

房地产开发

5月全国房贷利率继续上升，土地出让收入划归税务部门征收

行情回顾：涨幅位列中后段，落后大盘**0.30**个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.0%，落后大盘**0.30**个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第25名。本周上涨个股共59支，较上周减少50支，下跌股数为78支。（若无特别说明，本周报告中本周指2021/5/31-2021/6/4）。

新房成交情况：本周**52**个城市新房成交面积为**750.0**万平方米，环比提升**5.4%**，同比下降**1.0%**。样本一、二、三线城市新房成交面积分别为99.8、387.2、263.1万平方米，环比变动分别为7.8%、18.6%、-10.1%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（3.4%）环比上升，上海（-3.3%）、广州（-10.9%）、深圳（-0.3%）环比均有下降。二三线城市中，杭州（59.1%）、福州（54.1%）、东莞（54.1%）等共计32个城市环比实现增长；其余16个城市环比出现下降。分城市群来看，本周10个城市群中，相较去年同期，长江中游城市群（173.3%）、京津冀城市群（101.1%）、山东半岛城市群（1.2%）同比实现上升；北部湾城市群（-28.2%）、非城市群（-24.8%）、成渝城市群（-21.4%）等同比有所下降。

二手房成交情况：本周**12**城二手房总成交面积为**124.2**万方，环比下降**15.5%**。本周12城总成交套数为12778套，环比下降16.4%，同比下降20.7%；总成交面积为124.2万方，环比下降15.5%，同比下降17.1%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-17.8%、-13.5%、-15.6%。

去化情况：本周**14**座样本城市平均去化周期为**11.8**周，环比下降**14.6%**。一线城市去化周期为13.5周，环比下降13.6%；样本二线城市去化周期为10.0周，环比下降16.4%；三线城市去化周期为17.0周，环比下降9.2%。

政策追踪：财政部发布通知土地出让收入划归税务征收；5月LPR13个月未发生变动，全国房贷利率继续上升。中央政策方面，财政部发布通知将国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入统一划转税务部门征收，并自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。全国银行间同业拆借中心公布2021年5月1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，已连续13月无变化。据融360大数据研究院，2021年5月全国首套房贷款平均利率为5.33%，环比上涨2BP；二套房贷款平均利率为5.61%，环比上涨2BP。发改委宣布将通过投资专项支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设。地方政策方面，苏州、长沙、合肥、郑州完成首次集中供地；上海、绍兴加强了限购政策；南京增加了无房家庭的认定标准；广州、深圳加强市场监管，重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务；深圳取消人才租房和生活补贴政策；南京放款人才落户条件。

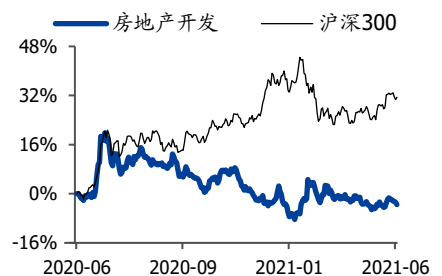
融资情况：发行规模共计**74.68**亿元，净融资额为**-27.15**亿元。本周（5.31-6.5）共发行房企信用债8只，环比减少4只；发行规模共计74.68亿元，环比减少34.12亿元，总偿还量101.83亿元，环比减少37.28亿元，净融资额为-27.15亿元，环比增加3.16亿元。

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.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：多地上调房贷利率；成都发布二手房成交参考价机制》2021-05-30
- 2、《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
- 3、《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



内容目录

1. 5月全国房贷利率继续上升；土地出让收入划归税务部门征收	4
2. 重要事件及政策梳理	5
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	16
6. 房贷相关指标	18
7. 风险提示	20
附件：各城市商品房销售情况	20

图表目录

图表 1: 中央政策 (5.31-6.4)	6
图表 2: 地方政策 (5.31-6.4)	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 (5.31-6.4) 涨幅前五个股	9
图表 9: 本周 (5.31-6.4) 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 (5.31-6.4) 重点房企涨幅前五个股	10
图表 12: 本周 (5.31-6.4) 重点房企跌幅前五个股	11
图表 13: 52 城周度成交面积跟踪 (5.31-6.4)	12
图表 14: 各城市群周度 (5.31-6.4) 成交面积跟踪	13
图表 15: 本周 12 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 6 个二线城市二手房成交套数及同环比	14
图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及同环比	14
图表 19: 本周 12 城二手房成交面积及同环比	14
图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 21: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 22: 本周 4 个三线城市二手房成交面积及同环比	14
图表 23: 本周 12 城二手房成交数据 (5.31-6.4)	15
图表 24: 14 座样本城市去化周期情况 (5.31-6.4)	16
图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额	17
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分	17
图表 27: 本周房企债券发行以期限划分	17
图表 28: 本周房企债券发行以债券评级划分	17
图表 29: 房企每周融资汇总 (5.31-6.5)	18
图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比	18
图表 31: 近 2 年贷款利率变化	18

图表 32: 近 5 年商业性房地产贷款余额及同环比	19
图表 33: 近 5 年贷房地产开发贷款余额及同环比	19
图表 34: 北京商品房销售情况	20
图表 35: 上海商品房销售情况	20
图表 36: 广州商品房销售情况	20
图表 37: 深圳商品房销售情况	20
图表 38: 杭州商品房销售情况	21
图表 39: 南京商品房销售情况	21
图表 40: 武汉商品房销售情况	21
图表 41: 成都商品房销售情况	21
图表 42: 青岛商品房销售情况	21
图表 43: 苏州商品房销售情况	21
图表 44: 宁波商品房销售情况	22
图表 45: 东莞商品房销售情况	22
图表 46: 济南商品房销售情况	22
图表 47: 福州商品房销售情况	22
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	23
图表 53: 温州商品房销售情况	23
图表 54: 韶关商品房销售情况	23
图表 55: 淮安商品房销售情况	23

1.5 月全国房贷利率继续上升；土地出让收入划归税务部门征收

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 0.30 个百分点。

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.0%，落后大盘 0.30 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 25 名。本周上涨个股共 59 支，较上周减少 50 支，下跌股数为 78 支。

新房成交情况：本周 52 个城市新房成交面积为 750.0 万平方米，环比提升 5.4%，同比下降 1.0%。

本周 52 个城市新房成交面积为 750.0 万平方米，环比提升 5.4%，同比下降 1.0%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 99.8、387.2、263.1 万平方米，环比变动分别为 7.8%、18.6%、-10.1%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（3.4%）环比上升，上海（-3.3%）、广州（-10.9%）、深圳（-0.3%）环比均有下降。二三线城市中，杭州（59.1%）、福州（54.1%）、东莞（54.1%）等共计 32 个城市环比实现增长；其余 16 个城市环比出现下降。分城市群来看，本周 10 个城市群中，相较去年同期，长江中游城市群（173.3%）、京津冀城市群（101.1%）、山东半岛城市群（1.2%）同比实现上升；北部湾城市群（-28.2%）、非城市群（-24.8%）、成渝城市群（-21.4%）等同比有所下降。

二手房成交情况：本周 12 城二手房总成交面积为 142.2 万方，环比下降 15.5%。 本周 12 城总成交套数为 12778 套，环比下降 16.4%，同比下降 20.7%；总成交面积为 124.2 万方，环比下降 15.5%，同比下降 17.1%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-17.8%、-13.5%、-15.6%。

去化情况：本周我们跟踪的城市平均去化周期为 11.8 周，环比下降 14.6%。 本周我们跟踪的 14 座样本城市平均去化周期为 11.8 周，环比下降 14.6%。一线城市去化周期为 13.5 周，环比下降 13.6%；样本二线城市去化周期为 10.0 周，环比下降 16.4%；三线城市去化周期为 17.0 周，环比下降 9.2%。

政策追踪：财政部发布通知土地出让收入划归税务征收；5 月 LPR13 个月未发生变动，全国房贷利率继续上升。 **中央政策方面**，财政部发布通知将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入统一划转税务部门征收，并自 2022 年 1 月 1 日起全面实施征管划转工作。中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布 2021 年 5 月 1 年期 LPR 为 3.85%，5 年期以上 LPR 为 4.65%，已连续 13 月无变化。据融 360 大数据研究院，2021 年 5 月全国首套房贷款平均利率为 5.33%，环比上涨 2BP；二套房贷款平均利率为 5.61%，环比上涨 2BP。发改委宣布将通过投资专项支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题。**地方政策方面**，苏州、长沙、合肥、郑州完成首次集中供地；上海、绍兴加强了限购政策；南京增加了无房家庭的认定标准；广州、深圳加强市场监管，重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务；深圳取消人才租房和生活补贴政策；南京放款人才落户条件；成都建立二手住房成交参考价格发布机制。

融资情况：发行规模共计 74.68 亿元，净融资额为-27.15 亿元。

本周（5.31-6.5）共发行房企信用债 8 只，环比减少 4 只；发行规模共计 74.68 亿元，环比减少 34.12 亿元，总偿还量 101.83 亿元，环比减少 37.28 亿元，净融资额为-27.15 亿元，环比增加 3.16 亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（40.8%）和一般公司债（41.6%）为主要构成。债券期限方面，本周以 1-3 年期的债券（58.4%）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（64.9%）为主要构

成。

2. 重要事件及政策梳理

中央政策方面，财政部发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入统一划转税务部门征收。并自2022年1月1日起全面实施征管划转工作。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布2021年5月1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%，已连续13月无变化。据融360大数据研究院，2021年5月全国首套房贷款平均利率为5.33%，环比上涨2BP；二套房贷款平均利率为5.61%，环比上涨2BP。监测的42个城市中，21城市的房贷利率平均水平环比上涨，3个城市的涨幅在10BP以上。

商务部等12部门提出，落实新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于10%的规定，做到社区商业设施与住宅同步规划、建设、验收与交付。

地方政策方面，苏州、长沙、合肥、郑州完成首次集中供地。**苏州**三天共出让28宗涉宅地（含3宗安置房用地），揽金424亿元，平均成交溢价率约7%。其中集中土拍第三日，恒力斥资47亿元，以底价在吴江取得四宗地块；中梁以9.6亿元取得吴江两宗地块，溢价率分别为1%和15%；中海、金茂、新疆中泰联合体以10.39亿元取得吴江太湖新城综合地块。**长沙**首批集中供地共计36宗，成交24宗，揽金超294亿元；36宗地块中9宗地块待摇号，19宗底价成交，3宗（望城区1宗、雨花区2宗）流拍；房企拿地方面，保利、龙湖、阳光城、长沙城发各竞得2宗，龙光首进长沙。**合肥**集中出让14宗地（其中12宗宅地），总收入164.22亿元。其中8宗宅地达封顶价需摇号竞得，均位于包河、滨湖、蜀山等核心城区，佳兆业、联发、建发、旭辉等房企均有所斩获。**郑州**首批49宗地全部出让成功，总出让建面超500万 m^2 ，总成交价达到405.82亿元，整体溢价率8.5%，开创房地产连夺经开区6宗地，融创竞得3宗地，碧桂园、招商蛇口竞得2宗地块。

上海、绍兴加强了限购政策：上海从严执行住房限购政策：在已取得房产证、已网签备案以及已取得新房入围获得认购资格等3种情况，均在购买二手房查询名下套数中，认定为购房套数。绍兴在市区范围内实行限购，户籍居民家庭限购3套住房；非户籍家庭限购1套；在市区新购买的住房限售3年；市区商品住房价格实行网格化管控；进一步完善房价地价联动机制，合理设定宅地出让最高限价。**南京增加了无房家庭的认定标准**。**广州、深圳加强市场监管**，重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务。**深圳取消人才租房和生活补贴政策**，**南京放款人才落户条件**。**成都建立二手住房成交参考价格发布机制**，利用大数据手段且经调查分析，形成市区域板块二手住房成交参考价。具体政策内容详见下表。

图表 1: 中央政策 (5.31-6.4)

日期	城市	概括	来源/文件名	政策要点
2021/6/1	全国	落实社区商业和综合服务设施面积比例规定	商务部	商务部等 12 部门提出, 落实新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不低于 10% 的规定, 做到社区商业设施与住宅同步规划、建设、验收与交付。
2021/6/1	全国	LPR 连续 13 月无变化, 全国房贷利率继续增长	全国银行间同业拆借中心	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布 2021 年 5 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 5 年期以上 LPR 为 4.65%, 已连续 13 月无变化。据融 360 大数据研究院, 2021 年 5 月全国首套房贷款平均利率为 5.33%, 环比上涨 2BP; 二套房贷款平均利率为 5.61%, 环比上涨 2BP。监测的 42 个城市中, 21 城市的房贷利率平均水平环比上涨, 3 个城市的涨幅在 10BP 以上。
2021/6/2	全国	加强房地产贷款监管	银保监会	1.对新增房地产贷款占比较高的银行实施名单制管理, 督促这些银行落实房地产金融调控要求, 合理控制房地产贷款增速; 2.对自查不力被监管查实、故意隐瞒问题或未及时处理问责的银行、中介机构, 将依法依规从严采取监管措施; 3.对确认挪用经营贷的借款人压缩授信额度、收回贷款并报送征信系统, 把防止经营贷违规流入房地产纳入常态化监管; 4.截至 4 月末, 房地产贷款同比增长 4.5%, 创 8 年新低; 房地产信托余额和投向房地产的非标资产、理财产品规模持续下降, 其中投向房地产的理财产品的规模同比下降 36%。
2021/6/3	全国	支持保障性租赁住房建设	发改委	将通过投资专项支持人口净流入大城市中符合条件的保障性租赁住房建设, 推动解决符合条件的无房新市民、青年人等群体的住房困难问题, 促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。
2021/6/4	全国	土地出让收入划归税务征收	财政部	财政部发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》。将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入统一划转税务部门征收。并自 2022 年 1 月 1 日起全面实施征管划转工作。

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 (5.31-6.4)

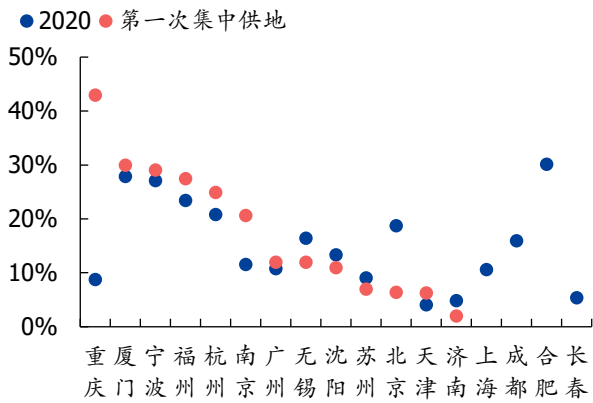
日期	城市	类型	来源/文件名	政策要点
2021/5/31	上海	限购政策	上海房地产交易中心	发布限购套数最新规定, 从严执行住房限购政策: 在已取得房产证、已网签备案以及已取得新房入围获得认购资格等 3 种情况, 均在购买二手房查询名下套数中, 认定为购房套数。
2021/5/31	南京	购房标准	《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》	1、明确无房家庭须在原有本市户籍、家庭名下无自有住房的条件下, 增加认定标准: ①2 年内无自有住房登记信息和交易记录; ②前 1 年内在南京连续缴纳 12 个月城镇社会保险或个人所得税; 如无法提供在南京缴纳的城镇社会保险或个人所得税证明的, 须南京户籍满 5 年。 2、要求各区房产部门就房地产经纪机构是否存在为小产权房等禁止交易的房屋提供经纪服务等不规范经营行为开展专项检查。
2021/5/31	成都	二手房交易	成都市住房公积金管理中心	1、建立二手房成交参考价格发布机制, 利用大数据手段且经调查分析, 形成市区域板块二手房成交参考价。 2、二手房公积金贷款出新规, 明确将按网签备案合同价款、房屋评估价以及住建部门公布的成交参考价格三者中的最低值认定并计算可贷额度。
2021/6/1	深圳	人才引进	深圳市人力资源和社会保障局	新引进人才不再受理发放租房和生活补贴(原按学历可以申请 1.5-3 万

不等)。

2021/6/1	广州	市场监管	广州住建局	自4月19日起住建局联合相关部门开展房地产市场秩序专项联合整治活动,已约谈开发企业22家,中介机构14家,下一步将重点针对前期发现和群众反映集中的中介机构、涉嫌参与炒作部分区域二手房等线索进行查处,全面调查所涉房屋交易全部流程,穿透式审查购房资金来源和流转。
2021/6/1	苏州	集中供地	苏州自然资源和规划局	三天共出让28宗涉宅地(含3宗安置房用地),揽金424亿元,平均成交溢价率约7%。其中集中土拍第三日,恒力斥资47亿元,以底价在吴江取得四宗地块;中梁以9.6亿元取得吴江两宗地块,溢价率分别为1%和15%;中海、金茂、新疆中泰联合体以10.39亿元取得吴江太湖新城综合地块,需引入指定产业的国资龙头企业以及指定数量高科技企业、高端人才进驻。
2021/6/2	长沙	集中供地	长沙自然资源和规划局	首批集中供地共计36宗,成交24宗,揽金超294亿元;36宗地块中9宗地块待摇号,19宗底价成交,3宗(望城区1宗、雨花区2宗)流拍;房企拿地方面,保利、龙湖、阳光城、长沙城发各竞得2宗,龙光首进长沙。其中保利以总价34.1亿元竞得开福区北向发展板块2宗地块,成交楼面价分别为3461元/m ² 、3226元/m ² ,毛坯限价均为10400元/m ² ,周边楼盘在售均价9600-10700元/m ² 。
2021/6/2	南京	人才落户	《南京市人才落户实施办法(暂行)》	放宽人才落户条件:1.本科学历人才落户限制从40周岁放宽至45周岁;2.将留学回国人员和非全日制研究生新纳入可直接落户主体范畴;3.将40周岁以下大专学历人员新纳入人才落户主体范畴,在南京就业参保半年即可落户。
2021/6/2	佛山	公积金收紧	《调整缴存职工提取住房公积金支付房租办法》	1.收紧租住商品房提取额度,最高可提取额度由60480元/年降至7128元/年;2.租房提取每间隔一年可提取一次,提取后个人住房公积金账户余额不少于500元。该政策自7月1日起正式实施,正式通知较4月份征求意见稿未做调整。
2021/6/3	广州	市场监管	金融监管局	要求小额贷款公司不得开展“过桥贷”“赎楼贷”业务,存量业务尽快压降、结清,不得直接或变相发放住房按揭贷款。
2021/6/3	深圳	市场监管	金融监管局	金融监管局约谈多家融资担保公司,全面排查经营用途贷款担保业务,重点自查涉及房地产“贷款担保”或“委托贷款”相关业务,一旦发现违规情形,应提前结清相关业务。约谈部分小额贷款公司,重点自查各类涉房地产中介机构的合作情况,一旦发现信贷资金违规流入房地产市场,应及时采取措施,提前收回相关贷款。
2021/6/4	合肥	集中供地	合肥自然资源和规划局	集中出让14宗地(其中12宗宅地),总收金164.22亿元。其中8宗宅地达封顶价需摇号竞得,均位于包河、滨湖、蜀山等核心城区,佳兆业、联发、建发、旭辉等房企均有所斩获。
2021/6/4	郑州	集中供地	郑州自然资源和规划局	首批49宗地全部出让成功,总出让建面超500万m ² ,总成交价达到405.82亿元,整体溢价率8.5%,开创房地产连夺经开区6宗地,融创竞得3宗地,碧桂园、招商蛇口竞得2宗地块。
2021/6/4	绍兴	限购政策	《关于进一步促进绍兴市房地产市场平稳健康发展的通知》	1.在市区范围内实行限购,户籍居民家庭限购3套住房;非户籍家庭限购1套;2.在市区新购买的住房限售3年;3.市区商品住房价格实行网格化管控;4.进一步完善房价地价联动机制,合理设定宅地出让最高限价。

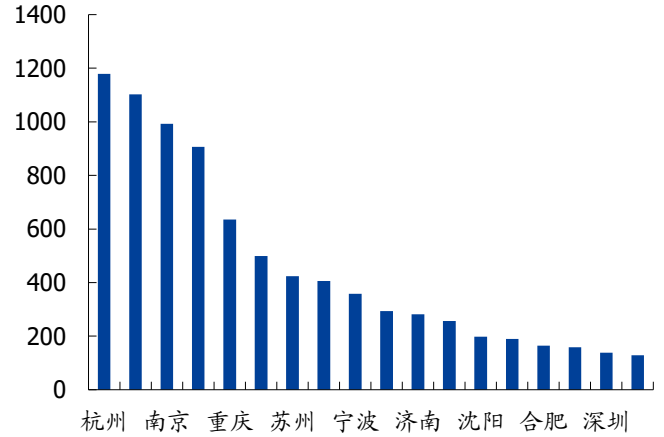
资料来源:各政府各部门网站,国盛证券研究所

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)



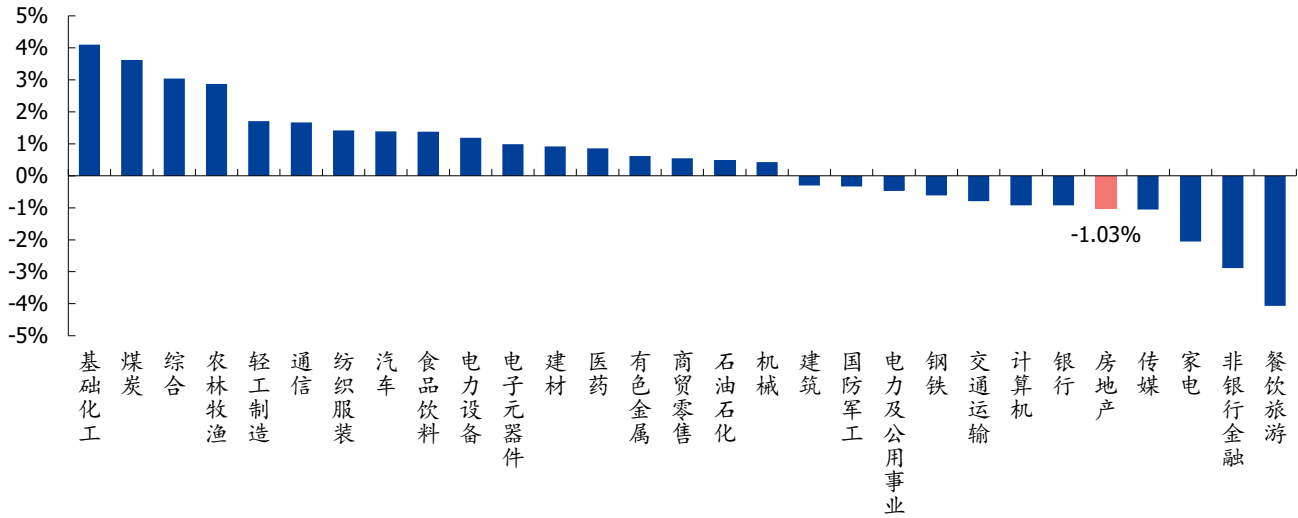
资料来源: 各城市规划和自然资源局官网, 国盛证券研究所

3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-1.0%，落后大盘0.30个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第25名。本周上涨个股共59支，较上周减少50支，下跌股数为78支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为陆家嘴、*ST 匹凸、*ST 运盛、浦东金桥、银亿股份，涨幅分别为31.7%、27.6%、15.0%、14.0%、12.6%。跌幅前五为皇庭国际、嘉凯城、蓝光发展、中国国贸、西藏城投，跌幅分别为-23.1%、-14.0%、-12.9%、-12.6%、-10.6%。

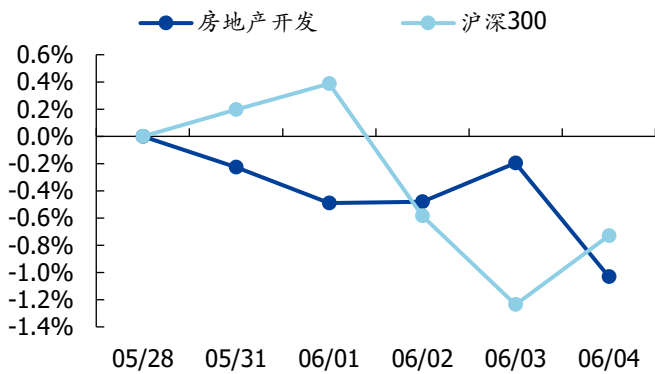
本周46家重点房企中共计上涨9支，较上周减少27支，涨幅位居前五的为远洋集团、华侨城A、禹洲集团、中国金茂、美的置业，涨幅分别为10.3%、4.6%、4.4%、4.0%、3.7%。跌幅前五为蓝光发展、华发股份、世联行、建业地产、中国奥园，跌幅分别为-12.9%、-6.6%、-6.1%、-6.0%、-5.7%。

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 (5.31-6.4) 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)
600663.SH	陆家嘴	31.71%	32.74%	11.07	14.58
600696.SH	*ST 匹凸	27.63%	28.66%	27.07	34.55
600767.SH	*ST 运盛	15.00%	16.03%	4.00	4.60
600639.SH	浦东金桥	13.98%	15.01%	12.52	14.27
000981.SZ	银亿股份	12.57%	13.60%	1.83	2.06

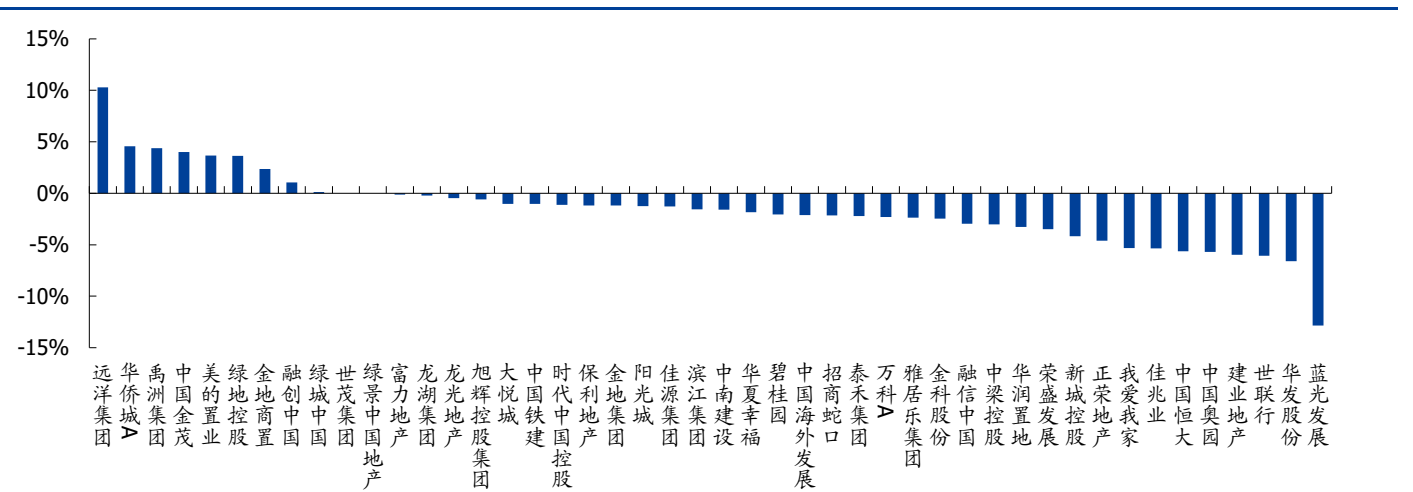
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (5.31-6.4) 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)
000056.SZ	皇庭国际	-23.10%	-22.06%	4.20	3.23
000918.SZ	嘉凯城	-14.00%	-12.97%	6.00	5.16
600466.SH	蓝光发展	-12.85%	-11.82%	3.89	3.39
600007.SH	中国国贸	-12.55%	-11.52%	21.18	18.52
600773.SH	西藏城投	-10.55%	-9.52%	14.69	13.14

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 (5.31-6.4) 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)
3377.HK	远洋集团	10.30%	11.33%	1.65	1.82
000069.SZ	华侨城 A	4.56%	5.59%	8.33	8.71
1628.HK	禹洲集团	4.37%	5.40%	2.29	2.39
0817.HK	中国金茂	4.00%	5.03%	3.00	3.12
3990.HK	美的置业	3.66%	4.69%	18.56	19.24

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (5.31-6.4) 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)
600466.SH	蓝光发展	-12.85%	-11.82%	3.89	3.39
600325.SH	华发股份	-6.59%	-5.56%	7.13	6.66
002285.SZ	世联行	-6.06%	-5.03%	6.60	6.20
0832.HK	建业地产	-5.96%	-4.93%	2.18	2.05
3883.HK	中国奥园	-5.69%	-4.65%	8.20	7.73

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 52 个城市新房成交面积为 750.0 万平方米, 环比提升 5.4%, 同比下降 1.0%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 99.8、387.2、263.1 万平方米, 环比变动分别为 7.8%、18.6%、-10.1%。

从今年累计 23 周同比数据来看, 本周一线城市, 由于去年受疫情影响, 北京 (77.5%)、上海 (66.6%)、广州 (102.8%)、深圳 (50.8%) 同比均有较高增长。二三线城市中芜湖 (440.7%)、厦门 (194.8%)、武汉 (192.1%) 等总计 44 城同比均为正, 海门 (-27.7%)、玉林 (-21.9%)、泉州 (-16.9%) 等总计 4 城累积同比出现下降。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (3.4%) 环比上升, 上海 (-3.3%)、广州 (-10.9%)、深圳 (-0.3%) 环比均有下降。二三线城市中, 杭州 (59.1%)、福州 (54.1%)、东莞 (54.1%) 等共计 32 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 珠海 (-61.0%)、盐城 (-53.6%)、衢州 (-49.3%) 等共计 16 个城市环比出现下降。

在我们跟踪的 52 城中, 已经完成首次集中供地的城市, 苏州 (-22.2%)、济南 (-19.2%)、广州 (-16.3%)、青岛 (-10.5%)、福州 (-0.4%) 本周成交面积环比均出现下跌, 南京 (6.1%)、深圳 (6.9%)、武汉 (10.3%)、上海 (13.0%)、杭州 (14.2%)、北京 (32.7%)、无锡 (54.5%)、成都 (198.3%) 本周成交面积环比均实现上涨。

分城市群来看, 本周 10 个城市群中, 相较去年同期, 长江中游城市群 (173.3%)、京津冀城市群 (101.1%)、山东半岛城市群 (1.2%) 同比实现上升; 北部湾城市群 (-28.2%)、非城市群 (-24.8%)、成渝城市群 (-21.4%)、关中平原城市群 (-16.0%)、粤港澳大湾区 (-8.7%)、长江三角洲城市群 (-6.8%) 同比有所下降。相较上周, 成渝城市群 (198.3%)、京津冀城市群 (32.7%)、海峡西岸城市群 (8.8%)、长江中游城市群 (5.1%)、长江三角洲城市群 (1.2%) 环比实现上升, 关中平原城市群 (-26.4%)、山东半岛城市群 (-15.1%)、粤港澳大湾区 (-7.4%)、北部湾城市群 (-6.2%)、非城市群 (-0.4%) 环比出现下降。

图表 13: 52 城周度成交面积跟踪 (5.31-6.4)

城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今		城市能级	城市	本周成交 (万方)	环比	年度至今	
				累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比					累计面积较 19 年 CAGR	近 4 周累计环比
1	北京	31.52	32.7%	19.9%	3.4%	3	柳州	7.00	-26.3%	-3.4%	3.0%
1	上海	32.84	13.0%	9.2%	-3.3%	3	绍兴	2.05	-25.9%	5.7%	3.2%
1	广州	25.51	-16.3%	19.8%	-10.9%	3	台州	29.05	42.9%	52.3%	2.8%
1	深圳	9.91	6.9%	16.9%	-0.3%	3	镇江	11.63	-25.8%	-0.2%	-8.4%
2	杭州	47.71	14.2%	31.7%	59.1%	3	淮南	3.43	-9.6%	2.3%	24.7%
2	南京	30.59	6.1%	51.7%	-6.0%	3	江门	3.19	-52.6%	31.1%	17.9%
2	厦门	28.36		77.7%	52.2%	3	肇庆	3.97	-28.3%	12.5%	4.8%
2	苏州	33.74	-22.2%	4.4%	30.3%	3	泰安	5.68	51.4%	10.7%	31.3%
2	福州	17.40	21.8%	31.9%	61.1%	3	芜湖	13.95	7.0%	133.5%	-19.0%
2	南宁	19.85	8.6%	-12.0%	4.3%	3	盐城	2.56	0.0%	8.2%	-53.6%
2	宁波	10.97	6.2%	10.9%	9.6%	3	宝鸡	7.60	-26.4%	25.0%	20.2%
2	济南	40.79	-6.1%	13.2%	-6.1%	3	舟山	2.76	-46.5%	16.0%	30.8%
2	武汉	68.71	10.3%	19.8%	22.1%	3	东营	3.13	-19.4%	7.1%	15.5%
2	成都	62.47	198.3%	9.6%	-25.1%	3	池州	2.67	64.6%	-2.6%	39.9%
2	青岛	38.43	-10.5%	13.3%	4.4%	3	海门	0.42	-58.2%	69.7%	2.6%
3	惠州	10.22	50.4%	12.2%	28.1%	3	清远	6.13	-14.3%	64.9%	5.7%
3	温州	33.28	15.5%	8.4%	15.6%	3	玉林	3.67	-46.1%	---	33.1%
3	江阴	8.81	-25.3%	19.3%	10.7%	3	娄底	1.46	-8.0%	63.6%	-19.2%
3	泉州	1.42	67.4%	-31.4%	-1.3%	3	衢州	0.83	-53.2%	---	-49.3%
3	莆田	2.81	-27.1%	9.0%	-5.2%	3	荆门	1.43	-33.4%	-8.0%	-15.3%
3	金华	3.97	-37.4%	27.0%	50.8%	3	吉安	3.00	-49.0%	11.4%	-4.6%
3	赣州	0.00	-100.0%	-0.5%	2.4%	3	无锡	22.00	54.5%	2.9%	-0.9%
3	珠海	13.55	8.0%	27.1%	-61.0%	3	东莞	11.67	-9.8%	4.6%	54.1%
3	常州	7.01	7.1%	-26.8%	31.8%	3	扬州	3.12	-42.6%	17.8%	-7.7%
3	淮安	7.49	36.2%	12.3%	-13.0%	3	岳阳	5.15	28.0%	3.8%	18.4%
3	连云港	14.33	4.1%	32.0%	9.1%	3	韶关	2.61	-22.8%	0.4%	6.8%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

 注: 年度至今累计面积较 19 年 CAGR = (2021 年累计 23 周成交面积 / 2019 年累计 23 周成交面积)^{0.5-1}

图表 14: 各城市群周度 (5.31-6.4) 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	31.52	32.7%	101.1%
长江三角洲城市群	18	262.91	1.2%	-6.8%
粤港澳大湾区	7	78.02	-7.4%	-8.7%
海峡西岸城市群	7	80.95	8.8%	-6.1%
北部湾城市群	2	23.52	-6.2%	-28.2%
山东半岛城市群	3	76.63	-15.1%	1.2%
非城市群	7	46.67	-0.4%	-24.8%
关中平原城市群	1	7.60	-26.4%	-16.0%
长江中游城市群	5	79.76	5.1%	173.3%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

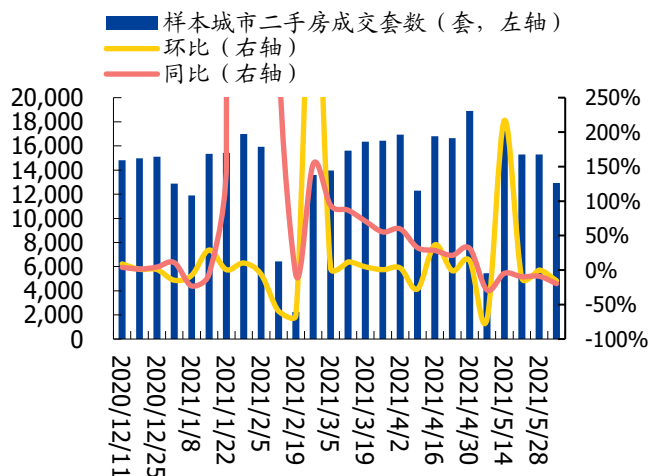
4.2 二手房成交

本周 12 城总成交套数为 12778 套, 环比下降 16.4%, 同比下降 20.7%; 总成交面积为 124.2 万方, 环比下降 15.5%, 同比下降 17.1%; 样本一线、二线和三线城市成交面积环比变动分别为 -17.8%、-13.5%、-15.6%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 12778 套, 环比下降 16.4%, 同比下降 20.7% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 5094、5876、1808 套; 环比变动分别为 -19.6%、-13.1%、-17.2%。年初至今累计二手房成交套数 32.1 万套, 同比变动为 38.5%; 其中样本一、二、三线城市分别为 12.5、15.0、4.6 万套, 同比变动分别为 36.3%、41.6%、34.9%。

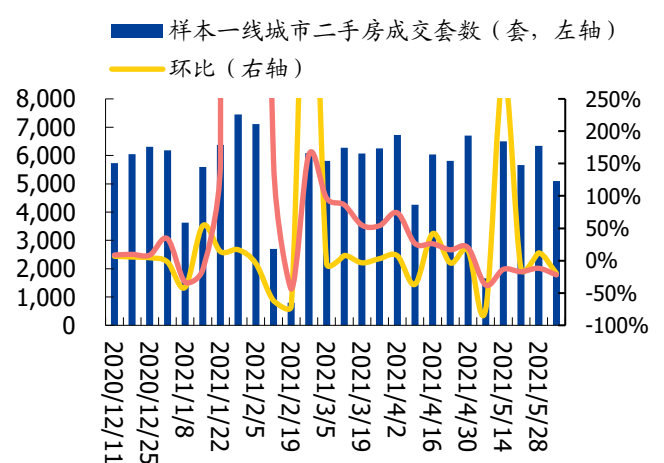
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 124.2 万方, 环比下降 15.5%, 同比下降 17.1% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 46.7、56.8、20.7 万方; 环比变动分别为 -17.8%、-13.5%、-15.6%。年初至今累计二手房成交面积为 3079.4 万方, 同比变动为 42.6%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1115.5、1457.2、506.7 万方, 同比变动分别为 39.9%、44.8%、42.5%。

图表 15: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



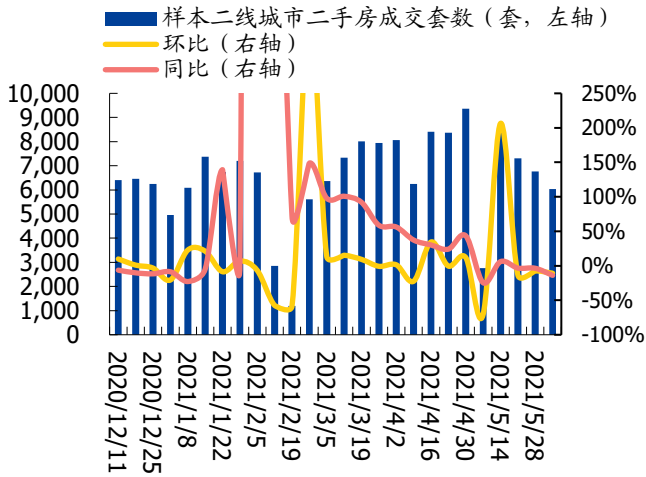
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



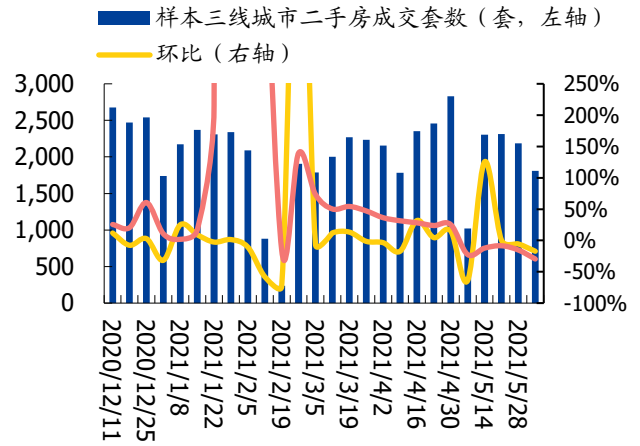
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周 6 个二线城市二手房成交套数及环比



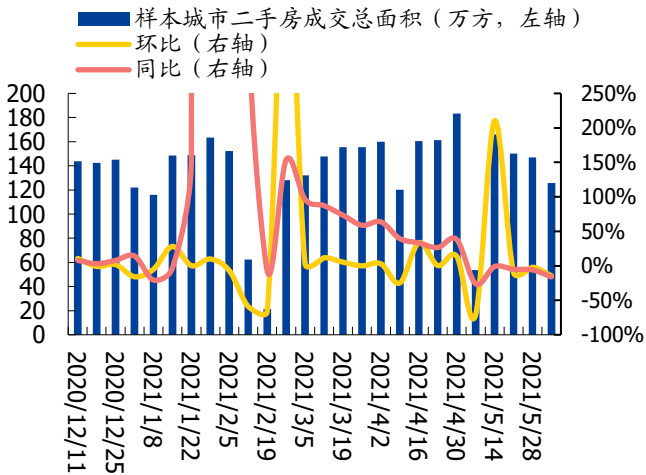
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周 4 个三线城市二手房成交套数及环比



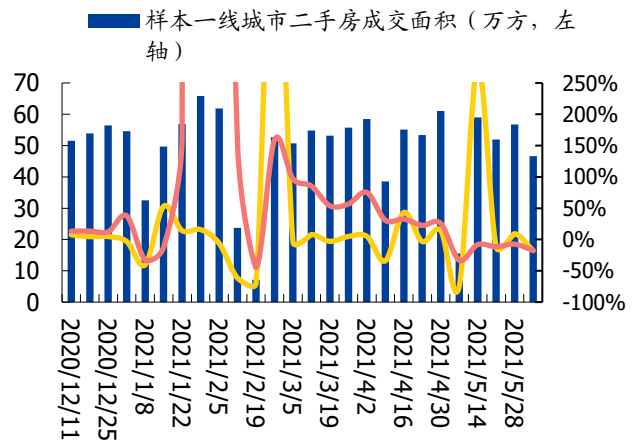
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周 12 城二手房成交面积及环比



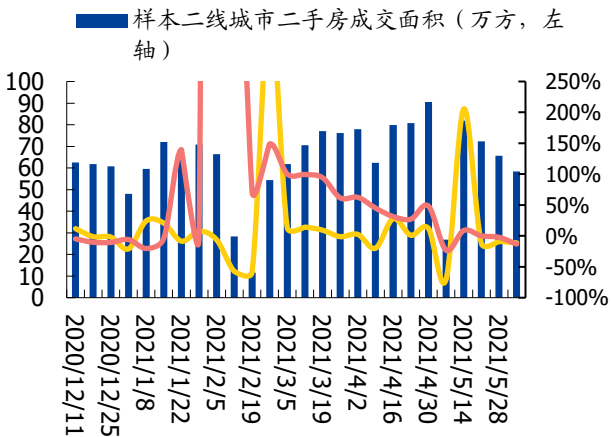
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周 2 个一线城市二手房成交面积及环比



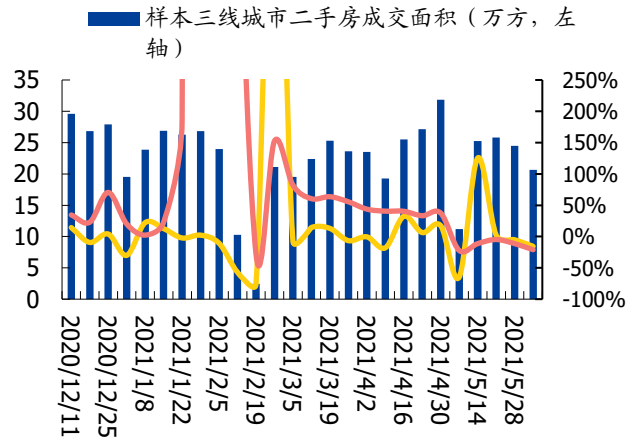
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 21: 本周 6 个二线城市二手房成交面积及环比



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环比



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 23: 本周 12 城二手房成交数据 (5.31-6.4)

城市	城市能级	本周成交		本周同比	4 周累计同比	年初至今累计同比	本周成交		4 周累计同比	年初至今累计同比	
		面积 (万方)	本周环比				成交套数 (套)	本周环比			
北京	1	40.2	-19.4%	10.6%	17.3%	82.0%	4388	-21.4%	4.8%	12.6%	78.6%
深圳	1	6.5	-6.3%	-67.6%	-64.0%	-25.8%	706	-6.7%	-70.0%	-67.2%	-27.3%
杭州	2	13.3	-13.0%	-11.5%	-2.9%	54.8%	1382	-13.0%	-11.4%	-5.7%	46.9%
成都	2	6.6	95.0%	-49.3%	-53.1%	-20.6%	682	102.4%	-48.8%	-52.5%	-20.7%
青岛	2	15.4	-10.4%	15.3%	14.9%	59.8%	1693	-9.9%	15.7%	13.2%	56.4%
苏州	2	13.2	-20.9%	-0.6%	33.1%	61.1%	1263	-22.0%	-5.0%	28.0%	58.5%
南昌	2	1.9	-52.0%	-66.8%	-24.1%	66.1%	189	-52.2%	-68.1%	-26.0%	57.1%
厦门	2	8.0	-13.9%	14.2%	18.3%	82.7%	822	-12.7%	12.6%	16.3%	84.0%
东莞	3	2.6	-14.2%	-63.4%	-57.2%	-24.1%	239	-10.2%	-65.5%	-60.3%	-28.4%
扬州	3	2.1	-34.5%	-20.7%	-0.9%	39.9%	220	-38.5%	-28.6%	-5.6%	35.6%
佛山	3	14.5	-7.8%	-0.5%	6.6%	78.9%	1214	-8.5%	-11.4%	2.7%	70.4%
江门	3	1.5	-42.0%	-21.4%	-10.0%	45.0%	135	-42.1%	-31.8%	-15.0%	40.5%

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 14 座样本城市平均去化周期为 11.8 周, 环比下降 14.6%。一线城市去化周期为 13.5 周, 环比下降 13.6%; 样本二线城市去化周期为 10.0 周, 环比下降 16.4%; 三线城市去化周期为 17.0 周, 环比下降 9.2%。

分城市看, 14 城中泉州 (32.8%)、莆田 (1.9%)、宁波 (0.6%)、南京 (0.1%) 总计 4 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。杭州 (-30.5%)、苏州 (-24.2%)、北京 (-24.1%)、上海 (-23.8%)、福州 (-15.6%)、温州 (-15.2%)、深圳 (-10.2%)、南宁 (-3.1%)、广州 (-2.2%) 总计 9 城去化月数环比下降, 区域市场活跃度提高。去化周期低于 12 个月的城市为宁波 (4.5 月)、上海 (4.6 月)、杭州 (4.9 月)、厦门 (6.0 月)、南宁 (8.9 月)、苏州 (9.8 月)、温州 (10.5 月), 供应略显不足, 房价存在上涨动力。

图表 24: 14 座样本城市去化周期情况 (5.31-6.4)

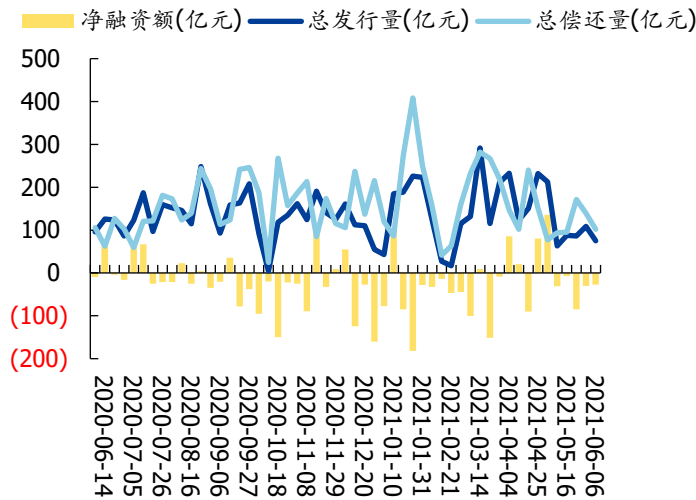
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近4周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	31.52	32.7%	77.5%	2310.7	104.9	22.0	29.0	-24.1%
上海	32.84	13.0%	66.6%	512.1	112.4	4.6	6.0	-23.8%
广州	25.51	-16.3%	102.8%	1619.9	118.4	13.7	14.0	-2.2%
深圳	9.91	6.9%	50.8%	631.1	39.2	16.1	17.9	-10.2%
杭州	47.71	14.2%	68.8%	866.6	175.1	4.9	7.1	-30.5%
南京	30.59	6.1%	79.4%	2356.4	144.3	16.3	16.3	0.1%
厦门	28.36	—	194.8%	318.1	53.3	6.0	—	—
苏州	33.74	-22.2%	29.6%	1287.4	131.9	9.8	12.9	-24.2%
福州	17.40	21.8%	140.1%	1424.5	72.7	19.6	23.2	-15.6%
南宁	19.85	8.6%	5.7%	872.7	98.1	8.9	9.2	-3.1%
温州	33.28	15.5%	53.9%	1089.2	103.5	10.5	12.4	-15.2%
泉州	1.42	67.4%	-16.9%	684.9	9.0	76.4	57.5	32.8%
宁波	10.97	6.2%	51.6%	315.1	70.7	4.5	4.4	0.6%
莆田	2.81	-27.1%	57.3%	440.5	17.4	25.3	24.8	1.9%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

5. 重点公司融资情况

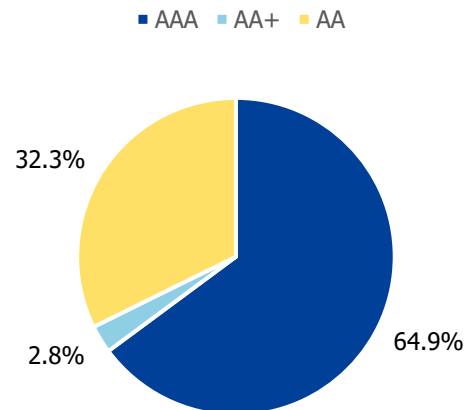
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(5.31-6.5)共发行房企信用债 8 只, 环比减少 4 只; 发行规模共计 74.68 亿元, 环比减少 34.12 亿元, 总偿还量 101.83 亿元, 环比减少 37.28 亿元, 净融资额为-27.15 亿元, 环比增加 3.16 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般中期票据(40.8%)和一般公司债(41.6%)为主要构成。债券期限方面, 本周以 1-3 年期的债券(58.4%)为主。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA(64.9%)为主要构成。

图表 25: 本周房企债券发行量、偿还量及净融资额



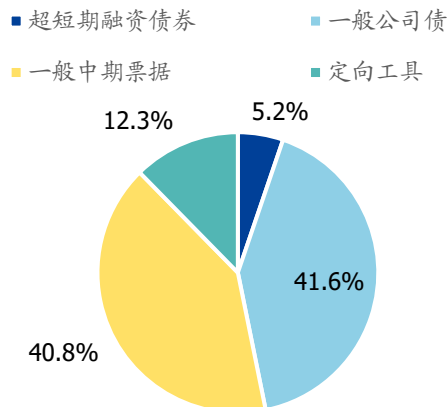
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分



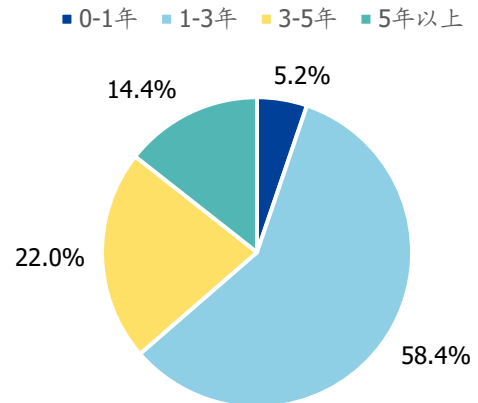
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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, 珠江实业 (+79bp) 融资成本有较高幅度上升, 其中招商蛇口 (-19bp)、中山城建 (-1bp) 的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券有小幅下降。

图表 29: 房企每周融资汇总 (5.31-6.5)

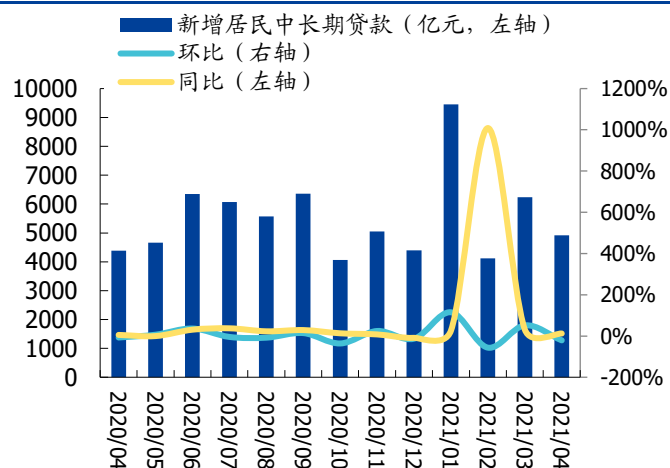
公告日期	公司简称	类型	规模 (亿元)	期限(年)	利率(%)	可比债券 发行时间	可比债券 利率(%)	利率差 (%)
2021/6/4	21 宝龙 MTN001	中期票据	10.00	3	—	2020/8/26	6.50	—
2021/6/3	厦门住宅	公司债	11.00	5	3.80	—	—	—
2021/6/3	珠江实业	公司债	13.08	3	6.38	2019/11/4	5.59	0.79
2021/6/3	招商蛇口	公司债	10.80	3	3.37	2021/4/12	3.56	-0.19
2021/6/3	招商蛇口	公司债	10.80	5	3.66	2021/4/12	3.80	-0.14
2021/6/2	阜宁城投	定向工具	3.00	3	6.95	—	—	—
2021/6/1	万科	资产支持证券	12.00	—	—	2021/5/28	—	—
2021/6/1	中山城建	中期票据	4.00	3	3.59	2020/2/11	3.60	-0.01

资料来源: Wind, 国盛证券研究所

6. 房贷相关指标

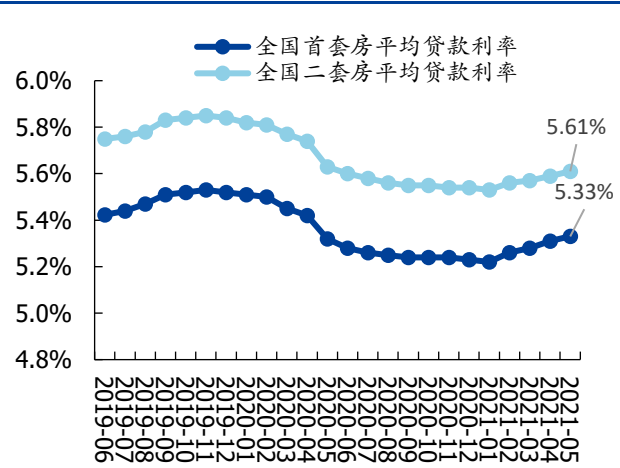
根据 wind 统计数据, 2021 年 4 月新增居民户中长期贷款 4918 亿元, 环比降低 21.2%, 同比增长 12.1%。2021 年 5 月 1 年期 LPR 为 3.85%, 环比持平, 5 年期 LPR 为 4.65%, 环比持平。2021 年 5 月全国首套房贷平均利率为 5.33%, 环比上升 2bp, 全国二套房贷平均利率为 5.61%, 环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元, 同比增长 10.9%, 房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元, 同比增长 4.4%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



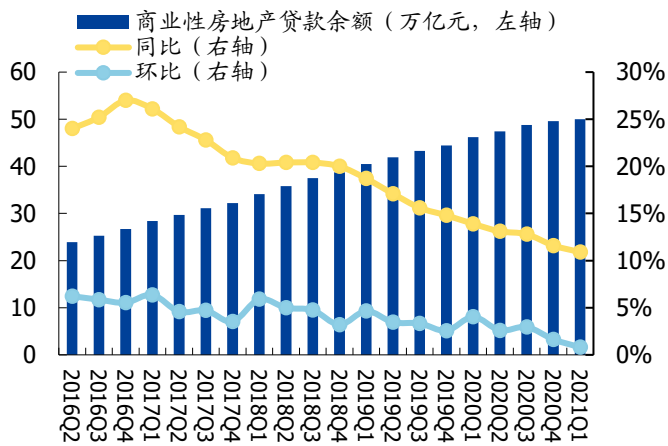
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 2 年贷款利率变化



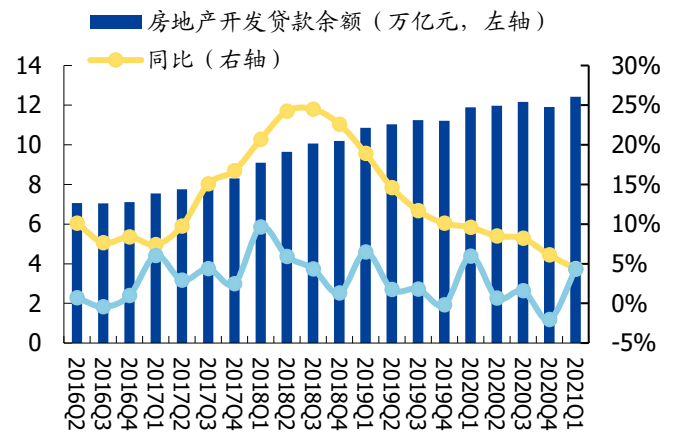
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



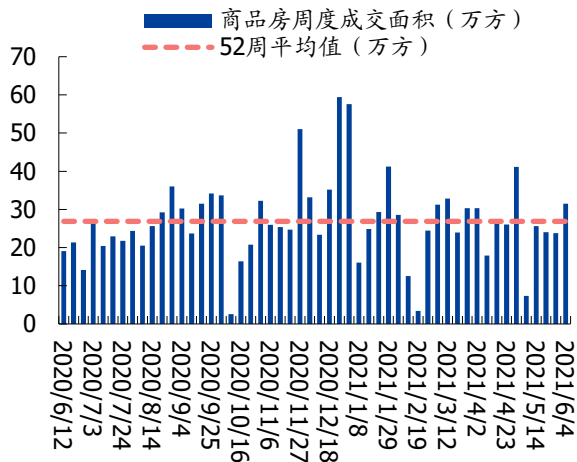
资料来源: wind, 国盛证券研究所

7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

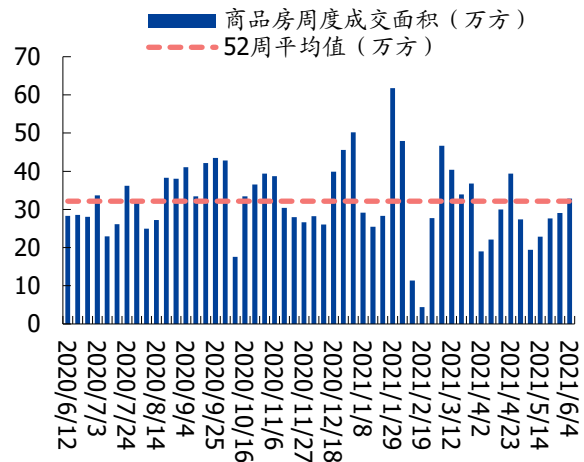
附件：各城市商品房销售情况

图表 34: 北京商品房销售情况



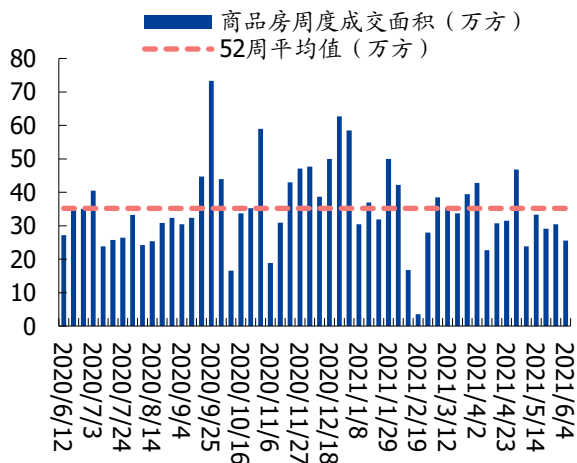
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



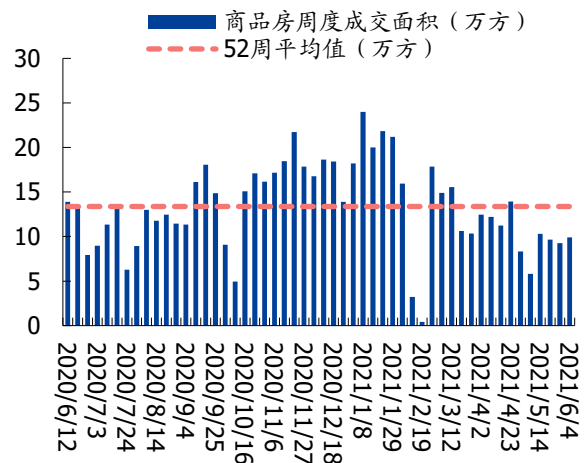
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



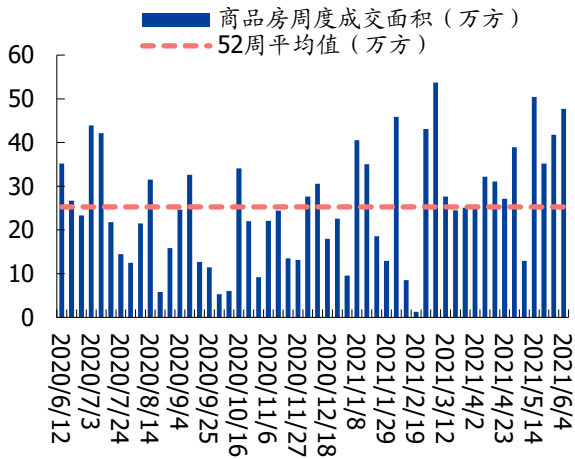
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



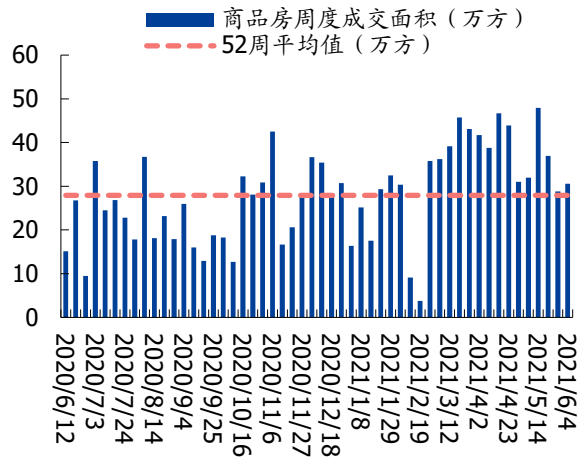
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



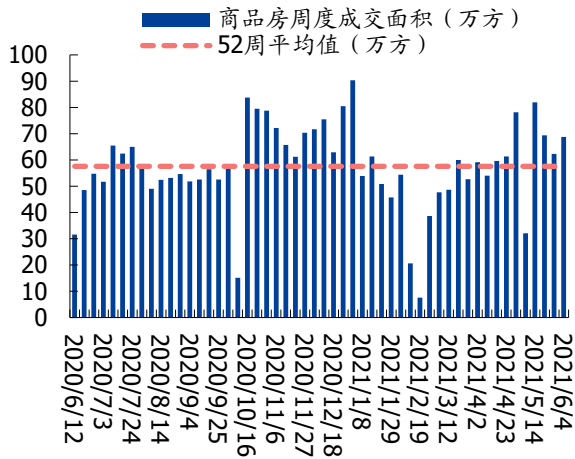
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



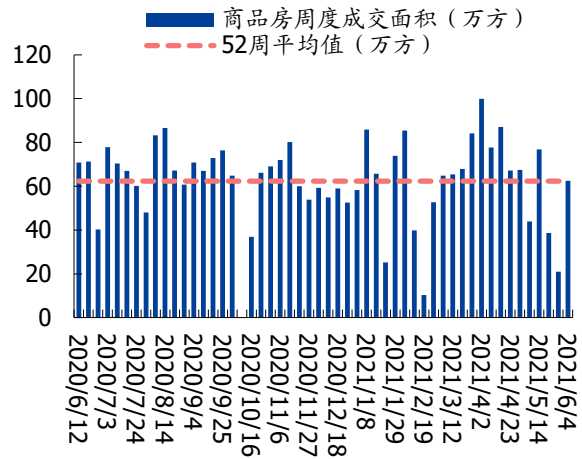
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



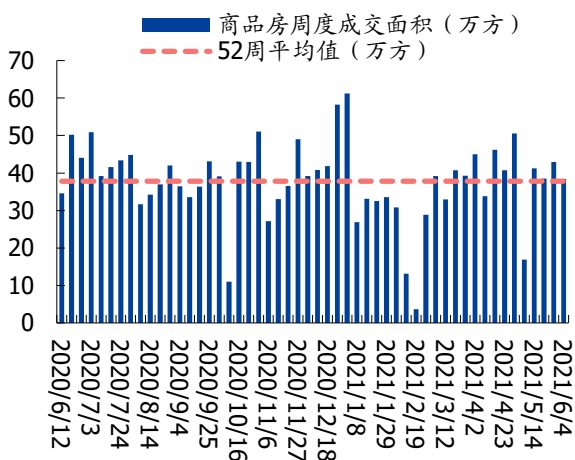
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



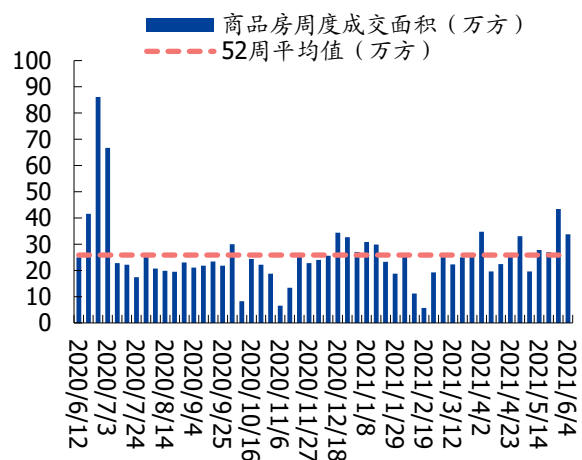
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



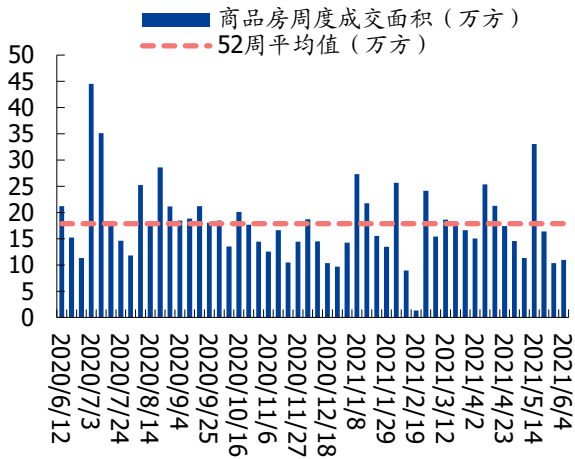
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



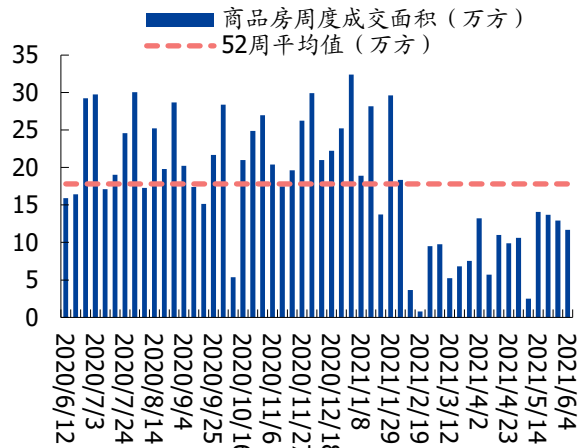
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



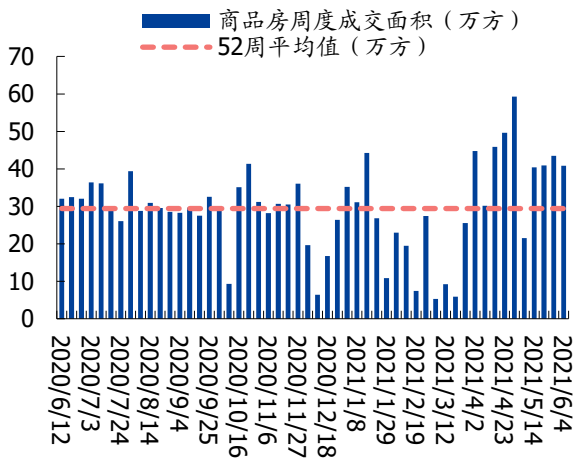
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



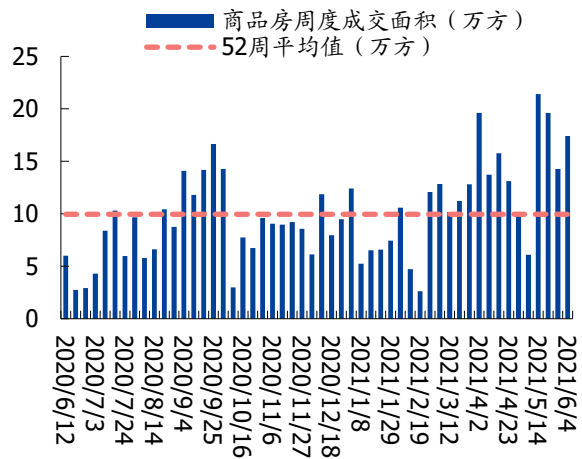
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



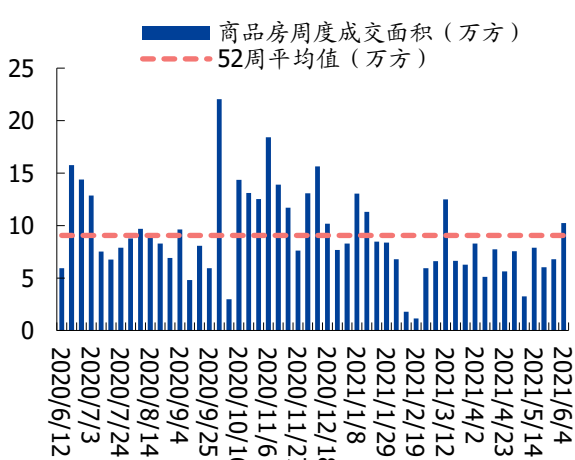
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



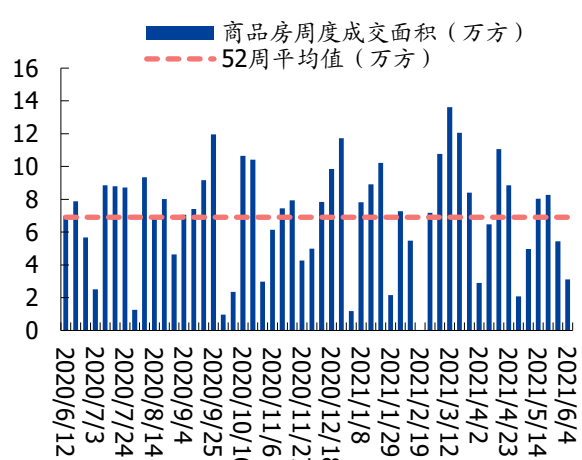
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 惠州商品房销售情况



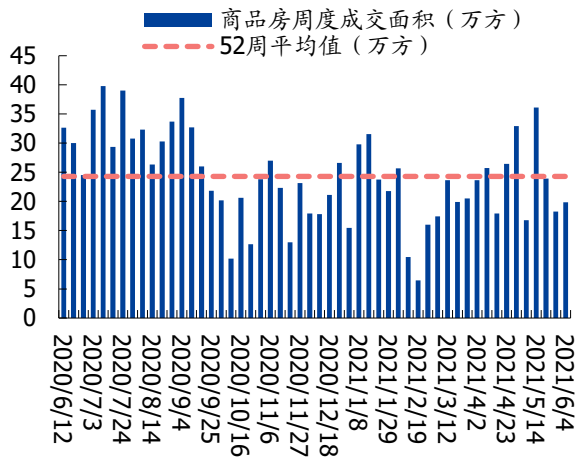
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 扬州商品房销售情况



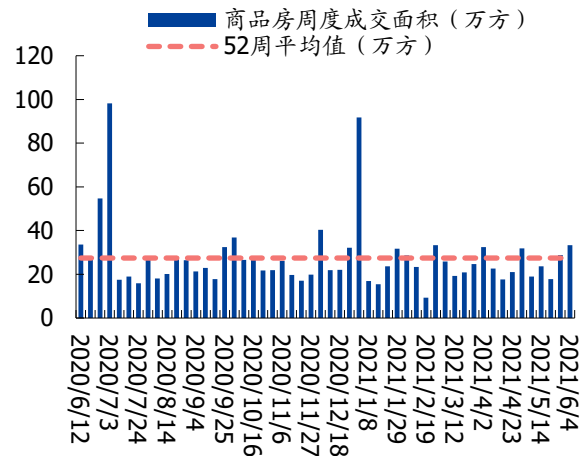
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 南宁商品房销售情况



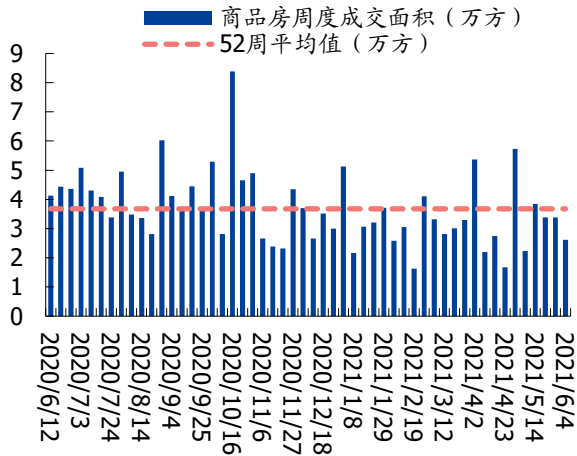
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 温州商品房销售情况



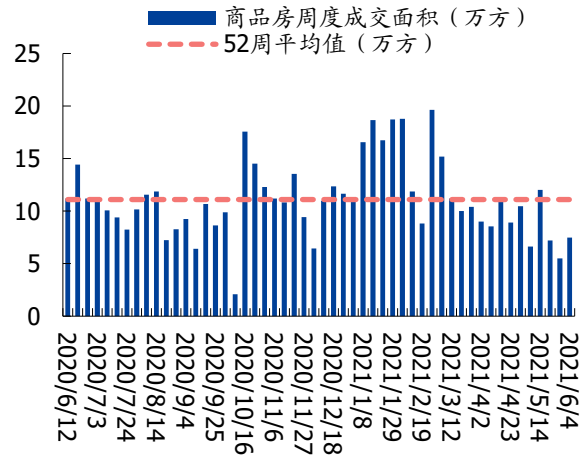
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 52: 韶关商品房销售情况



资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 53: 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