | 江门 | 5.3       | -23.0% | 61.0%   | 23.4%   |
| 2    | 苏州  | 27.0      | -5.7%   | 3.2%    | 25.4%   | 3    | 肇庆 | 6.0       | -53.7% | 12.8%   | 18.4%   |
| 2    | 福州  | 4.7       | -64.7%  | 17.9%   | -3.9%   | 3    | 泰安 | 5.5       | -6.5%  | 12.2%   | -15.2%  |
| 2    | 武汉  | 48.5      | -53.7%  | 36.6%   | 4.2%    | 3    | 芜湖 | 8.8       | -30.3% | 275.0%  | 8.8%    |
| 2    | 成都  | 72.0      | 7.4%    | -1.5%   | 10.9%   | 3    | 盐城 | 2.6       | -74.4% | 20.7%   | -29.0%  |
| 2    | 青岛  | 23.8      | -67.2%  | 36.4%   | 14.9%   | 3    | 宝鸡 | 11.0      | -17.4% | —       | 21.7%   |
| 2    | 南宁  | 25.1      | 30.8%   | -45.0%  | 27.9%   | 3    | 舟山 | 1.8       | -57.7% | -12.4%  | 10.7%   |
| 2    | 宁波  | 25.4      | 76.2%   | -7.9%   | -0.1%   | 3    | 东营 | 4.1       | -52.2% | 213.7%  | 9.8%    |
| 2    | 济南  | 26.6      | -31.0%  | 49.9%   | 8.4%    | 3    | 池州 | 1.7       | -38.3% | 28.0%   | 2.8%    |
| 3    | 惠州  | 11.6      | 46.5%   | 13.9%   | -18.1%  | 3    | 抚州 | 0.4       | -79.5% | -39.3%  | -11.4%  |
| 3    | 温州  | 15.5      | -83.0%  | 91.7%   | 59.4%   | 3    | 海门 | 5.5       | 112.2% | 31.8%   | 37.3%   |
| 3    | 江阴  | 4.1       | -42.2%  | -28.5%  | 17.6%   | 3    | 清远 | 7.5       | -44.0% | 35.7%   | 12.1%   |
| 3    | 泉州  | 11.5      | 349.6%  | -1.2%   | 3.5%    | 3    | 娄底 | 9.5       | -66.0% | 550.2%  | 286.0%  |
| 3    | 莆田  | 2.3       | -73.9%  | 319.3%  | 7.0%    | 3    | 新余 | 3.0       | 91.7%  | -4.5%   | 72.4%   |
| 3    | 嘉兴  | 2.9       | —       | -62.8%  | -84.4%  | 3    | 荆门 | 1.7       | -54.0% | -27.0%  | 8.1%    |
| 3    | 金华  | 8.7       | 56.5%   | 115.4%  | 49.5%   | 3    | 吉安 | 3.5       | -53.3% | -37.7%  | 50.2%   |
| 3    | 赣州  | 0.0       | —       | -100.0% | -100.0% | 3    | 无锡 | 12.8      | -30.6% | 16.8%   | -5.0%   |
| 3    | 珠海  | 0.0       | -100.0% | -37.1%  | -26.4%  | 3    | 东莞 | 18.9      | -45.8% | 62.4%   | 2.5%    |
| 3    | 常州  | 6.2       | -49.1%  | -11.4%  | 16.0%   | 3    | 扬州 | 7.1       | 343.6% | -8.8%   | 15.0%   |
| 3    | 淮安  | 14.8      | 26.3%   | 11.2%   | 31.1%   | 3    | 岳阳 | 3.1       | -46.8% | -14.9%  | 14.0%   |
| 3    | 连云港 | 25.3      | 64.3%   | 97.0%   | 24.4%   | 3    | 韶关 | 1.8       | -66.6% | 6.9%    | 5.7%    |

资料来源: wind, 国盛证券研究所

分城市群来看, 本周多地区出现同比下滑, 唯大湾区同比涨幅较大。北部湾地区同比持续较为严重的降幅。北部湾城市群 (1 城)、京津冀城市群 (1 城) 与海峡西岸城市群 (6 城), 成交量分别为 25.10、13.26 和 34.33 万方, 环比分别为 30.8%、-79.6%和-70.8%, 同比分别下降 35.1%、49.7 和 44.1%。粤港澳大湾区 (7 城) 与长江三角洲城市群 (19 城) 同比涨幅较大, 成交量分别为 95.22 和 222.25 万平, 环比分别为-39.0%和-14.8%, 同比分别上升 28.7%和 8.3%。

图表 12: 各城市群周度成交面积跟踪 (1.01-1.07)

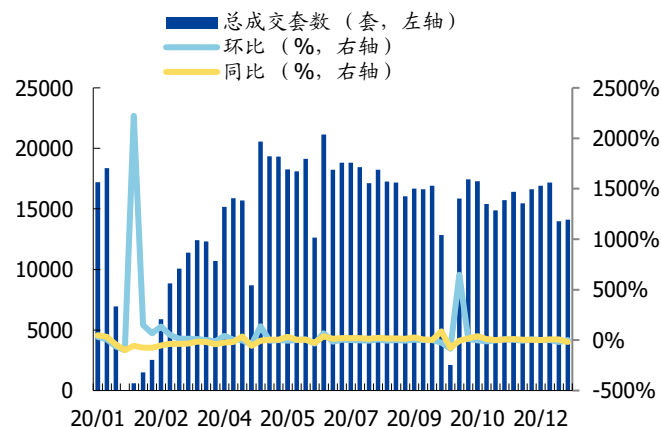
| 城市群      | 城市数量 (个) | 本周成交 (万方) | 环比 (%) | 同比 (%) |
|----------|----------|-----------|--------|--------|
| 京津冀城市群   | 1        | 13.26     | -79.6% | -49.7% |
| 北部湾城市群   | 1        | 25.10     | 30.8%  | -35.1% |
| 成渝城市群    | 1        | 72.02     | 7.4%   | -6.2%  |
| 关中平原城市群  | 1        | 10.97     | -17.4% | —      |
| 海峡西岸城市群  | 6        | 34.33     | -70.8% | -44.1% |
| 山东半岛城市群  | 3        | 54.62     | -54.4% | -2.0%  |
| 粤港澳大湾区   | 7        | 95.22     | -39.0% | 28.7%  |
| 长江三角洲城市群 | 19       | 222.25    | -14.8% | 8.3%   |
| 长江中游城市群  | 6        | 69.23     | -54.2% | -12.3% |
| 非城市群     | 7        | 67.85     | -19.7% | 30.5%  |

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 3.2 二手房成交

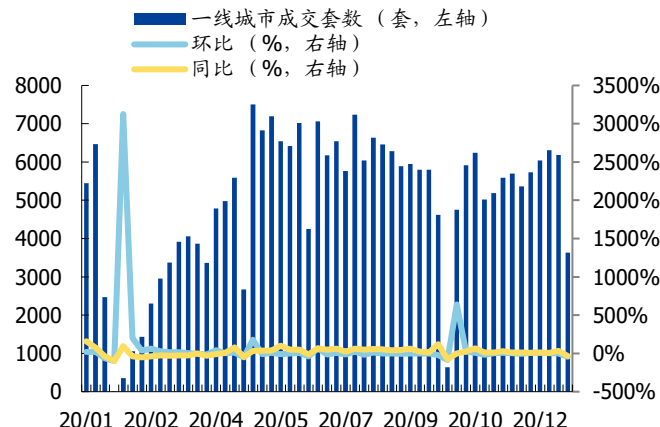
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 14102 套, 环比增速为 0.87%, 同比减少 18.04%。其中一、二、三线城市分别为 3629、8302、2171 套; 环比变动分别为 -41.3%、36.9%、25.0%; 同比变动分别为 -33.4%、-13.7%、1.9%。累计二手房成交套数 2.81 万套, 同比变动为 -7.3%。其中一、二、三线城市分别为 0.98、1.44、0.39 万套; 同比变动分别为 -2.6%、-13.1%、5.6%。

图表 13: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



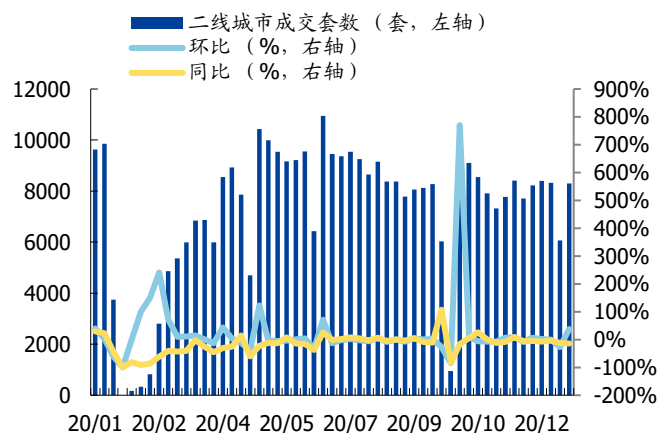
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



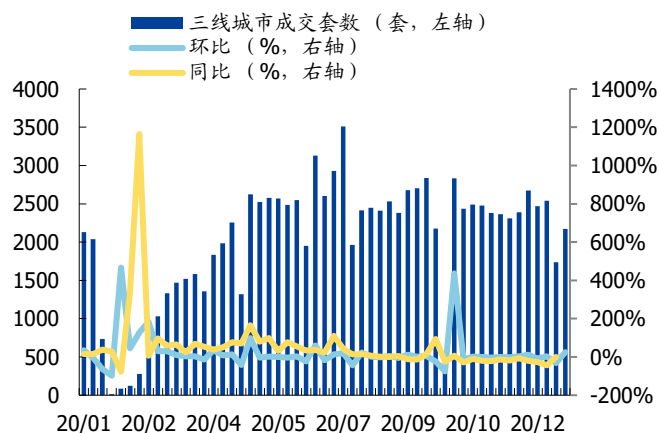
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 15: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

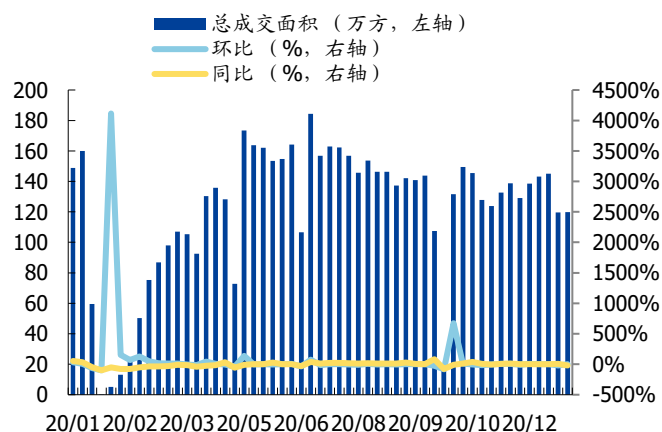
图表 16: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

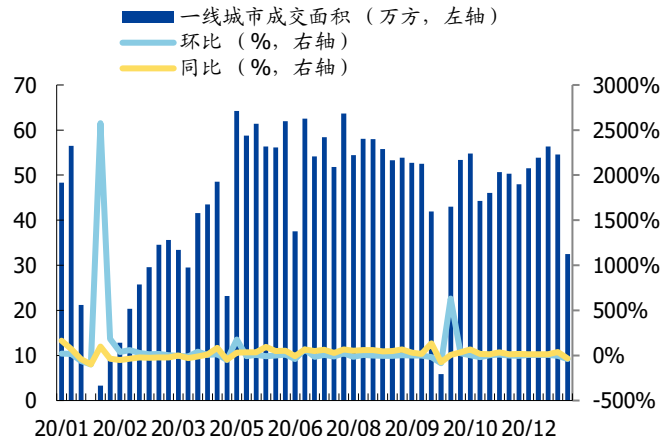
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 119.81 万方, 环比变动为 0.1%, 同比变化为-19.5%。其中一、二、三线城市分别为 32.47、78.50、8.84 万方; 环比变动分别为-40.5%、36.5%、15.8%; 同比变化分别为-32.8%、-12.9%、-14.7%。累计二手房成交面积为 239.53 万方, 同比增速为-8.2%。其中一、二、三线城市分别为 87.05、136.01、16.47 万方; 同比变动分别为-1.0%、-11.9%、-11.2%。

图表 17: 本周 12 城二手房成交面积及同环比



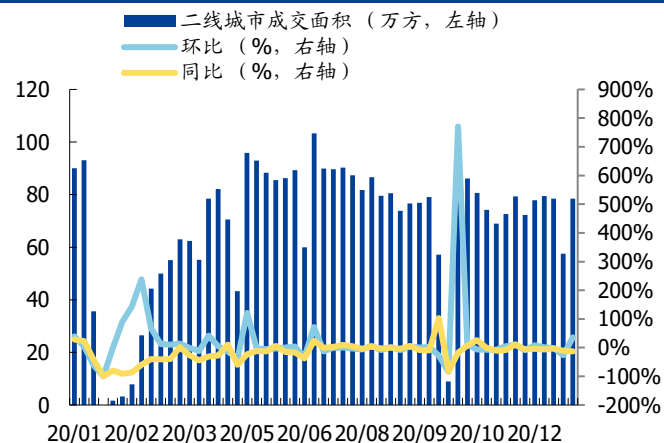
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



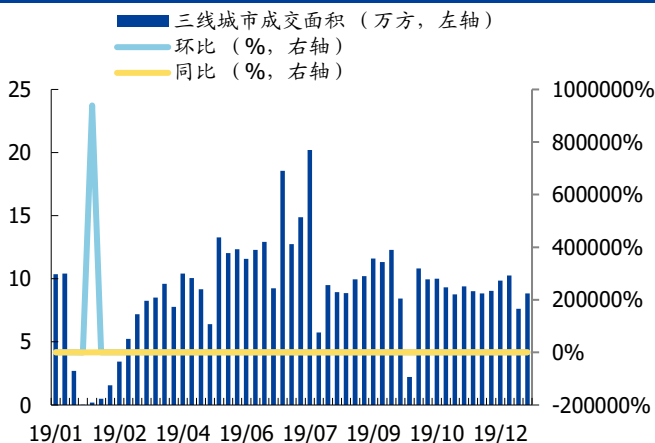
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 12 城二手房成交数据 (1.02-1.08)

| 城市 | 城市能级 | 本周成交套数 | 本周环比     | 本周同比     | 4 周累计同比 | 52 周累计同比 | 本周成交面积 (万方) | 本周环比     | 本周同比     | 4 周累计同比 | 52 周累计同比 |
|----|------|--------|----------|----------|---------|----------|-------------|----------|----------|---------|----------|
| 北京 | 1    | 2374   | -52.22%  | -16.38%  | 36.46%  | 30.52%   | 22.00       | -49.93%  | -14.37%  | 38.10%  | 32.13%   |
| 深圳 | 1    | 1255   | 3.72%    | -51.93%  | -38.86% | -44.48%  | 10.47       | -1.53%   | -53.75%  | -37.22% | -44.52%  |
| 杭州 | 2    | 1224   | -25.32%  | 10.87%   | 18.71%  | 28.44%   | 12.07       | -22.13%  | 20.04%   | 23.18%  | 35.36%   |
| 南京 | 2    | 2683   | 79.59%   | 21.35%   | 9.72%   | 3.75%    | 23.45       | 74.65%   | 23.24%   | 13.02%  | 5.53%    |
| 成都 | 2    | 770    | 40.77%   | -65.70%  | -64.10% | -67.06%  | 7.66        | 41.08%   | -64.29%  | -63.20% | -65.96%  |
| 青岛 | 2    | 1236   | 30.93%   | -9.38%   | 6.03%   | -6.24%   | 11.40       | 33.99%   | -6.25%   | 9.04%   | -3.46%   |
| 苏州 | 2    | 1461   | 146.79%  | -22.49%  | -9.00%  | -18.34%  | 14.91       | 131.14%  | -22.27%  | -8.87%  | -16.47%  |
| 南昌 | 2    | 0      | -100.00% | -100.00% | -18.92% | -54.08%  | 0.00        | -100.00% | -100.00% | -5.22%  | -39.22%  |
| 厦门 | 2    | 928    | 9.43%    | 13.73%   | 26.29%  | 23.68%   | 9.02        | 9.93%    | 9.59%    | 20.44%  | 18.58%   |
| 东莞 | 3    | 428    | 17.26%   | -39.72%  | -31.67% | -38.57%  | 4.77        | 9.46%    | -38.24%  | -29.68% | -33.89%  |
| 扬州 | 3    | 215    | 18.78%   | -6.93%   | 12.30%  | -2.94%   | 1.89        | 19.88%   | -9.74%   | 10.33%  | -4.76%   |
| 江门 | 3    | 221    | 36.42%   | 309.26%  | 245.53% | 227.35%  | 2.17        | 28.55%   | 303.22%  | 268.71% | 257.71%  |

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

### 3.3 去化情况

本周我们跟踪的 15 个城市去化周期 46.6 周, 同比上升 2%, 环比持平。一线城市去化周期 36 周, 环比上升 0.4%; 样本二线城市去化周期 70.8 周, 环比上升 3.5%。样本三线城市去化周期 39.8 周, 环比下降 3.9%。分城市去化数据见附件。

具体城市来看, 大部分城市库存去化月数相比 2019 年已有较大上升, 标志行业基本面进入加库存、去化速度减缓的下行周期。总体来看, 15 城中北京 (3%)、上海 (2%)、南京 (1%) 等共计 5 城去化月数环比为正, 区域市场活跃度降低, 去化月数环比为正的城数较上周减少 1 城。去化周期低于 12 个月的城市为上海 (6.8)、杭州 (8.3)、南宁 (5.9) 与宁波 (4.8), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。另一方面, 莆田、泉州和

福州的库存去化周期超过 30 个月，厦门的库存去化周期接近 30 个月，市场供过于求，房价可能面临回调压力。

图表 22: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (1.01-1.07)

| 城市 | 上周成交面积 | 环比     | 累计同比   | 库存     | 近 4 周成交 | 去化周期  | 去化周期前值 | 去化周期环比 |
|----|--------|--------|--------|--------|---------|-------|--------|--------|
| 北京 | 13.3   | -79.6% | 112.4% | 2353.2 | 109.0   | 21.6  | 20.9   | 3%     |
| 上海 | 31.9   | -41.3% | 67.7%  | 700.0  | 102.7   | 6.8   | 6.7    | 2%     |
| 广州 | 28.3   | -57.3% | 60.9%  | 1660.9 | 119.6   | 13.9  | 15.4   | -10%   |
| 深圳 | 25.3   | 70.9%  | 28.0%  | 769.8  | 64.0    | 12.0  | 13.0   | -7%    |
| 杭州 | 26.1   | 80.1%  | -43.3% | 1176.3 | 141.2   | 8.3   | 8.4    | -1%    |
| 南京 | 23.7   | 26.6%  | -23.4% | 2320.7 | 126.2   | 18.4  | 18.2   | 1%     |
| 厦门 | 16.1   | 64.7%  | 129.7% | 362.2  | 12.5    | 29.0  | 43.3   | -33%   |
| 苏州 | 27.0   | -5.7%  | 3.2%   | 1566.0 | 117.3   | 13.3  | 14.0   | -5%    |
| 福州 | 4.7    | -64.7% | 17.9%  | 1400.1 | 26.0    | 53.9  | 64.4   | -16%   |
| 南宁 | 25.1   | 30.8%  | -45.0% | 912.6  | 153.5   | 5.9   | 6.2    | -5%    |
| 温州 | 15.5   | -83.0% | 91.7%  | 1160.8 | 89.6    | 13.0  | 15.3   | -15%   |
| 江阴 | 4.1    | -42.2% | -28.5% | 557.9  | 27.2    | 20.5  | 20.3   | 1%     |
| 泉州 | 11.5   | 349.6% | -1.2%  | 699.7  | 19.1    | 36.7  | 47.6   | -23%   |
| 宁波 | 25.4   | 76.2%  | -7.9%  | 354.8  | 74.6    | 4.8   | 5.6    | -15%   |
| 莆田 | 2.3    | -73.9% | 319.3% | 557.5  | 1.2     | 476.7 | 122.5  | 289%   |

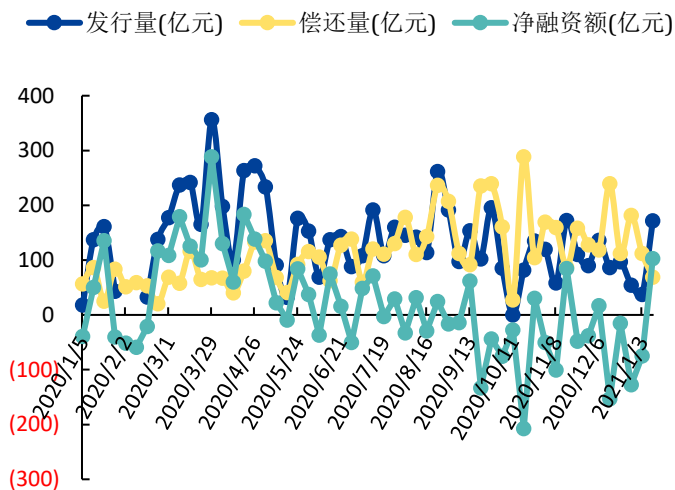
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 4. 重点公司融资情况

根据申万行业-房地产指标统计，本周共发行房企信用债 16 只，环比增加 12 只；发行规模共计 172 亿元，环比增加 134.5 亿元，总偿还量 68.8 亿元，环比减少 43.7 亿元，净融资额为 103.2 亿元，环比增加 178.2 亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般公司债（78.5%）为主要构成。债券期限方面，本周以 5 年以上（38.4%）与 3-5 年期债券（44.8%）为主要构成。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（64%）为主要构成。

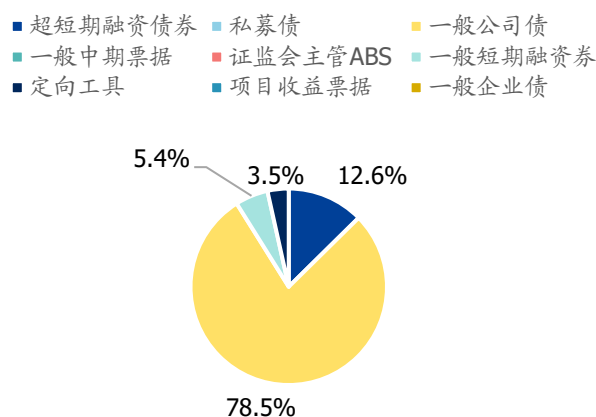


图表 23: 周房企债券发行量、偿还量及净融资额



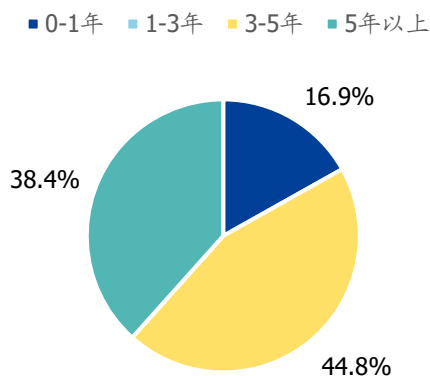
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 24: 本周房企债券发行以债券类型划分



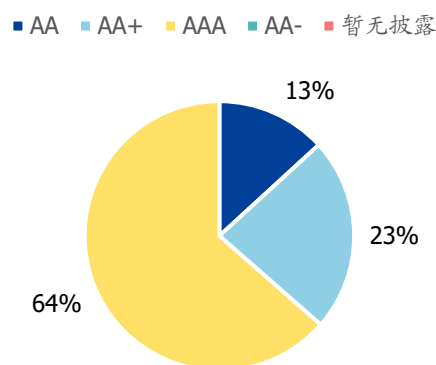
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 25: 本周房企债券发行以期限划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券评级划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

融资成本来看, 本周保利地产发行的债券利率较同公司之前发行的同类型同期限的可比债券皆有所上升。保利地产的资产支持证券(4.75bp)利率上升幅度最大。

图表 27: 房企每周融资汇总 (1.04-1.08)

| 公告日期     | 公司简称 | 类型    | 规模<br>(亿元) | 期 限<br>(年) | 利 率<br>(%) | 可比债券<br>发行时间 | 可比债券<br>利率(%) | 利 率 差<br>(%) |
|----------|------|-------|------------|------------|------------|--------------|---------------|--------------|
| 2021/1/8 | 珠江地产 | 公司债   | 15.00      | 5          | 0.00       | 2020/10/12   | 6.50          | -6.50        |
| 2021/1/8 | 金融街  | 公司债   | 9.00       | 5          | 0.00       | 2020/8/21    | 0.00          | 0.00         |
| 2021/1/7 | 浙滨开投 | 短期融资券 | 5.00       | 0.7397     | 0.00       | 2020/12/9    | 4.20          | -4.20        |
| 2021/1/7 | 温州高新 | 定向工具  | 6.00       | 3          | 5.00       | 2020/6/11    | 4.40          | 0.60         |
| 2021/1/7 | 华侨城  | 公司债   | 12.50      | 7          | 3.89       |              |               |              |
| 2021/1/7 | 华侨城  | 公司债   | 12.50      | 5          | 3.58       |              |               |              |
| 2021/1/7 | 金科地产 | 短期融资券 | 10.00      | 0.7123     | 5.40       | 2020/1/7     | 5.30          | 0.10         |
| 2021/1/7 | 宝龙地产 | 公司债   | 25.00      | 5          | 6.60       | 2020/1/16    | 6.67          | -0.07        |
| 2021/1/6 | 思明国控 | 短期融资券 | 4.00       | 0.726      | 3.80       | 2020/7/27    | 3.14          | 0.66         |
| 2021/1/5 | 绿地集团 | 公司债   | 16.00      | 3          | 6.50       |              |               |              |
| 2021/1/5 | 绿地集团 | 公司债   | 10.00      | 3          | 7.00       |              |               |              |
| 2021/1/5 | 龙湖集团 | 公司债   | 10.00      | 7          | 4.40       | 2020/8/5     | 4.30          | 0.10         |
| 2021/1/5 | 龙湖集团 | 公司债   | 20.00      | 5          | 3.95       | 2020/8/5     | 3.78          | 0.17         |
| 2021/1/5 | 高速地产 | 短期融资券 | 2.70       | 0.3562     | 4.08       | 2020/6/29    | 3.69          | 0.39         |
| 2021/1/5 | 滨江房产 | 短期融资券 | 9.30       | 1          | 3.95       | 2020/12/8    | 4.12          | -0.17        |
| 2021/1/4 | 鑫苑置业 | 公司债   | 5.00       | 5          | 8.35       | 2020/11/11   | 8.35          | 0.00         |

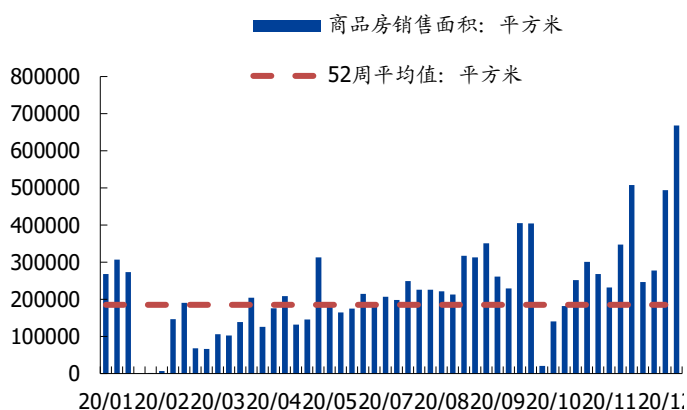
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 5. 风险提示

疫情影响超预期, 销售超预期下行。

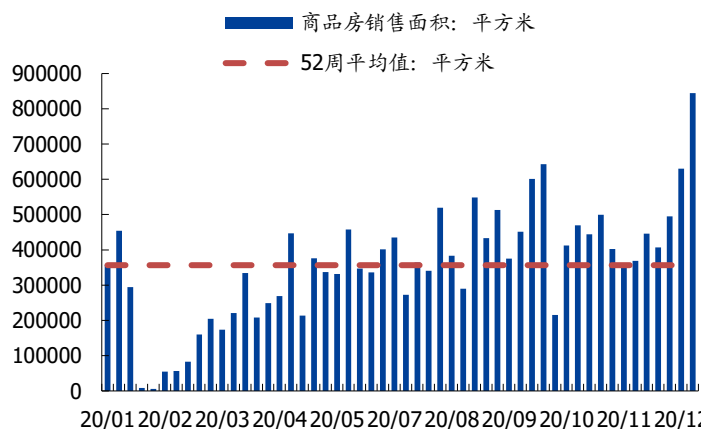
## 附件：各城市商品房销售情况

图表 28: 北京商品房销售情况



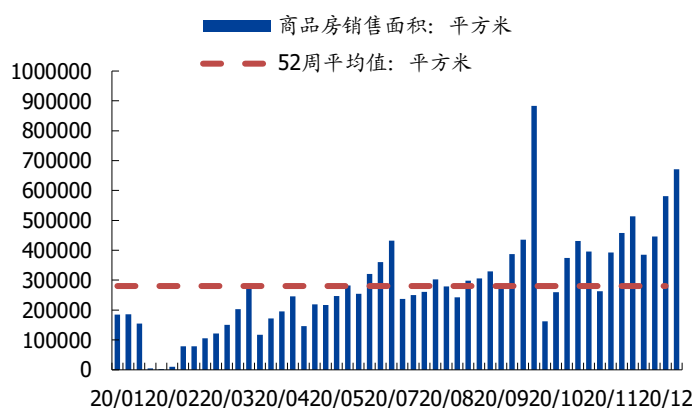
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 29: 上海商品房销售情况



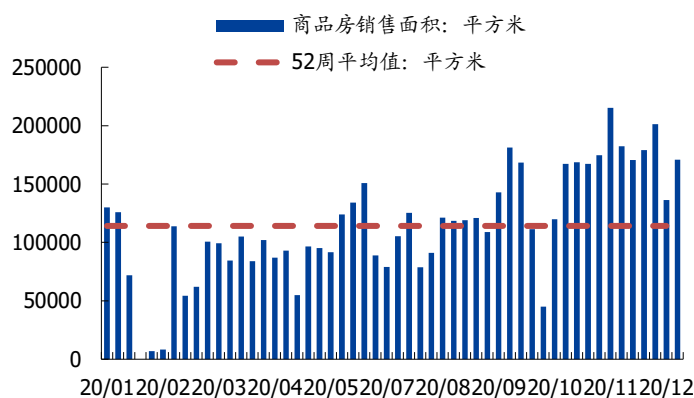
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 30: 广州商品房销售情况



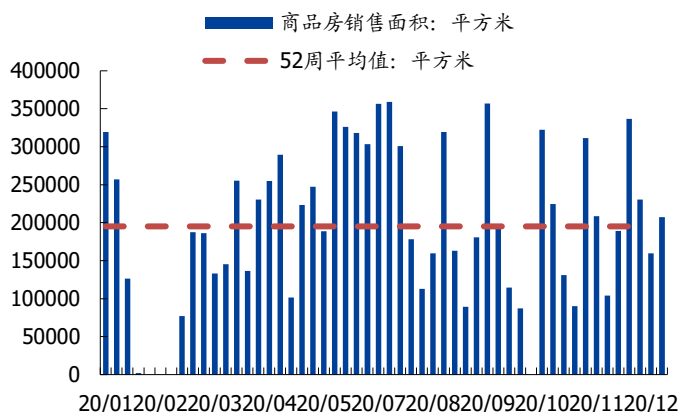
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 深圳商品房销售情况



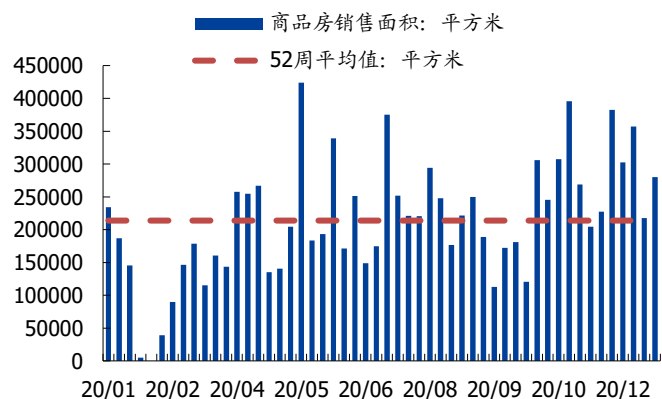
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 杭州商品房销售情况



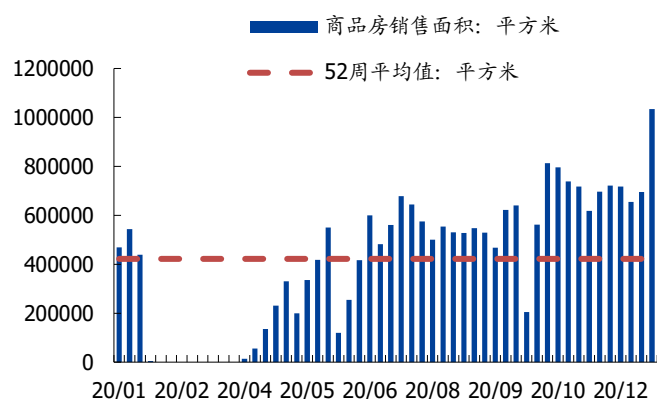
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 南京商品房销售情况



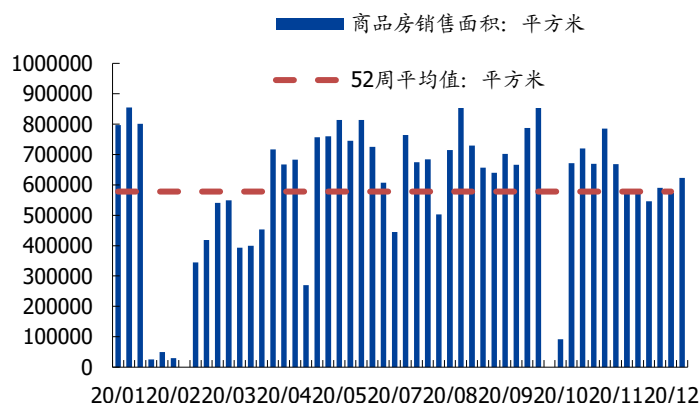
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 34: 武汉商品房销售情况



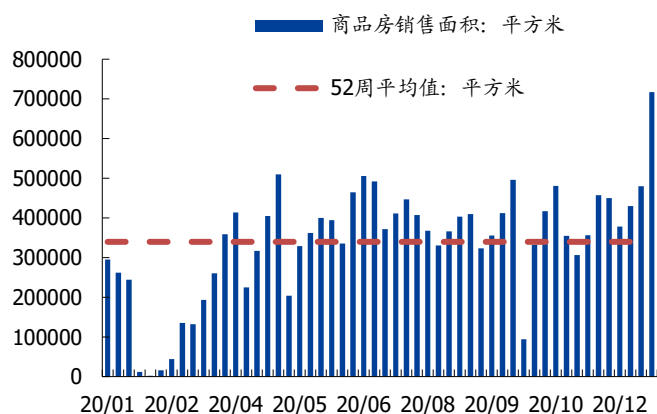
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 成都商品房销售情况



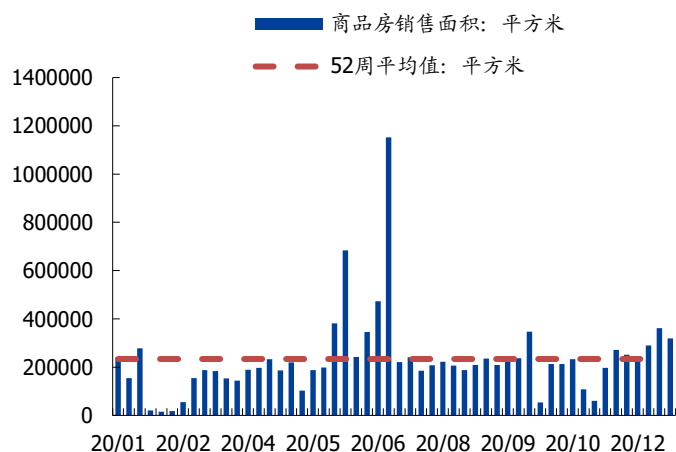
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 青岛商品房销售情况



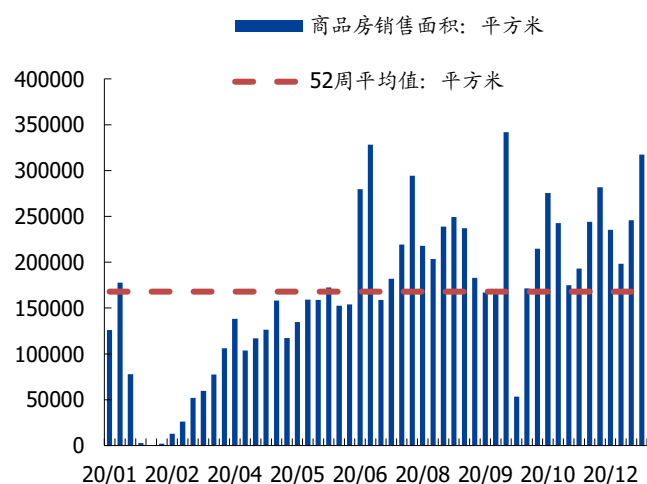
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 苏州商品房销售情况



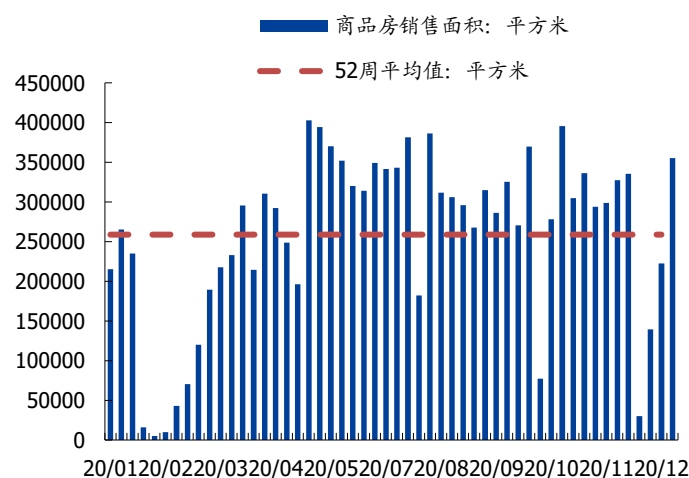
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 东莞商品房销售情况



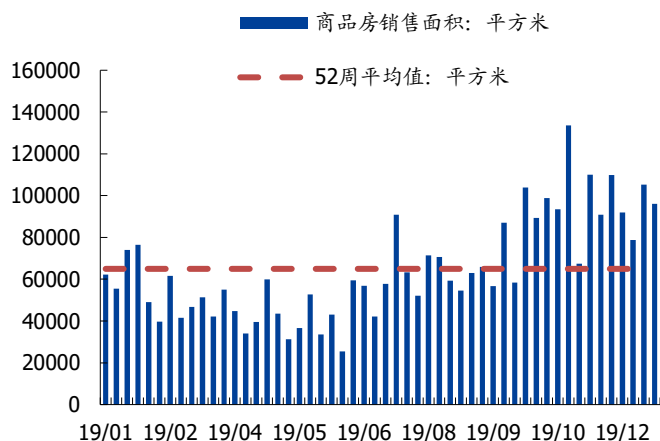
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 济南商品房销售情况



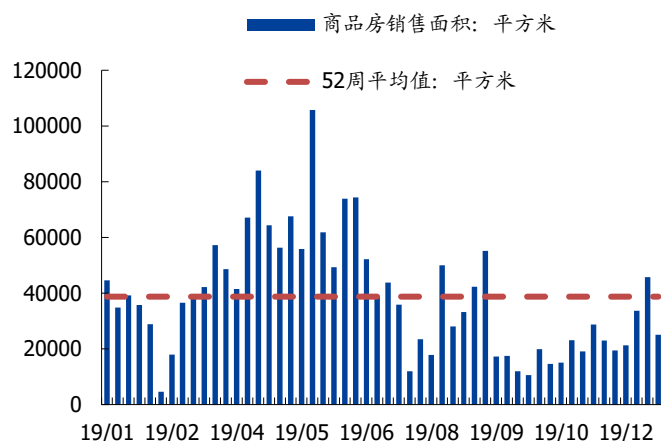
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 福州商品房销售情况



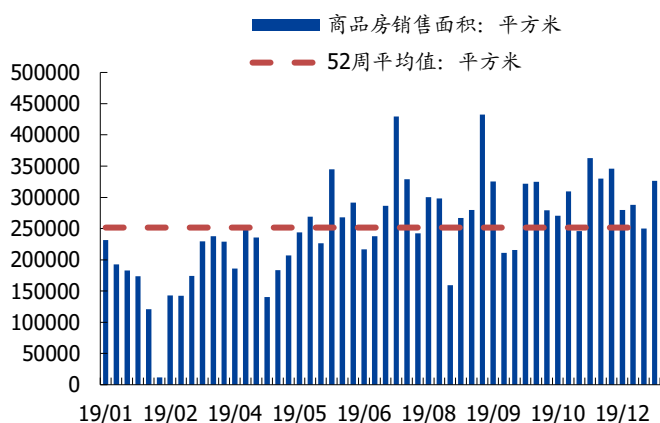
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 襄阳商品房销售情况



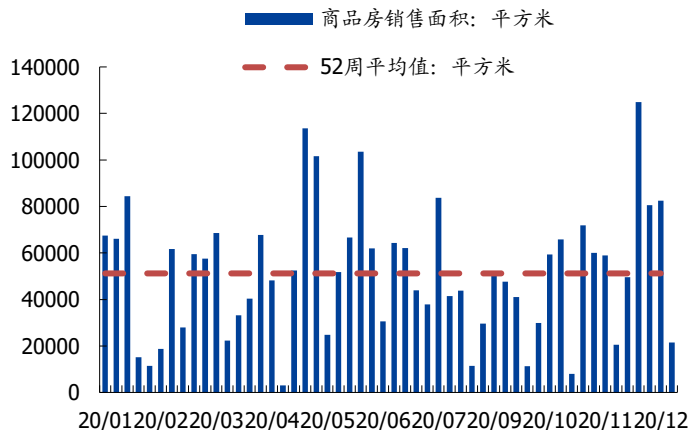
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 长春商品房销售情况



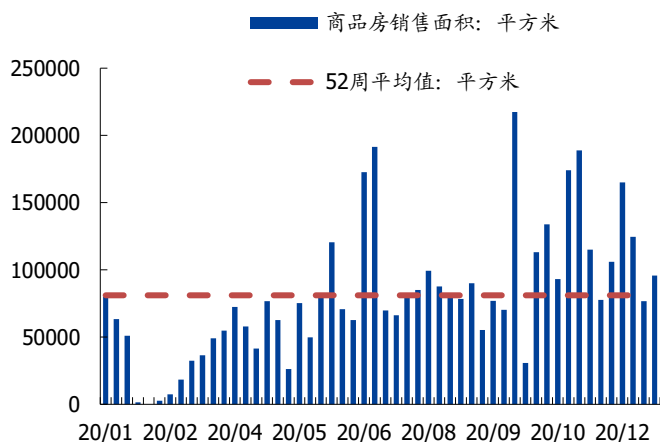
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 安庆商品房销售情况



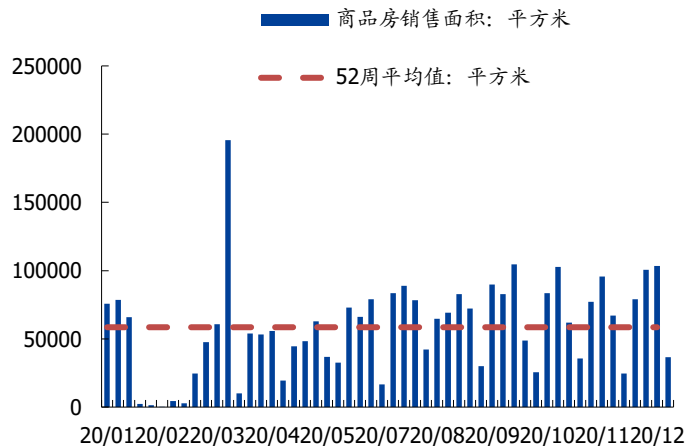
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 惠州商品房销售情况



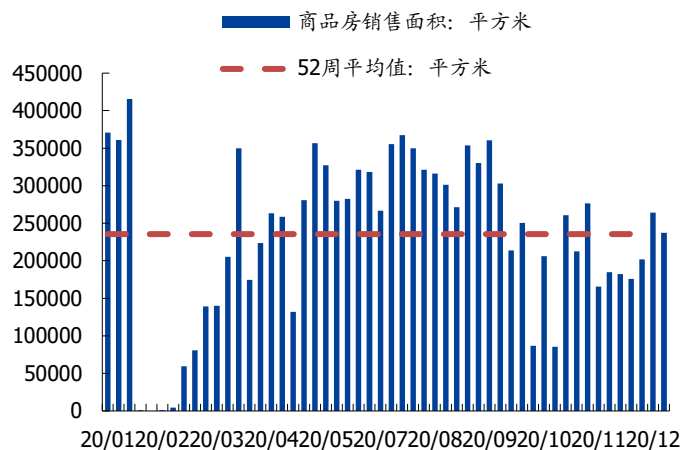
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 扬州商品房销售情况



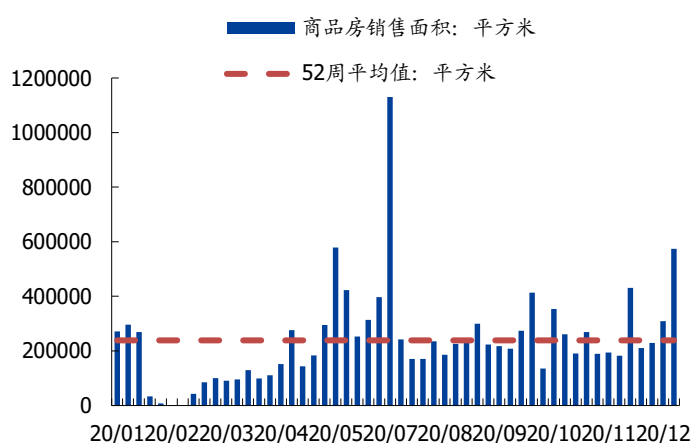
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 南宁商品房销售情况



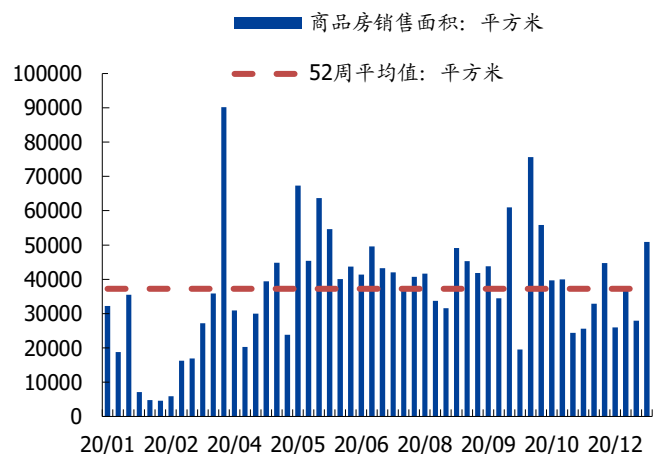
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 温州商品房销售情况



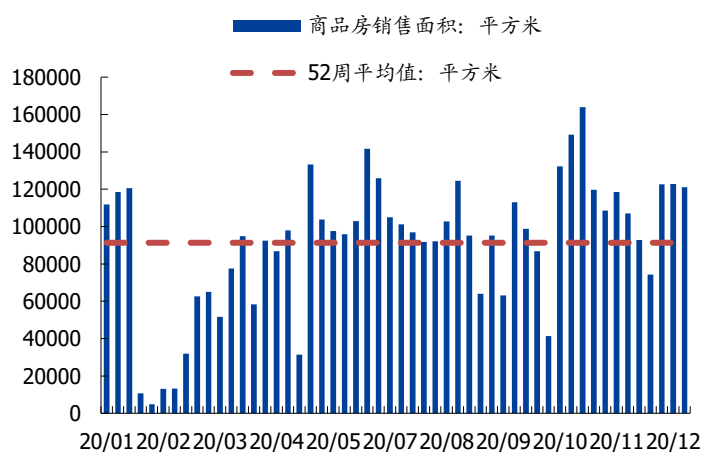
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 淮安商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所



### 免责声明

国盛证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，但本公司及其研究人员对该等信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，可能会随时调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。

本报告版权归“国盛证券有限责任公司”所有。未经事先本公司书面授权，任何机构或个人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。任何机构或个人如引用、刊发本报告，需注明出处为“国盛证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。

### 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，本报告所表述的任何观点均精准地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法，结论不受任何第三方的授意或影响。我们所得报酬的任何部分无论是在过去、现在及将来均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。

### 投资评级说明

| 投资建议的评级标准                                                                                                                                                 |      | 评级 | 说明                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|-------------------------|
| 评级标准为报告发布日后的 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准。 | 股票评级 | 买入 | 相对同期基准指数涨幅在 15%以上       |
|                                                                                                                                                           |      | 增持 | 相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间    |
|                                                                                                                                                           |      | 持有 | 相对同期基准指数涨幅在 -5%~+5%之间   |
|                                                                                                                                                           |      | 减持 | 相对同期基准指数跌幅在 5%以上        |
|                                                                                                                                                           | 行业评级 | 增持 | 相对同期基准指数涨幅在 10%以上       |
|                                                                                                                                                           |      | 中性 | 相对同期基准指数涨幅在 -10%~+10%之间 |
|                                                                                                                                                           |      | 减持 | 相对同期基准指数跌幅在 10%以上       |

### 国盛证券研究所

#### 北京

地址：北京市西城区平安里西大街 26 号楼 3 层

邮编：100032

传真：010-57671718

邮箱：gsresearch@gszq.com

#### 南昌

地址：南昌市红谷滩新区凤凰中大道 1115 号北京银行大厦

邮编：330038

传真：0791-86281485

邮箱：gsresearch@gszq.com

#### 上海

地址：上海市浦明路 868 号保利 One56 1 号楼 10 层

邮编：200120

电话：021-38934111

邮箱：gsresearch@gszq.com

#### 深圳

地址：深圳市福田区福华三路 100 号鼎和大厦 24 楼

邮编：518033

邮箱：gsresearch@gszq.com