



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年5月15日

房地产行业周报

央行等三部门继续发声，各地政策加快放松

江宇辉 地产行业分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

内容摘要

- **本周核心观点：**各地继续出台放松政策，本周地方出台政策更为综合，城市能级向二线城市提升。本周销售市场热度有所恢复，新房成交面积同比增速降幅虽未回正但为近11个月来最低，二线城市同比涨幅已回正，二手房市场成交量回升明显，结束10个月的同比下降趋势由负转正，其中二线城市涨幅较多。土地方面，供应、成交面积均减少较多，供需比降至0.9，整体溢价率下降。本周融资方面，发债额上升偿债额下降，净融资上升，信托本周恢复发行。济南本轮集中供地推出涉宅地30宗，最终成交16幅，仅1幅溢价成交，平均溢价率1%，相对2021年较为冷淡，拿地多为城投托底。苏州第一轮集中供地共挂牌15宗土地，总出让面积82.26万平，起始总价227亿元。最终15宗全部出让，4宗溢价出让，总成交金额233.77亿元，15宗全部由央企或地方国企、城投获得。无锡第一轮集中供地共挂牌8宗土地，总起价103.9亿元。最终8宗全部出让，总成交价103.97亿元，其中7宗底价成交，1宗溢价成交，多数为城投或者城投+地方民企拿地。
- **重点政策分析：**本周各地楼市宽松政策密集出台，共有19个城市和1个省出台房地产放松政策，同时城市能级不断提升。因城施策政策城市能级提升：5月各地房地产松绑政策明显增加，本周南京、长沙、东莞、苏州、扬州、合肥等重点城市新出台房地产放松调控政策，这些城市楼市热度较好，更有望通过政策放松提振需求端、带动周边三四线城市销售回暖，进而带动全国市场的复苏。触及核心限购政策出台更为密集：从具体政策来看，政策力度明显加大，南京、东莞、苏州、扬州和合肥均在本周出台的政策中涉及限购放松：重点城市有望率先复苏，带动周边城市市场回暖：各重点城市在政治局会议之后触及核心限购政策放松明显更为密集、力度也更大，预计后续将有更多热度稍高的城市加入限购限贷政策放松中来，疫情影响消退后，这些城市市场有望率先复苏，并带动周边城市市场回暖。
- **一周行情回顾：**本周（2022/5/9-2022/5/13）申万房地产指数上涨3.91%，跑赢上证综指1.15pct，在各类板块中位列第10/32，恒生地产建筑业指数下跌1.25%，跑输恒生综指1pct。本周涨幅前3的地产公司为：福星股份（60.89%）、财信发展（33.23%）、中洲控股（23.22%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：泰禾集团（-21.79%）、天誉置业（-18.52%）、合景泰富集团（-16.03%）。本周（2022/5/9-2022/5/13）恒生物业服务及管理板块上涨0.03%，跑赢恒生综指0.27pct，跑赢恒生中国企业指数0.07pct，在各类板块中位列第14/28。本周涨幅前3的公司为：滨江服务（7.23%）、华润万象生活（4.23%）、绿城服务（3.54%），本周跌幅前3的公司分别为：宝龙商业（-19.19%）、佳源服务（-15.16%）、旭辉永升服务（-6.53%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/5/7-2022/5/13）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积220.8万平，环比上升75.9%，同比下降14.6%，降幅收窄。15城二手房成交面积162.08万平，环比上升184.5%，同比上升155.7%。上周（2022/5/2-2022/5/8）100大中城市土地供应建面1317.43万平，同比下降47%，环比下降72.08%，土地成交建面1470.28万平，同比下降49.5%，环比下降54.88%，供需比下降至0.9。
- **房企融资情况：**本周（2022/5/9-2022/5/15）房企境内新发债总额为70.46亿元，同比下降12%，环比上升36.84%。信托发行方面，本周发行15只房地产信托，发行规模18.58亿元，上周末发行信托。平均年收益率7.56%，平均期限1.82年。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期，疫情控制情况不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/5/9	全国	央行	金融纾困政策落实	央行发布2022年第一季度中国货币政策执行报告。其中针对房地产提出：进一步抓好已有金融纾困政策落实，督促指导金融机构主动作为，精准发力，合理投放贷款，全力支持小微企业纾困发展，为受疫情影响较大的行业提供差异化金融服务。牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持力度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场健康发展和良性循环。
2022/5/10	全国	证监会	公募REITs试点扩围	证监会副主席王建军表示要“拓宽基础设施公募REITs的试点范围”。上交所高度重视保障性租赁住房公募REITs试点工作，积极支持专业化、规模化的住房租赁企业开展试点，深入调研了北京、上海、厦门、重庆等多地10多家保障性租赁住房企业。统筹推进优质项目开展试点工作，紧密协同地方发改委及相关政府单位，协助解决具体技术难点，尽快落地成熟项目。
2022/5/13	全国	央行	信贷及融资政策	人民银行将加大稳健货币政策的实施力度，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，加快落实已出台的政策措施，积极主动谋划增量政策工具，支持经济运行在合理区间。 1) 稳定信贷总量，综合运用多种货币政策工具，保持流动性合理充裕，增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，宏观杠杆率会有所上升，但保持在合理区间； 2) 降低融资成本，充分发挥贷款市场报价利率改革效能，发挥存款利率市场化调整机制作用，推动降低银行负债成本，进而带动降低企业融资成本。推动金融机构减少收费，向实体经济合理让利。
2022/5/13	全国	银保监会	银行业政策	银保监会发布关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见：坚决遏制新增地方政府隐性债务，严禁银行保险机构配合地方政府通过新增隐性债务上新项目、铺新摊子。坚持“房住不炒”定位，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/5/10	山东	德州	德州市政府	综合措施 取消限售	1.提高公积金额度： 住房公积金贷款最高额度在现有基础上提高10万元。 2.降低公积金首付比例： 公积金购房贷款首付比例在现有基础上降低10个百分点。 3.取消限售： 调整二手房交易政策，在全市范围内取消新购住房限制转让措施。
2022/5/9	江苏	苏州	苏州市房地产市场和交易管理中心	取消限售 调整限购	1.调整限售： 新房限制转让时间由3年调整为2年，二手房对限制转让时间由原来的3年调整为不再限制转让年限。 2.放松限购： 非限购区域房产不再计入家庭限购套数。在购房以后，家庭若有新出生人口（二孩及以上），则出售新房时也不受转让年限限制。 3.放松社保政策： 此外，非本市户籍居民家庭购房条件从原来的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。
2022/5/9	江苏	扬州	扬州市住建局	放松限购、 限售	1.放松限购： 在扬来扬大专及以上学历人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策。 2.放松限售： 扬州城市更新中的征收（拆迁）户在市区购买改善性住房的，其现有住房自取得不动产权证后，即可上市交易。 3.购房补贴： 在扬来扬大专及以上学历人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房）的，将给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴。
2022/5/10	辽宁	沈阳	政府多部门	放松限购	支持“卖旧买新”改善型住房需求、 提升老年人居住品质、支持多孩家庭购买自住住房、调整个人住房转让增值税免征年限、优化外地人在沈购房服务等一系列政策支持满足合理住房需求。
2022/5/10	安徽	合肥	合肥市房屋交易管理中心	部分区域 取消限购	合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园取消限购，并不特指新楼盘；其他区域外地人在合肥2年内累计正常缴纳6个月社保（不能补缴），即可以购买一套；合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房，新房则仍然限购。
2022/5/10	江苏	南京	南京市房产局	调整限售 放松限购	1) 调整新房限售政策： 对于预售商品房，限售时间从原来的办理产权证满3年调整为合同备案日期满3年。 2) 放松限购： 生育二个孩子及以上南京户籍居民家庭，可新增购买一套商品住房，同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。
2022/5/11	湖南	长沙	长沙市住建局	放松限购	印发《关于推进长沙市租赁住房多主体供给多渠道保障盘活存量房的试点实施方案》，已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋， 盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/5/12	浙江	嘉兴	嘉兴市房地产业协	放松限购	<p>1.放松限购：满足本市户籍居民的合理住房需求。在提供购买商品住宅说明后，支持本市户籍居民刚性、改善性等合理购房需求。</p> <p>2.放松社保政策：满足非本市户籍人才合理住房需求，对非本市户籍的各类人才，在本市连续缴存社保满6个月及以上的，参照本市户籍居民家庭相关购房政策。</p>
2022/5/13	江苏	常州	常州市住建局	放松限购、降低首付	<p>1.放松限售：商品住房自取得不动产权证后满2年可上市交易，将商品住房的限售年限由4年缩短至2年。</p> <p>2.降低第二次住房公积金贷款的首付比例：第二次住房公积金贷款最低首付比例由50%降低至30%。</p> <p>3.提高最高贷款额度：贷款申请人中有一人符合条件的，最高贷款额度从30万元提高至60万元，两人(含)以上符合条件的，最高贷款额度从60万元提高至90万元。</p>
2022/5/10	广东	中山	中山四大行	下调首付比例	中山中行、工行、农行等四大行确认， 中山非限购区域，首套房实行2成首付。
2022/5/10	广西	钦州	钦州市住建局	下调首付比例	<p>1.降低首付比例和贷款利率：钦州市将推动个人住房贷款利率下调，降低首付款比例，首套房最低首付款比例为20%。</p> <p>2.提高住房公积金贷款额度上限：双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为40万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为33万元。</p>
2022/5/9	吉林	吉林	吉林市人民政府	公积金贷款额度	<p>1.降低住房公积金贷款首付比例：职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付比例不低于20%。</p> <p>2.放宽住房公积金贷款缴存条件：缴存职工连续、正常、足额缴存住房公积金6个月(含)以上的，即可申请住房公积金贷款。提高住房公积金贷款账户余额最低认定额度。住房公积金贷款额度不得高于借款人及其配偶住房公积金账户余额之和的10倍；账户余额不足3万的按3万元计算，可贷款额度提高至30万元。</p>
2022/5/9	浙江	金华	金华市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	<p>1.调整市区住房公积金贷款最高额度：首套贷款个人最高贷款为40万元，夫妻两人合计80万元。按照规定，想要达到最高额度，公积金个人账户内必须满2万元。公积金贷款二套房额度保持不变，贷款额度个人最高20万元。</p> <p>2.降低首付比例：首付比例从原先的六成降至四成。按照新政，公积金首套购房首付比例最低三成，二套购房首付最低四成。</p> <p>3.降低贷款利率：五年期以上首套购房的贷款利率为3.25%，二套购房的贷款利率为3.575%。</p>

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/5/10	福建	泉州	泉州市住房公积金管理委员会	公积金贷款额度	<p>1.允许提取公积金支付首付款：凡在泉州市行政区域内购买新建商品住房的，购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲可提取住房公积金支付购房首付款，进一步减轻支付首付款资金压力，方便职工购买新建商品住房。</p> <p>2.提高住房公积金贷款最高额度：借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为80万元，单方缴交住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元。</p>
2022/5/11	河南	洛阳	洛阳市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	<p>阶段性取消《洛阳市住房公积金流动性风险预警管理暂行办法》中第五条第2款：个人住房公积金贷款额度计算公式中，公积金缴存余额倍数下调为6倍；第六条第2款：个人住房公积金贷款额度计算公式中各档次时间系数分别下调0.3。此举意味着洛阳贷款额度将有所提高。</p>
2022/5/13	四川	雅安	四川省雅安市住房公积金管委会	公积金贷款额度	<p>自2022年5月11日起至2022年12月31日止，在雅安市购买自住住房的，正常缴存住房公积金的单职工最高贷款额度45万元，双职工最高贷款额度55万元。商品住房以网签备案时间为准，再交易房以住房公积金贷款面签时间为准。</p>
2022/5/13	浙江	舟山	舟山市住房公积金管理委员会	公积金贷款额度	<p>《关于调整住房公积金最高贷款额度等相关政策的通知》职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为60万元；职工首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为40万元；职工已结清公积金贷款第二次申请公积金贷款的贷款最高额度调整为40万元。</p>
2022/5/9	辽宁	大连	大连市住房和城乡建设局	预售资金监管	<p>大连市住房和城乡建设局公开征求《关于进一步加强商品房预售方案管理的通知》意见，《通知》要求商品房预售价格实行明码标价、一房一价备案制度。。</p>
2022/5/10	山西	-	山西省住建厅	预售资金监管	<p>1) 重点监管资金：项目所在地监管部门可根据项目情况综合确定重点监管资金总额，但不得低于工程建设预算总额（包括建筑安装和区内配套建设等费用）的110%，全装修交付商品房项目，应将装修成本纳入预算总额。</p> <p>1) 非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。监管部门可以根据房地产开发企业动态考核、信用评级及资产负债情况，适当降低或提高其节点留存重点监管资金额度，但每个节点降低或提高的比例不得超过5%。监管部门在受理房地产开发企业重点监管资金使用申请后，应当进行必要的现场查勘，并在3个工作日内完成审核，符合使用条件的，出具《商品房预售监管资金拨付通知书》。</p>
2022/5/11	江西	九江	九江市永修县人民政府	预售资金监管	<p>江西省九江市永修县人民政府发布《永修县有效应对疫情帮助各行各业纾困困难若干政策措施》，放宽商品房预售资金监管比例，房地产开发企业在完成主体结构过半(形象层高)可申请全额监管资金的80%，完成主体结构封顶(形象层高)可申请全额监管资金的95%。</p>

重点政策分析-重点政策解读

本周各地楼市宽松政策密集出台，共有19个城市和1个省出台房地产放松政策，同时城市能级不断提升，本周出台房地产调控放松政策的城市中，增加有南京、长沙、东莞、苏州、扬州、合肥等重点城市：

- **南京**：生育二个孩子及以上南京户籍居民家庭，可新增购买一套商品住房，同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。
- **长沙**：出台盘活存量房政策，已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数已算。
- **东莞**：1) 调整限购政策:针对二孩或三孩的居民家庭，允许多买一套；2) 税收政策：将个人住房转让增值税征免年限由5年调整为2年；3) 限售政策：商品住房取得不动产权证满2年的可以进行交易转让。4) 公积金贷款额度：购买绿色建筑商品住宅，额度上浮20%（即：首套最高限108万，二套最高限60万）；5) 其他：优化住宅用地出让条件、优化预收资金监管等
- **苏州**：1) 取消二手房限售年限，新房限售年限由3年调整为2年，若家庭有新出生人口（二孩及以上）需要更换住房的，现有房屋可即时出售，不受限售条件的制约；2) 降低了限购门槛：非苏州户籍居民家庭购房条件从原来的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保；3) 调整限购政策：在苏州非限购区域购房的，不计入家庭限购套数。
- **扬州**：1) 调整限购政策：在扬来扬大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的，可不适用现行限购政策2) 调整限售政策：扬州城市更新中的征收（拆迁）户在市区购买改善性住房的，其现有住房自取得不动产权证后，即可上市交易。3) 购房补贴：在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房）的，将给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴。
- **合肥**：放松限购：合肥市瑶海区、新站区以及经开区的新桥产业园区取消限购，并不特指新楼盘；其他区域外地人在合肥2年内累计正常缴纳6个月社保（不能补缴），即可购买一套房；合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房，新房则仍然限购。

解读：

因城施策政策城市能级提升：4月底政治局会议明确“支持各地从当地实际触发完善房地产政策”，明确“支持刚性和改善性住房需求”后，5月各地房地产松绑政策明显增加，本周南京、长沙、东莞、苏州、扬州、合肥等重点城市新出台房地产放松调控政策，相较5月前出台放松政策的城市，这些城市楼市楼市热度较好，更有望通过政策放松提振需求端、带动周边三四线城市销售回暖，进而带动全国市场的复苏。

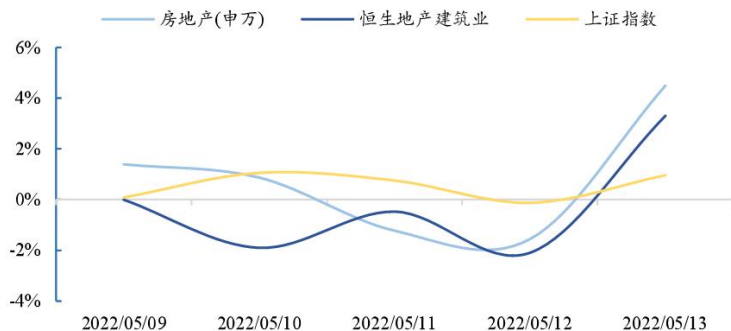
触及核心限购政策出台更为密集：从具体政策来看，政策力度明显加大，南京、东莞、苏州、扬州和合肥均在本周出台的政策中涉及限购放松：合肥6年来首次对限购政策进行优化调整；苏州此前调控政策严厉程度也一直居于长三角城市前列，此次大幅降低非户籍家庭限购门槛、并调整限购认定范围，同时新房限售年限的普遍调整也有利于释放改善需求；长沙则通过盘活存量房作为租赁住房不纳入家庭住房套数的政策，市场化方式调整限购，较此前首套房满4年或网签满6年才可购房二套的限购政策放松力度较大；南京、东莞和扬州等也均对二孩家庭限购放松。

重点城市有望率先复苏，带动周边城市市场回暖：各重点城市在政治局会议之后触及核心限购政策放松明显更为密集、力度也更大，预计后续将有更多热度稍高的城市加入限购限贷政策放松中来，疫情影响消退后，这些城市市场有望率先复苏，并带动周边城市市场回暖。

一周行情回顾-房地产

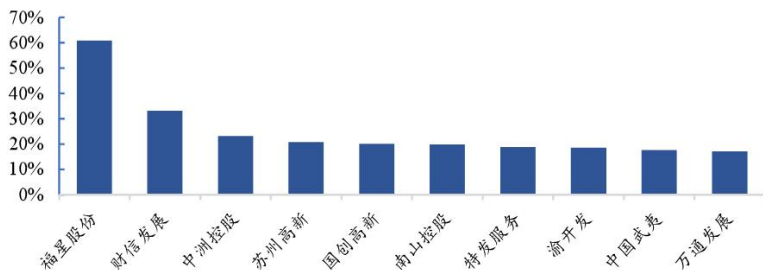
本周（2022/5/9-2022/5/13）申万房地产指数上涨3.91%，跑赢上证综指1.15pct，在各类板块中位列第10/32，恒生地产建筑业指数下跌1.25%，跑输恒生综指1pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：福星股份（60.89%）、财信发展（33.23%）、中洲控股（23.22%）、苏州高新（20.8%）、国创高新（20.16%）、南山控股（19.85%）、特发服务（18.91%）、渝开发（18.69%）、中国武夷（17.65%）、万通发展（17.14%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：泰禾集团（-21.79%）、天誉置业（-18.52%）、合景泰富集团（-16.03%）、绿景中国地产（-14.43%）、宝龙地产（-12.45%）、ST海投（-9.94%）、碧桂园（-9.05%）、天保基建（-8.24%）、合生创展集团（-7.56%）、九龙仓集团（-7.05%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



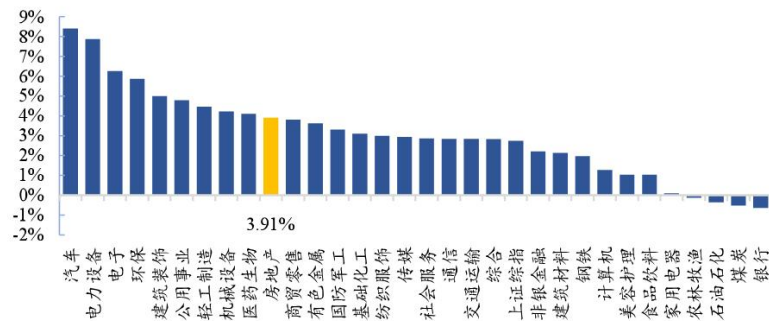
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



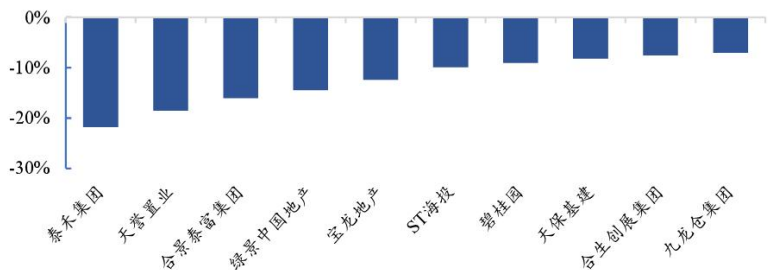
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 2：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股跌幅前 10 名（%）

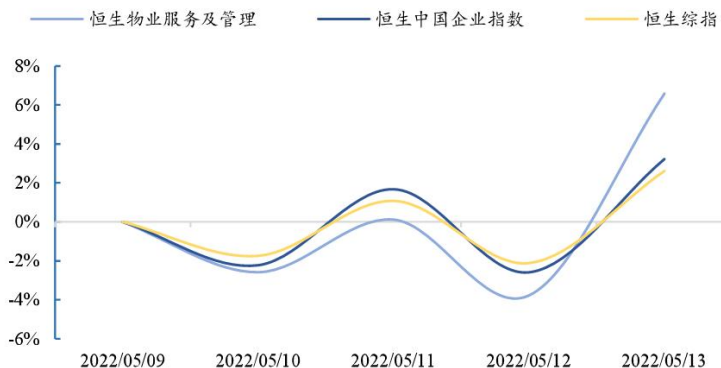


资料来源：Wind，信达证券研发中心

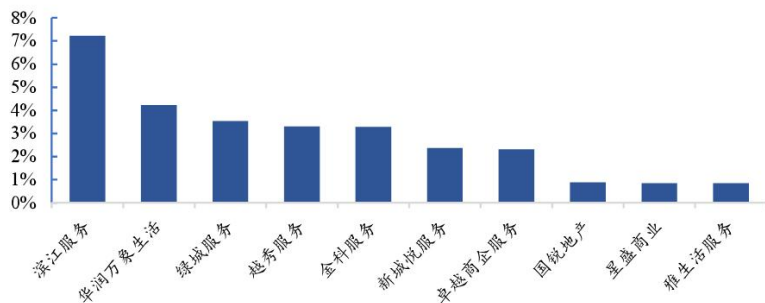
一周行情回顾-物业

本周（2022/5/9-2022/5/13）恒生物业服务及管理板块上涨0.03%，跑赢恒生综指0.27pct，跑赢恒生中国企业指数0.07pct，在各类板块中位列第14/28。本周涨幅前10的公司分别为：滨江服务（7.23%）、华润万象生活（4.23%）、绿城服务（3.54%）、越秀服务（3.31%）、金科服务（3.29%）、新城悦服务（2.37%）、卓越商企服务（2.32%）、国锐地产（0.88%）、星盛商业（0.85%）、雅生活服务（0.85%）。本周跌幅前10的公司分别为：宝龙商业（-19.19%）、佳源服务（-15.16%）、旭辉永升服务（-6.53%）、合景悠活（-5.51%）、弘阳服务（-4.85%）、建业新生活（-3.82%）、时代邻里（-3.68%）、融创服务（-2.74%）、碧桂园服务（-1.58%）、第一服务控股（-1.27%）。

图表 5：本周物业板块行情走势（%）

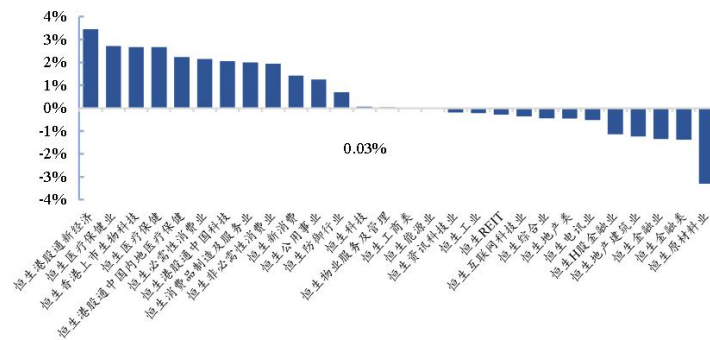


资料来源：Wind，信达证券研发中心
图表 7：本周物业股涨幅前 10 名（%）

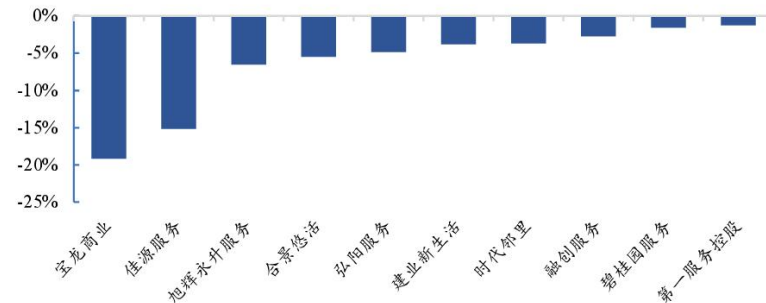


资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 6：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心
图表 8：本周物业股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/5/9	招商蛇口	业绩披露	公司2022年4月签约销售面积58.06万平方米,同比减少55.91%;实现签约销售金额140.93亿元,同比减少52%。1至4月,公司累计实现签约销售面积259.90万平方米,同比减少41.73%;累计实现签约销售金额614.35亿元,同比减少39.58%。
2022/5/9	宝龙地产	业绩披露	公司2022年4月合同销售额30.96亿元,合约建筑面积21.2万平米。1至4月累计合约销售金额152.11亿元,合约建筑面积98万平米。
2022/5/10	雅居乐集团	业绩披露	公司2021年营业额为人民币730.28亿元,较2020年下降9.0%;经营利润为人民币175.17亿元,较2020年的下降16.3%;净利润为人民币90.98亿元,较2020年下降25.7%;公司股东应占利润为人民币67.12亿元,较2020年的人民币94.75亿元下降29.2%。
2022/5/10	中国海外发展	业绩披露	公司2022年4月合同销售额203.62亿元,同比减少35.8%,合约建筑面积89.71万平米,同比减少39.6%。1至4月累计合约销售金额686.42亿元,同比减少43.3%,合约建筑面积340.34万平米,同比减少42.5%。
2022/5/10	越秀地产	业绩披露	公司2022年4月合同销售额125.44亿元,同比上升61%,合约建筑面积30.18万平米,同比减少1%。1至4月累计合约销售金额263.59亿元,同比减少20%,合约建筑面积87.84万平米,同比减少25%。
2022/5/10	远洋集团	业绩披露	公司2022年4月合同销售额68.3亿元,同比减少28.11%,合约建筑面积43.69万平米,同比减少13.69%。1至4月累计合约销售金额219亿元,同比减少28.29%,合约建筑面积137.83万平米,同比减少17.49%。
2022/5/10	首开股份	业绩披露	公司2022年4月合同销售额77.58亿元,合约建筑面积21.2万平米。1至4月累计合约销售金额279.28亿元,同比减少29.71%,合约建筑面积84.86万平米,同比减少29.01%。
2022/5/10	新城控股	业绩披露	公司2022年4月合同销售额90.29亿元,合约建筑面积95.94万平米。1至4月累计合约销售金额400.88亿元,合约建筑面积410.82万平米。
2022/5/11	龙湖集团	业绩披露	公司2022年4月权益合同销售额73.6亿,权益合约建筑面积48.3万平米。1至4月累计权益合约销售金额314.3亿元,权益合约建筑面积183.5万平米。
2022/5/11	保利发展	业绩披露	公司2022年4月公司实现签约面积218.2万平方米,同比减少34.06%;实现签约金额305.19亿元,同比减少40.39%。2022年1至4月,公司实现签约面积772.07万平方米,同比减少26.41%;实现签约金额1212.15亿元,同比减少30.93%。
2022/5/11	绿地香港	业绩披露	公司2022年1至4月,实现签约面积49.15万平方米,实现签约金额43.85亿元。

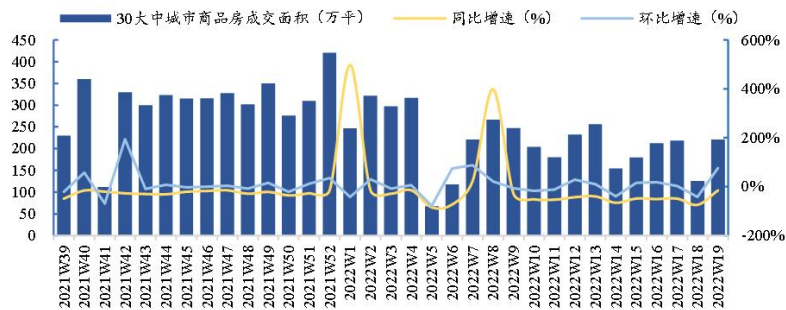
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/5/12	华润置地	业绩披露	公司2022年4月实现签约面积73.59万平方米，同比减少64.3%；实现签约金额150.6亿元，同比减少54.6%。权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约105.1亿元及54.88万平方米，分别按年减少57.6%及67.4%。2022年1至4月，公司实现签约面积320.12万平方米，同比减少44.8%；实现签约金额610.3亿元，同比减少39.6%。
2022/5/13	富力地产	业绩披露	公司2022年4月实现签约金额42.7亿元，同比减少56%。2022年1至4月，公司实现签约金额177.5亿元，同比减少56%。
2022/5/13	世茂集团	业绩披露	公司2022年4月实现签约金额60.3亿元，同比减少76.09%；合约销售面积37.2万平米，同比下降73.75%。2022年1至4月，公司实现签约金额281.5亿元，同比减少69.65%；累计合约销售面积173.73万平米，同比下降66.84%。
2022/5/13	华侨城A	业绩披露	公司2022年4月实现签约金额22.7亿元，合约销售面积12.3万平米。2022年1至4月，公司实现签约金额104亿元，同比减少60%；累计合约销售面积57.5万平米，同比下降57%。
2022/5/10	阳光城	经营相关	公司计提存货跌价准备69.16亿元，发生重大损失。
2022/5/10	新黄浦	经营相关	公司拟8160.8万元转让常州中金公司51%股权予常州中景地产。
2022/5/10	华夏幸福	经营相关	公司目前累计未能如期偿还债务金额合计463.7亿元。
2022/5/11	越秀地产	经营相关	公司与卖方杭州地铁开发有限公司订立股权转让协议，收购杭州北汇置业有限公司51%股权，总代价17亿元。
2022/5/13	香江控股	经营相关	已累计收到南方香江业绩承诺补偿款10亿元。
2022/5/13	中南建设	经营相关	3.33亿元向关联方南通益浩转让酒店业务，关联方接盘溢价率仅0.51%。
2022/5/9	粤泰控股	股权变动	公司5家法人股东已进入破产清算程序，合计持有粤泰控股14.54亿股，占公司对外发行总股本的57.31%。
2022/5/10	万业企业	股权变动	公司股东三林万业减持995万股股份，减持比例1.04%。
2022/5/10	万科企业	股权变动	公司斥2166.56万元回购119.79万股。
2022/5/10	招商蛇口	股权变动	公司注销1.8亿股回购股份，注册资本减少至77.4亿元。
2022/5/11	南山控股	股权变动	公司首次股票期权激励计划907.5万份股票期权注销完成。
2022/5/13	美的置业	股权变动	公司授予423位获选参与者约1.2亿港元股份。
2022/5/12	九龙仓集团	管理层变动	集团董事周安桥正式退任。

地产市场监测-新房成交数据

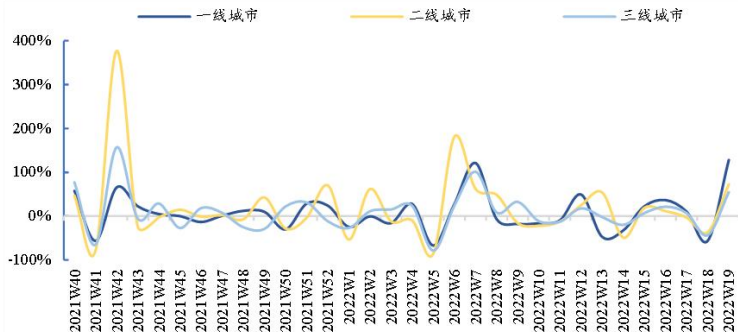
本周（2022/5/7-2022/5/13）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积220.8万平，环比上升75.9%，同比下降14.6%，降幅收窄。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为43.82/117.7/59.28万方，同比变化-15%/5%/-38%，环比上升128%/73%/55%。房价方面，4月百城住宅平均价格16193元/平，环比上升0.02%，同比上升1.51%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市平均价格分别为43681/14951/10074元/平，环比增速分别为0.03%/0.03%/-0.06%，同比增速分别为1.19%/1.41%/0.83%。

图表 9：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



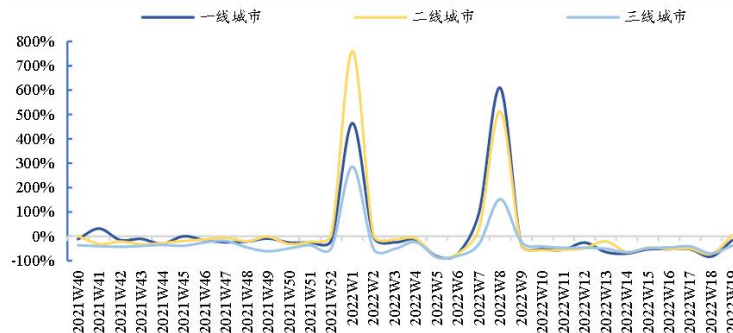
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



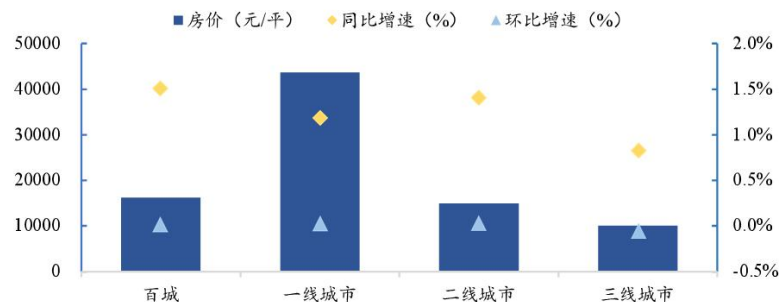
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：2022 年 4 月住宅价格和同比及环比增速

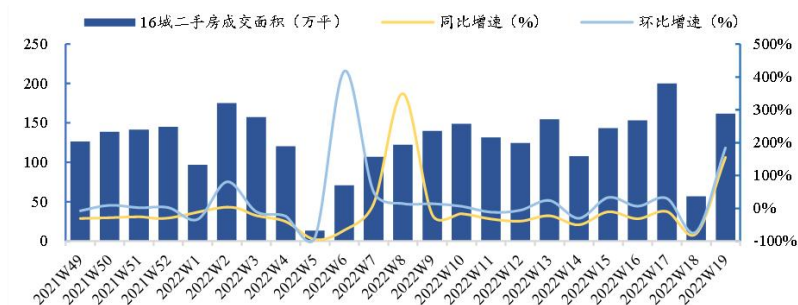


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

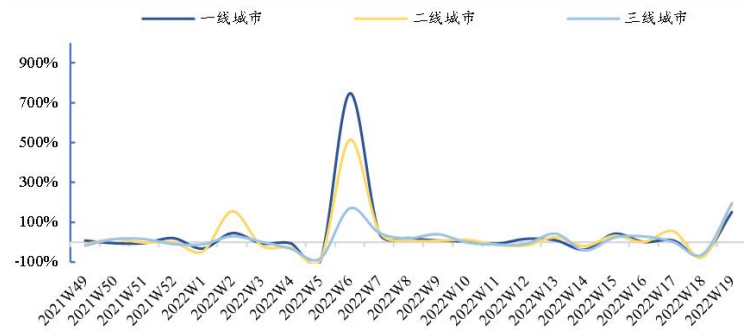
本周（2022/5/7-2022/5/13）二手房成交数据：15城二手房成交面积162.08万平，环比上升184.5%，同比上升155.7%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为36.04/84.48/41.56万方，环比上升151.7%/196.6%/193.4%，同比上升117.5%/263.2%/76.4%。二手房价格方面，3月70大中城二手房住宅价格指数环比下降0.2%，同比下降0.9%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.4%/-0.1%/-0.3%，同比增速分别为2.8%/-0.2%/-1.9%。

图表 13：15城二手房成交面积及同比和环比增速



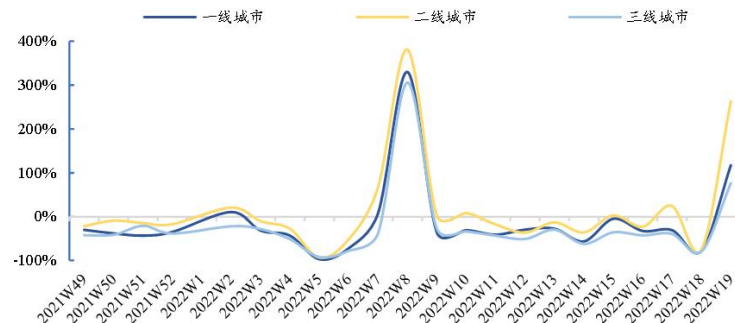
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 15：按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)



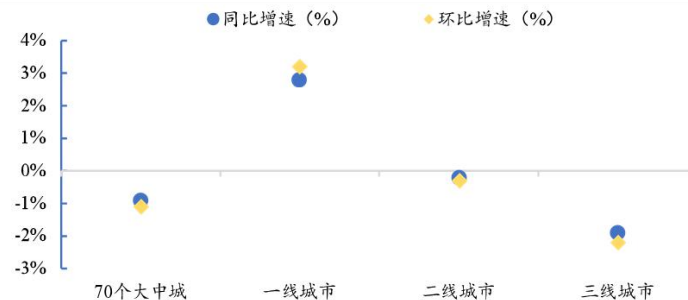
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14：按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 16：2022年3月70个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)

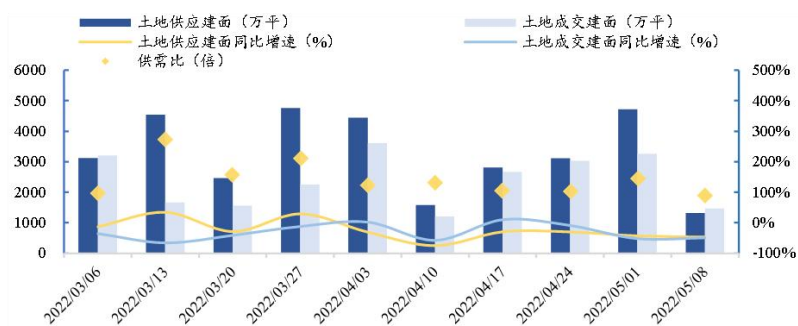


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

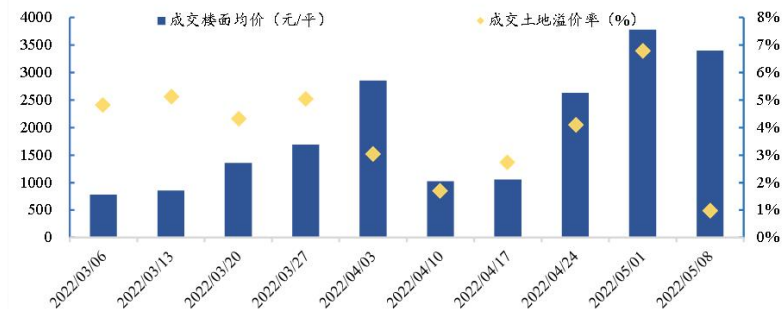
上周（2022/5/2-2022/5/8）100大中城市土地供应建面1317.43万平，同比下降47%，环比下降72.08%，土地成交建面1470.28万平，同比下降49.5%，环比下降54.88%，供需比下降至0.9。分城市能级来看，一线城市土地成交建面428.7万平，同比上升123.4%，供需比0.26。二线/三线城市成交建面同比下降78.2%/42.4%，供需比分别为1/1.23倍。溢价率方面，100城整体溢价率为0.98%，较上周环比下降5.81pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为1.2%/0.7%/0.5%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



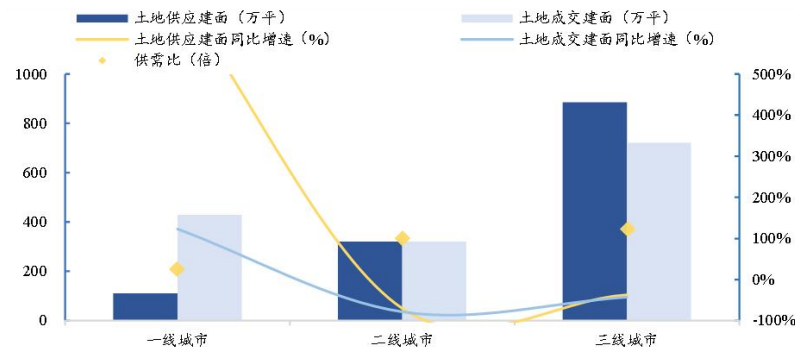
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



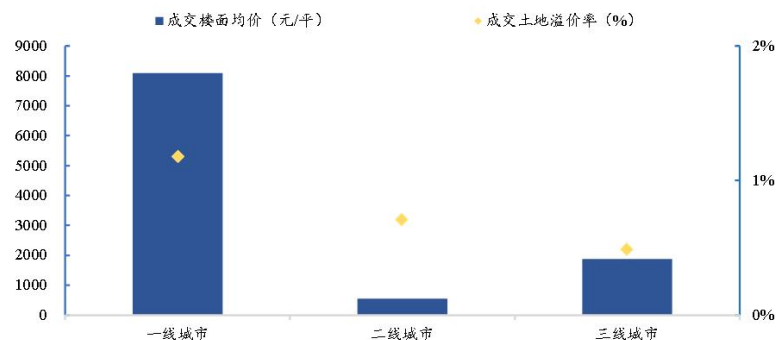
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 5/8) 按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 上周 (截至 5/8) 按城市能级划分成交楼面均价及溢价率



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-集中供地情况

2022年济南第一轮集中供地共挂牌14个组团32宗土地，总出让面积1579亩，起始总价153.22亿元。最终成交16幅，仅1幅溢价成交，平均溢价率1%。本次规则进行了两个方面调整：竞买门槛降低，保证金由30%降至20%；地价款缴款时间延长、享受地价款延期缴付的标准下调。

图表 21：济南 2022 年第一轮集中供地详情

地块代码	地块性质	规划建面 (万方)	起拍总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	配建比例	竞得企业
高新区贤文组团							
2022TDGP06R 1001	涉宅类	5.3	5.3	5.8	9.4%	25.8%	保利置业
2022TDGP06R 1002	涉宅类	2.8	2.8	3	9.4%		
2022TDGP06R 1003	涉宅类	2.9	1.1	1.2	9.4%		
历下区盛福组团							
2022TDGP02C 0001	商服类	7.9	0.9	0.9	0.0%		中建房地产
2022TDGP02C 0002	商服类	2.2	0.4	0.4	0.0%		
2022TDGP02C 0003	商服类	1.6	0.3	0.3	0.0%		
2022TDGP02C 0004	商服类	3.7	0.7	0.7	0.0%		
2022TDGP02R 0005	涉宅类	19	15.9	15.9	0.0%		
2022TDGP02R 0006	涉宅类	10.2	9.8	9.8	0.0%		
2022TDGP02R 0007	涉宅美	10.3	10	10	0.0%		
天桥区东沙组团							
2022TDGP05R 0011	涉宅类	4	2.1	2.1	0.0%		济南天桥财 金投资有限 责任公司
2022TDGP05R 0012	涉宅类	9.6	5.1	5.1	0.0%		
历城区大辛庄组团							
2022TDGP12R 0013	涉宅类	8.2	4.7	4.7	0.0%	10.0%	历城控股
2022TDGP12R 0014	涉宅类	10.3	6.9	6.9	0.0%		
2022TDGP12R 0015	涉宅类	5.2	3.8	3.8	0.0%		
2022TDGP12R 0016	涉宅类	2.8	1.9	1.9	0.0%		
2022TDGP12R 0017	涉宅美	3.5	2.3	2.3	0.0%		

地产市场监测-集中供地情况

2022年苏州第一轮集中供地共挂牌15宗土地，总出让面积82.26万平，起始总价227亿元。最终15宗全部出让，4宗溢价出让，总成交金额233.77亿元，15宗全部由央企或地方国企、城投获得。本次规则进行了多次调整：竞买保证金由30%下调至20%、全部取消市场指导价、延长出让尾款缴付时间等。

图表 22：苏州 2022 年第一轮集中供地详情

地块代码	规划建面 (万方)	起拍总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	竞得企业
苏州工业园区					
苏园土挂(2022) 02		31.5	36.2	15.0%	招商蛇口
苏地 2022-WG-8 号	9.11	19.1	19.7	3.1%	中国扶建
苏地 2022-WG-7 号	4.88	10.0	10.0	0.0%	苏州工业园区建屋发展集团
高新区					
苏地 2022-WG-9 号	3.74	9.4	10.5	12.5%	大悦城
苏地 2022-WG-10 号	5.27	6.9	6.9	0.0%	苏州高新地产集团
苏地 2022-WG-11 号	1.88	1.9	1.9	0.0%	苏州新高绿建
苏地 2022-WG-12 号	17.4	24.4	24.4	0.0%	苏州新高绿建
吴江区					
WJ-J-2022-001 号		30.7	30.7	0.0%	天健房地产
WJ-J-2022-002 号				0.0%	吴江市盛泽镇集体资产经营公司
吴中区					
苏地 2022-WG-4 号	15.84	13.3	13.3	0.0%	苏州太湖国有资产投资发展集团有限公司
苏地 2022-WG-5 号	9.13	10.5	10.5	0.0%	苏州市吴中区木渎镇集体资产经营公司
苏地 2022-WG-6 号	6.26	9.7	9.7	0.0%	苏州天鸿伟业置地
相城区					
苏地 2022-WG-13 号	17.39	23.8	23.8	0.0%	苏州恒泰商置
苏地 2022-WG-14 号	8.06	8.4	8.4	0.0%	苏州市相城城市建设投资(集团)有限公司
姑苏区					
苏地 2022-WG-3 号	10.44	19.1	18.8	1.6%	苏州市保障性住房建设有限公司

地产市场监测-集中供地情况

2022年无锡第一轮集中供地共挂牌8宗土地，含7宗商品住宅用地和1宗定销房用地，总出让面积57.66万 m^2 ，总建筑面积102.67万 m^2 ，总起价103.9亿元。最终8宗全部出让，总成交价103.97亿元，其中7宗底价成交，1宗溢价成交，多数为城投或者城投+地方民企拿地。本次规则进行了多个调整：竞买保证金允许以“现金+保函”缴纳、定销房设置毛坯限价等。

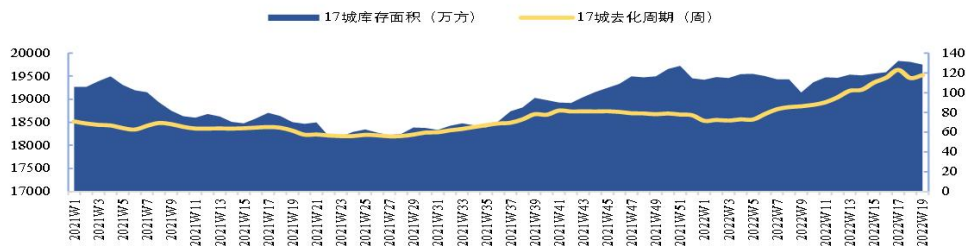
图表 23：无锡 2022 年第一轮集中供地详情

地块代码	土地面积 (万方)	起拍总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	竞得企业
经开区					
锡国土(经)2022-1号地块	11.25	38.4	38.4	0.0%	太湖新城发展
锡国土(经)2022-2号地块	2.65	9.6	9.6	0.0%	太湖新城发展
锡国土(经)2022-3号地块	4.31	14.7	14.7	0.0%	太湖新城发展
锡山区					
锡国土(经)2022-5号地块	6.06	6.3	6.3	0.0%	古运河投资+蓝城建设
惠山区					
锡国土(经)2022-6号地块	2.33	4.0	4.0	0.0%	惠山科创联合体
锡国土(经)2022-7号地块	2.45	5.1	5.1	0.0%	无锡惠盛投资
滨湖区					
锡国土(经)2022-8号地块	27.37	23.6	23.6	0.0%	太湖新城发展+仁恒
梁溪区					
锡国土(经)2022-4号地块	1.24	2.2	2.3	3.7%	贵州大兴

地产市场监测-库存及去化

本周（2022/5/8-2022/5/14）监测17个重点城市库存面积19750.3万平，环比减少0.31%，去化周期117.7周，较上周延长2.9周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积同比下降0.3%/0.3%/0.7%，去化周期延长7.3/0.8/2.8周。重点城市中，上海受疫情影响去化周期延长19周，厦门和南平受销售环比略有提振影响，去化周期缩短。

图表 24：17 城库存面积及去化周期



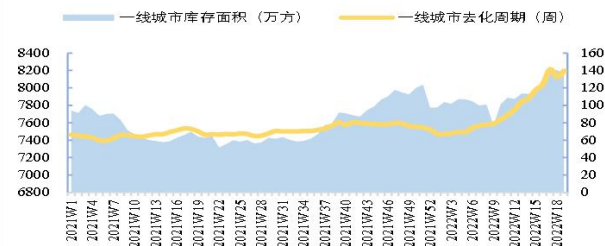
图表 26：重点城市库存和去化周期情况

城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2571.84	-0.54%	14.33	179.41	177.43
上海	2763.21	-0.02%	17.26	160.14	141.14
广州	2120.05	0.18%	17.28	122.66	118.48
深圳	721.81	-2.09%	9.62	75.01	74.62
二线城市					
南京	2767.07	-0.47%	19.71	140.40	139.47
南宁	963.87	-0.46%	15.60	62.19	64.52
苏州	1579.02	0.59%	16.27	97.04	93.83
福州	1394.91	-0.38%	6.33	220.38	220.82
温州	1186.64	0.61%	11.77	100.82	95.69
泉州	694.81	-0.56%	1.30	535.19	536.23
杭州	883.40	-1.69%	15.55	56.82	56.30
宁波	420.63	0.42%	9.14	46.00	45.69
厦门	312.02	-0.90%	3.23	96.68	103.34
三线城市					
莆田	399.99	-0.52%	1.70	234.77	223.09
宝鸡	639.64	-0.34%	4.73	135.21	132.24
南平	88.05	-0.64%	0.79	110.98	118.86
东营	243.31	-1.68%	3.22	75.68	74.12

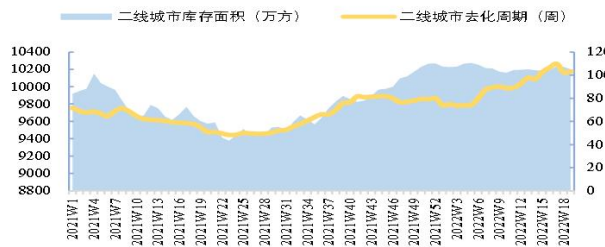
资料来源：Wind，信达证券研发中心

备注：宁波、厦门口径为住宅，其余为商品房

图表 25：一线城市库存面积及去化周期

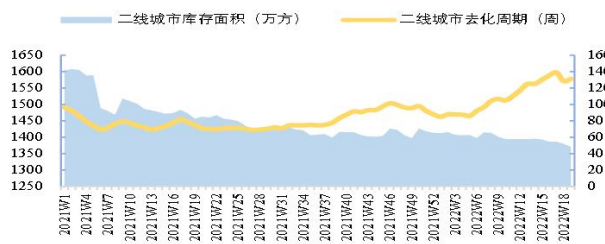


图表 27：二线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 28：三线城市库存面积及去化周期

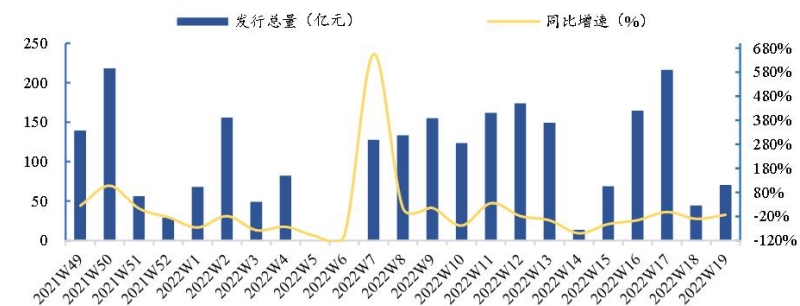


资料来源：Wind，信达证券研发中心

房企融资情况-融资总览

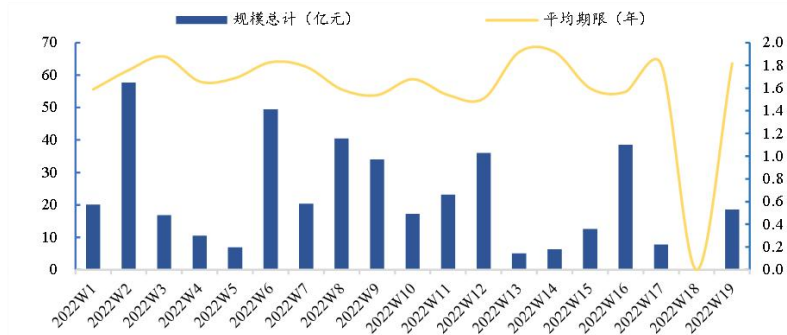
本周（2022/5/9-2022/5/15）房企境内新发债总额为70.46亿元，同比下降12%，环比上升36.84%；债务总偿还量为17.2亿元，同比下降85%，环比下降28.33%，净融资额53.3亿元，环比上升159.16%。信托发行方面，本周发行15只房地产信托，发行规模18.58亿元，上周末发行信托。平均年收益率7.56%，平均期限1.82年。

图表 29：发债规模及同比增速



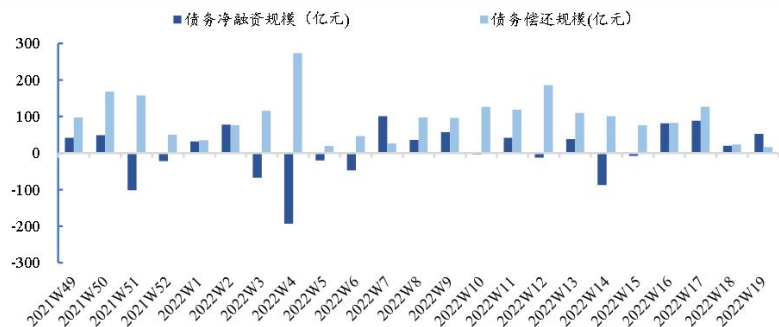
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：房地产信托发行规模及平均期限



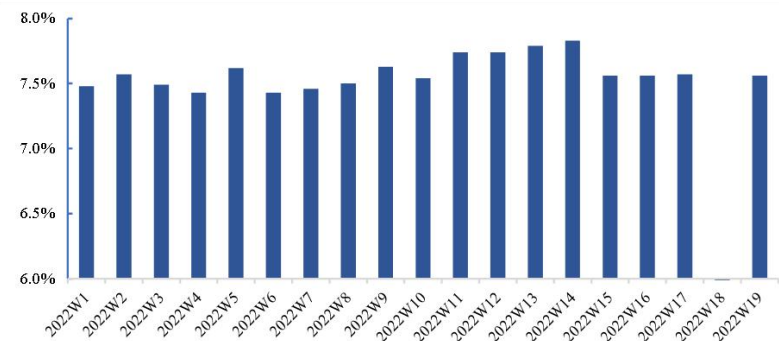
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 30：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 32：新发行房地产信托平均年收益率



资料来源：Wind，信达证券研发中心

房企融资情况-本周房企债券相关公告

本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
2022/5/9	保利发展	公司50亿元中期票据接受注册。
2022/5/10	九龙仓集团	公司向港交所申请70亿美元中期票据计划上市。
2022/5/10	保利置业	公司发行10.46亿元商业地产支持证券。
2022/5/11	金融街	1) 公司5月13日对“21金街02”付息, 利率3.48%。2) 本期债券品种一(22金街03)实际发行规模为5亿元人民币, 票面利率为3.16%; 品种二(22金街04)实际发行规模为5亿元人民币, 票面利率为3.54%。
2022/5/11	中梁控股	公司优先票据届满期限延至5月16日。
2022/5/11	宋都股份	“19宋都01”本期债券回售金额为人民币1.85亿元, 本期债券余额为人民币2.08亿元, 付息1491万元。
2022/5/12	融创中国	公司4月份共有4笔美元债到期, 均有30天宽限期支付利息。但截至公告发布日期(5月12日), 其尚未支付有关款项。其中, 有一笔美元债优先票据已过30天宽限期。
2022/5/12	张江高科	公司完成发行8亿元超短期融资券, 实际发行总额8亿元, 期限180天, 发行利率2.0%。
2022/5/13	雅居乐集团	公司附属已全数转售692.407万张于2024年到期的境内公司债券。

房企融资情况-本周发债详情

图表33：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	发行起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人企业性质	债券类型
185771.SH	22穗建01	广州市城市建设开发有限公司	2022/5/13	10.0	5.0		地方国有企业	一般公司债
185774.SH	22穗建02	广州市城市建设开发有限公司	2022/5/13	10.0	7.0		地方国有企业	一般公司债
012281803.IB	22张江高科SCP001	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2022/5/11	8.0	0.5	2.00	地方国有企业	超短期融资债券
185769.SH	22首股02	北京首都开发股份有限公司	2022/5/11	20.0	5.0	3.46	地方国有企业	一般公司债
032280491.IB	22人居地产PPN001(保障性租赁)	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2022/5/10	2.0	3.0	3.45	地方国有企业	定向工具
183917.SH	22保置次	上海保利物业酒店管理集团有限公司	2022/5/10	0.01	12.0		外商独资企业	证监会主管ABS
183916.SH	22保置优	上海保利物业酒店管理集团有限公司	2022/5/10	10.5	12.0		外商独资企业	证监会主管ABS
149915.SZ	22金街03	金融街控股股份有限公司	2022/5/9	5.0	5.0	3.16	地方国有企业	一般公司债
149916.SZ	22金街04	金融街控股股份有限公司	2022/5/9	5.0	5.0	3.54	地方国有企业	一般公司债

房企融资情况-本周房企主体信用调整

图表34：本周海外信用评级汇总

本周海外信用评级汇总			
企业名称	评级机构	评级调整日	评级内容
中南建设	标普	2022/5/11	将江苏中南建设集团股份有限公司的长期发行人信用评级由“B-”下调至“CCC+”，并将由其担保的美元票据长期发行评级由“CCC+”下调至“CCC”；此外，应中南建设的要求，标普撤销了上述评级，评级撤销前展望为“负面”。
金科股份	标普	2022/5/12	将金科地产集团股份有限公司的发行人信用评级由“BB-”下调至“B+”，展望“稳定”，并将其高级无抵押票据的长期发行评级由“B+”下调至“B”。
金地集团	穆迪	2022/5/12	确认金地（集团）股份有限公司的企业家族评级为“Ba2”，以及其全资子公司辉煌商务有限公司的企业家族评级为“Ba3”，评级展望维持“稳定”。
绿地控股集团	穆迪	2022/5/13	将绿地控股集团有限公司的企业家族评级由“Ba3”下调至“B2”，并将评级列入下调观察名单，此前评级展望为“负面”。
宝龙地产	穆迪	2022/5/13	将宝龙地产控股有限公司的企业家族评级由“B2”下调至“B3”，高级无抵押评级由“B3”下调至“Caa1”，评级展望由“下调审查”调整为“负面”。

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介、机构销售联系人

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师

中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名,2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名,2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼 邮编：100031

全国销售总监

韩秋月 13911026534 hanqiuyue@cindasc.com

华东地区销售

杨兴 13718803208 yangxing@cindasc.com
吴国 15800476582 wuguo@cindasc.com
国鹏程 15618358383 guopengcheng@cindasc.com
李若琳 13122616887 liruolin@cindasc.com
朱尧 18702173656 zhuyao@cindasc.com
戴剑箫 13524484975 daijianxiao@cindasc.com
方威 18721118359 fangwei@cindasc.com
俞晓 18717938223 yuxiao@cindasc.com
李贤哲 15026867872 lixianzhe@cindasc.com
孙僮 18610826885 suntong@cindasc.com
贾力 15957705777 jiali@cindasc.com

华北地区销售

陈明真 15601850398 chenmingzhen@cindasc.com
阙嘉程 18506960410 quejiacheng@cindasc.com
祁丽媛 13051504933 qiliyuan@cindasc.com
陆禹舟 17687659919 luyuzhou@cindasc.com
魏冲 18340820155 weichong@cindasc.com
樊荣 15501091225 fanrong@cindasc.com

华南地区销售

王留阳 13530830620 wangliuyang@cindasc.com
陈晨 15986679987 chenchen3@cindasc.com
王雨霏 17727821880 wangyufei@cindasc.com
刘韵 13620005606 liuyun@cindasc.com
许锦川 13699765009 xujinchuan@cindasc.com

免责声明

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时，提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，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。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。

评级说明

投资建议的比较标准

本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）；

时间段：报告发布之日起6个月内。

股票投资评级

买入：股价相对强于基准20%以上；

增持：股价相对强于基准5%~20%；

持有：股价相对基准波动在±5%之间；

卖出：股价相对弱于基准5%以下。

行业投资评级

看好：行业指数超越基准；

中性：行业指数与基准基本持平；

看淡：行业指数弱于基准。