

# 房地产开发

## 厦门、成都完成集中供地，浙江将建设共同富裕示范区

**行情回顾：**涨幅位列中后段，落后大盘 1.96 个百分点。本周中信房地产指数累计变动幅度为 -3.0%，落后大盘 1.96 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 27 名。本周上涨个股共 45 支，较上周减少 14 支，下跌股数为 89 支。（若无特别说明，本周报告中本周指 2021/6/7-2021/6/11）。

**新房成交情况：**本周 52 个城市新房成交面积为 746.2 万平方米，环比下降 10.4%，同比提升 2.0%。样本一、二、三线城市新房成交面积分别为 107.8、377.0、261.4 万平方米，环比变动分别为 8.0%、-9.6%、-17.3%。从 4 周累计环比来看，本周一线城市北京（6.9%）、上海（27.5%）、深圳（0.4%）环比上升，广州（-21.9%）环比下降。二三线城市中，厦门（100.1%）、赣州（55.4%）、惠州（47.7%）等共计 22 个城市环比实现增长；其余二三线城市中，绍兴（-57.1%）、珠海（-54.8%）、衢州（-54.8%）等共计 26 个城市环比出现下降。

**二手房成交情况：**本周 12 城二手房总成交面积为 127.7 万方，环比下降 2.1%。本周 12 城总成交套数为 13051 套，环比下降 2.6%，同比下降 19.5%；总成交面积为 127.7 万方，环比下降 2.1%，同比下降 16.2%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 -8.5%、4.2%、-6.4%。

**去化情况：**本周 14 座样本城市平均去化周期为 12.2 周，环比增长 3.2%。一线城市去化周期为 13.1 周，环比下降 3.1%；样本二线城市去化周期为 10.8 周，环比增长 6.2%；三线城市去化周期为 17.3 周，环比增长 5.4%。

**政策追踪：**厦门完成第二批集中供地，成都完成首次集中供地；浙江将建设共同富裕示范区。**中央政策方面**，印花税法草案二审：国务院可对居民住房需求保障减免印花税法；全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，在宪法及法律法规框架原则下，制定浦东新区法规；国务院印发文件支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区，2035 年基本实现共同富裕。**地方政策方面**，厦门完成第二批集中供地，成都完成首次集中供地。此外，22 个集中供地城市之外的南通、湖州也于本周挂牌了第一批集中供地。成都、南昌收紧土拍市场政策：成都“三道红线”均踩或发生严重失信情形的开发企业，将被限制土地竞买资格。南昌严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。上海、南京、苏州、无锡等 8 城试点异地购房提取公积金服务。深圳发改委提出“十四五”规划，目标到 2025 年建设筹集公共住房 40 万套。

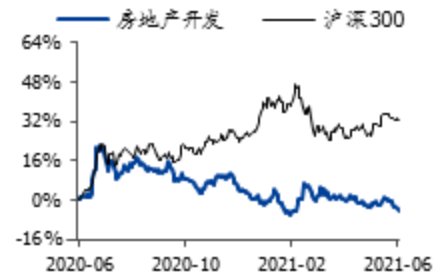
**融资情况：**发行规模共计 175.65 亿元，净融资额为 104.50 亿元。本周（6.7-6.12）共发行房企信用债 13 只，环比增加 5 只；发行规模共计 175.65 亿元，环比增加 100.97 亿元，总偿还量 71.15 亿元，环比减少 30.68 亿元，净融资额为 104.50 亿元，环比增加 131.65 亿元。

**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

- 《房地产开发：开发精选高质量 ROE 龙头，商业地产高速扩张、成长正当时——2021 年半年度策略》  
2021-06-10
- 《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》  
2021-06-07
- 《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

## 内容目录

1. 厦门、成都完成集中供地，浙江将建设共同富裕示范区.....	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.....	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 (6.7-6.11) .....	6
图表 2: 地方政策 (6.7-6.11) .....	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 (6.7-6.11) 涨幅前五个股.....	9
图表 9: 本周 (6.7-6.11) 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 (6.7-6.11) 重点房企涨幅前五个股.....	10
图表 12: 本周 (6.7-6.11) 重点房企跌幅前五个股.....	11
图表 13: 52 城周度成交面积跟踪 (6.7-6.11) .....	12
图表 14: 各城市群周度 (6.7-6.11) 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 (6.7-6.11) .....	15
图表 24: 14 座样本城市去化周期情况 (6.7-6.11) .....	16
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.....	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 (6.7-6.12) .....	17
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.....	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 50: 惠州商品房销售情况.....	21
图表 51: 扬州商品房销售情况.....	21
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. 厦门、成都完成集中供地，浙江将建设共同富裕示范区

**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-3.0%，落后大盘1.96个百分点。**

本周中信房地产指数累计变动幅度为-3.0%，落后大盘1.96个百分点，在29个中信行业板块排名中位列第27名。本周上涨个股共45支，较上周减少14支，下跌股数为89支。

**新房成交情况：本周52个城市新房成交面积为746.2万平方米，环比下降10.4%，同比提升2.0%。**

本周52个城市新房成交面积为746.2万平方米，环比下降10.4%，同比提升2.0%，其中一、二、三线城市新房成交面积分别为107.8、377.0、261.4万平方米，环比变动分别为8.0%、-9.6%、-17.3%。从4周累计环比来看，本周一线城市北京（6.9%）、上海（27.5%）、深圳（0.4%）环比上升，广州（-21.9%）环比下降。二三线城市中，厦门（100.1%）、赣州（55.4%）、惠州（47.7%）等共计22个城市环比实现增长；其余二三线城市中，绍兴（-57.1%）、珠海（-54.8%）、衢州（-54.8%）等共计26个城市环比出现下降。

**二手房成交情况：本周12城二手房总成交面积为127.7万方，环比下降2.1%。**

本周12城总成交套数为13051套，环比下降2.6%，同比下降19.5%；总成交面积为127.7万方，环比下降2.1%，同比下降16.2%；样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为-8.5%、4.2%、-6.4%。

**去化情况：本周我们跟踪的城市平均去化周期为12.2周，环比增长3.2%。**

本周我们跟踪的14座样本城市平均去化周期为12.2周，环比增长3.2%。一线城市去化周期为13.1周，环比下降3.1%；样本二线城市去化周期为10.8周，环比增长6.2%；三线城市去化周期为17.3周，环比增长5.4%。

**政策追踪：厦门完成第二批集中供地，成都完成首次集中供地；浙江将建设共同富裕示范区。**

**中央政策方面**，印花草案二审：国务院可对居民住房需求保障减免印花税；全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，在宪法及法律法规框架原则下，制定浦东新区法规；国务院印发文件支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区，2035年基本实现共同富裕。**地方政策方面**，厦门完成第二批集中供地，成都完成首次集中供地。此外，22个集中供地城市之外的南通、湖州也于本周挂牌了第一批集中供地。成都、南昌收紧土拍市场政策：成都出台土拍新规：“三道红线”均踩或发生严重失信情形的开发企业，将被限制土地竞买资格。南昌市区范围内设置了房屋最高限价的住宅用地可实行“限地价”，另外严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。上海、南京、苏州、无锡等8城试点异地购房提取公积金服务。在试点城市购房，且符合缴存地提取条件的，不论购房地与缴存地是否为同一城市，均可提取住房公积金。深圳发改委提出“十四五”规划，目标到2025年建设筹集公共住房40万套。

**融资情况：发行规模共计175.65亿元，净融资额环比增加131.65亿元。**

本周（6.7-6.12）共发行房企信用债13只，环比增加5只；发行规模共计175.65亿元，环比增加100.97亿元，总偿还量71.15亿元，环比减少30.68亿元，净融资额为104.50亿元，环比增加131.65亿元。债券类型方面，本周房企债券发行以一般中期票据（60.7%）为主要构成。债券期限方面，本周以3-5年期的债券（60.7%）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（65.9%）为主要构成。

## 2. 重要事件及政策梳理

**中央政策方面**，印花税法草案二审：国务院可对居民住房需求保障、企业改制重组、支持小型微型企业发展等情形按规定减征或者免征印花税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东改革创新实践需要，在宪法及法律法规框架原则下，制定浦东新区法规。

国务院印发文件支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区，围绕构建有利于共同富裕的体制机制和政策体系，提出6方面、20条重大举措，提出2025年取得明显实质性进展，2035年基本实现共同富裕。

**地方政策方面**，**厦门完成第二批集中供地，成都完成首次集中供地**。厦门第二批集中供地共11宗涉宅地出让，总建面142万 $m^2$ ，总成交金额344亿元，平均溢价率25%，10宗位于岛外同安、海沧、翔安等，1宗位于岛内湖里区，保利、中海、建发等竞得。**成都**首批次集中供地40宗，合计约3449亩，建设用地约230万平方米，规划建筑规模469万平方米，起始总价达330亿元。共吸引了超80家企业报名竞拍，既有华润、中海等央企，也有万科、龙湖等一线上市房企，以及人居、新希望、成都城投等成都本土房企。最终40宗地全部成交，总成交金额为354.8亿元，整体溢价率约为7.5%。此外，22个集中供地城市之外的南通、湖州也于本周挂牌了第一批集中供地。

**成都、南昌收紧了土拍市场政策**：成都出台土拍新规：“三道红线”均踩或发生严重失信情形的开发企业，将被限制土地竞买资格。南昌市区范围内设置了房屋最高限价的住宅用地可实行“限地价”，另外严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。

**上海、南京、苏州、无锡等8城试点异地购房提取公积金服务**。在试点城市购房，且符合缴存地提取条件的，不论购房地与缴存地是否为同一城市，均可提取住房公积金。

深圳发改委提出“十四五”规划，目标到2025年建设筹集公共住房40万套。

图表 1: 中央政策 (6.7-6.11)

日期	城市	概括	来源/文件名	政策要点
2021/6/8	全国	印花税法草案二审: 国务院可对居民住房需求保障减免印花税法	印花税法草案二审	国务院可对居民住房需求保障、企业改制重组、支持小型微型企业发展等情形按规定减征或者免征印花税, 报全国人民代表大会常务委员会备案。
2021/6/8	上海	上海获准制定浦东新区法规	全国人大常委会	全国人大常委会拟授权上海市人民代表大会及其常务委员会根据浦东新区改革创新实践需要, 在宪法及法律法规框架原则下, 制定浦东新区法规。
2021/6/11	浙江	国务院支持浙江建设共同富裕示范区	《中共中央 国务院关于支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区的意见》	国务院印发文件支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区, 围绕构建有利于共同富裕的体制机制和政策体系, 提出 6 方面、20 条重大举措, 提出 2025 年取得明显实质性进展, 2035 年基本实现共同富裕。

资料来源: 各政府各部门网站, 国盛证券研究所

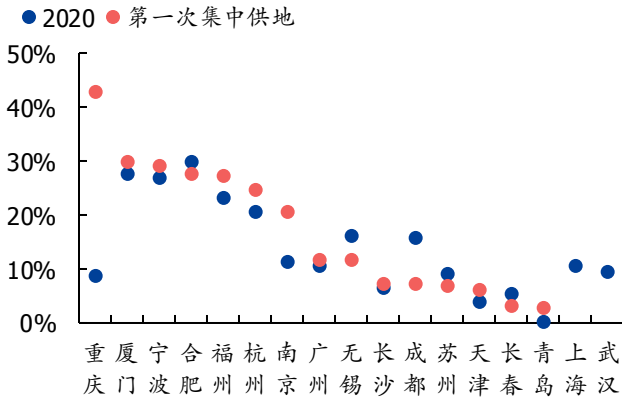
图表 2: 地方政策 (6.7-6.11)

日期	城市	类型	来源/文件名	政策要点
2021/6/7	上海、南京、苏州、无锡等 8 城	公积金放松	上海等市人民政府办公厅	上海、南京、苏州、无锡等 8 城试点异地购房提取公积金服务。在试点城市购房, 且符合缴存地提取条件的, 不论购房地与缴存地是否为同一城市, 均可提取住房公积金。
2021/6/7	南通	<b>集中供地</b>	南通自然资源和规划局	6月7日, 江苏省南通市集中挂牌 29 幅涉宅地块, 总出让面积 217.05 万平方米, 总建筑面积 500.48 万平方米, 起拍总价 402.4 亿元, 将于 7月7日-7月9日、7月12日-7月13日五天内出让。
2021/6/7	深圳	市场监管	房地产中介协会	针对已查实直接参与违规炒房、协助套取经营性贷款、伪造购房资格等违法违规行为的首批从业人员, 将 29 人列入“行业黑名单”, 同时抄送征信机构, 各会员单位不得聘用。
2021/6/7	湖州	市场监管	湖州住建局	网签后, 除父母、配偶、子女外不得更名; 公证摇号销售项目不得更名; 网签后退房的房源须按原合同价格进行公示, 并采用摇号、抽签等方式公开销售。
2021/6/8	西安	市场监管	西安住建局	严厉打击违法违规销售商品房行为, 开发企业在取得商品房预售许可前, 不得向购房人收取或变相收取定金、预订款、诚意金等费用。
2021/6/8	成都	土地-招拍挂	成都住建局	出台土拍新规: “三道红线”均踩或发生严重失信情形的开发企业, 将被限制土地竞买资格, 政策 6 月 7 日起实行, 试行期为一年。该新政目的为从源头上防范房地产领域风险, 切实遏制商品房延期交付、工程质量低劣、停工烂尾等问题的出现。
2021/6/8	天津	市场监管	天津住建委	住建委修订发布新建商品房预售资金监管办法, 新规缩短预售资金监管期限, 解除监管节点由“完成不动产首次登记”调整为“完成竣工验收备案”; 另外, 新规将非住宅项目纳入监管。
2021/6/9	深圳	长效机制-公共住房	深圳市发改委	1.目标到 2035 年, 建成具有全球影响力的创新创业创意之都, 经济总量、人均地区生产总值在 2020 年基础上翻一番 (2020 年为 2.77 万亿元)。2.增强深圳在粤港澳大湾区中的核心引擎功能, 增强“一核一带一区”主引擎作用, 强化广深“双城联动、比翼双飞”。3.建立商品住房用地储备库, 加大商品住房供应; 到 2025 年建设筹集公共住房 40 万套。

2021/6/9	北京	户籍制度	《北京市公安局户籍派出所设立公共户工作规定(试行)》	为解决暂不具备市内迁移条件的本市户籍人员落户问题,出台“公共户”落户政策,对象包括“因房屋交易所有权变更或者公有住房承租权变更,现房屋权利人申请将原户内人员迁出的,原户内人员无正当理由拒不迁出的”等,“公共户”有效期一年。
2021/6/9	广州	公积金放松	《住房公积金个人购房贷款实施办法》	人才绿卡副证或区人才绿卡的缴存职工,申请住房公积金贷款的,享有本市户籍缴存职工待遇;此外,二手房公积金贷款最长期限由20年调整至30年,楼龄加贷款年限由不超过40年调整至50年。
2021/6/9	成都	市场监管	《成都市新建成品住宅装修管理规定(试行)》	实施成品住宅建设的项目,开发企业应提供普通装修方案,并可在普通装修方案的基础上提供升级装修方案,供购房人自愿选择,此外,要求成品住宅项目装修信息更加全面及透明。
2021/6/10	南昌	土地-招拍挂	《南昌市人民政府办公室关于进一步加强住宅用地供应调控工作的通知》	1.市区范围内设置了房屋最高限价的住宅用地可实行“限地价”,出让时一并设置房屋最高限价、土地竞价上限和一次性报价区间。竞价超过上限时,转入“一次性报价”,按最接近所有报价平均值的原则确定竞得人;2.严格限制关联公司参加同一宗住宅用地竞买。
2021/6/10	长春	市场监管	长春市房管局	近期有房企按商品房申报备案价格与购房者签订购房合同,收取购房款后在一定期限内予以部分返款,严重扰乱正常市场秩序,对该涉事企业予以惩处,停止涉事项目网签备案;在全市销售商品房按最高比例实行预售资金监管。
2021/6/10	湖州	<b>集中供地</b>	湖州自然资源和规划局	挂牌第一批集中供地,共12宗涉宅地块,所有地块均采用“限地价+竞配建安置房(无偿移交)”,其中8宗地采用“毛坯限价和车位限价”;其他地块“竞配建”均设面积上限,达到上限后,首个投报最高面积的竞拍人为竞得人。将于7月5日集中出让。
2021/6/11	北京	城市更新	《北京市人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》	1.提出完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场,包括①建立土地二级市场监管交易平台,其中申报价格比标定地价低20%以上的政府可行使优先购买权;②以划拨方式取得使用权出租的,应按一定比例上缴租金中所含土地收益,纳入土地出让收入管理;③放宽对抵押权人的限制,自然人、企业均可作为抵押权人。2.提出城市更新①鼓励市场主体投入资金参与城市更新;②可以划拨、出让、租赁、入股等方式办理用地手续;③需补缴土地价款的,可分期缴纳,首次缴纳比例不低于50%,缴纳最长期限不超过1年;④经营性服务设施建设用地使用权可转让或出租,也可以抵押融资。
2021/6/11	广州	城市更新	《广州市黄埔区广州开发区旧村改造城乡建设用地规模及指标调配工作指引》	1、旧村改造项目城乡建设用地规模不得超过土地利用总体规划确定的规模,不减少耕地保有量,不占用永久基本农田; 2、需要调配城乡建设用地的旧改项目由街道办(镇政府)上报复垦方案,符合条件可“先批复改造方案后实施复垦”,相关成本纳入旧村庄全面改造成本。
2021/6/11	厦门	<b>集中供地</b>	厦门自然资源和规划局	第二批集中供应共11宗涉宅地出让,总建面142万m <sup>2</sup> ,总成交金额344亿元,平均溢价率25%,10宗位于岛外同安、海沧、翔安等,1宗位于岛内湖里区,保利、中海、建发等竞得。
2021/6/11	成都	<b>集中供地</b>	成都自然资源和规划局	成都首批次集中供地40宗,合计约3449亩,建设用地约230万平方米,规划建筑规模469万平方米,起始总价达330亿元。共吸引了超80家企业报名参拍,既有华润、中海等央企,也有万科、龙湖等一线上市房企,以及人居、新希望、成都城投等成都本土房企。最终40宗地全部成交,总成交金额为354.8亿元,整体溢价率约为7.5%。

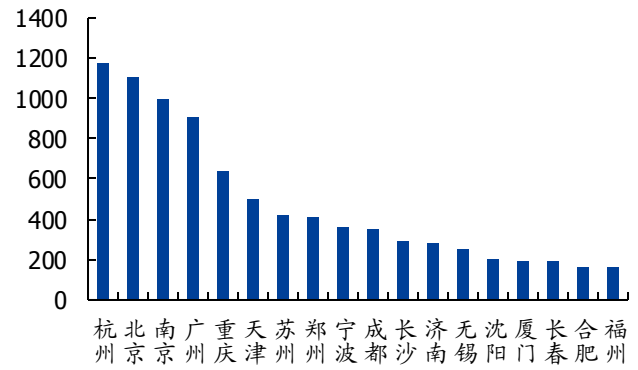
资料来源:各政府各部门网站,国盛证券研究所

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

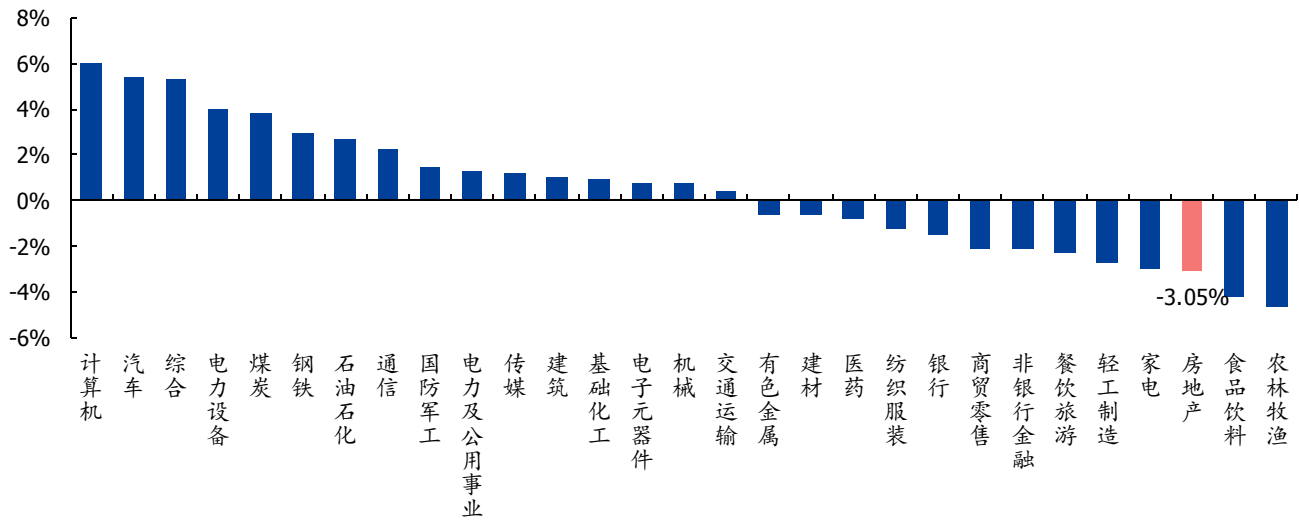
### 3. 行情回顾

本周中信房地产指数累计变动幅度为-3.0%，落后大盘 1.96 个百分点，在 29 个中信行业板块排名中位列第 27 名。本周上涨个股共 45 支，较上周减少 14 支，下跌股数为 89 支。本周市场上房地产股涨幅居前五的为京蓝科技、ST 新梅、中体产业、粤宏远 A、\*ST 松江，涨幅分别为 19.8%、19.4%、12.9%、12.5%、12.4%。跌幅前五为苏宁环球、荣丰控股、乾景园林、中南建设、张江高科，跌幅分别为-17.1%、-12.7%、-9.2%、-8.0%、-7.2%。

本周 46 家重点房企中共计上涨 14 支，较上周增长 5 支，涨幅位居前五的为中国海外发展、正荣地产、华润置地、融信中国、碧桂园，涨幅分别为 7.3%、3.2%、2.7%、2.2%、2.1%。跌幅前五为中南建设、绿地控股、时代中国控股、阳光城、金科股份，跌幅分别为-8.0%、-5.5%、-5.3%、-5.1%、-5.1%。

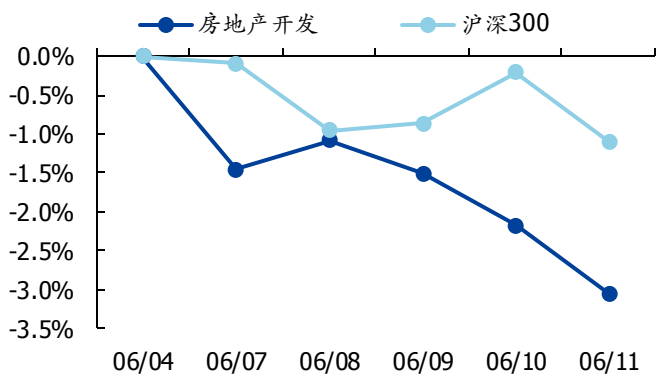


图表 5: 各行业涨跌幅排名



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 (6.7-6.11) 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)
000711.SZ	京蓝科技	19.83%	22.88%	2.42	2.90
600732.SH	ST 新梅	19.38%	22.43%	11.04	13.18
600158.SH	中体产业	12.87%	15.91%	12.67	14.30
000573.SZ	粤宏远 A	12.46%	15.51%	3.20	3.60
600225.SH	*ST 松江	12.37%	15.42%	1.94	2.18

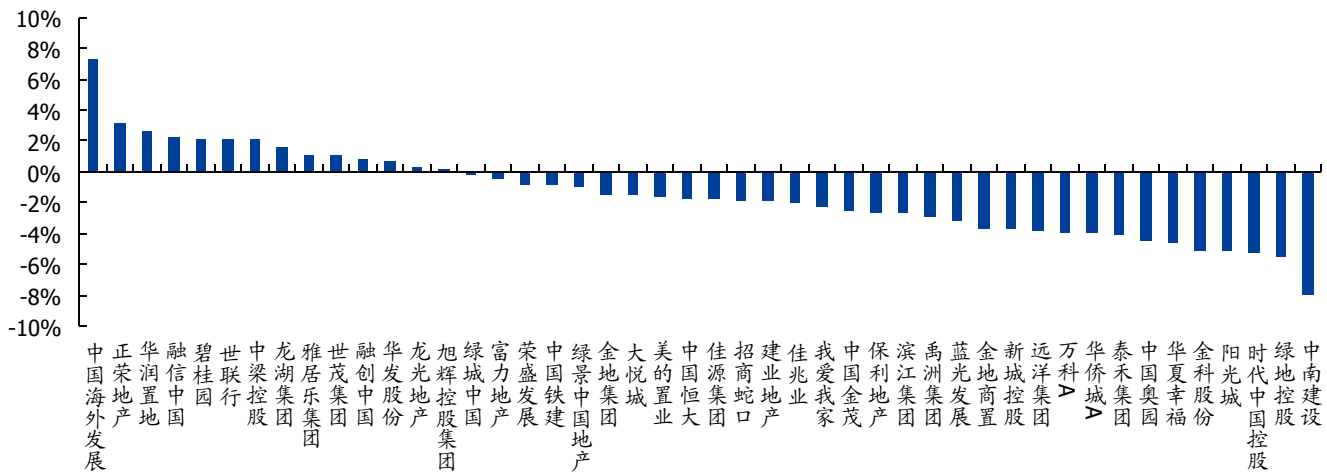
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 9: 本周 (6.7-6.11) 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)
000718.SZ	苏宁环球	-17.10%	-14.05%	9.71	8.05
000668.SZ	荣丰控股	-12.67%	-9.62%	19.66	17.17
603778.SH	乾景园林	-9.23%	-6.18%	4.66	4.23
000961.SZ	中南建设	-7.95%	-4.90%	6.79	6.25
600895.SH	张江高科	-7.19%	-4.14%	19.62	18.21

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 (6.7-6.11) 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)
0688.HK	中国海外发展	7.28%	10.33%	18.40	19.74
6158.HK	正荣地产	3.15%	6.20%	4.76	4.91
1109.HK	华润置地	2.68%	5.73%	35.45	36.40
3301.HK	融信中国	2.22%	5.27%	4.73	4.83
2007.HK	碧桂园	2.13%	5.18%	9.39	9.59

资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 12: 本周 (6.7-6.11) 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	-7.95%	-4.90%	6.79	6.25
600606.SH	绿地控股	-5.51%	-2.46%	5.99	5.66
1233.HK	时代中国控股	-5.25%	-2.20%	10.66	10.10
000671.SZ	阳光城	-5.08%	-2.03%	5.51	5.23
000656.SZ	金科股份	-5.08%	-2.03%	5.91	5.61

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 746.2 万平方米, 环比下降 10.4%, 同比提升 2.0%, 其中一、二、三线城市新房成交面积分别为 107.8、377.0、261.4 万平方米, 环比变动分别为 8.0%、-9.6%、-17.3%。

从今年累计 24 周新房成交面积对比 19 年数据的 CAGR 来看, 本周一线城市, 北京 (18.8%)、上海 (10.7%)、广州 (19.4%)、深圳 (14.8%) CAGR 均为正。二三线城市中芜湖 (129.3%)、厦门 (76.7%) 等总计 39 城 CAGR 均为正, 泉州 (-31.8%)、常州 (-28.0%)、南宁 (-11.4%) 等总计 8 城 CAGR 为负。

从 4 周累计环比来看, 本周一线城市北京 (6.9%)、上海 (27.5%)、深圳 (0.4%) 环比上升, 广州 (-21.9%) 环比下降。二三线城市中, 厦门 (100.1%)、赣州 (55.4%)、惠州 (47.7%) 等共计 22 个城市环比实现增长; 其余二三线城市中, 绍兴 (-57.1%)、珠海 (-54.8%)、衢州 (-54.8%) 等共计 26 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, 青岛 (-21.4%)、广州 (-19.1%)、福州 (-15.9%)、成都 (-12.2%)、北京 (-11.8%)、武汉 (-9.8%)、杭州 (-6.8%)、南京 (-5.4%)、深圳 (-2.7%) 本周成交面积环比均出现下跌, 济南 (0.4%)、无锡 (8.6%)、苏州 (11.3%)、上海 (51.2%)、宁波 (54.3%) 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 (48.7%)、京津冀城市群 (45.5%)、长江三角洲城市群 (18.5%)、同比实现上升; 关中平原城市群 (-50.3%)、北部湾城市群 (-47.0%)、非城市群 (-27.8%)、海峡西岸城市群 (-13.1%)、粤港澳大湾区 (-6.5%)、成渝城市群 (-4.6%) 同比有所下降。相较上周, 长江三角洲城市群 (4.5%) 环比实现上升, 海峡西岸城市群 (-38.5%)、关中平原城市群 (-34.4%)、北部湾城市群 (-21.1%)、非城市群 (-18.9%)、成渝城市群 (-12.2%)、京津冀城市群 (-11.8%)、长江中游城市群 (-11.3%)、山东半岛城市群 (-9.4%)、粤港澳大湾区 (-7.4%) 环比出现下降。

图表 13: 52城周度成交面积跟踪 (6.7-6.11)

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	27.81	-11.8%	18.8%	6.9%	3	柳州	8.09	-5.0%	-3.2%	-21.6%
1	上海	49.66	51.2%	10.7%	27.5%	3	绍兴	0.00	-100.0%	2.3%	-57.1%
1	广州	20.64	-19.1%	19.4%	-21.9%	3	台州	29.28	0.8%	54.8%	12.0%
1	深圳	9.65	-2.7%	14.8%	0.4%	3	镇江	11.37	-10.0%	-0.2%	-9.4%
2	杭州	44.47	-6.8%	31.6%	30.7%	3	淮南	3.09	-24.6%	2.2%	5.6%
2	南京	28.94	-5.4%	50.6%	-19.0%	3	江门	3.90	-4.4%	29.4%	7.6%
2	厦门	14.26	-49.7%	76.7%	100.1%	3	肇庆	2.48	-48.4%	10.9%	-30.9%
2	苏州	37.56	11.3%	4.7%	32.9%	3	泰安	3.76	-40.9%	9.8%	-5.1%
2	福州	14.64	-15.9%	32.7%	29.9%	3	芜湖	8.93	-44.7%	129.3%	-27.9%
2	南宁	19.61	-15.8%	-11.4%	-24.2%	3	盐城	8.48	230.9%	7.7%	-9.5%
2	宁波	16.92	54.3%	10.3%	-28.4%	3	宝鸡	6.11	-34.4%	27.3%	0.3%
2	济南	40.95	0.4%	13.8%	-2.8%	3	舟山	1.94	-39.2%	15.3%	-15.6%
2	武汉	61.95	-9.8%	19.6%	3.5%	3	东营	4.34	4.2%	8.3%	10.1%
2	成都	67.52	-12.2%	9.9%	-20.1%	3	池州	1.28	-54.2%	-4.3%	-20.3%
2	青岛	30.22	-21.4%	10.8%	0.5%	3	海门	0.27	-59.0%	55.1%	-10.9%
3	惠州	12.88	26.0%	14.4%	47.7%	3	清远	3.64	-46.8%	53.6%	-18.1%
3	温州	21.00	-43.4%	8.1%	9.6%	3	玉林	2.94	-44.3%	—	-22.1%
3	江阴	5.34	-44.5%	16.0%	5.8%	3	娄底	1.98	35.6%	62.3%	-14.8%
3	泉州	1.98	25.2%	-31.8%	-51.1%	3	衢州	3.43	248.5%	—	-54.8%
3	莆田	5.78	56.5%	10.3%	-23.8%	3	荆门	2.48	-22.4%	-6.5%	-0.8%
3	金华	4.59	-6.4%	26.4%	20.6%	3	吉安	1.84	-46.6%	9.7%	-18.9%
3	赣州	8.31	-64.9%	0.3%	55.4%	3	无锡	23.90	8.6%	1.9%	14.3%
3	珠海	14.24	5.1%	25.6%	-54.8%	3	东莞	10.08	-13.6%	4.2%	30.3%
3	常州	6.37	-14.2%	-28.0%	4.9%	3	扬州	6.80	41.6%	17.0%	5.7%
3	淮安	7.35	-18.7%	11.4%	-23.5%	3	岳阳	5.10	-13.0%	4.8%	12.6%
3	连云港	16.19	-2.2%	31.6%	8.4%	3	韶关	1.91	-33.3%	-0.7%	-14.4%

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)<sup>0.5-1</sup>

图表 14: 各城市群周度 (6.7-6.11) 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	27.81	-11.8%	45.5%
长江三角洲城市群	18	286.10	4.5%	18.5%
粤港澳大湾区	7	73.85	-7.4%	-6.5%
海峡西岸城市群	7	69.39	-38.5%	-13.1%
北部湾城市群	2	22.55	-21.1%	-47.0%
山东半岛城市群	3	75.51	-9.4%	-1.2%
非城市群	7	44.03	-18.9%	-27.8%
关中平原城市群	1	6.11	-34.4%	-50.3%
长江中游城市群	5	73.36	-11.3%	48.7%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

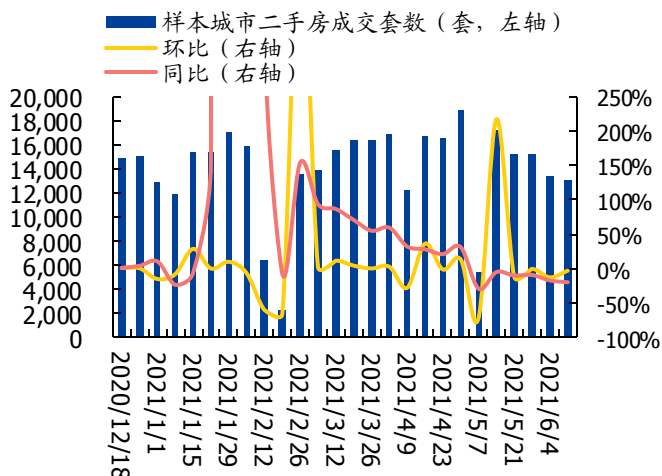
## 4.2 二手房成交

本周 12 城总成交套数为 13051 套, 环比下降 2.6%, 同比下降 19.5%; 总成交面积为 127.7 万方, 环比下降 2.1%, 同比下降 16.2%; 样本一线、二线和三线城市的成交面积环比变动分别为 -8.5%、4.2%、-6.4%。

本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交套数合计 13051 套, 环比下降 2.6%, 同比下降 19.5% (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 4713、6532、1806 套; 环比变动分别为 -7.5%、2.0%、-5.2%。年初至今累计二手房成交套数 33.4 万套, 同比变动为 35.0%; 其中样本一、二、三线城市分别为 13.0、15.7、4.7 万套, 同比变动分别为 32.2%、38.7%、30.9%。

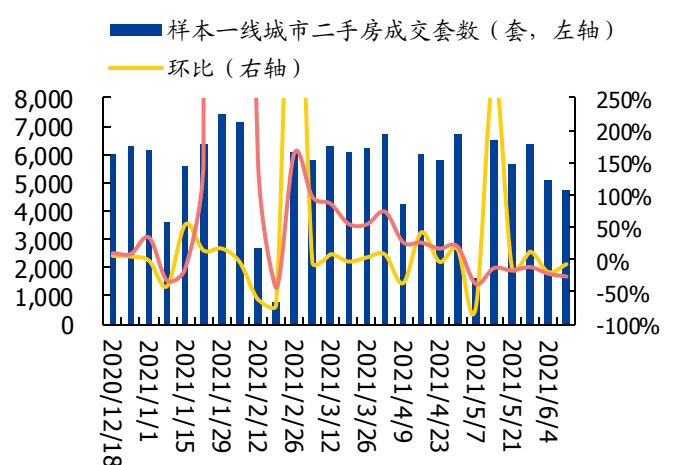
本周我们跟踪的 12 个重点城市二手房成交面积合计 127.7 万方, 环比下降 2.1%, 同比下降 16.2% (去年同期受疫情影响出现反弹, 二手房交易大涨)。其中样本一、二、三线城市分别为 42.7、64.7、20.4 万方; 环比变动分别为 -8.5%、4.2%、-6.4%。年初至今累计二手房成交面积为 3213.4 万方, 同比变动为 39.0%; 其中样本一、二、三线城市分别为 1158.3、1527.0、528.2 万方, 同比变动分别为 35.7%、41.9%、38.3%。

图表 15: 本周 12 城二手房成交套数及同环比



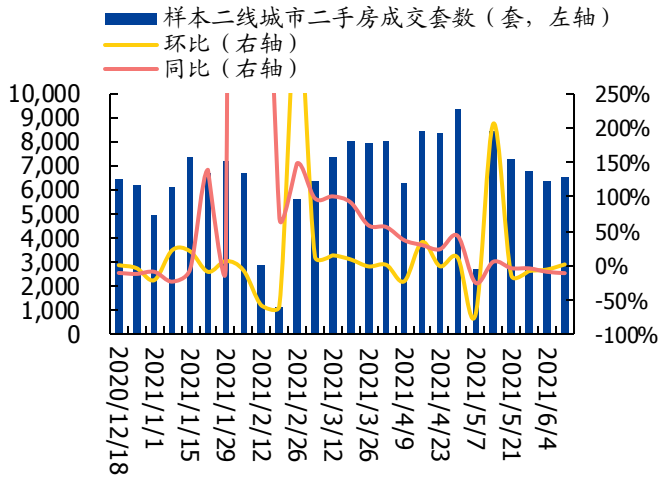
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 16: 本周 2 个一线城市二手房成交套数及同环比



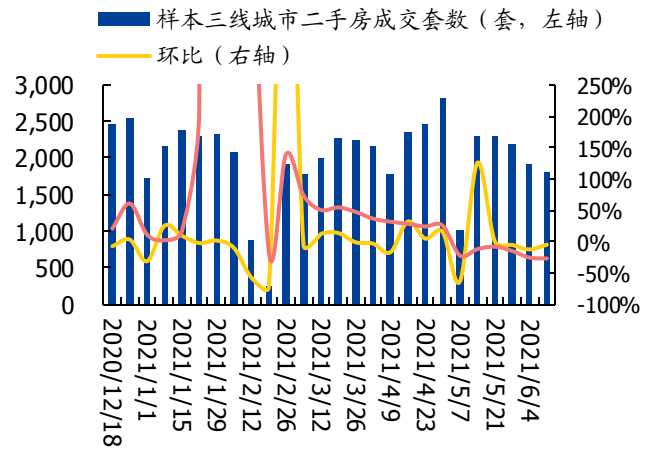
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 17: 本周6个二线城市二手房成交套数及同环比



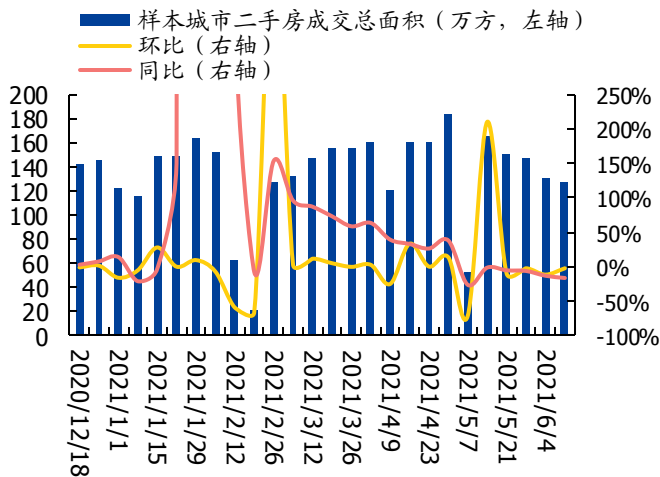
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 18: 本周4个三线城市二手房成交套数及同环比



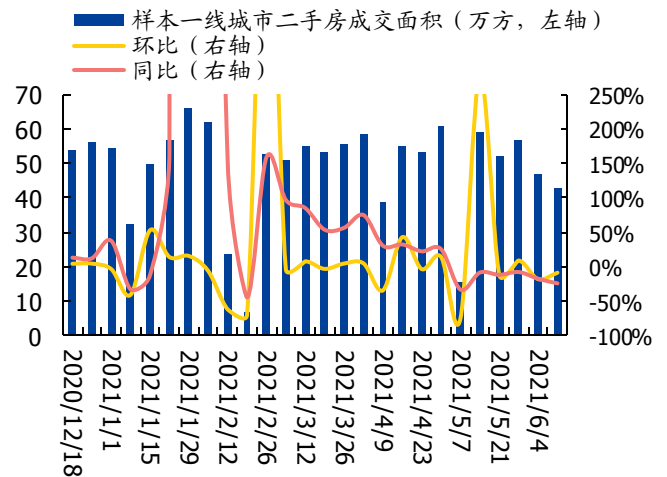
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 19: 本周12城二手房成交面积及同环比



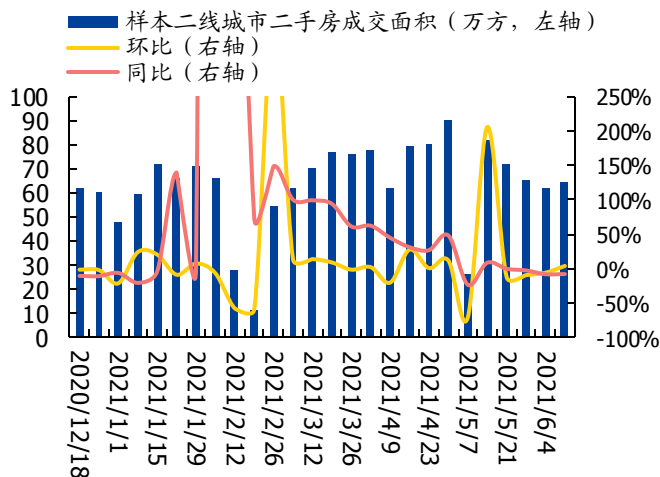
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 20: 本周2个一线城市二手房成交面积及同环比



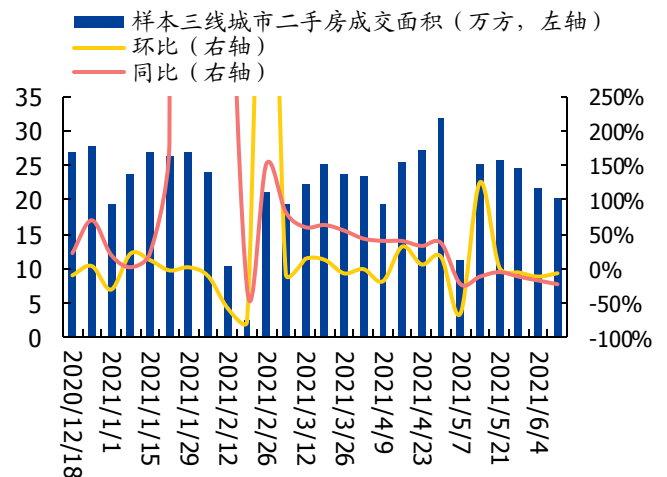
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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 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 12 城二手房成交数据 (6.7-6.11)

城市	城市能级	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	本周成交套数 (套)	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	36.8	-8.4%	7.1%	14.6%	77.1%	4074	-7.2%	5.8%	11.0%	73.9%
深圳	1	5.9	-9.1%	-73.0%	-67.3%	-28.9%	639	-9.5%	-75.1%	-70.5%	-30.4%
杭州	2	13.6	2.5%	-11.1%	-5.1%	50.2%	1421	2.8%	-10.4%	-6.5%	43.1%
成都	2	8.8	1.9%	-33.6%	-51.0%	-20.4%	895	2.1%	-32.2%	-50.8%	-20.5%
青岛	2	15.6	1.7%	8.5%	13.0%	56.1%	1676	-1.0%	4.0%	10.5%	52.6%
苏州	2	16.5	24.5%	21.6%	24.3%	58.8%	1540	21.9%	10.4%	17.8%	55.6%
南昌	2	1.3	-62.2%	-70.7%	-31.7%	59.5%	132	-63.7%	-71.6%	-32.7%	51.4%
厦门	2	8.8	10.2%	-1.0%	14.9%	76.9%	868	5.6%	-6.8%	11.8%	77.4%
东莞	3	2.4	-7.3%	-69.3%	-61.6%	-27.3%	222	-7.1%	-70.4%	-64.8%	-31.4%
扬州	3	2.0	-22.6%	-23.7%	-5.0%	37.0%	226	-16.6%	-25.7%	-9.3%	32.9%
佛山	3	14.7	1.3%	5.6%	6.6%	73.8%	1232	1.5%	0.0%	1.3%	65.6%
江门	3	1.3	-38.9%	-33.0%	-3.0%	42.1%	126	-30.4%	-36.0%	-11.3%	37.1%

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 12.2 周, 环比增长 3.2%。一线城市去化周期为 13.1 周, 环比下降 3.1%; 样本二线城市去化周期为 10.8 周, 环比增长 6.2%; 三线城市去化周期为 17.3 周, 环比增长 5.4%。

分城市看, 14 城中泉州 (49.3%)、宁波 (23.8%)、南宁 (19.3%)、南京 (15.5%)、广州 (13.5%)、福州 (10.0%)、莆田 (8.5%)、深圳 (5.1%)、温州 (2.5%)、杭州 (1.7%) 总计 10 城去化月数环比上升, 区域市场活跃度降低。上海 (-14.8%)、厦门 (-14.2%)、苏州 (-7.3%)、北京 (-3.0%) 总计 4 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 个月的城市为上海 (3.9 月)、杭州 (5.0 月)、厦门 (5.1 月)、宁波 (5.5 月)、南宁 (10.3 月)、温州 (10.4 月)、苏州 (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 (6.7-6.11)

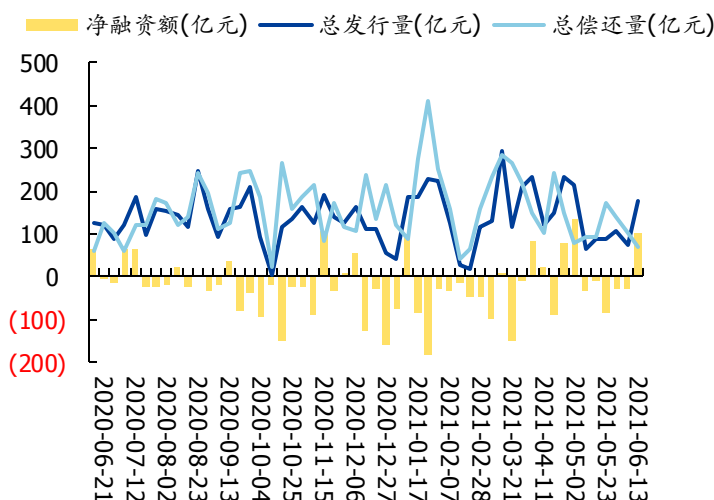
城市	本周成交面积 (万方)	环比	累计同比	库存	近 4 周成交	去化周期 (月)	去化周期前 值(月)	去化周期 环比
北京	27.81	-11.8%	18.8%	2288.3	107.1	21.4	22.0	-3.0%
上海	49.66	51.2%	10.7%	540.0	139.2	3.9	4.6	-14.8%
广州	20.64	-19.1%	19.4%	1641.1	105.7	15.5	13.7	13.5%
深圳	9.65	-2.7%	14.8%	652.3	38.5	16.9	16.1	5.1%
杭州	44.47	-6.8%	31.6%	851.5	169.2	5.0	4.9	1.7%
南京	28.94	-5.4%	50.6%	2364.2	125.3	18.9	16.3	15.5%
厦门	14.26	-49.7%	76.7%	306.0	60.1	5.1	5.9	-14.2%
苏州	37.56	11.3%	4.7%	1492.4	141.6	10.5	11.4	-7.3%
福州	14.64	-15.9%	32.7%	1421.4	65.9	21.6	19.6	10.0%
南宁	19.61	-15.8%	-11.4%	872.1	85.1	10.3	8.6	19.3%
温州	21.00	-43.4%	8.1%	1089.7	104.7	10.4	10.2	2.5%
泉州	1.98	25.2%	-31.8%	683.4	6.1	112.0	75.0	49.3%
宁波	16.92	54.3%	10.3%	301.0	54.6	5.5	4.5	23.8%
莆田	5.78	56.5%	10.3%	432.9	16.6	26.0	24.0	8.5%

资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 5. 重点公司融资情况

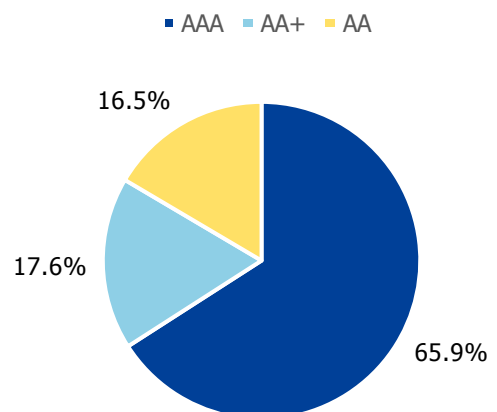
根据申万行业-房地产指标统计, 本周(6.7-6.12)共发行房企信用债 13 只, 环比增加 5 只; 发行规模共计 175.65 亿元, 环比增加 100.97 亿元, 总偿还量 71.15 亿元, 环比减少 30.68 亿元, 净融资额为 104.50 亿元, 环比增加 131.65 亿元。债券类型方面, 本周房企债券发行以一般中期票据(60.7%)为主要构成。债券期限方面, 本周以 3-5 年期的债券(60.7%)为主。主体评级方面, 本周房企债券发行已披露的主体评级以 AAA(65.9%)为主要构成。

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

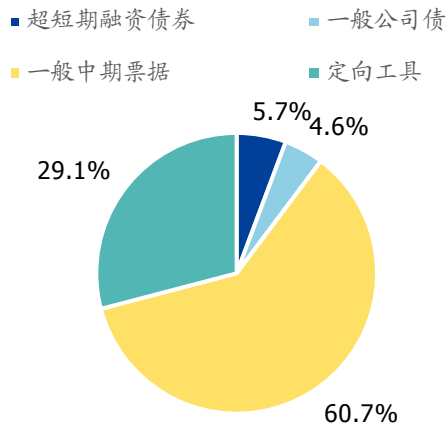
图表 26: 本周房企债券发行以债券类型划分



资料来源: wind, 国盛证券研究所

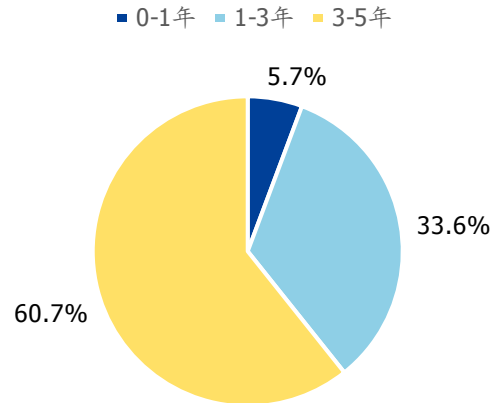


图表 27: 本周房企债券发行以期限划分



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, 桂林新城 (+70bp)、苏州高新 (+42bp) 融资成本有较高幅度上升, 宝龙实业 (-80bp)、中华企业 (-47bp)、昆山城投 (-45bp)、华远地产 (-20bp)、中海集团 (-15bp) 的债券利率较公司之前发行的同类型同期限的可比债券下降。

图表 29: 房企每周融资汇总 (6.7-6.12)

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 (%)
2021/6/11	栖霞建设	短期融资券	5.00	—	—	2021/3/24	5.80	—
2021/6/10	首创置业	中期票据	18.04	5	—	2021/4/30	4.19	—
2021/6/10	首创置业	中期票据	18.04	5	—	2021/4/30	4.19	—
2021/6/10	金地集团	中期票据	15.00	3	—	2021/5/25	3.72	—
2021/6/10	中华企业	公司债	30.87	5	3.70	2019/11/12	4.17	-0.47
2021/6/10	中海集团	公司债	15.00	5	3.55	—	—	—
2021/6/10	中海集团	公司债	15.00	3	3.25	2020/11/5	3.40	-0.15
2021/6/10	碧桂园	公司债	20.00	5	4.80	2021/3/10	4.80	0.00
2021/6/9	华远地产	公司债	21.00	3	4.20	2021/3/26	4.40	-0.20
2021/6/8	宝龙实业	公司债	4.70	5	5.70	2021/4/14	6.50	-0.80
2021/6/8	桂林新城	公司债	3.00	3	6.50	2020/11/27	5.80	0.70
2021/6/7	昆山城投	公司债	5.00	1	3.05	2020/10/22	3.50	-0.45
2021/6/7	苏州高新	短期融资券	5.00	—	3.00	2021/5/21	2.58	0.42

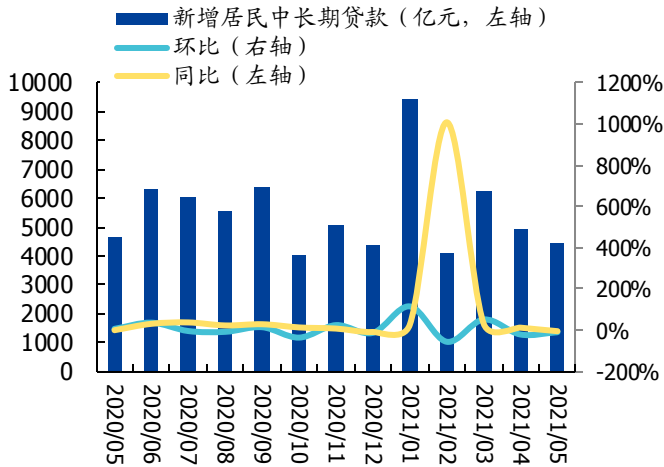
资料来源: Wind, 国盛证券研究所

## 6. 房贷相关指标

根据 wind 统计数据, 2021 年 5 月新增居民户中长期贷款 4426 亿元, 环比降低 10.0%, 同比降低 5.1%。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

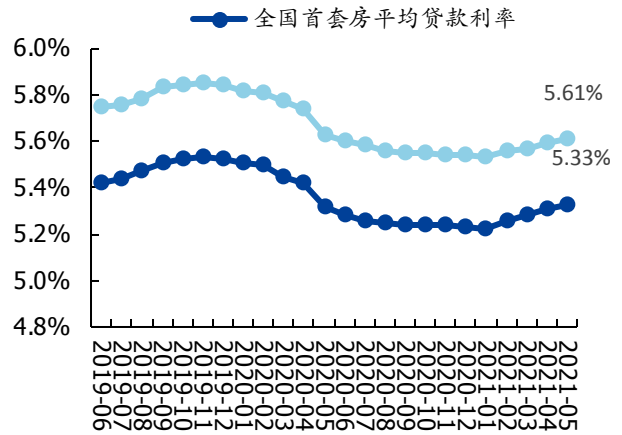
平均利率为 5.61%，环比上升 2bp。截至 2021Q1 商业性房地产贷款余额为 50.0 万亿元，同比增长 10.9%，房地产开发贷款余额为 12.4 万亿元，同比增长 4.4%。

图表 30: 近 12 月新增居民中长期贷款及同环比



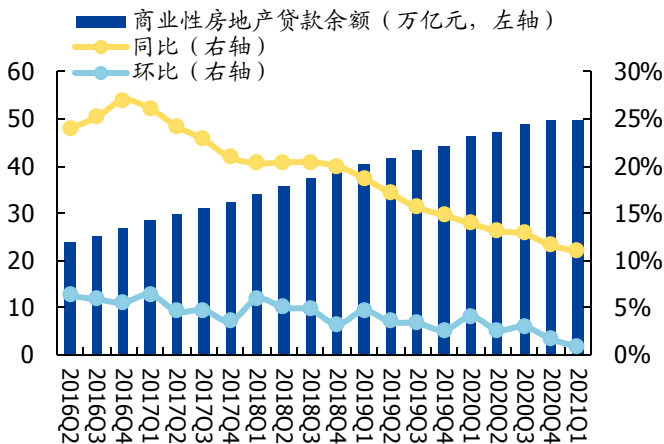
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 31: 近 2 年贷款利率变化



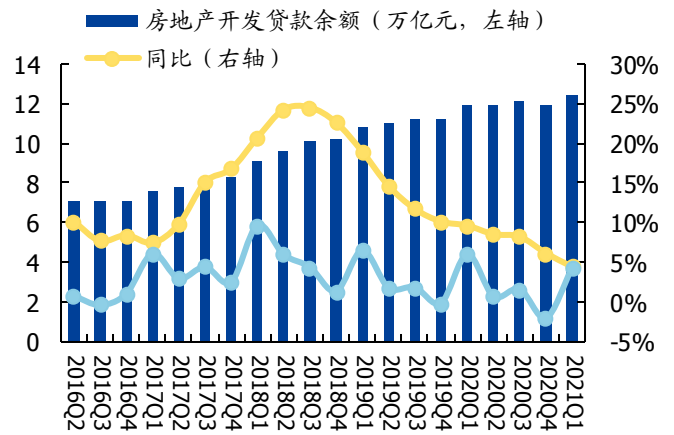
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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



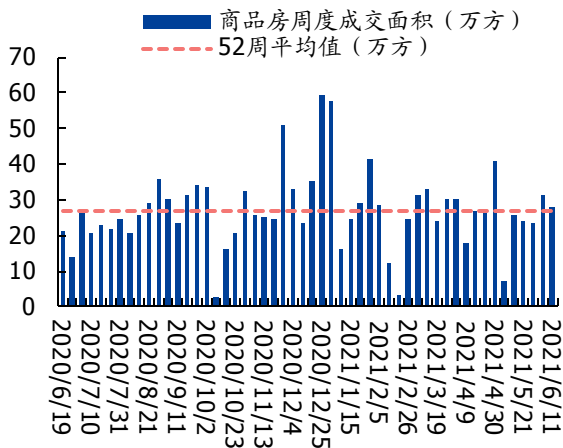
资料来源: wind, 国盛证券研究所

## 7. 风险提示

疫情影响超预期，销售超预期下行。

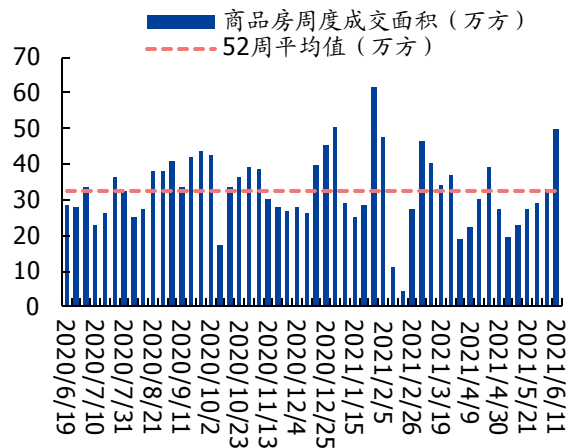
### 附件：各城市商品房销售情况

图表 34: 北京商品房销售情况



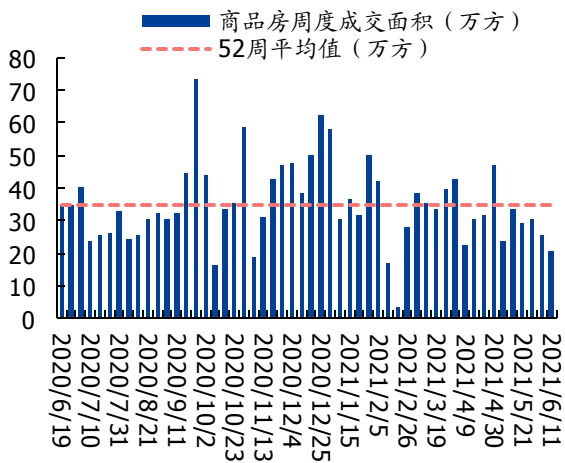
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 35: 上海商品房销售情况



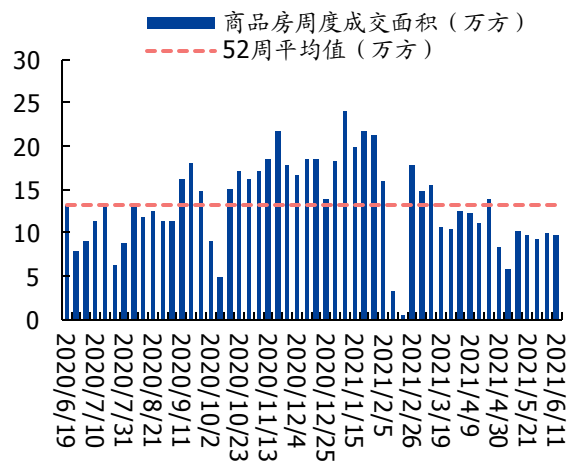
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 36: 广州商品房销售情况



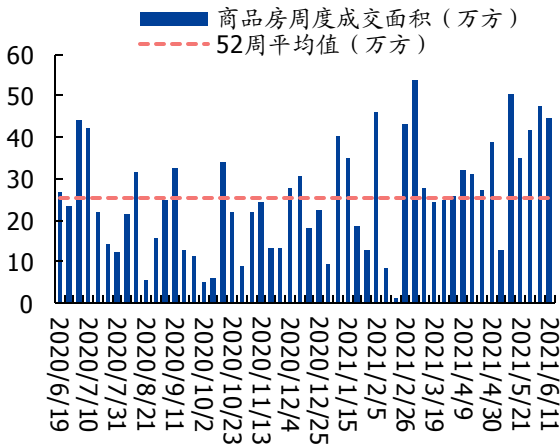
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 37: 深圳商品房销售情况



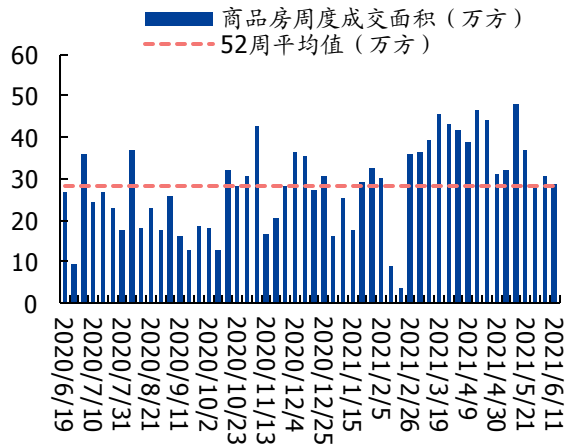
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 38: 杭州商品房销售情况



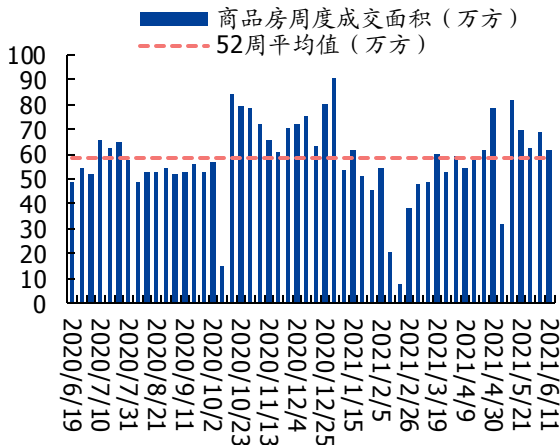
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 39: 南京商品房销售情况



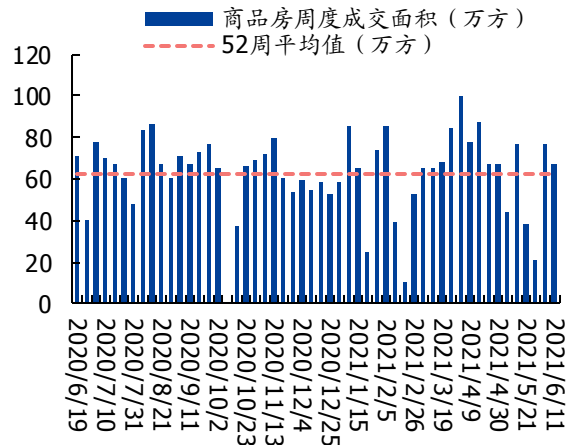
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 40: 武汉商品房销售情况



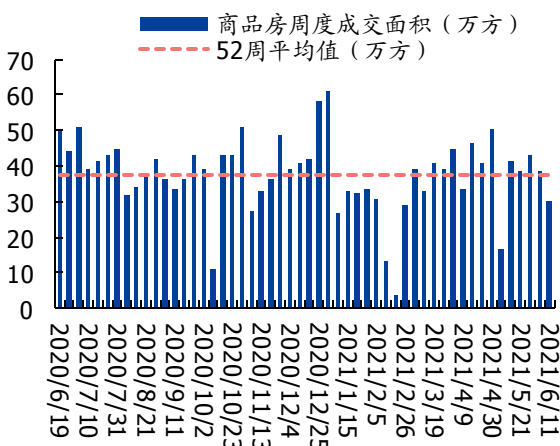
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 41: 成都商品房销售情况



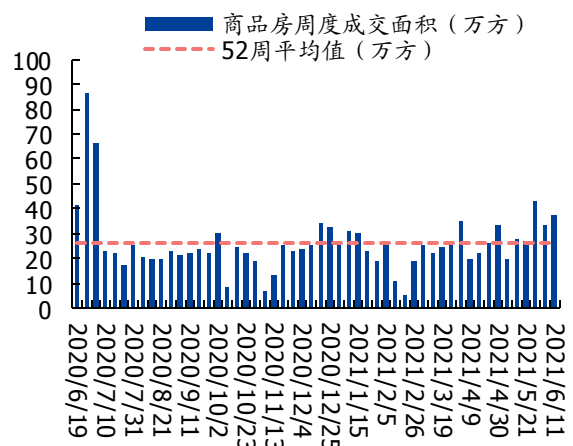
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 42: 青岛商品房销售情况



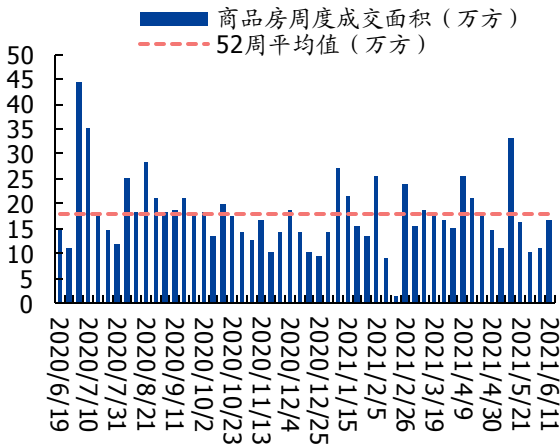
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 43: 苏州商品房销售情况



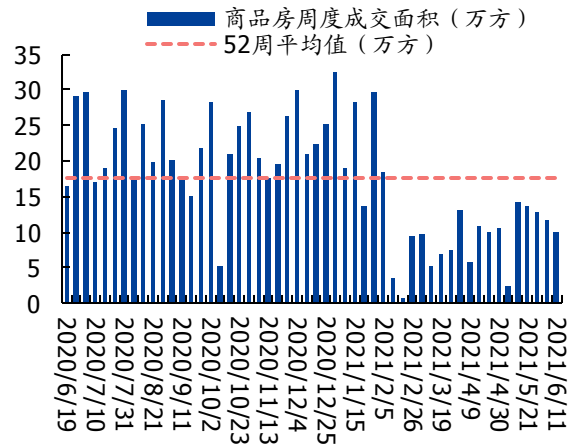
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 44: 宁波商品房销售情况



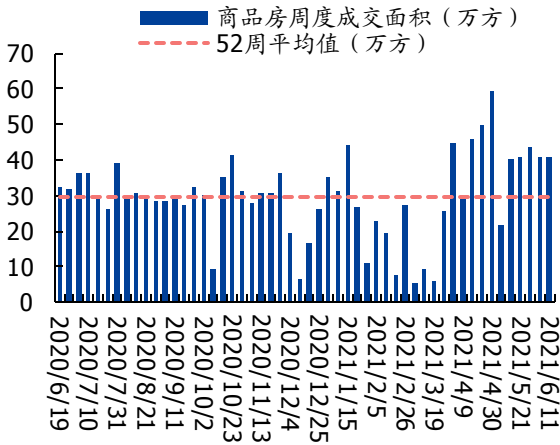
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 45: 东莞商品房销售情况



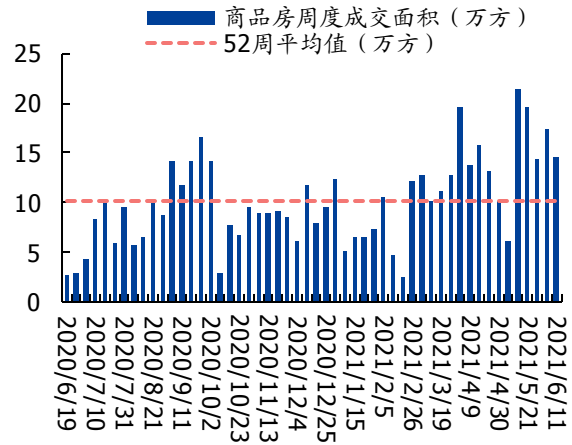
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 46: 济南商品房销售情况



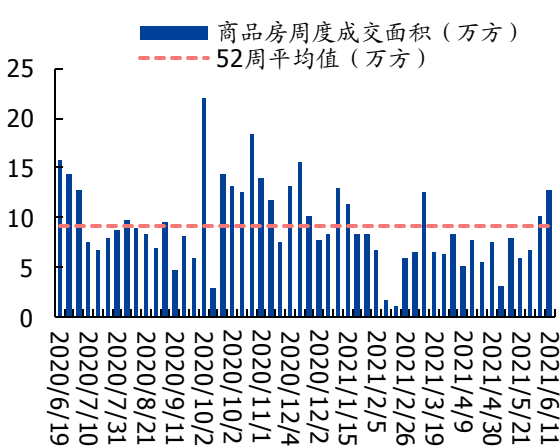
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 47: 福州商品房销售情况



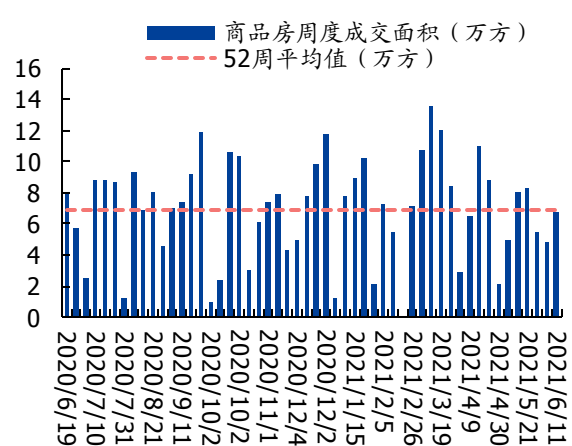
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 48: 惠州商品房销售情况



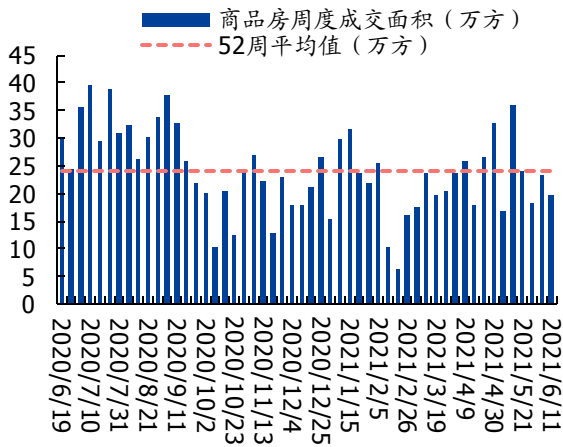
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 49: 扬州商品房销售情况



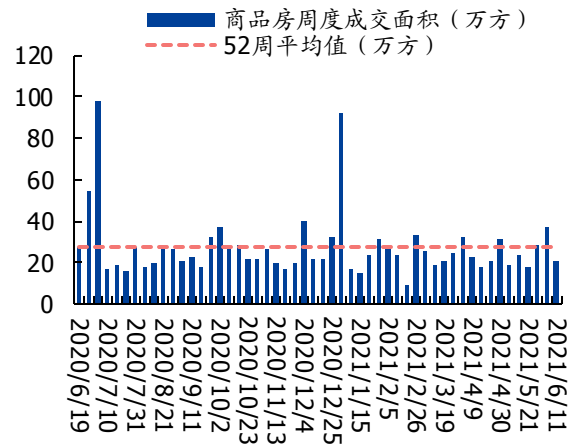
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 50: 南宁商品房销售情况



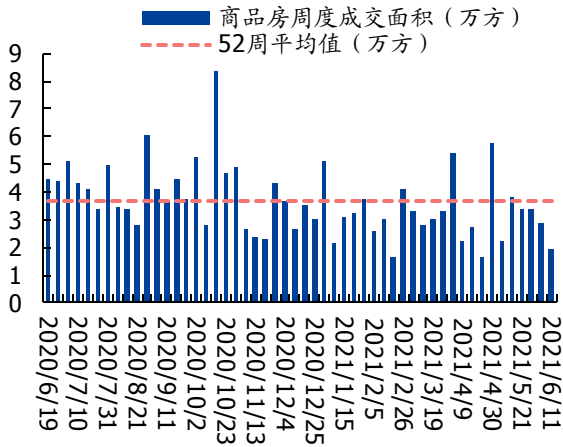
资料来源: wind, 国盛证券研究所

图表 51: 温州商品房销售情况



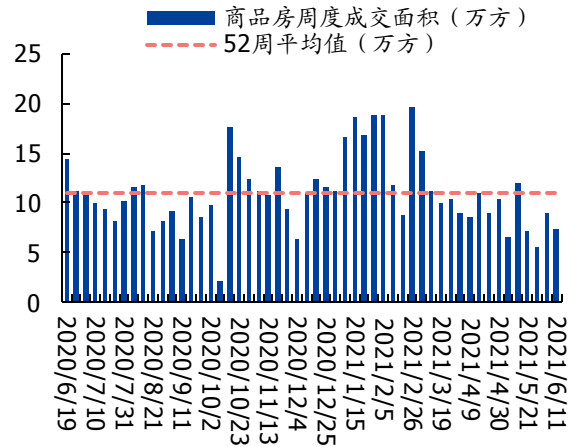
资料来源: wind, 国盛证券研究所

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所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