

# 房地产开发

## 多地上调房贷利率；成都发布二手房成交参考价机制

**行情回顾：**涨幅位列中后段，落后大盘**1.14**个百分点。截至5月28日，本周中信房地产指数累计变动幅度为**2.5%**，落后大盘**1.14**个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共**109**支，较上周增长**78**支，下跌股数为**28**支（若无特别说明，本周报告中本周指2021/5/24-2021/5/28）。

**新房成交情况：**本周**48**个城市新房成交面积为**622.97**万平方米，环比下降**12.5%**，同比下降**24.8%**。本周48个城市新房成交面积为622.97万平方米，环比下降11.87%，同比下降12.45%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为92.56、323.97、206.44万平方米，环比变动分别为2.4%、-11.0%、-19.7%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（-27.96%）、上海（-16.75%）、广州（-11.37%）、深圳（-23.26%）环比均有下降。已经完成首次集中供地的城市，本周成交面积环比均出现下跌。

**二手房成交情况：**本周**11**城二手房总成交面积为**152.1**万方，环比上涨**3.92%**。本周11城总成交17702套，12城总成交面积为152.1万方，环比分别上涨4.37%和3.92%，同比分别下降8.37%和6.11%。样本一线城市和二线城市成交面积环比分别上升9.2%和2%，样本三线城市成交面积环比下降9.9%。

**去化情况：**本周我们跟踪的城市平均去化周期为**54.7**周，同比上涨**2.3%**，环比上涨**4.0%**。本周我们跟踪的城市平均去化周期为54.7周，同比上涨2.3%，环比上涨4.0%。一线城市去化周期为62.6周，环比上升9.4%；样本二线城市去化周期为52.7周，环比下降4.3%，三线城市去化周期49.9周，环比增加11.3%。分城市去化数据见附件（自17周开始，由于长春市自2020/8/21不在公布商品房销售数据，我们不再跟踪长春市去化数据，同时开始更新宁波市去化数据）。

**政策追踪：**财政部召开房地产税改革试点工作座谈会，专家建议于深圳、海南先行开展房地产税试点；**40**个主要城市土地推出量环比增加**47%**，成交量环比减少**14%**，出让金总额较上周减少**47%**；**宁波、济南完成首次集中供地；成都市发布二手住房成交参考价格机制；杭州等多个热点城市上调房贷利率。**中央政策方面，房地产税改革试点工作座谈会表明房地产税持有环节将成为改革重心。发展保障性租赁住房座谈会提出保障性租赁住房2021年计划。40个主要城市土地推出量环比增加47%，成交量环比减少14%，出让金总额较上周减少47%。其中，10个城市无土地推出，19个城市无土地成交。地方政策方面，宁波、济南完成首次集中供地，厦门发布第二次集中供地公告。深圳着力调控规范新房价格，成都市对二手房交易市场进行规范。除了杭州，近期广州、深圳、宁波等热点城市也都不同程度上调了房贷利率。

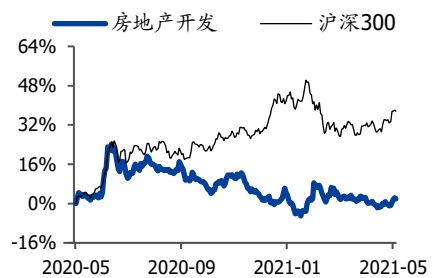
**融资情况：**发行规模共计**108.1**亿元，净融资额为**-33.41**亿元。本周（5.21-5.28）共发行房企信用债11只，环比增加3只；发行规模共计108.1亿元，环比增加21.64亿元，总偿还量141.51亿元，环比减少34.53亿元，净融资额为-33.41亿元，环比增加56.17亿元。

**投资建议：**1.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、龙湖集团、新城控股；2.集中度提升、受益于二手房市场红利的经纪服务赛道龙头：贝壳、我爱我家；3.稀缺消费升级奢侈品概念的商管+物管公司：华润万象生活；4.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；5.弹性较大、经营持续提升的成长型房企，如金科股份、阳光城、中南建设、港股推荐龙光集团；6.代建行业龙头企业：绿城管理控股。

**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：首批基础设施公募REITs落地；南京天津完成首批集中供地》2021-05-24
- 2、《房地产开发：4月统计局数据点评：累计销售额同增68.2%，新开工竣工环比回落》2021-05-18
- 3、《房地产开发：4月M2同比增长8.1%至226.21万亿；财政部等四部门考虑房地产税改革试点工作》2021-05-16

## 内容目录

1. 多地上调房贷利率；成都发布二手房成交参考价机制 .....	4
2. 重要事件及政策梳理 .....	4
3. 行情回顾 .....	8
4. 重点城市成交、去化情况跟踪 .....	11
4.1 新房成交 .....	11
4.2 二手房成交 .....	13
4.3 去化情况 .....	15
5. 重点公司融资情况 .....	15
6. 房贷相关指标 .....	17
7. 风险提示 .....	19
附件：各城市商品房销售情况 .....	19

## 图表目录

图表 1: 中央政策 (5.24-5.28) .....	6
图表 2: 地方政策 (5.24-5.28) .....	6
图表 3: 完成首次集中供地城市溢价率表现 .....	8
图表 4: 各城市首次集中供地成交价格 (亿元) .....	8
图表 5: 各行业涨跌幅排名 .....	9
图表 6: 本周各交易日指数表现 .....	9
图表 7: 近 52 周地产板块表现 .....	9
图表 8: 本周 (5.24-5.28) 涨幅前五个股 .....	9
图表 9: 本周 (5.24-5.28) 跌幅前五个股 .....	10
图表 10: 重点房企涨跌幅排名 .....	10
图表 11: 本周 (5.24-5.28) 重点房企涨幅前五个股 .....	10
图表 12: 本周 (5.24-5.28) 重点房企跌幅前五个股 .....	11
图表 13: 48 城周度成交面积跟踪 (5.24-5.28) .....	12
图表 14: 各城市群周度 (5.24-5.28) 成交面积跟踪 .....	12
图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比 .....	13
图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比 .....	13
图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比 .....	13
图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比 .....	13
图表 23: 本周 11 城二手房成交数据 (5.24-5.28) .....	14
图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.24-5.28) .....	15
图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额 .....	16
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分 .....	16
图表 27: 本周房企债券发行以期限划分 .....	16
图表 28: 本周房企债券发行以债券评级划分 .....	16
图表 29: 房企每周融资汇总 (5.24-5.28) .....	17
图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比 .....	17
图表 31: 近 12 月贷款利率变化 .....	17
图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比 .....	18
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比 .....	18
图表 34: 北京商品房销售情况 .....	19
图表 35: 上海商品房销售情况 .....	19

图表 36: 广州商品房销售情况.....	19
图表 37: 深圳商品房销售情况.....	19
图表 38: 杭州商品房销售情况.....	20
图表 39: 南京商品房销售情况.....	20
图表 40: 武汉商品房销售情况.....	20
图表 41: 成都商品房销售情况.....	20
图表 42: 青岛商品房销售情况.....	20
图表 43: 苏州商品房销售情况.....	20
图表 44: 宁波商品房销售情况.....	21
图表 45: 东莞商品房销售情况.....	21
图表 46: 济南商品房销售情况.....	21
图表 47: 福州商品房销售情况.....	21
图表 48: 襄阳商品房销售情况.....	21
图表 49: 安庆商品房销售情况.....	21
图表 50: 惠州商品房销售情况.....	22
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	22
图表 52: 南宁商品房销售情况.....	22
图表 53: 温州商品房销售情况.....	22
图表 54: 韶关商品房销售情况.....	22
图表 55: 淮安商品房销售情况.....	22

## 1. 多地上调房贷利率；成都发布二手房成交参考价机制

**行情回顾：涨幅位列中后段，本周中信房地产指数累计变动幅度为2.5%，落后大盘1.14个百分点。**截至5月28日，本周中信房地产指数累计变动幅度为2.5%，落后大盘1.14个百分点，在29个中信行业板块排名中位列中段。本周上涨个股共109支，较上周增长78支，下跌股数为28支。

**新房成交情况：本周48个城市新房成交面积为622.97万平方米，环比下降12.5%，同比下降24.8%。**本周48个城市新房成交面积为622.97万平方米，环比下降11.87%，同比下降12.45%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为92.56、323.97、206.44万平方米，环比变动分别为2.4%、-11.0%、-19.7%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京(-27.96%)、上海(-16.75%)、广州(-11.37%)、深圳(-23.26%)环比均有下降。分城市群来看，本周9个城市群中，相较去年同期，京津冀城市群(23.4%)、山东半岛城市群(7.7%)、长江中游城市群(21.3%)同比实现上升；北部湾城市群(-50.6%)、成渝城市群(-73%)、粤港澳大湾区(-14.6%)、海峡西岸城市群(-55.9%)、长江三角洲城市群(-15.8%)、其余城市群(-56.2%)同比均有所下降。

**二手房成交情况：本周11城二手房总成交面积为152.1万方，环比上涨3.92%。**本周12城总共成交17702套，11城总成交面积为152.1万方，环比分别上涨4.37%和3.92%，同比分别下降8.37%和6.11%。样本一线城市和二线城市成交面积环比分别上升9.2%和2%，样本三线城市成交面积环比下降9.9%。

**去化情况：本周我们跟踪的城市平均去化周期为54.7周，同比上涨2.3%，环比上涨4.0%。**本周我们跟踪的城市平均去化周期为54.7周，同比上涨2.3%，环比上涨4.0%。一线城市去化周期为62.6周，环比上升9.4%；样本二线城市去化周期为52.7周，环比下降4.3%，三线城市去化周期49.9周，环比增加11.3%。分城市去化数据见附件（自17周开始，由于长春市自2020/8/21不在公布商品房销售数据，我们不再跟踪长春市去化数据，同时开始更新宁波市去化数据）。

**政策追踪：财政部召开房地产税改革试点工作座谈会，专家建议于深圳、海南先行开展房地产税试点；40个主要城市土地推出量环比增加47%，成交量环比减少14%，出让金总额较上周减少47%；宁波、济南完成首次集中供地；成都市发布二手住房成交参考价格机制；杭州等多个热点城市上调房贷利率。**中央政策方面，房地产税改革试点工作座谈会表明房地产税持有环节将成为改革重心。发展保障性租赁住房座谈会提出保障性租赁住房2021年计划。2021年5月17日至5月23日，监测40个主要城市土地推出量环比增加47%，成交量环比减少14%，出让金总额较上周减少47%。其中，10个城市无土地推出，19个城市无土地成交。地方政策方面，宁波、济南完成首次集中供地，厦门发布第二次集中供地公告。深圳着力调控规范新房价格，成都市对二手房交易市场进行规范。上海关注房屋旧改，2021—2022年，计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约110余万平方米、受益居民约5.6万户。除了杭州，近期广州、深圳、宁波等热点城市也都不同程度上调了房贷利率。

**融资情况：发行规模共计108.1亿元，净融资额为-33.41亿元。**本周(5.21-5.28)共发行房企信用债11只，环比增加3只；发行规模共计108.1亿元，环比增加21.64亿元，总偿还量141.51亿元，环比减少34.53亿元，净融资额为-33.41亿元，环比增加56.17亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据(30.5%)为主要构成。债券期限方面，本周以1-3年期的债券(59.5%)为主。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以AAA(53.9%)为主要构成。

## 2. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，财政部等4部门召开房地产税改革试点工作座谈会，专家认为，座谈会释放出将先于立法开展房地产税试点的信号，房地产税持有环节将成为改革重心，并建议新一轮房地产税改革在深圳、海南先行先试。

5月25日，住建部在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房座谈会，参会的40个城市将由政府给予政策支持，引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，及盘活利用各类存量土地及适当利用新供应土地等，落实一批保障性住房项目，提出保障性租赁住房2021年计划。

**地方政策方面**，宁波、济南完成首次集中供地，厦门发布第二次集中供地公告。宁波市首批集中供地出让，推29宗地，今日成交15宗地块，揽金255亿元。其中绿城以83亿元竞得4宗；荣安+德信联合体以64亿元竞得3宗；万科联合体、龙湖华侨城联合体、保利、越秀等各得1宗。济南市首场集中土拍出让114宗地块，成交108宗，揽金近282亿元，其中30宗溢价成交。中海、绿地、万科均拿下5宗地块，金地竞得槐荫国际医学中心3宗地块，碧桂园、龙湖、祥生均有所斩获。厦门市发布第二批集中供地公告，将于6月10日集中拍卖11幅地块，总建面超145万 $m^2$ ，总起拍价274.3亿元。从区域看，湖里1幅，海沧3幅，集美1幅，翔安2幅，同安4幅。

新房与二手房成交方面，深圳着力调控规范新房价格，成都市对二手房交易市场进行规范。圳部分热点区域房屋市场价格远高于政府规定的成交参考价格，楼市价格严重失真、市场炒房情绪未被根本扭转，楼市调控需保持高压，更需持续且稳定执行的长效政策，以便购房者对房价走势、购房时点有更稳定的预期。深圳市发布《深圳市住房和建设局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》：①预、现售住宅和公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；②两次申请备案时间未超过一年的分期开发项目，原则上按照前期备案价批复；③预售转现售的项目原则上备案价不得上调；④精装价格区间限制为3000-6000元/ $m^2$ 。成都市发布二手住房成交参考价格机制。根据《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，综合分析成都市二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布参考价格。目前对我市其他楼盘二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格进行数据收集、整理和分析，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布二手住房成交参考价格。

城市更新方面，上海关注房屋旧改，2021—2022年，计划完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约110余万平方米、受益居民约5.6万户。“十四五”期间，计划完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造约48.4万平方米、受益居民约1.7万户。力争提前完成。计划2021到2022年完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造约110余万 $m^2$ 。

房贷利率方面，除了杭州，近期广州、深圳、宁波等热点城市也都不同程度上调了房贷利率。杭州多家银行上调了房贷利率。调整后首套房利率为5.4%，二套房为5.5%，而此前为首套5.2%、二套5.38%。广州四大行连续两次上调房贷利率，首套房贷利率由此前的5.2%最高涨到5.4%。深圳四大行首套房贷款利率则从此前的4.95%上调到5.1%，二套房贷利率从5.25%上调到5.6%。宁波工行、农行、中行、建行、交行也于近日上调了房贷利率，首套房由5.35%上调至5.45%，二套房由5.6%上调至5.7%。

图表 1: 中央政策 (5.24-5.28)

日期	来源	概括	文件	政策要点
2021/5/24	全国	房地产税	财政部	财政部等 4 部门召开房地产税改革试点工作座谈会, 专家认为, 座谈会释放出将先于立法开展房地产税试点的信号, 房地产税持有环节将成为改革重心, 并建议新一轮房地产税改革在深圳、海南先行先试。
2021/5/25	全国	保障性住房	住建部	住建部在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房座谈会, 参会的 40 个城市将由政府给予政策支持, 引导多主体投资、多渠道供给, 坚持小户型、低租金, 及盘活利用各类存量土地及适当利用新供应土地等, 落实一批保障性住房项目, 提出保障性租赁住房 2021 年计划。

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 (5.24-5.28)

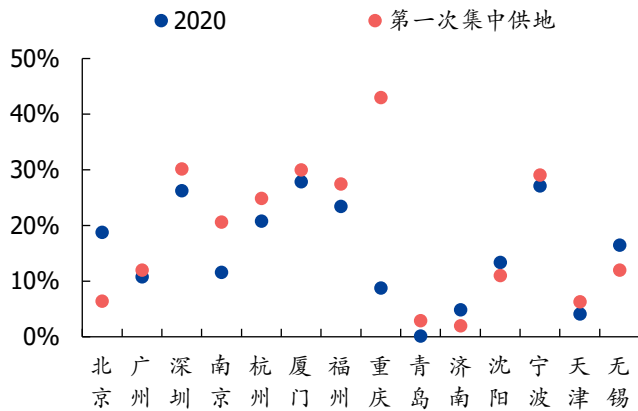
日期	城市	类型	文件名	政策要点
2021/5/24	南京	集中供地	南京规划自然资源局	首次集中供地土拍结束, 51 宗地块全部成交, 其中 37 宗触顶, 36 宗摇号, 成交总金额 992.52 亿元。其中, 万科摇号竞得 4 宗, 新城、招商蛇口获得 3 宗, 保利摇号获得大校场 G28 地块。新沂阳光、江苏富园、大唐等首进南京。
2021/5/24	上海	集中供地	上海市土地交易事务中心	发布第一批集中供地公告, 共 56 宗, 涉及居住用地、商住办、科技设计用地、征收安置房、办公楼、租赁住房用地。其中涉宅类用地 28 宗, 总建面 367.63 万㎡, 总起拍价 699.7 亿元, 竞价方式由原举牌竞价调整为“举牌竞价+一次书面报价”; 另外, 确定了各宅地新房指导价, 实现“房地价联动”。
2021/5/24	厦门	集中供地	厦门市自然资源和规划局 关于 2021P04 等七幅地块国有建设用地使用权公开出让公告 (土地市场 2021 第 23 号、第 24 号、第 25 号、第 26 号、第 27 号、第 28 号、第 29 号)	发布第二批集中供地公告, 将于 6 月 10 日集中拍卖 11 幅地块, 总建面超 145 万㎡, 总起拍价 274.3 亿元。从区域看, 湖里 1 幅, 海沧 3 幅, 集美 1 幅, 翔安 2 幅, 同安 4 幅。
2021/5/24	杭州	房贷利率	多家银行	多家银行上调房贷利率。调整后, 首套房利率 5.4%, 二套房 5.5%。此前利率水平为首套 5.2%、二套 5.38%。
2021/5/24	宁波	限售新规	《关于明确在住房征收货币补偿安置工作中执行限购限售政策有关事项的通知》	发布限售新规, 要求市六区内国有土地上住房被征收人及集体土地上住宅被拆迁人, 以无房家庭名义优先认购新建商品住房的, 所购住房自取得不动产权证书之日起限售 5 年。
2021/5/24	苏州	违规禁拍	《关于对国家下发的严重失信企业实施联合惩戒工作的通知》	发文禁拍地“马甲”, 要求房企直接控股子公司不得竞买同一商住或住宅地块。对于违约竞买人, 三年内将不得参与苏州市区土地招拍挂活动; 对于违规的竞得人, 有权取消其竞得资格, 所支付的全部保证金不予退还。
2021/5/25	杭州	违规贷款	中国银保监会浙江监管局	银保监公开信息, 杭州银行因房地产项目融资业务不审慎, 被处罚款 250 万元。具体包括流动资金贷款管理不审慎, 资金被挪用用于支付土地出让金; 授信投放不审慎, 超额投放; 理财资金管理不审慎, 回来借款人母公司用于支付土地出让保证金; 及个人贷款违规挪用用于购房。
2021/5/25	上海	住房贷款	上海市公积金管理中心	试点公积金提取用于异地还款: 上海缴存职工, 在上海无自有住房的, 于苏州吴江区、嘉兴嘉善区购买住房并在当地获得住房贷款的可以申请

请提取上海公积金账户余额用于异地还款。

2021/5/25	济南	集中供地	济南市规划自然资源局	首场集中土拍出让 114 宗地块，成交 108 宗，揽金近 282 亿元，其中 30 宗溢价成交。中海、绿地、万科均拿下 5 宗地块，金地竞得槐荫国际医学中心 3 宗地块，碧桂园、龙湖、祥生均有所斩获。
2021/5/26	广州	违规惩处	《关于规范房地产配套设施广告宣传的意见》	住建局等四部门提出严查商品房虚假宣传，严厉整治房企对教育配套设施无中生有、夸大事实、信息不完整以及告知缺位等宣传，将作出行政处罚、限制土拍等惩戒。
2021/5/27	宁波	集中供地	宁波市规划自然资源局	首批集中供地出让，推 29 宗地，今日成交 15 宗地块，揽金 255 亿元。其中绿城以 83 亿元竞得 4 宗；荣安+德信联合体以 64 亿元竞得 3 宗；万科联合体、龙湖华侨城联合体、保利、越秀等各得 1 宗。
2021/5/27	福州闽侯	产业用地	《闽侯县创新型产业用地管理导则》	明确创新型产业用地：①严禁建造公寓、住宅、商铺；②出让起始价按 50% 工业和 50% 办公基准地价确定，且不低于自持比例修正后的市场估价；③销售项目自持比例不低于 15%。
2021/5/27	深圳	入户政策	《深圳市居住社保积分入户办法（征求意见稿）》	收紧入户政策：①大专入户取消；②本科入户从 45 岁以下改为 35 岁；③技术型人才底线从“中级职称+中专”调整为“中级职称+全日制大专”；④父母投靠，原政策子女入深户满八年即可投靠，改为满十五年等。
2021/5/27	泉州	规范楼市	《关于房地产经纪机构规范执业的提醒告诫函》	发文规范楼市：①经纪机构不使用“学区房”进行推介；②不鼓动卖家以明显高于市场价格挂牌出售房产；③不以个别高价成交个案引导卖家涨价等。
2021/5/27	海南	市场监管	海南省住建厅	对房地产市场网络虚假宣传等行为开展集中整治，共约谈租赁企业和中介机构 744 家，停业整顿 83 家，取消备案 44 家。
2021/5/28	成都	二手房成交	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	为坚决贯彻落实党中央、国务院“房住不炒”决策部署，促进房地产市场平稳健康发展，确保“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，加大二手住房交易信息公开力度，引导二手住房市场理性交易，制定发布了成都市二手住房成交参考价格发布机制。根据我市《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，综合分析我市二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格，第一批形成了交易活跃度较高的部分楼盘的参考价格，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布参考价格。目前，我们正对我市其他楼盘二手住房买卖签约价格、评估价格和房屋周边新房挂牌价格进行数据收集、整理和分析，后续将根据房地产市场变化情况适时调整、增加，并及时发布二手住房成交参考价格。
2021/5/28	深圳	新房调控	《深圳市住房和建设局关于进一步规范新建商品住房和商务公寓销售价格指导工作的通知》	发布调控规范新房价格：①预、现售住宅和公寓的批准销售价格原则上不得超过上一年度至今同地段、同类型新房的网签价格；②两次申请备案时间未超过一年的分期开发项目，原则上按照前期备案价批复；③预售转现售的项目原则上备案价不得上调；④精装价格区间限制为 3000-6000 元/m <sup>2</sup> 。
2021/5/28	湖南	契税法	《关于湖南省契税具体适用税率等事项的决定》	人大表决通过契税率率为 4%，因土地、房屋被政府征收后进行产权、土地使用权置换及货币补偿方式重新购置的等值部分免征契税。
2021/5/28	武汉	集中供地	武汉住建局	拟于今年 5 月、8 月、10-11 月分三次集中发布住宅用地出让公告，首批集中出让挂牌 60 宗宅地，总起始价约 724.66 亿元。本次供地主要集中在蔡甸区及东湖新技术开发区，其中蔡甸区供地 15 宗，占首批地块总数的四分之一；东湖新技术开发区此次供地达 10 宗。预计本次挂牌地块将于 6 月 25 日集中出让。

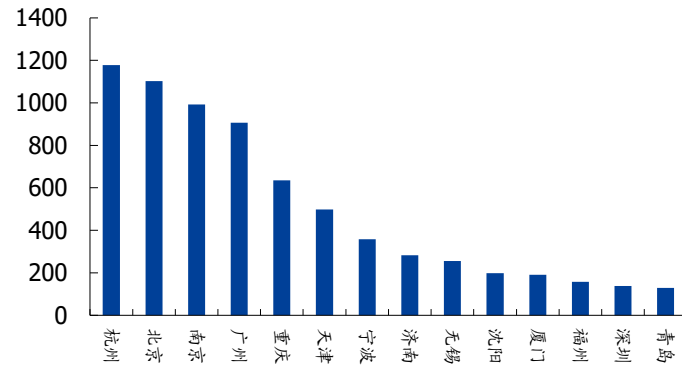
资料来源：各政府各部门网站，国盛证券研究所

图表3: 完成首次集中供地城市溢价率表现



资料来源: 各城市规划和自然资源局官网, 国盛证券研究所

图表4: 各城市首次集中供地成交价格(亿元)



资料来源: 各城市规划和自然资源局官网, 国盛证券研究所

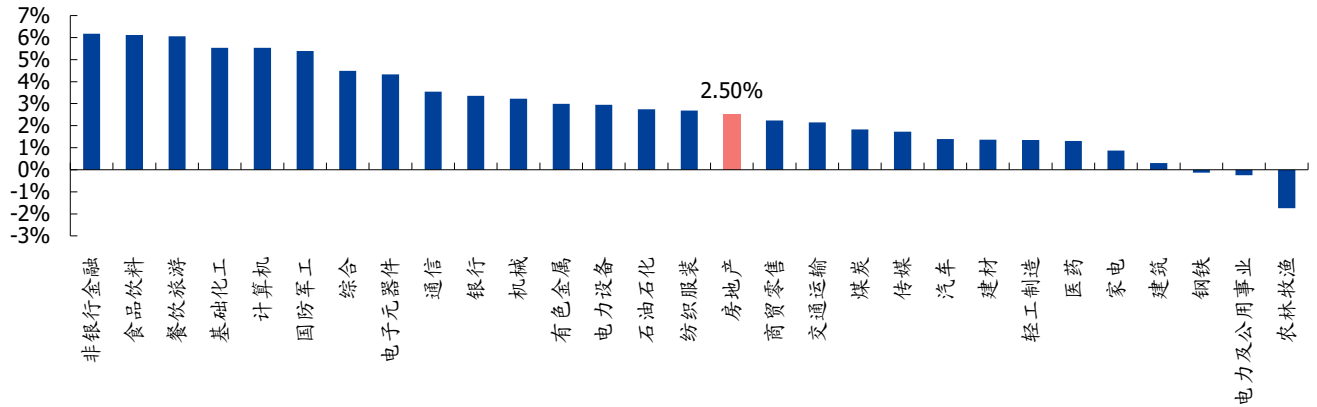
### 3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为 2.5%，落后大盘 1.14 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列中后段。本周上涨个股共 109 支，较上周增长 78 支，下跌股数为 28 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为苏宁环球、\*ST 匹凸、海航投资、海航基础、海航创新，涨幅分别为 30.4%、27.4%、17.3%、16.7%、16.2%。跌幅最大的为 S\*ST 前锋、祥源文化、中国国贸、深圳华强、万方发展，跌幅分别为 -14.0%、-9.1%、-6.6%、-5.8%、-5.6%。

本周 46 家重点房企中共计上涨 36 支，较上周增加 25 支，涨幅位居前五的为我爱我家、世联行、中国奥园、华夏幸福、中国金茂，涨幅分别为 19.1%、8.6%、7.2%、6.6%、6.4%。跌幅最大的为中国恒大、雅居乐集团、华侨城 A、建业地产、金科股份，跌幅分别为 -5.2%、-3.7%、-2.7%、-2.2%、-2.1%。

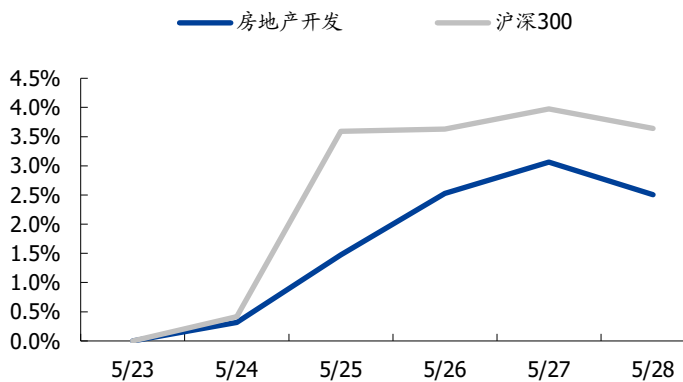


图表5: 各行业涨跌幅排名



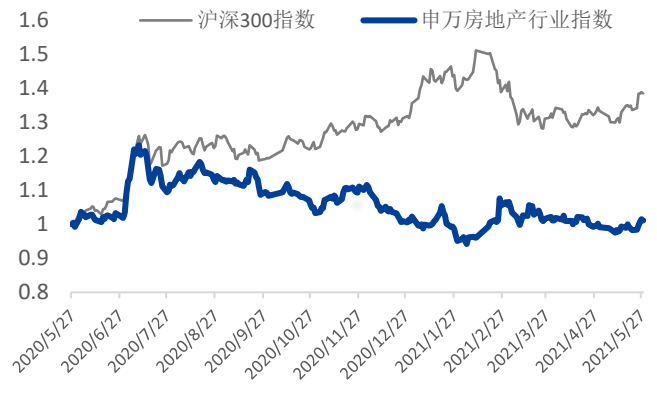
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表6: 本周各交易日指数表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表7: 近52周地产板块表现



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表8: 本周(5.24-5.28)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	30.42%	27.92%	8.12	10.59
600696.SH	*ST 匹凸	27.45%	24.95%	21.24	27.07
000616.SZ	海航投资	17.32%	14.82%	1.79	2.10
600515.SH	海航基础	16.67%	14.16%	10.74	12.53
600555.SH	海航创新	16.22%	13.71%	1.48	1.72

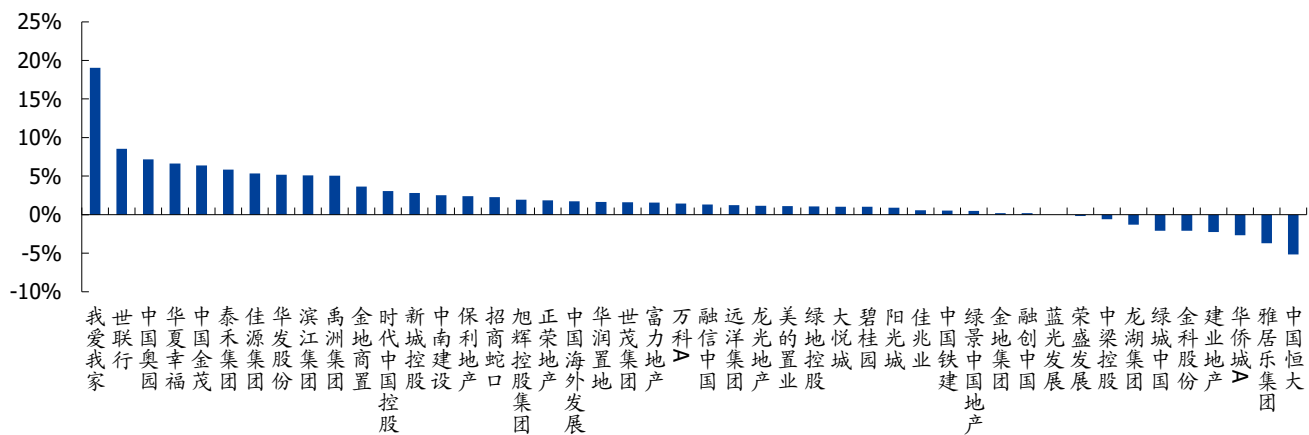
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (5.24-5.28) 跌幅前五个股

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上周五收盘价 (元)	本周五收盘价 (元)
600733.SH	S*ST 前锋	-13.98%	-16.48%	18.89	16.25
600576.SH	祥源文化	-9.07%	-11.58%	5.18	4.71
600007.SH	中国国贸	-6.61%	-9.11%	23.15	21.62
000062.SZ	深圳华强	-5.82%	-8.32%	16.67	15.70
000638.SZ	万方发展	-5.61%	-8.12%	5.70	5.38

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 10: 重点房企涨跌幅排名



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 11: 本周 (5.24-5.28) 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)
000560.SZ	我爱我家	19.06%	16.56%	4.25	5.06
002285.SZ	世联行	8.55%	6.05%	6.08	6.60
3883.HK	中国奥园	7.18%	4.67%	8.50	9.11
600340.SH	华夏幸福	6.63%	4.12%	5.13	5.47
0817.HK	中国金茂	6.38%	3.88%	2.82	3.00

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (5.24-5.28) 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)
3333.HK	中国恒大	-5.17%	-7.68%	12.76	12.10
3383.HK	雅居乐集团	-3.69%	-6.19%	11.38	10.96
000069.SZ	华侨城 A	-2.69%	-5.19%	8.56	8.33
0832.HK	建业地产	-2.24%	-4.75%	2.23	2.18
000656.SZ	金科股份	-2.10%	-4.60%	6.19	6.06

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 4. 重点城市成交、去化情况跟踪

### 4.1 新房成交

本周 48 个城市新房成交面积为 622.97 万平方米, 环比下降 12.5%, 同比下降 24.8%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 92.56、323.97、206.44 万平方米, 环比变动分别为 2.4%、-11.0%、-19.7%。

从今年累计 22 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京 (76.37%)、上海 (71.52%)、广州 (110.18%)、深圳 (55.95%) 同比均有较高增长。二三线城市中福州 (133.69%)、武汉 (184.90%)、南京 (86.89%) 等总计 39 城同比均为正, 其中南宁 (6.60%)、常州 (11.53%)、吉安 (15.83%)、清远 (6.29%)、岳阳 (11.22%)、韶关 (0.24%) 同比增幅较小, 泉州 (-9.60%)、海门 (-22.93%) 22 周累积同比出现下降。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (-27.96%)、上海 (-16.75%)、广州 (-11.37%)、深圳 (-23.26%) 环比均有下降。二三线城市中, 苏州 (16.28%)、福州 (16.46%)、泉州 (10.13%) 等共计 17 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 南京 (-10.98%)、厦门 (-28.71%)、宁波 (-11.50%) 等共计 29 个城市环比下降。

在我们跟踪的 48 城中, 已经完成首次集中供地的城市, 北京 (-1.1%)、深圳 (-4.04%)、福州 (-27.14%)、南京 (-21.94%)、宁波 (-36.99%)、无锡 (-18.07%) 本周成交面积环比均出现下跌, 但广州 (4.57%)、杭州 (18.64%)、青岛 (11.37%)、济南 (6.27%) 本周成交面积环比均出现下跌实现上涨趋势。

分城市群来看, 本周 9 个城市群中, 相较于去年同期, 京津冀城市群 (23.4%)、山东半岛城市群 (7.7%)、长江中游城市群 (21.3%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-50.6%)、成渝城市群 (-73%)、粤港澳大湾区 (-14.6%)、海峡西岸城市群 (-55.9%)、长江三角洲城市群 (-15.8%)、其余城市群 (-56.2%) 同比均有所下降。相较上周, 除山东半岛城市群 (7.4%) 有小幅度提升, 其余城市群环比均下降, 其中北部湾城市群 (-34.0%)、成渝城市群 (-45.9%) 以及海峡西岸城市群 (-28.5%) 下降幅度较大。

图表 13: 48城周度成交面积跟踪 (5.24-5.28)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	21周累计同比	4周累计环比	城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	21周累计同比	4周累计环比
1	北京	23.75	-1.10%	76.37%	-27.96%	3	淮安	4.70	-34.75%	67.76%	-21.55%
1	上海	29.07	5.29%	71.52%	-16.75%	3	连云港	11.84	-10.52%	91.75%	2.12%
1	广州	30.46	4.57%	110.18%	-11.37%	3	柳州	7.30	-16.04%	7.39%	-12.84%
1	深圳	9.28	-4.04%	55.95%	-23.26%	3	绍兴	2.29	-72.71%	29.28%	37.21%
2	杭州	41.77	18.64%	70.56%	8.54%	3	台州	20.32	-15.91%	65.04%	-13.70%
2	南京	28.84	-21.94%	86.89%	-9.15%	3	镇江	12.67	-19.61%	50.93%	-23.00%
2	厦门	—	—	—	—	3	淮南	3.14	-11.72%	46.02%	1.82%
2	苏州	43.39	61.00%	29.27%	16.28%	3	江门	5.52	3.13%	71.63%	0.79%
2	福州	14.29	-27.14%	133.69%	16.46%	3	肇庆	4.23	-16.61%	54.28%	-7.45%
2	南宁	15.77	-34.04%	6.60%	-10.20%	3	泰安	3.12	-52.97%	68.33%	9.50%
2	宁波	10.33	-36.99%	64.20%	-9.58%	3	芜湖	10.45	-41.54%	449.56%	-16.84%
2	济南	43.43	6.27%	39.34%	-20.89%	3	舟山	4.48	33.73%	27.95%	8.68%
2	武汉	62.28	-10.27%	184.90%	-2.98%	3	东营	3.17	-19.16%	92.88%	-4.82%
2	成都	20.94	-45.89%	23.92%	-39.79%	3	池州	1.48	-29.16%	45.99%	23.79%
2	青岛	42.93	11.37%	38.47%	-18.51%	3	海门	0.82	-9.25%	-22.93%	-27.44%
3	惠州	3.09	-6.11%	70.54%	-9.26%	3	清远	5.94	-15.61%	6.29%	-2.35%
3	温州	24.47	37.79%	57.75%	-9.03%	3	娄底	1.23	-14.28%	132.02%	-19.56%
3	江阴	9.25	23.38%	56.40%	-13.19%	3	荆门	1.79	-19.69%	52.78%	-13.19%
3	泉州	0.63	-62.57%	-9.60%	10.13%	3	吉安	5.02	-12.13%	15.83%	39.41%
3	莆田	3.09	-6.11%	70.54%	-9.26%	3	无锡	14.24	-18.07%	39.67%	21.44%
3	金华	4.93	8.44%	92.71%	16.40%	3	东莞	12.94	-5.47%	30.31%	16.16%
3	赣州	—	—	—	—	3	扬州	5.44	-34.18%	60.91%	-6.17%
3	珠海	—	—	—	—	3	岳阳	3.24	-30.49%	11.22%	-3.16%
3	常州	5.63	-35.32%	11.53%	2.35%	3	韶关	2.98	-11.87%	0.24%	0.63%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 14: 各城市群周度 (5.24-5.28) 成交面积跟踪

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	23.75	-1.1%	<b>23.4%</b>
北部湾城市群	1	15.77	-34.0%	-50.6%
成渝城市群	1	20.94	-45.9%	-73.0%
山东半岛城市群	3	89.53	7.4%	<b>7.7%</b>
长江中游城市群	6	73.57	-11.8%	21.3%
粤港澳大湾区	7	69.23	-15.4%	<b>-14.6%</b>
海峡西岸城市群	7	43.16	-28.5%	<b>-55.9%</b>
长江三角洲城市群	19	247.99	-6.8%	-15.8%
非城市群	7	39.02	-21.6%	<b>-52.6%</b>

资料来源: wind, 国盛证券研究所

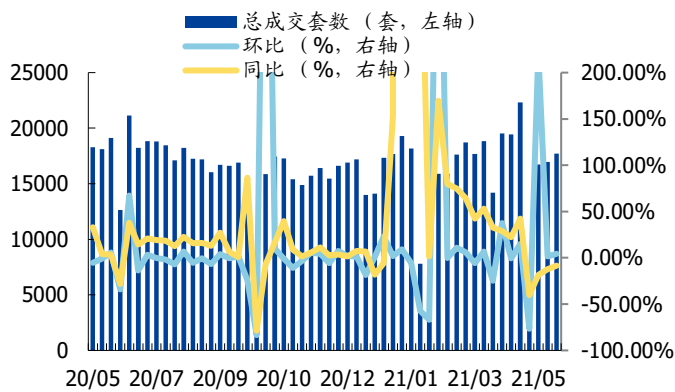
## 4.2 二手房成交

本周 11 城总共成交 17702 套，12 城总成交面积为 152.1 万方，环比分别上涨 4.37% 和 3.92%，同比分别下降 8.37% 和 6.11%。样本一线城市和二线城市成交面积环比分别上升 9.2% 和 2%，样本三线城市成交面积环比下降 9.9%。

本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交套数合计 17702 套，环比增长 4.4%，同比下降 8.4%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨）。其中一、二、三线城市分别为 6337、9340、2025 套；环比变动分别为 12.0%、3.9%、-12.4%。年初累计二手房成交套数 34.77 万套，同比变动为 41%。其中一、二、三线城市分别为 12、18.41、4.36 万套；同比变动分别为 40.7%、41.4%、39.7%。

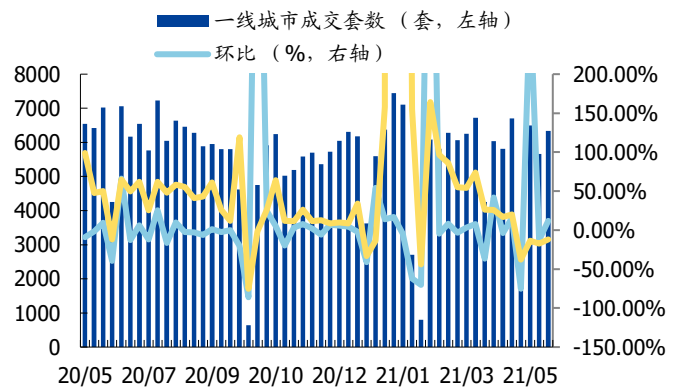
本周我们跟踪的 11 个重点城市二手房成交面积合计 152.10 万方，环比变化 3.92%，同比变化 -6.1%（去年同期受疫情影响出现反弹，二手房交易大涨。）其中一、二、三线城市分别为 56.76、88.11、7.23 万方；环比变动分别为 9.2%、2.0%、-9.9%。累计二手房成交面积为 2976.12 万方，同比增速为 41.5%。其中一、二、三线城市分别为 1068.90、1741.78、165.44 万方；同比变动分别为 44.2%、44.7%、5.0%。

图表 15: 本周 11 城二手房成交套数及同环比



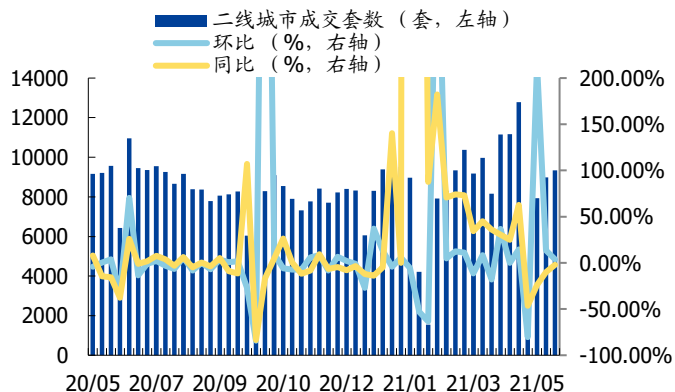
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



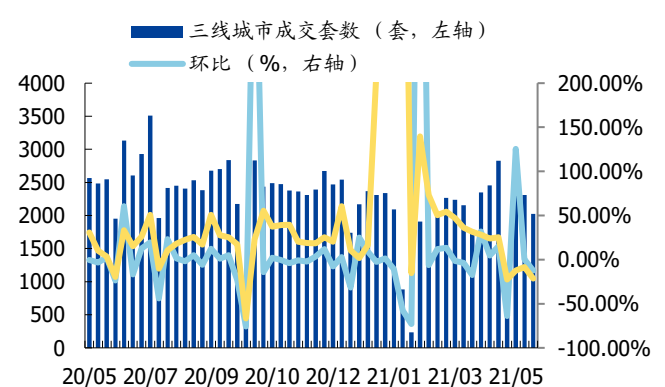
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 5 个二线城市二手房成交套数及同环比



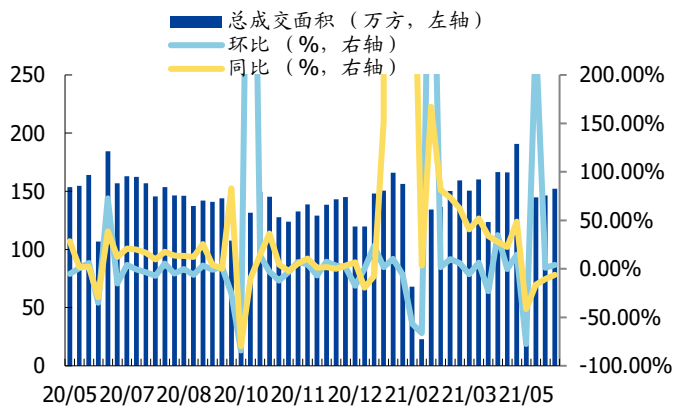
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比



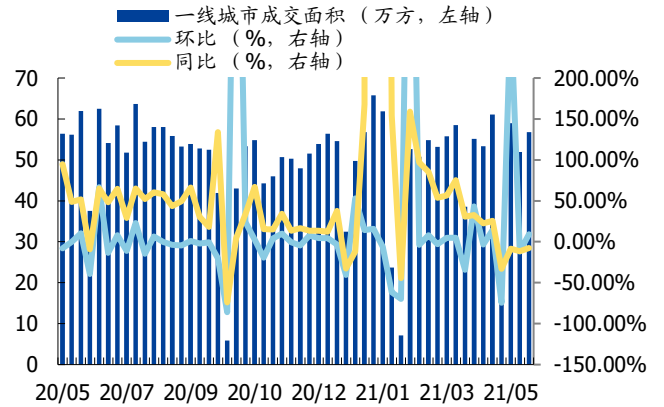
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 11 城二手房成交面积及同环比



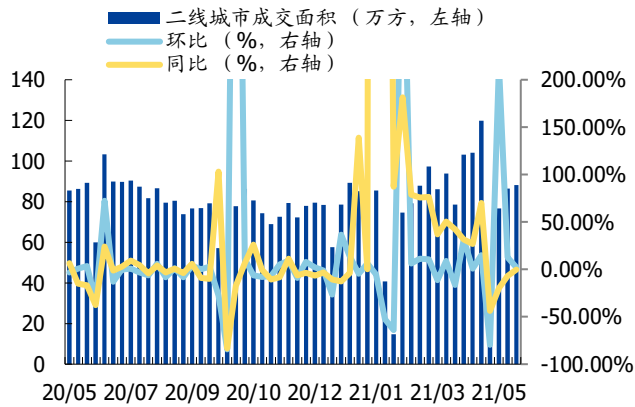
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比



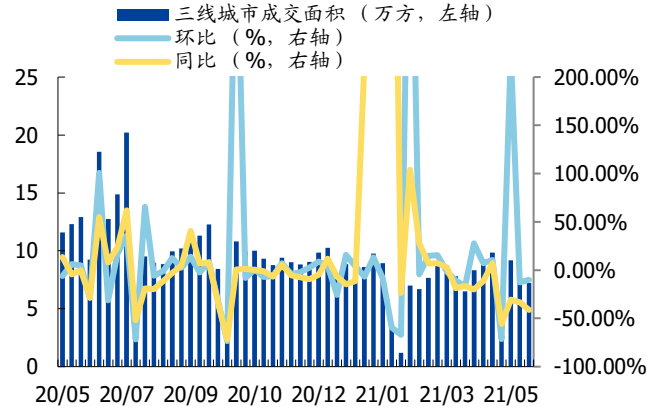
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 5 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 22: 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 23: 本周 11 城二手房成交数据 (5.24-5.28)

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	年初至今累计同比	本周成交面积 (万方)	本周环比	本周同比	4 周累计同比	年初至今累计同比
北京	1	5580	16.01%	20.47%	20.47%	84.72%	49.83	13.51%	23.94%	23.94%	87.77%
深圳	1	757	-10.73%	-70.45%	-70.45%	-24.33%	6.92	-14.18%	-67.29%	-67.29%	-22.97%
杭州	2	1588	-2.82%	6.22%	6.22%	51.33%	15.27	-3.79%	9.32%	9.32%	60.08%
成都	2	337	-37.48%	-74.18%	-74.18%	-18.95%	3.38	-34.98%	-72.93%	-72.93%	-18.71%
青岛	2	1879	15.13%	16.85%	16.85%	59.39%	17.15	14.18%	18.55%	18.55%	63.23%
苏州	2	1619	-18.07%	15.07%	15.07%	62.72%	16.73	-19.35%	16.47%	16.47%	65.10%
厦门	2	942	3.40%	47.65%	47.65%	88.59%	9.30	1.07%	50.04%	50.04%	87.06%
东莞	3	266	5.98%	-61.11%	-61.11%	-25.54%	3.01	-1.90%	-57.09%	-57.09%	-21.17%
扬州	3	269	-10.63%	-11.80%	-11.80%	38.15%	2.44	-8.04%	-8.07%	-8.07%	42.12%
佛山	3	1327	-13.21%	-0.08%	-0.08%	7.79%	0.00	-11.59%	2.93%	2.93%	8.18%
江门	3	163	-29.4%	-37.55%	-37.55%	43.35%	1.78	-22.68%	-33.10%	-33.10%	46.93%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

### 4.3 去化情况

本周我们跟踪的城市平均去化周期为 54.7 周，同比上涨 2.3%，环比上涨 4.0%。一线城市去化周期为 62.6 周，环比上升 9.4%；样本二线城市去化周期为 52.7 周，环比下降 4.3%，三线城市去化周期 49.9 周，环比增加 11.3%。分城市去化数据见附件（自 17 周开始，由于长春市自 2020/8/21 不在公布商品房销售数据，我们不再跟踪长春市去化数据，同时开始更新宁波市去化数据）。

总体来看，11 城中北京（21.56%）、广州（14.94%）、南京（3.96%）、江阴（17.43%）、宁波（3.94%）计 5 城去化月数环比上升，区域市场活跃度降低。上海（-2.54%）、深圳（-2.17%）、杭州（-8.06%）、厦门（-16.66%）、苏州（-7.22%）、福州（-6.31%）去化月数环比下降，区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为上海（5.98）、杭州（7.12）、厦门（8.87）、宁波（4.43），供应略显不足，房价存在上涨动力（由于部分城市库存数据未更新，因此本周我们只更新 11 个城市的去化数据）。

图表 24: 样本城市库存数据 单位: 万平方米 (5.24-5.28)

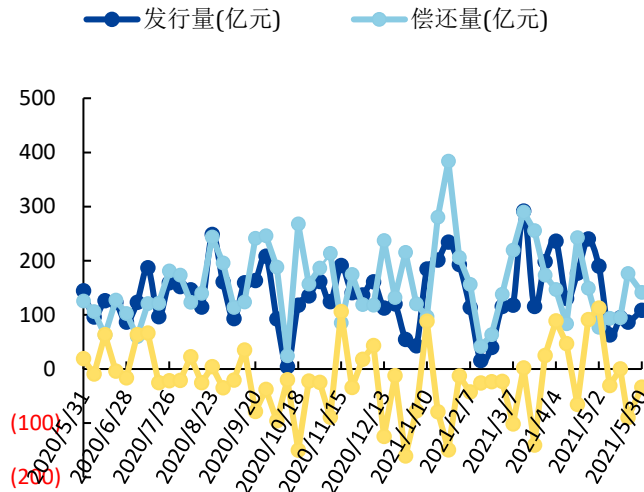
城市	上周成交面积	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	23.75	-1.10%	76.37%	2342.13	80.70	29.0	23.88	22%
上海	29.07	5.29%	71.52%	592.41	99.04	6.0	6.14	-3%
广州	30.46	4.57%	110.18%	1632.17	116.75	14.0	12.16	15%
深圳	9.28	-4.04%	55.95%	628.72	35.05	17.9	18.34	-2%
杭州	41.77	18.64%	70.56%	999.01	140.37	7.1	7.74	-8%
南京	28.84	-21.94%	86.89%	2375.32	145.67	16.3	15.68	4%
厦门	17.44	131.28%	203.28%	322.10	36.30	8.9	10.65	-17%
苏州	43.39	61.00%	29.27%	1515.87	117.74	12.9	13.88	-7%
福州	14.29	-27.14%	133.69%	1426.20	61.42	23.2	24.79	-6%
南宁	15.77	-34.04%	6.60%	---	92.54	---	7.99	---
温州	24.47	37.79%	57.75%	---	84.83	---	11.77	---
江阴	9.25	23.38%	56.40%	698.92	27.54	25.4	21.61	17%
泉州	0.63	-62.57%	-9.60%	---	11.66	---	55.23	---
宁波	10.33	-36.99%	64.20%	314.79	71.06	4.4	4.26	4%
莆田	3.09	-6.11%	70.54%	0.00	17.14	---	22.39	---

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 5. 重点公司融资情况

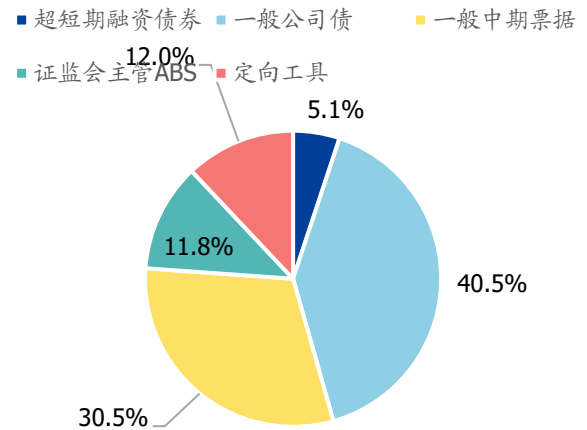
根据申万行业-房地产指标统计，本周（5.24-5.28）共发行房企信用债 11 只，环比增加 3 只；发行规模共计 108.1 亿元，环比增加 21.64 亿元，总偿还量 141.51 亿元，环比减少 34.53 亿元，净融资额为 -33.41 亿元，环比增加 56.17 亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（30.5%）和一般公司债（40.5%）为主要构成。债券期限方面，本周以 1-3 年期的债券（59.5%）为主。主体评级方面，本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA（53.9%）为主要构成。

图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



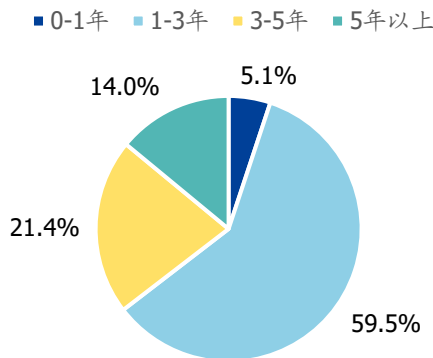
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分



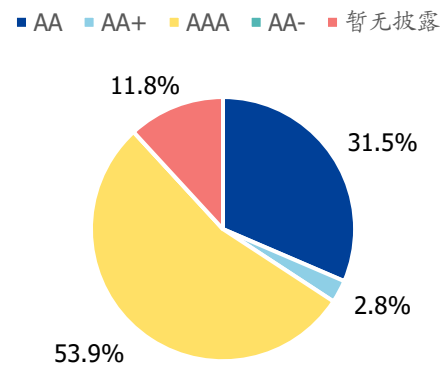
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 27: 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 28: 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, 本周房企融资成本普遍下降, 其中孝高 (-52bp)、金地集团 (-26bp) 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有所较大下降。



图表 29: 房企每周融资汇总 (5.24-5.28)

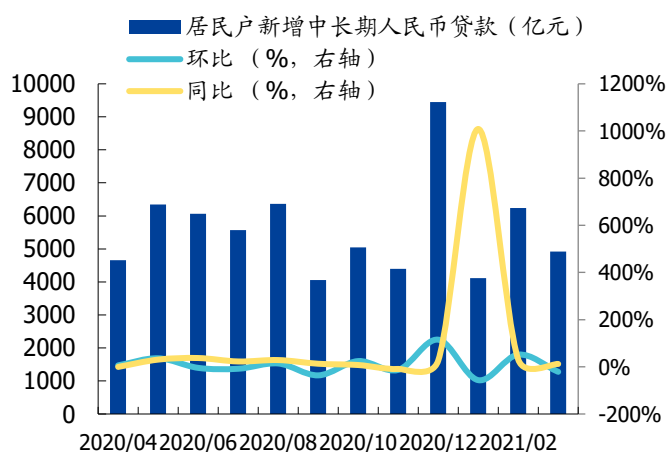
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/5/28	万科集团	资产支持证券	12.80	1.0164	---	2021/4/22	0.00	0.00
2021/5/28	建发集团	定向工具	5.00	5	---	2021/2/26	4.38	---
2021/5/28	景瑞地产	公司债	13.50	3	---	---	---	---
2021/5/28	保利发展	公司债	15.15	7	---	2021/3/12	3.90	---
2021/5/28	保利发展	公司债	15.15	5	---	2021/3/12	3.65	---
2021/5/27	武汉光谷	短期融资券	2.50	0.7397	5.50	2020/9/15	5.50	0.00
2021/5/27	招商积余	短期融资券	3.00	0.7397	3.00	---	---	---
2021/5/26	建发地产	中期票据	3.00	5	4.50	2021/4/30	4.64	-0.14
2021/5/26	孝高	定向工具	8.00	3	5.48	2020/6/22	6.00	-0.52
2021/5/25	金地集团	中期票据	20.00	3	3.72	2021/3/22	3.98	-0.26
2021/5/24	金融城建	中期票据	10.00	3	3.75	2021/4/14	3.80	-0.05

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 6. 房贷相关指标

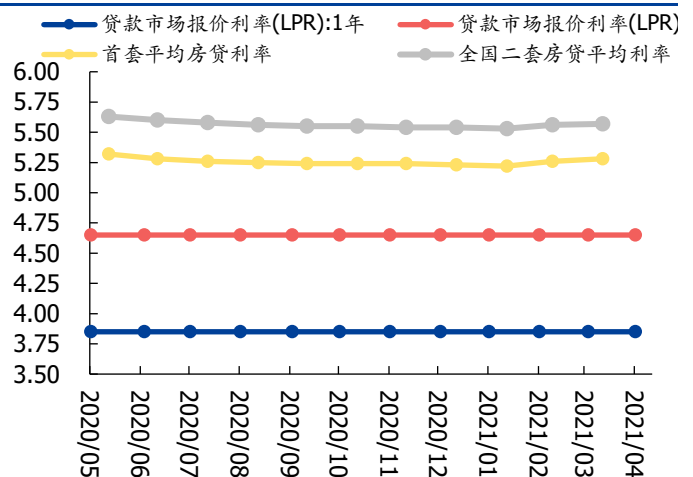
根据 wind 统计数据, 2021 年 4 月新增居民户中长期贷款 8365 亿元, 环比增长 34.1%, 同比增长 90.6%。2021 年 4 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比均无变化; 4 月全国首套房贷平均利率为 5.31%, 环比上升 3BP, 全国二套房贷平均利率为 5.59%, 环比上升 2BP。截至 2021 年 3 月 31 日, 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增加 8.23%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增加 4.5%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



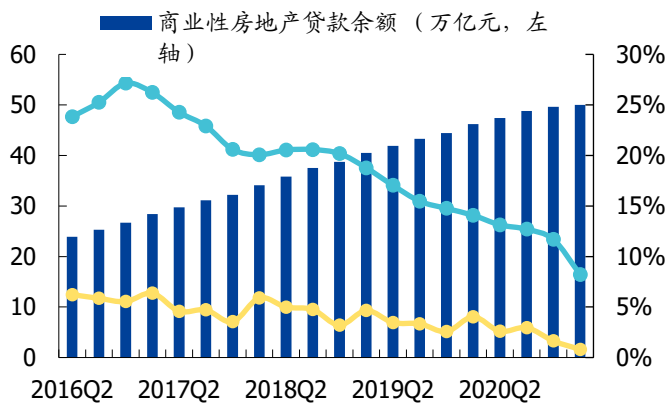
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 12 月贷款利率变化



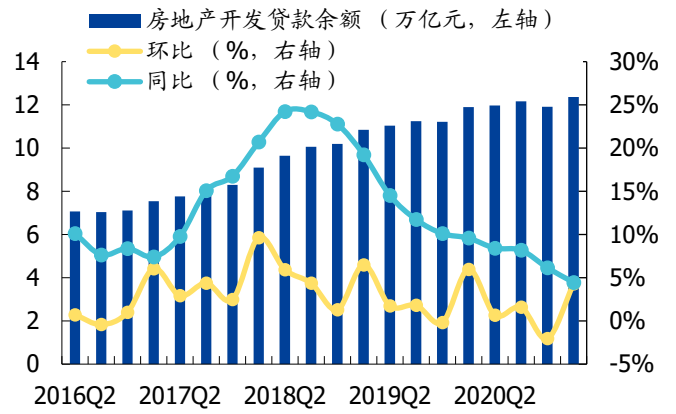
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比



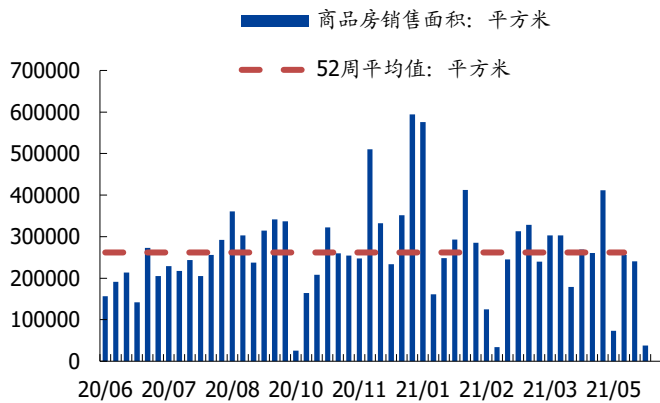
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

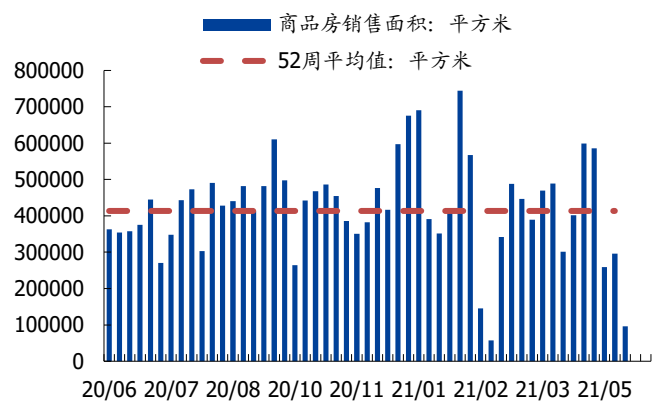
### 附件：各城市商品房销售情况

图表 34: 北京商品房销售情况



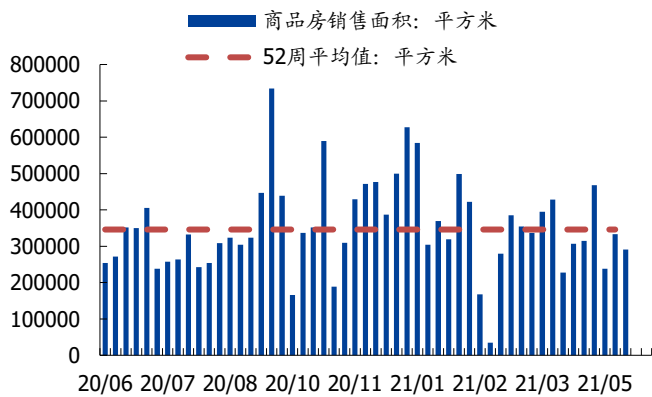
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



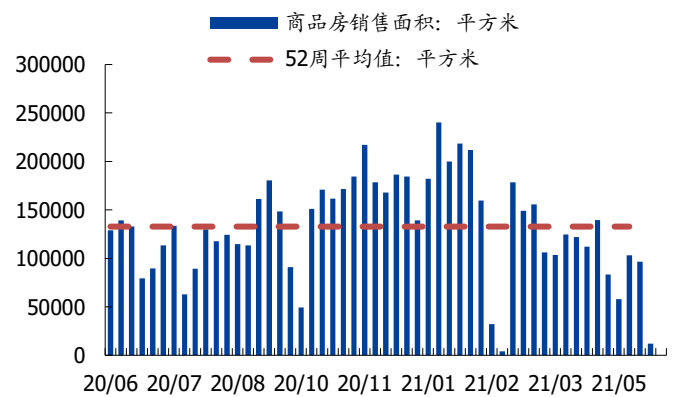
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



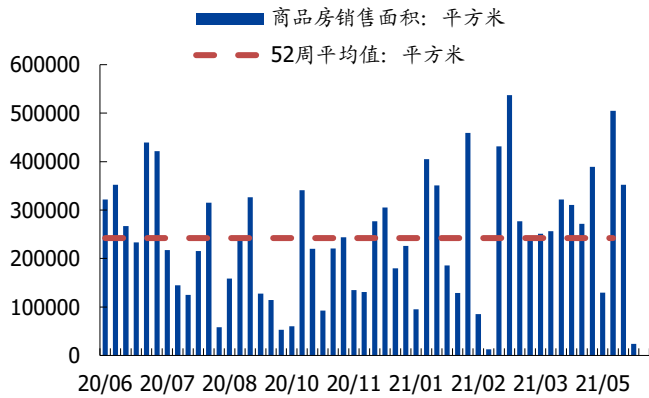
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



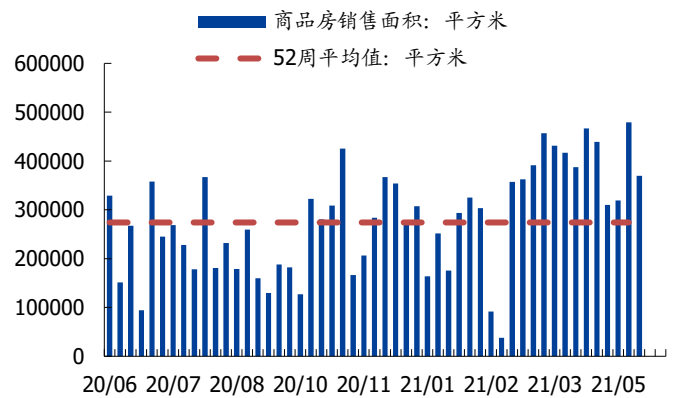
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



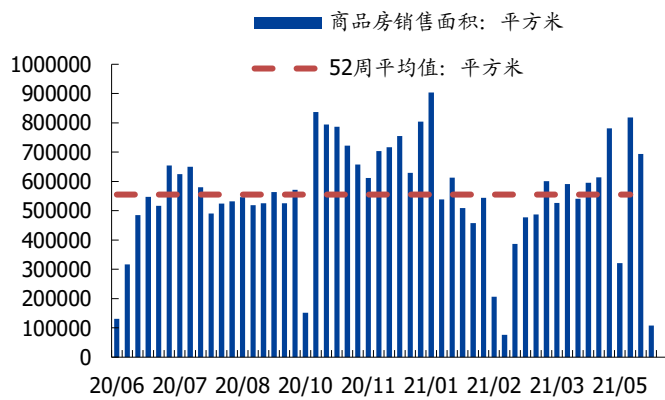
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



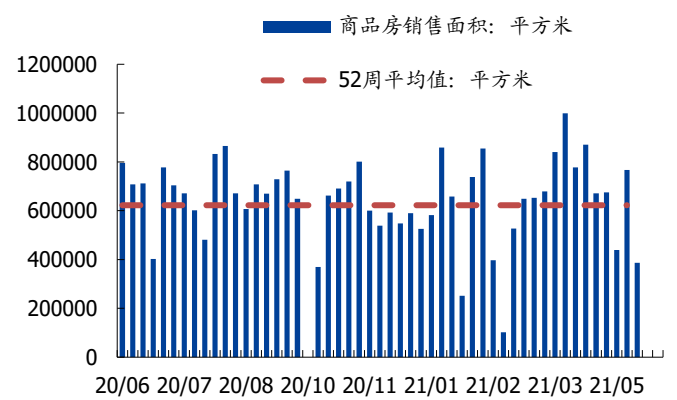
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



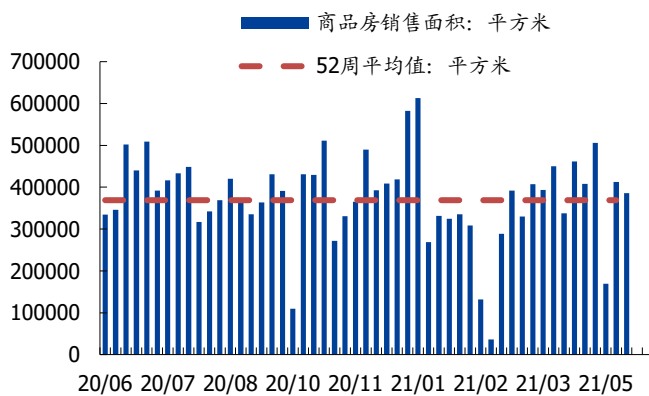
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



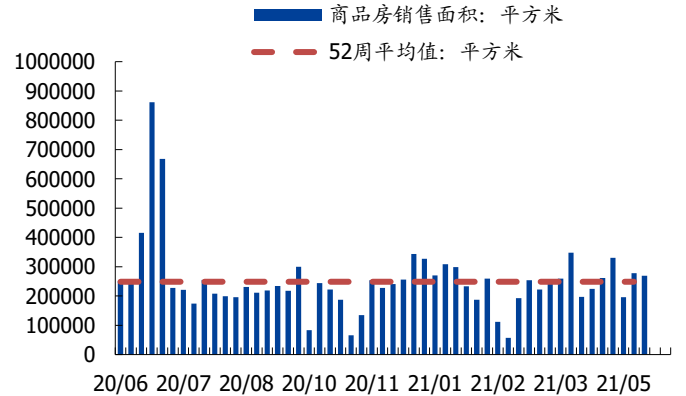
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



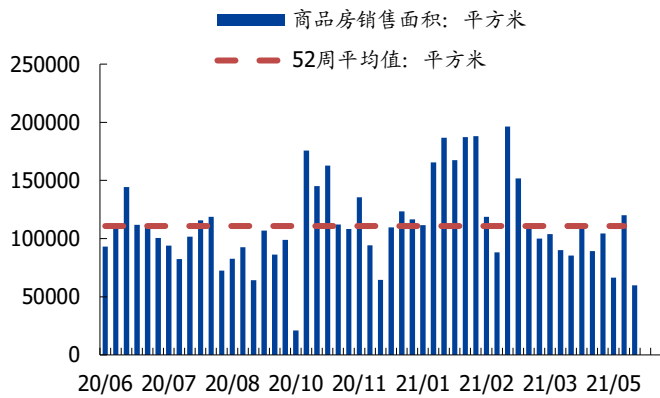
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



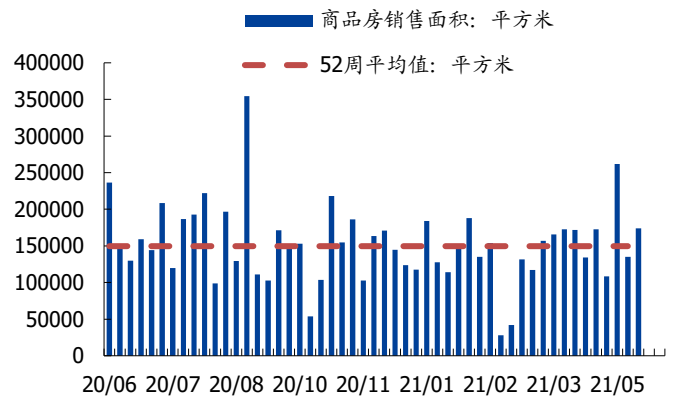
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



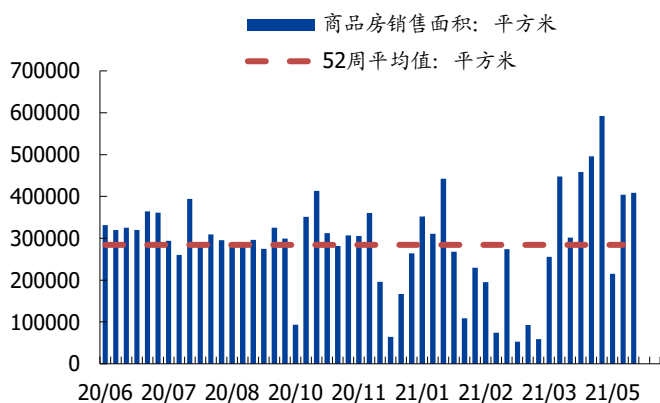
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



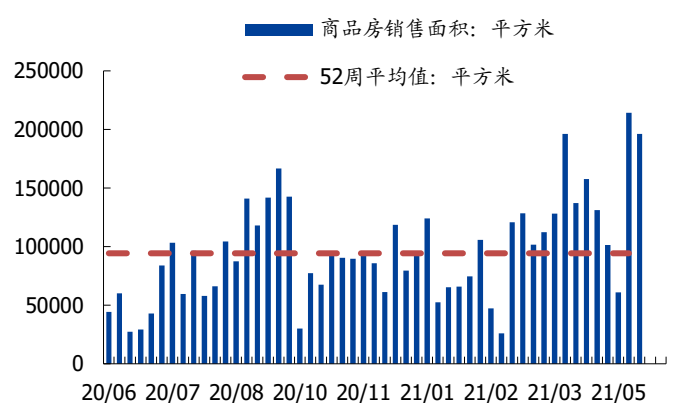
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



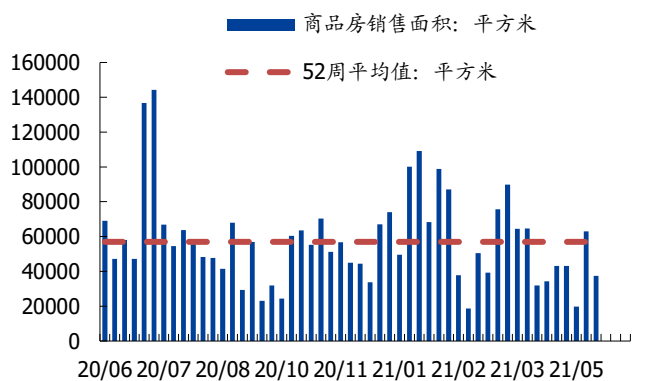
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



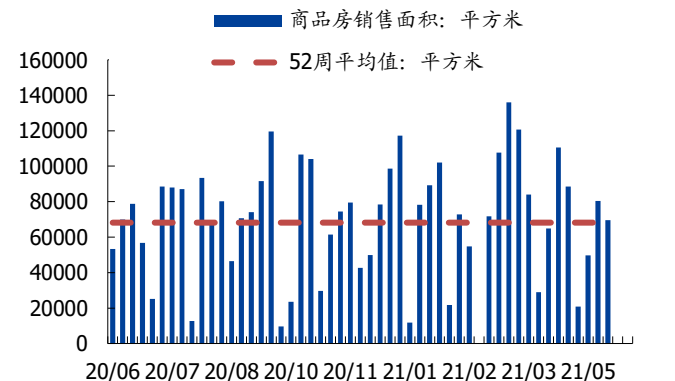
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 襄阳商品房销售情况



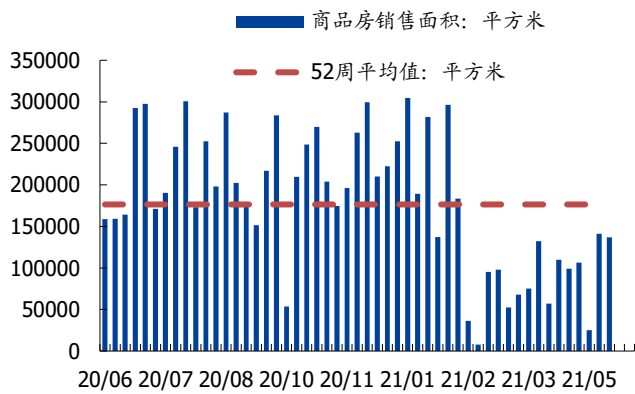
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 安庆商品房销售情况



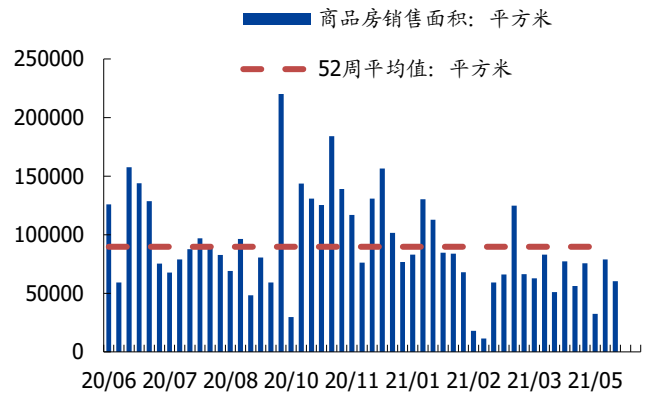
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 惠州商品房销售情况



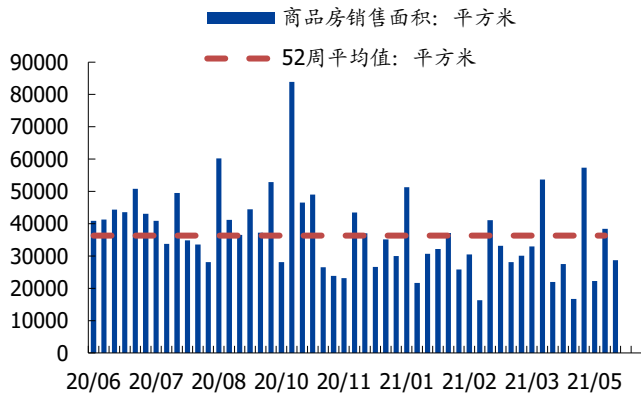
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 扬州商品房销售情况



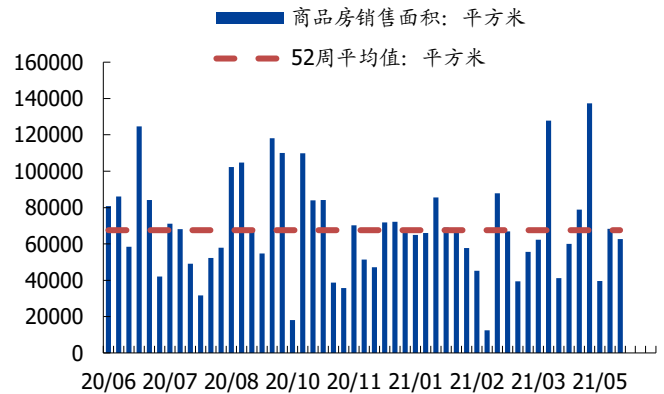
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 南宁商品房销售情况



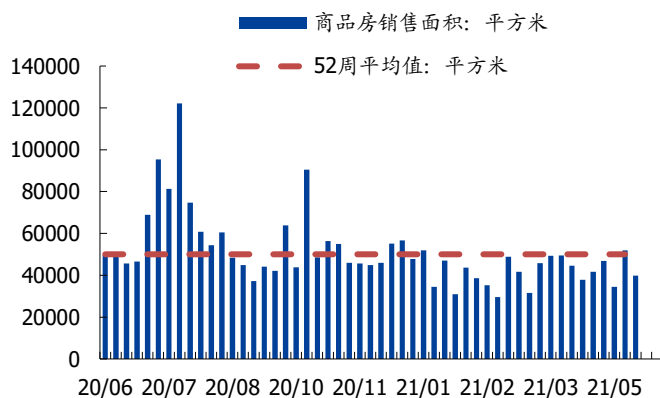
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 温州商品房销售情况



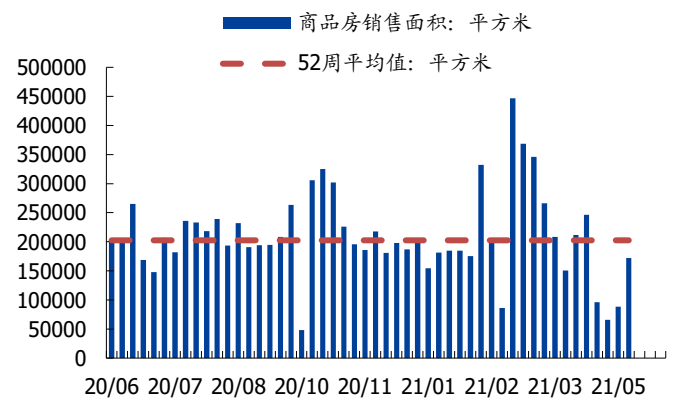
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 54: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 55: 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