

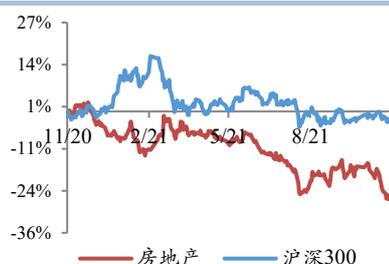
库存微增，万物云拟分拆上市

行业评级：增持

报告日期：2021-11-08

主要观点：

行业指数与沪深300走势比较



分析师：王洪岩

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

●市场表现：

本周，上证指-1.57%，收报于3491.57点；创业板指本周0.06%，收报3352.75点；沪深300本周-1.35%，收报于4842.35点。房地产板块-3.22%，在28个行业内位列第22位。

●新房成交：成交面积同比-22.7%，环比-12.6%

本周(10.29-11.04)，我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约295万方，同比-22.7%，环比-12.6%。其中，一线(4城)一手房合计成交面积84万方，同比5.7%、环比-12.2%；二线(14城)一手房合计成交面积138万方，同比-24.1%、环比-1.8%；三线(14城)一手房合计成交面积72万方，同比-39.6%、环比-28.2%。

●二手房成交：成交面积同比-45.2%，环比-2.9%

本周(10.29-11.04)我们重点跟踪的17城二手房成交面积合计约95万方，同比-45.2%，环比-2.9%。其中，一线(2城)二手房合计成交面积25万方，同比-40.6%、环比-10.7%；二线(8城)二手房合计成交面积46万方，同比-45.5%、环比-0.8%；三线(7城)二手房合计成交面积23万方，同比-49.0%、环比2.5%。

●新房库存：库存面积环比+0.96%，去化周期10.0月

截至2021.11.04，本周，我们重点跟踪的16城新房库存面积合计约9287万方，环比+0.96%，整体去化周期(按面积)约10.0月。其中，一线(4城)新房库存合计2958万方，环比+0.93%，去化周期8.5月；二线(6城)新房库存3178万方，环比+1.23%，去化周期7.6月；三线(6城市)新房库存3151万方，环比+0.70%，去化周期19.0月。

●土地市场：百城土地成交面积897万方，成交土地总价224亿元，土地溢价率1.06%

上周(10.25-10.31)，百城土地供应数量为391宗，对应土地供应建面约3804万方；百城土地成交数量为102宗，对应土地成交建面约897万方，成交土地总价约224亿元，百城土地溢价率为1.06%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为111万方、435万方和351万方，同比分别为-42%、-75%和-88%，对应土地溢价率分别为0.0%、2.95%和0.71%。

相关报告

- 1.【华安地产】克尔瑞数据点评：“银十”褪色，单月权益跌幅高于全口径
2021-11-01
- 2.【华安地产】行业周报：新房成交持续下行，因城施策持续推进
2021-11-01
- 3.【华安地产】行业周报：房地产税试点改革，短期波动难掩长期向稳
2021-10-25

●投资建议:

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”及“土地供应两集中”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控风向未变，“以稳为主”仍为主基调，大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，低基数效应消退，Q4 基本面下行承压，行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调加重。建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科 A、金地集团；（2）成长受益型：金科股份、中南建设、华发股份；（3）物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、金科服务、宝龙商业等。

●风险提示:

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-22.7%，环比-12.6%	5
2 新房库存：库存面积环比+0.96%，去化周期 10.0 月	7
3 二手房市场：成交面积同比-45.2%，环比-2.9%	10
4 土地市场：百城土地成交面积 897 万方，成交土地总价 224 亿元，土地溢价率 1.06%	12
5 行业新闻：	13
6 公司要闻：	14
7 风险提示：	16

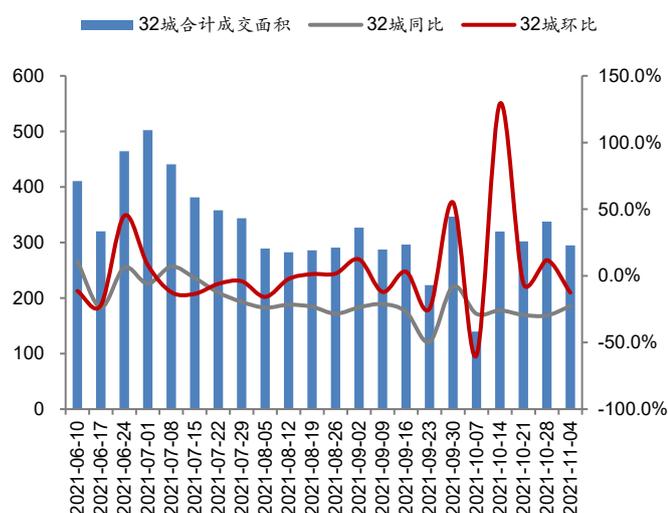
图表目录

图表 1	32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2	一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3	二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4	三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5	32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6	一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7	二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8	三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9	重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10	16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11	一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12	二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13	三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14	16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15	一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16	二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17	三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18	17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19	一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20	二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21	三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22	17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23	一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24	二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25	三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26	百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27	百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28	一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29	一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30	百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

1 新房成交：成交面积同比-22.7%，环比-12.6%

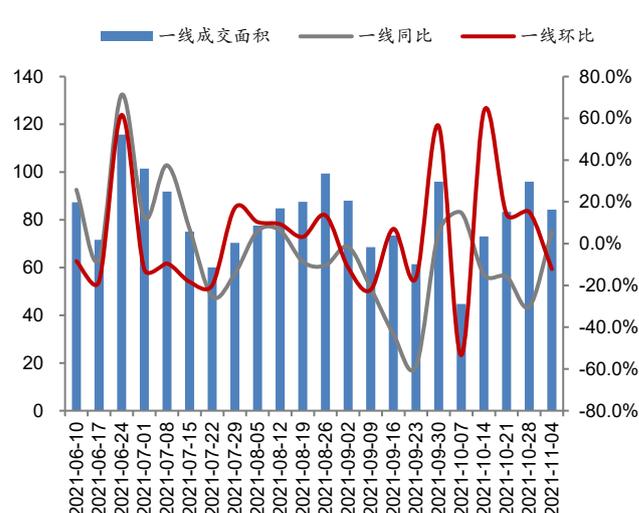
本周（10.29-11.04），我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约295万方，同比-22.7%，环比-12.6%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积84万方，同比5.7%、环比-12.2%；二线（14城）一手房合计成交面积138万方，同比-24.1%、环比-1.8%；三线（14城）一手房合计成交面积72万方，同比-39.6%、环比-28.2%。

图表 1 32城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



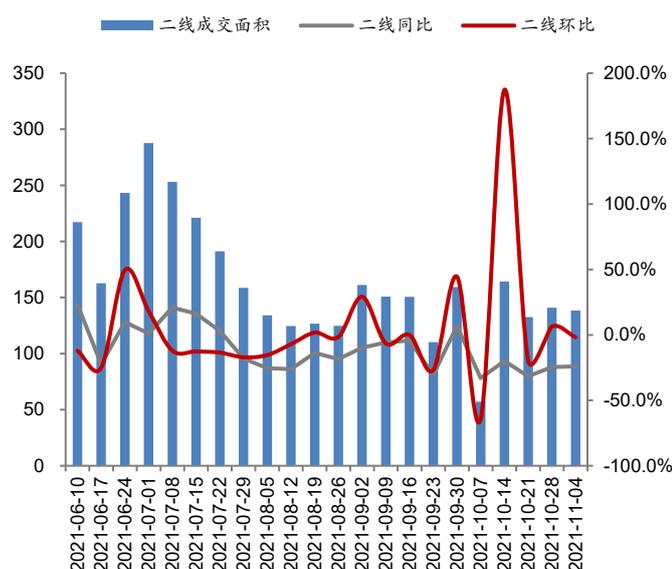
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



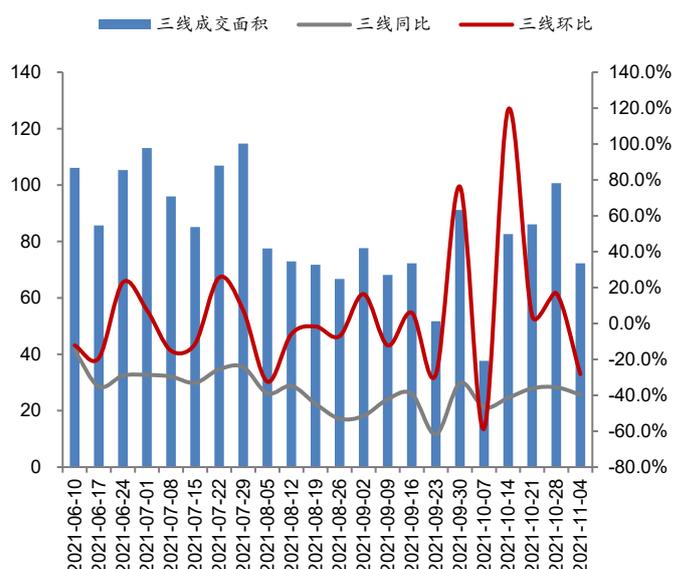
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

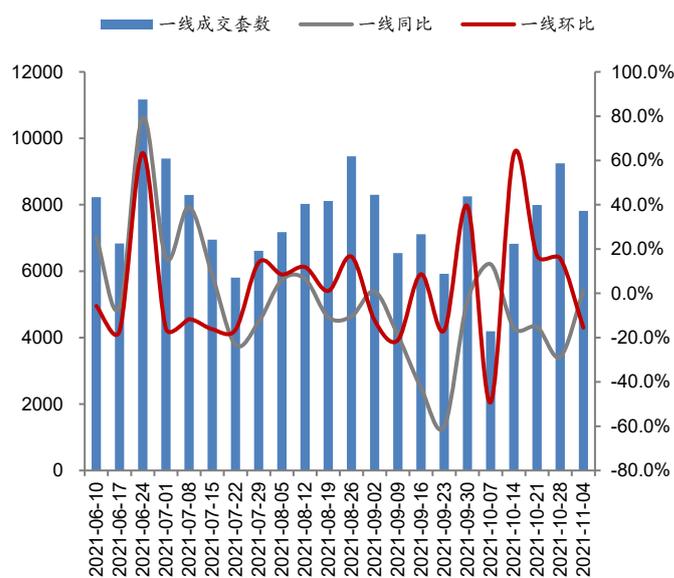
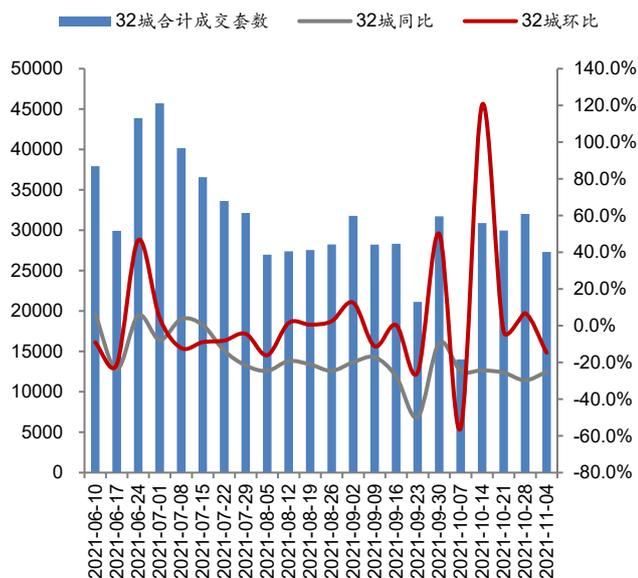


资料来源：wind，华安证券研究所

成交套数：本周，我们重点跟踪的32城一手房成交套数合计约27314套，同比-25.1%，环比-14.7%。其中，一线（4城）一手房合计成交套数7814套，同比1.2%、环比-15.5%；二线（14城）一手房合计成交套数11616套，同比-29.5%、环比-4.6%；三线（14城）一手房合计成交套数7884套，同比-35.8%、环比-25.6%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

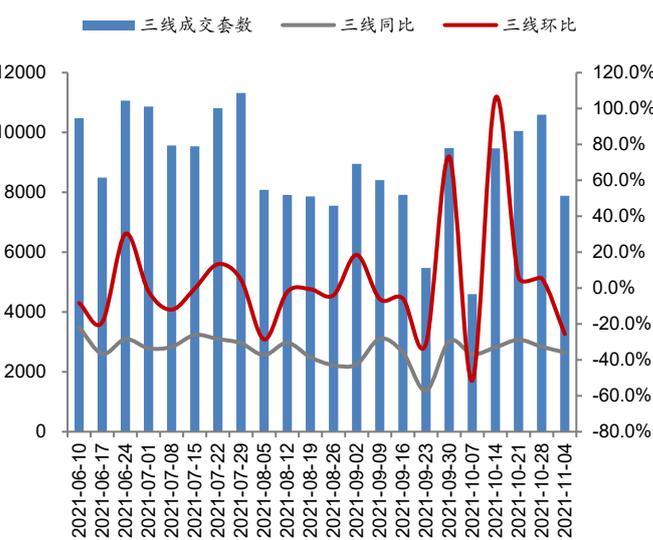
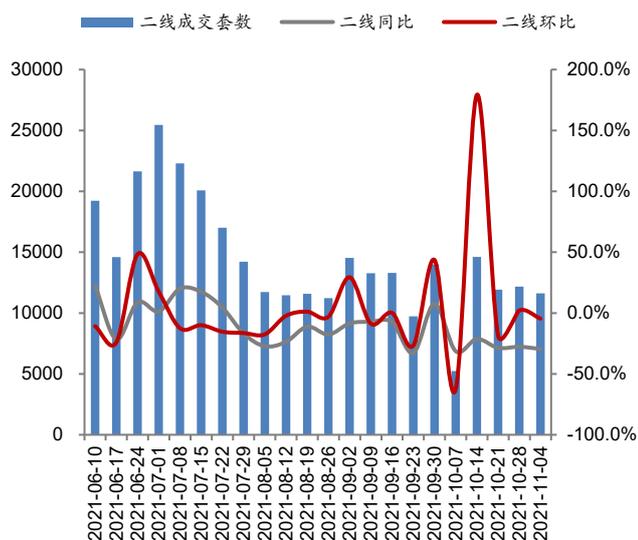


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

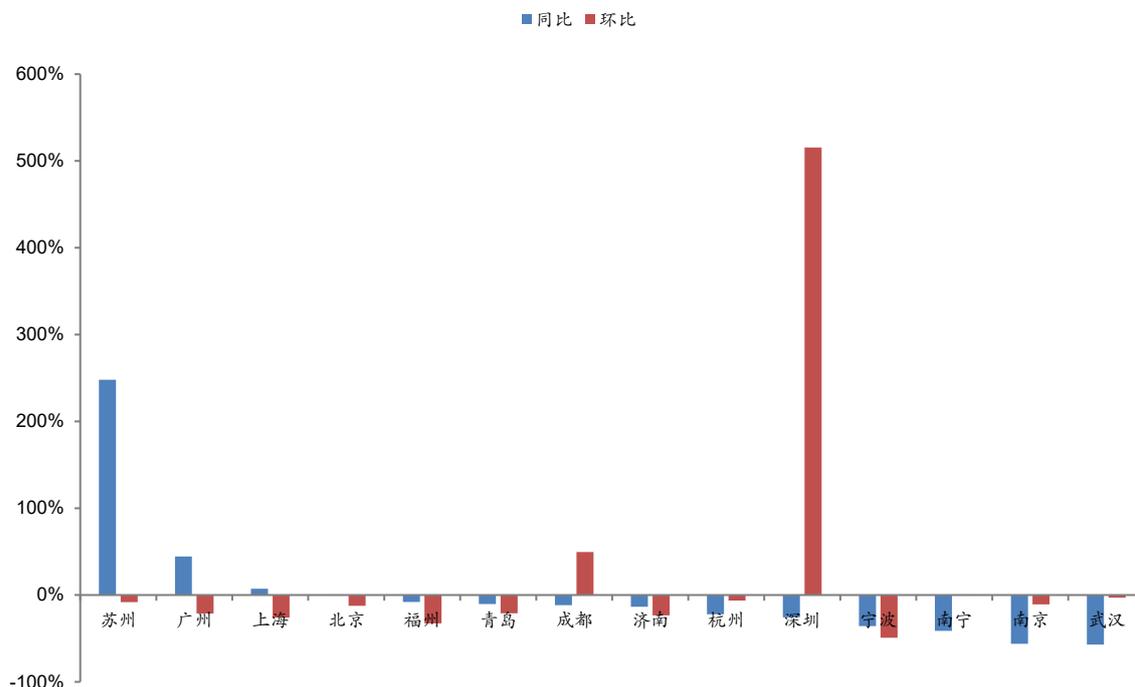
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

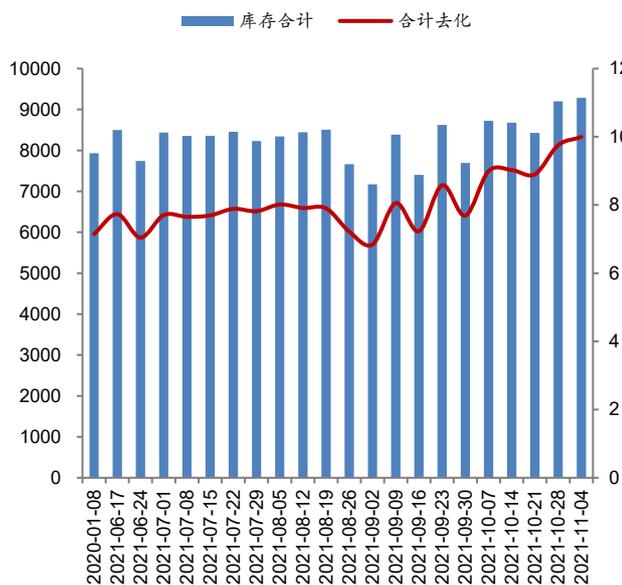


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比+0.96%，去化周期 10.0 月

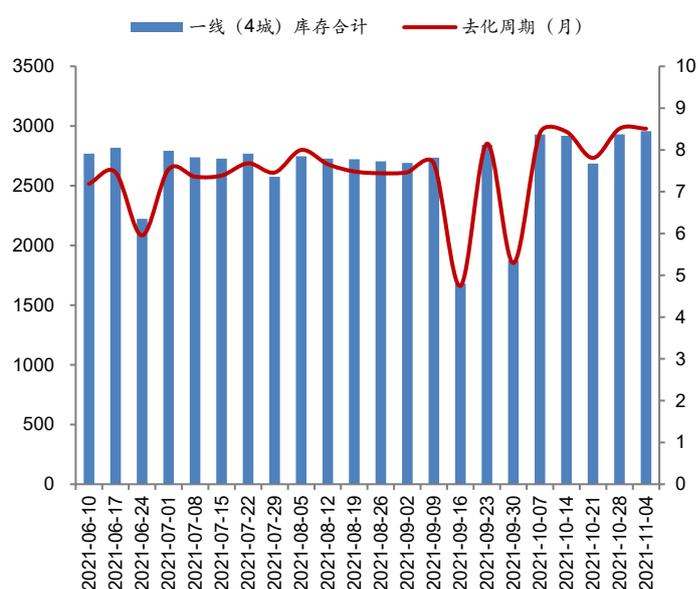
库存面积：截至 2021.11.04，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9287 万方，环比+0.96%，整体去化周期（按面积）约 10.0 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2958 万方，环比+0.93%，去化周期 8.5 月；二线（6 城）新房库存 3178 万方，环比+1.23%，去化周期 7.6 月；三线（6 城市）新房库存 3151 万方，环比+0.70%，去化周期 19.0 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



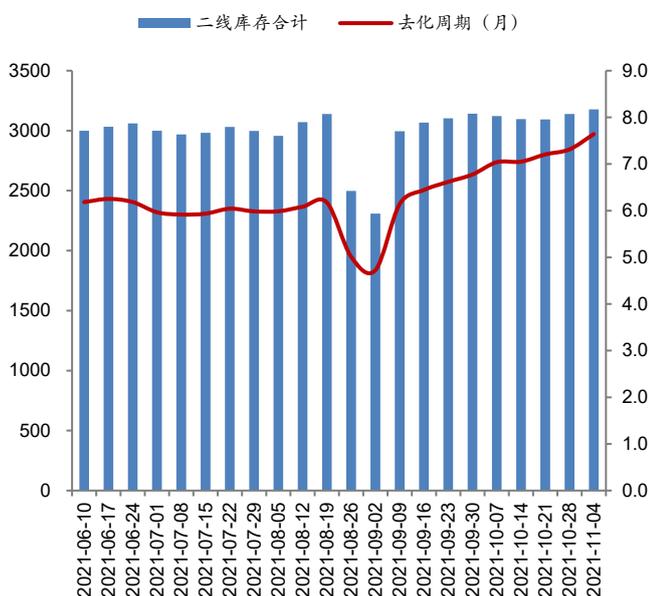
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



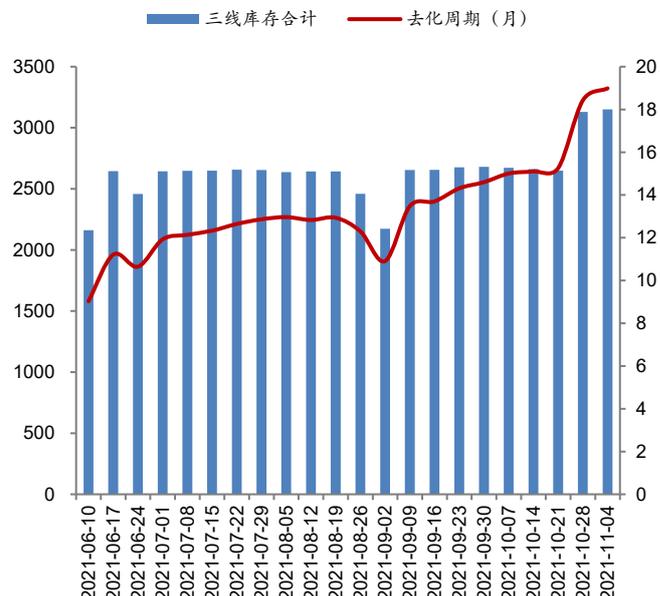
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期(万方,月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

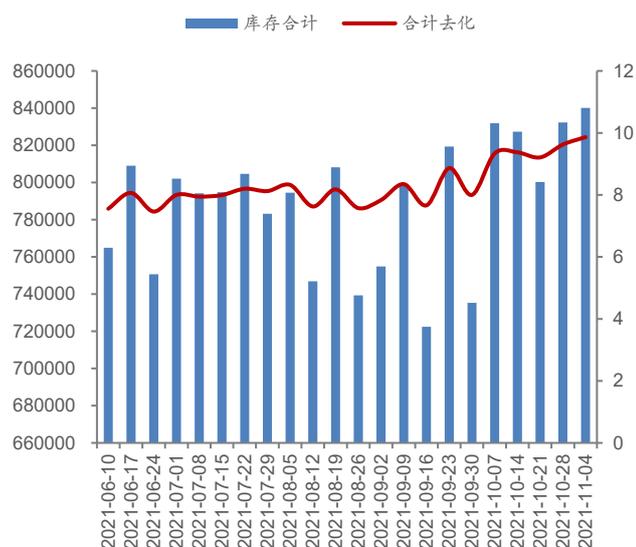
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

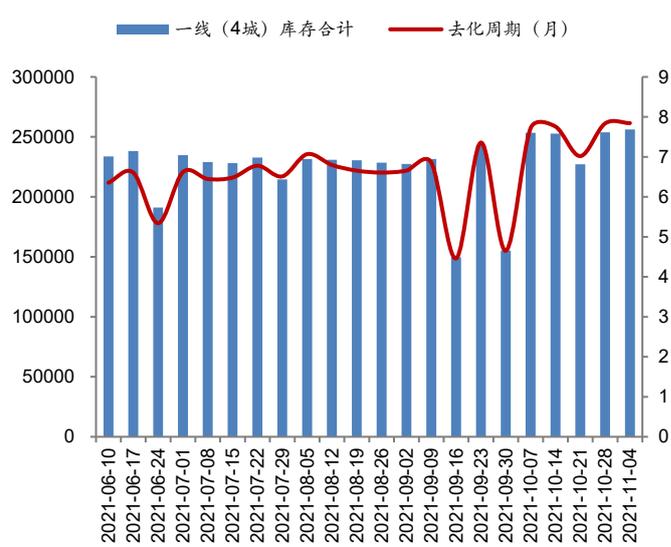
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 840096 套，环比 0.94%，整体去化周期（按套数）约 9.9 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 256189 套，环比 0.97%，去化周期 7.8 月；二线（6 城）新房库存套数 278150 套，环比 1.69%，去化周期 7.6 月；三线（6 城）新房库存套数 305757 套，环比 0.23%，去化周期 19.4 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



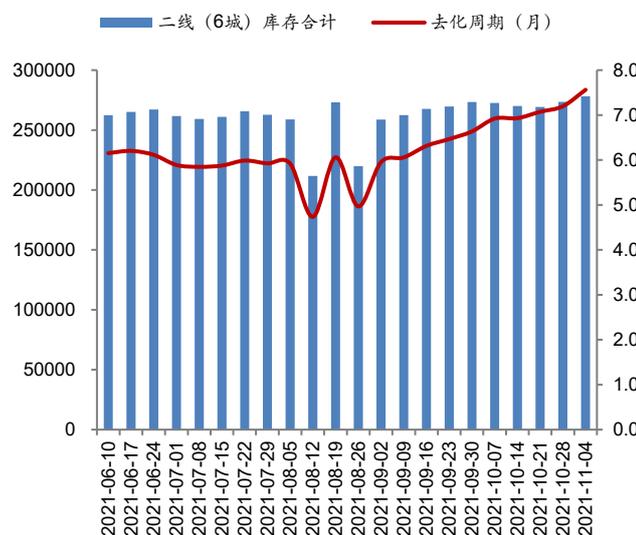
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



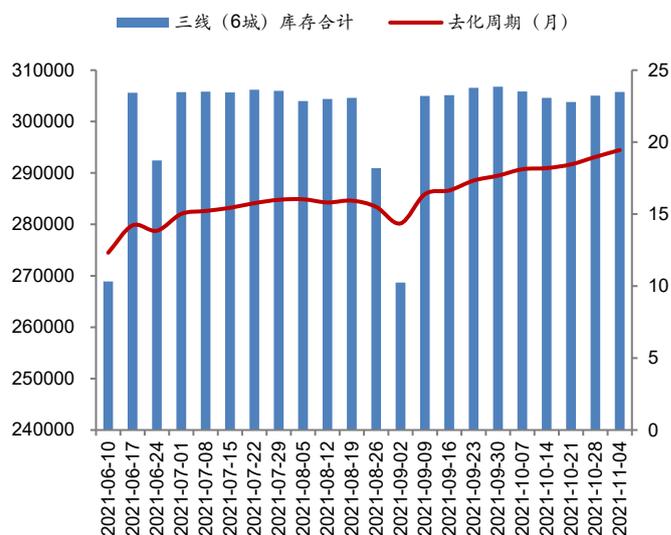
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

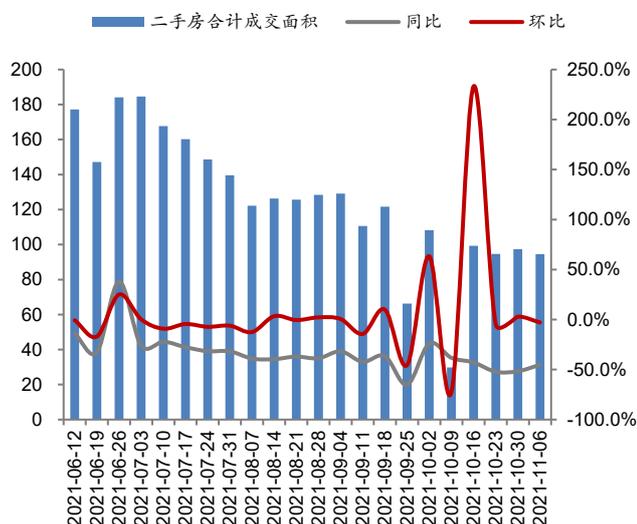


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房市场：成交面积同比-45.2%，环比-2.9%

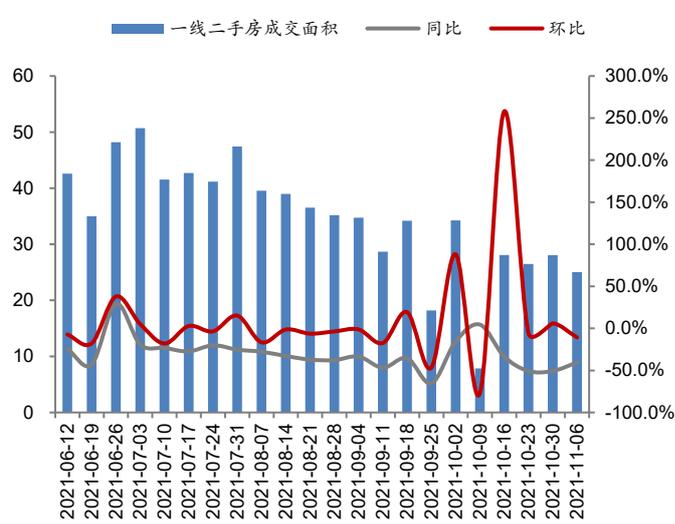
成交面积：本周（10.29-11.04）我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 95 万方，同比-45.2%，环比-2.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比-40.6%、环比-10.7%；二线（8 城）二手房合计成交面积 46 万方，同比-45.5%、环比-0.8%；三线（7 城）二手房合计成交面积 23 万方，同比-49.0%、环比+2.5%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



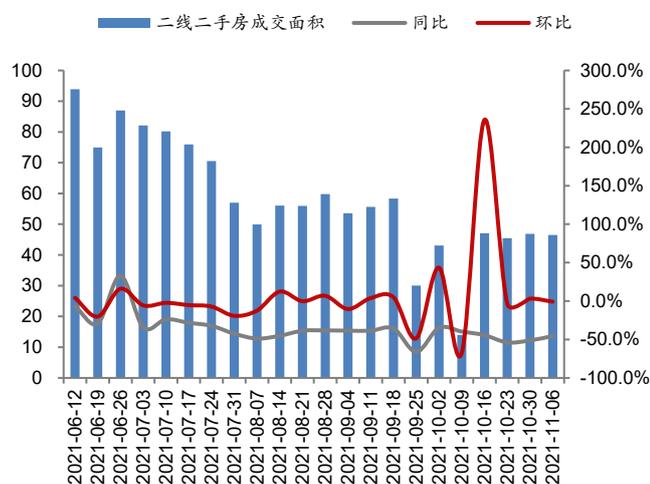
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）

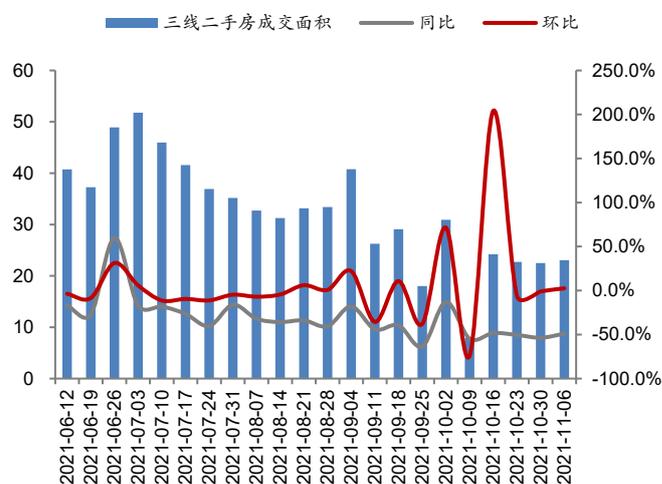


资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）



图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



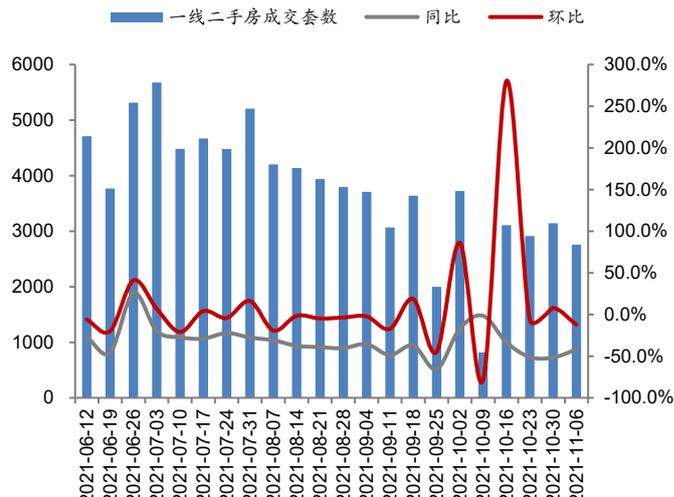
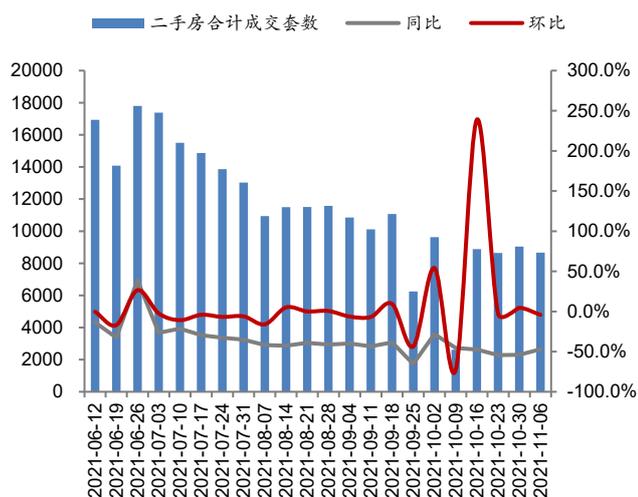
资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计 8660 套, 同比-47.0%, 环比-4.2%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 2757 套, 同比-42.1%、环比-12.3%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 3779 套, 同比-49.2%、环比-0.8%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 2124 套, 同比-48.8%、环比+1.8%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)

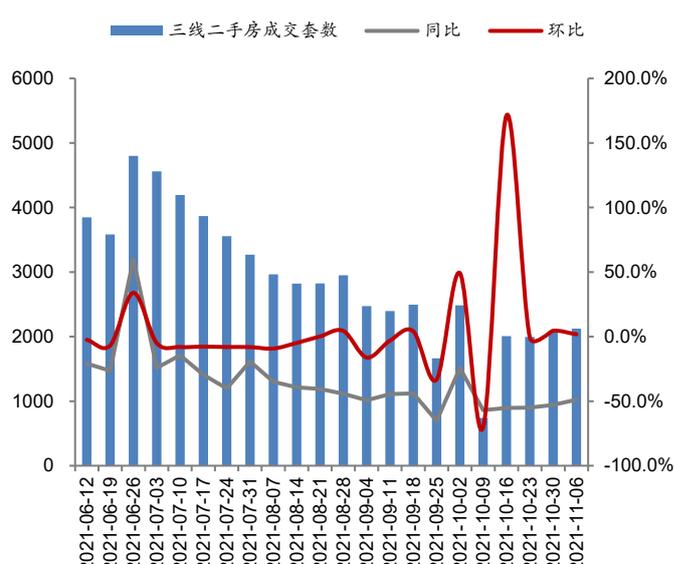
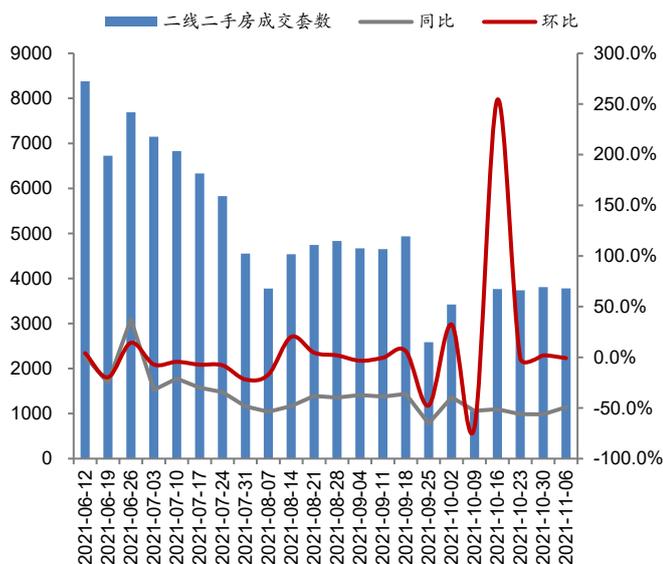


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



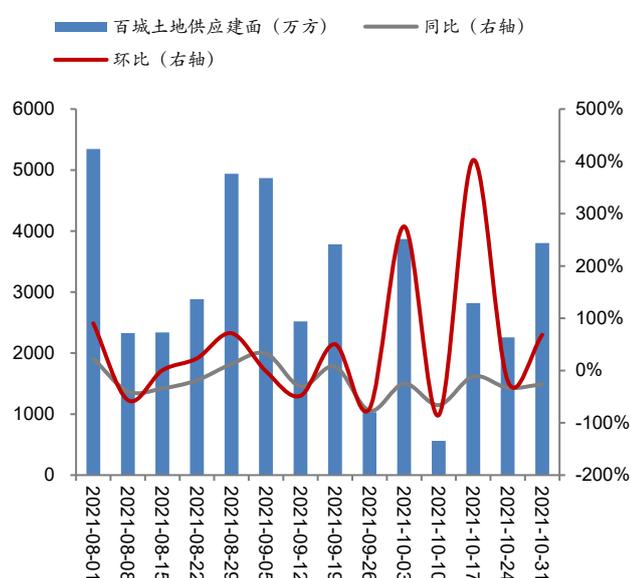
资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 897 万方，成交土地总价 224 亿元，土地溢价率 1.06%

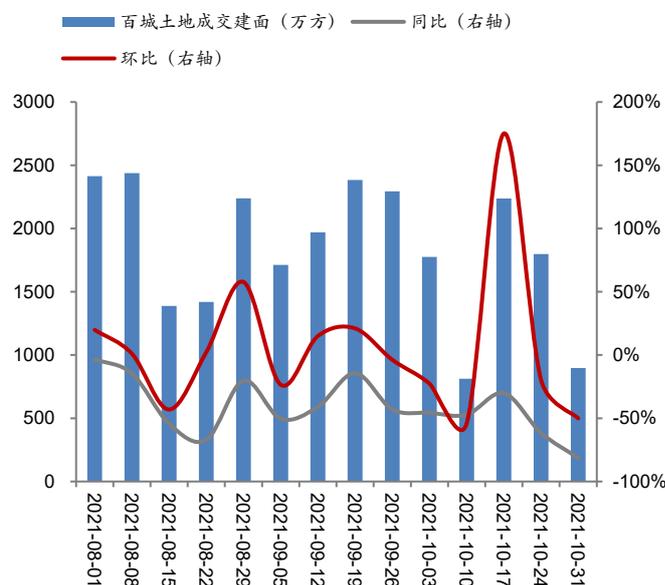
上周（10.25-10.31），百城土地供应数量为 391 宗，对应土地供应建面约 3804 万方；百城土地成交数量为 102 宗，对应土地成交建面约 897 万方，成交土地总价约 224 亿元，百城土地溢价率为 1.06%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 111 万方、435 万方和 351 万方，同比分别为-42%、-75%和-88%，对应土地溢价率分别为 0.0%、2.95%和 0.71%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



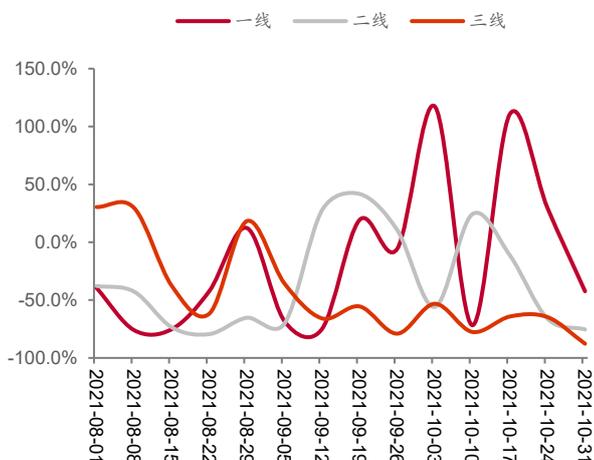
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



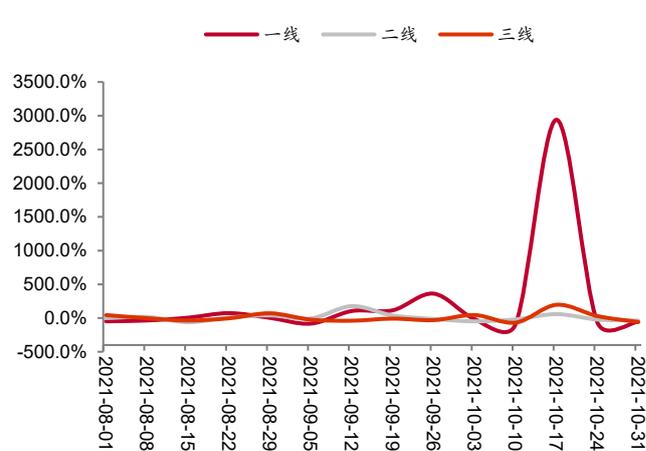
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线城市土地成交面积同比（周）



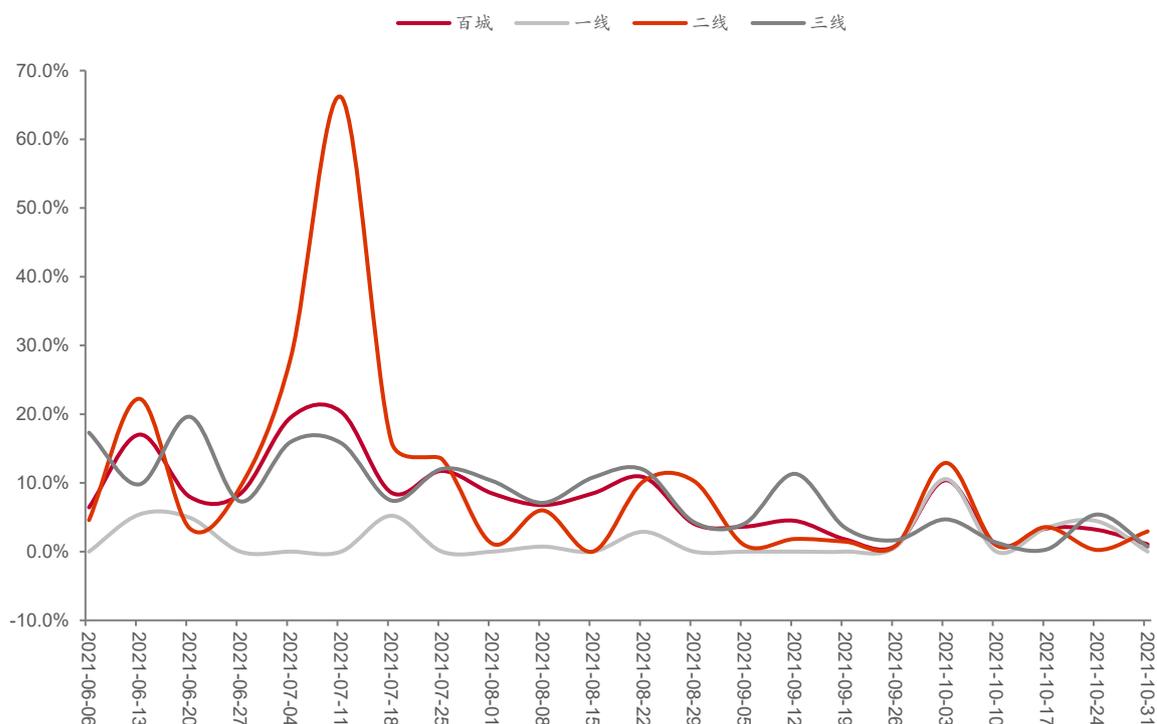
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线城市土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、中国人民银行：截止 10 月末境外机构持有银行间市场债券 3.9 万亿元，占银行间债券市场总托管量的 3.4%。（中国人民银行官网）

2、住建部：1) 表示全国 40 个城市在建设保障性租赁住房，目前已开工 70 余万套，占全年计划的近八成。2) 印发《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》，对保障性租赁住房发展情况实施监测评价。3) 发布《关于开展第一批城市更新试点工作的通知》，北京、厦门、景德镇等 21 个城市（区）将开展第一批城市更新试点工作，针对城市发展面临的突出问题和短板，因地制宜探索城市更新的模式。（中国住建部官网）

3、港交所：引入特殊目的收购公司（SPAC）上市框架的市场咨询期结束。（港交所官网）

4、北京住建委：1) 就《北京市商品房预售资金监督管理办法》征集意见，将招标选取监管银行，落实属地监督职责，提高资金监管额度。2) 北京发布 2022 老旧小区整治计划，新开工不低于 300 个小区。（北京市住建委官网）

5、天津：1) 发布新版《关于全面开展经纪机构存量房屋买卖网签工作的通知》征求意见稿，其中要求中介不得协助买卖双方隐瞒或虚报房屋成交价格。2) 发布第三批集中供地信息，共计 16 宗地块，规划建面 196 万平方米。（天津市住建委官网、观点地产网）

6、深圳地方金融监督管理局：发布《关于推动金融服务业新发展格局的指导意见》，指出房地产贷款集中度高的机构要积极优化信贷结构，减少对房地产业务的依赖。（深圳市地方金融监督管理局官网）

7、广州：1) 发布第三批集中供地清单，共计 17 宗地块，计容总建面 296 万平方米，起拍总价 434 亿元，将于 12 月 1 日正式出让。2) 对《广东省房产税施行细则》第 2、4、6、9、11、12、14、15 条款予以修改。3) 发布《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，建立多元化保障性租赁住房资金筹措机制。（广州公共资源交易中心、广东省人民政府）

8、成都住建局：发布《关于进一步明确商品房预售款监管有关事项的通知》，明确商品房预售款监管事项，优化预售款支取条件。（成都住建局官网）

9、济南自然资源和规划局：第三批集中供地挂牌出让 81 宗地，总起始价超 269 亿元。（济南自然资源和规划局官网）

10、西安住建局：印发《关于暂停共有产权住房购房资格审核的通知》，11 月 1 日起将暂停共有产权住房购房资格审核。（西安市住建局官网）

11、无锡自然资源和规划局：进行第三批集中供地，共有 18 宗涉宅地块出让，16 宗底价成交，2 宗微溢价，最高溢价 2.76%，共收金 268.6 亿元。（无锡市自然资源和规划局官网）

12、南通：1) 二批次集中供地开拍，共有 17 宗地块出让，总起价 162 亿元。2) 中创 1 宗、海门 5 宗均为底价成交，总成交价 39.9 亿元，崇川区城西和开发区地块均已撤牌下架。（南通土地交易中心、南通市住房和城乡建设局官网）

13、常州规划和自然资源局：三批次集中供地出让 8 宗涉宅地块，总出让面积 56.3 万平方米，总建筑面积 108.4 万平方米，总起价 117.5 亿元，2 宗成交，1 宗终止，4 宗流拍，一宗待出让。（常州市规划和自然资源局）

14、杭州规划和自然资源局：拟出让 51 宗地块，总出让面积 252.3 万平方米。（杭州规划和自然资源局）

15、宁波自然资源和规划局：第二批集中供地总成交 28 宗，流拍 18 宗，其中仅三宗地块溢价成交，最高溢价率 7.6%，总成交出让面积 187.3 万平方米，总成交价 175.2 亿元。（宁波市自然资源和规划局）

16、石家庄规划和自然资源局：挂牌出让 12 宗地块，总起价 33.3 亿元。（石家庄规划和自然资源局）

6 公司要闻：

1、【万科 A】1) 直接或间接合计持有万物云 62.9% 股权，现将启动万物云香港上市的筹备工作；2) 21 年 10 月实现合同销售面积 258.1 万平方米，同比下降 29.5%，合同销售金额 419.5 亿元，同比下降 19.7%。

2、【碧桂园】10 月份权益合同销售金额 458.3 亿元，权益销售建筑面积 595 万平方米。

3、【保利发展】公司成功发行 2021 年度第三期中期票据，实际发行金额 25 亿元，发行利率 3.25%。

4、【中南建设】1) 控股股东中南城投 1 亿股解除质押，占其所持股份 4.9%，占公司总股本 2.6%；2) 10 月实现合同销售金额 165.2 亿元，销售面积 134.4 万平方米。

5、【中国海外发展】1~10月公司累计合约物业销售金额3024.8亿元，按年增加5.7%，收购的土地累计应占楼面面积954万平方米，累计应付土地出让金1117.9亿元。

6、【阳光城】1) 东方金诚将阳光城的主体信用等级由AAA下调至AA+，大公国际维持AAA评级，中诚信维持AA+，但列入可能下降的观察名单；2) 控股股东阳光集团因其部分账户维持担保比例低于平仓线，累计被动减持公司股份8361.3万股，占公司总股本2%；3) 阳光城寻求7.5亿美元债务展期，延期方案加入实控人担保措施。

7、【金地集团】1) 发布销售情况，10月实现签约面积99.7万平方米，同比下降2.9%，实现签约金额165.2亿元，同比下降17.5%；2) 金地集团2021年公开发行50亿住房租赁专项公司债券项目状态更新为“已反馈”。

8、【融信中国】已安排资金16.1亿元人民币汇入指定偿债监管专户，用于偿还2021年11月12日到期的公司境内债券。

9、【建业地产】1) 公司已将有关2021年11月到期票息6.75%优先票据的资金汇至受托人，共有4亿美元票据将于11月8日到期；2) 10月份单月物业合同销售额人民币30亿元，同比减少70.7%；合同销售建筑面积48.6万平方米，同比减少67.6%。

10、【新城控股】1) 10月份新城控股实现合同销售金额约221亿元，比上年同期下降20.5%；2) 销售面积约249万平方米，比上年同期下降7.4%；3) 在境外发行的总额为3.5亿美元的无抵押固定利率债券将提前赎回并予以注销。

11、【中国金茂】公布赎回无条件及不可撤回地担保3亿美元的优先担保永久资本证券。

12、【金科股份】新增回购285.1万股，累计回购4099.9万股。

13、【旭辉控股集团】1) 购回及注销部分于2022年1月到期的5.5%优先票据，该等票据的尚未偿还本金总额约为5.1亿美元，占该等票据的本金额87.1%；2) 10月份集团合约销售金额162亿元，合同销售面积108.5万平方米，合同销售均价15500元/平方米。

14、【金地商置】10月份合约销售金额55.6亿元，合约销售面积35.1万平方米，销售均价15850元/平方米。

15、【融创中国】10月份实现合同销售金额约人民币509.8亿元，同比减少27.6%；合同销售面积约362.3万平方米。

16、【融信中国】10月份公司合约销售额131.7亿元，总合约建筑面积43.6万平方米，合约销售均价30182元/平方米。

17、【招商蛇口】为2家子公司提供不超过5.9亿元担保。

18、【富力地产】1) 10月总销售收入共约人民币106.7亿元，销售面积约983.5万平方米；2) 梁英梅因退休而辞任股东代表监事，监事会建议委任张宇聪为富力地产股东代表监事。

19、【蓝光发展】部分金融机构及合作方向公司提起了诉讼，本次新增诉讼涉案金额合计37亿元。

20、【泰禾集团】三季度数据显示，前三季度营收15.8亿元，同比下降43.7%，未偿还借款达496.9亿元。

21、【华夏幸福】近期新增未偿还债务本息金额79.2亿元，累计未偿还债务本息金额939.8亿元。

22、【合生创展】1~10 月份总合约金额 363.4 亿元，同比增长 42.6%，其中物业合约销售额 346 亿元，同比增长 42%。

23、【荣盛发展】10 月份公司签约金额 113.2 亿元，同比增长 1.5%，签约面积 100.5 万平方米，同比下降 2.2%。

24、【泛海控股】公司所持的民生证券 26.7 亿股股权被冻结，冻结期为 3 年。

25、【当代置业】公司撤销派发 2021 年中期股息，本公司股份及债券将继续停牌

26、【旭辉永升服务】旭辉永升服务完成配售 8352 万股，净筹 13 亿港元。

27、【保利置业集团】免去张炳南董事长、董事等职务，委任万宇清为董事会主席及执行董事。

28、【融创服务】6.9 亿元收购第一服务 3.2 亿，约股本 32.2%。

29、【星盛商业】公司接纳受限制股份单位计划，目的为奖励为集团作出贡献并表现卓越的合格参与者。

30、【金融街物业】通过公司控股子公司北京金融街第一太平戴维斯物业管理有限公司与合作伙伴设立一家合资公司。

31、【奥园健康】公司正与若干第三方就可能出售提供物业管理及其他若干附属公司的权益进行讨论。

32、【弘阳服务】公司两家间接全资附属公司分别拟收购滁州宇润的 49% 股权及拟出售南京亚东合共 51% 股权。

7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 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；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。