



Research and  
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年7月10日

## 房地产行业周报

# 东莞取消全域限购，复苏关键仍在政策放松

江宇辉 地产行业首席分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

## 内容摘要

- **本周核心观点：**本周新房和二手房成交面积环比回落，库存环比仍保持下降趋势，受到部分城市销售边际回暖，去化周期继续下降。土地市场方面，本周重庆完成今年第二轮集中供地，供地推出12宗商住用地，共计1844亩，可建体量约225.7万 $m^2$ ，较一批次增长53%，所有地块均成功出让，揽金136.7亿元，平均溢价率仅为0.5%。房企信用方面，宝龙地产、海伦堡、时代中国控股等房企被境外评级机构下调主体评级，世茂、金科、花样年控股和融信集团共4笔境内债展期。
- **重点政策解读：**7月4日，东莞市住房和城乡建设局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》，将东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区；除上述限购区域外，东莞市其他区域暂停实行住房限购政策，居民家庭在非限购区域购买商品住房，无需进行购房资格核验。1) 两轮调控成交仍未见明显起色。2) 需求端观望情绪仍较强，新政更大力度提振需求，东莞本轮的政策放松直接将全域限购调整为区域限购，政策力度明显加大。3) 政策仍有空间，接下来市场回暖关键仍在于政策放松力度。
- **一周行情回顾：**本周（2022/7/4-2022/7/10）申万房地产指数下跌4.36%，跑输上证综指3.42pct，在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌4.05%，跑输恒生综指3.03pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：绿城中国（7.01%）、国创高新（6.38%）、西藏城投（4.76%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：融信中国（-18.97%）、旭辉控股集团（-18.02%）、中梁控股（-17.42%）。本周恒生物业服务及管理板块下跌11.7%，跑输恒生综指10.69pct，跑输恒生中国企业指数10.20pct，在各类板块中位列第30/30。涨幅前3家公司分别为：第一服务控股（9.52%）、中海物业（9.11%）、滨江服务（9.02%）；跌幅前3家公司分别为：旭辉永升服务（-17.50%）、世茂服务（-17.20%）、融创服务（-15.30%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/7/2-2022/7/8）30个大中城市新房成交面积240.16万平方米，环比下降54.1%，同比下降52.5%。15城二手房成交面积158.44万平，同比下降13.6%，环比下降17.7%。17个重点城市库存面积19490.21万平，环比下降上升0.7%，去化周期96.12周，较上周缩短13.83周。上周（2022/6/27-2022/7/3）100大中城市土地供应建面5238.73万平，同比增长0.3%，环比下降40.11%，土地成交建面3277.86万平，同比下降42.2%，环比下降10.29%，供需比上升至1.60。
- **房企融资情况：**本周（2022/7/4-2022/7/10）房企境内新发债总额为75.6亿元，同比下降43%，环比下降46%；债务总偿还量为123.2亿元，同比上升42%，环比上升16%，净融资额-47.6亿元。上周（2022/6/20-2022/6/27）共有15个房地产信托发行，发行总额15.65亿元，平均期限1.74年，平均年收益率7.51%。
- **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。

## 重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
7月3日	贵州	遵义	市人民政府办公室	风险防范	发布《市人民政府办公室关于成立遵义市金融工作领导小组的通知》，其中提出要组织实施防范化解重大金融风险，落实地方政府属地金融监管和地方金融风险防范处置责任，切实做好辖内金融机构特别是地方法人金融机构、由地方政府履行监管职责的地方金融组织、新兴金融业态的风险以及政府隐性债务传导金融领域风险、非法集资风险、供销社社员股金服务组织风险、房地产传导金融领域风险防控处置工作。
7月5日	广东	中山	中山市发展和改革局	限价	广东中山优化新建商品住房销售价格申报，自7月4日起，新建商品住房可进行一次销售价格申报调整，调整后需在3个月后方可再次调整，如需调低申报价格的，每次调降幅度不得超过上次销售价格的5%。商品住房实际销售价格上下浮动幅度不得超过申报价格的15%。
7月5日	湖北	汉中	汉中市住房公积金管理中心	降低首付	发布《关于调整住房公积金贷款首付比例的通知》。在汉中市购房的住房公积金缴存职工，首次申请住房公积金贷款购买普通住房(144m <sup>2</sup> 及以下)的，首付比例不低于20%；购买非普通住房(144m <sup>2</sup> 以上)的，首付比例不低于25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房(144m <sup>2</sup> 及以下)的，首付比例不低于25%；购买非普通住房(144m <sup>2</sup> 以上)的，首付比例不低于30%。
7月7日	湖南	衡阳	衡阳市人民政府	购房补贴	发布《关于进一步促进我市房地产良性健康发展的若干政策措施（试行）的通知》。《措施》提到，加大货币化安置力度，鼓励被征收人选择货币安置方式，推行政府团购商品房作为实物安置房源。对2022年6月1日—2023年5月31日期间在市中心城区购买新建商品住房、二手住房和地下车位（库）的购房人，按其实际缴纳的契税分别予以50%、50%和80%的财政补贴。
7月7日	山东	德州	德州市住房公积金管理中心	公积金贷款	发布《关于进一步调整住房公积金使用政策的通知》，《德州市住房公积金管理中心提取管理实施细则》中以提取时点为准，将原“保留近3个月月缴纳额，提取到百元”调整为“提取到百元”。取消保留3个月缴纳额的限制，在职工办理公积金提取业务时，在保留百元的基础上最大限度的放开提取额度，支持职工用于住房类消费，尽量减少职工购房及还款压力。
7月7日	浙江	嘉善	嘉兴市住房公积金管理服务分中心嘉善分中心	公积金贷款	嘉善县对住房公积金相关政策进行调整优化。本次调整主要内容为上浮首套首次住房公积金贷款最高额度及上浮住房公积金保底贷款额度。在嘉兴市正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。正常缴存住房公积金符合保底贷款条件的职工，其单人最高贷款额度由15万元上浮至20万元。
7月4日	广东	东莞	东莞市住房和城乡建设局等四部门	放松限购	《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》将东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。除限购区域外，东莞市其他区域暂停实行住房限购政策；居民家庭购买非限购区域内的商品住房，无需进行购房资格核验。

## 重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
7月4日	黑龙江	哈尔滨	-	公积金额度提高	7月1日起, 黑龙江省哈尔滨市公积金个人贷款额度提高。符合条件的公积金贷款申请人, 单人贷款最高额度由50万元提高至60万元; 符合条件的公积金贷款申请人及共同还款人, 双人贷款最高额度由70万元提高至80万元。
7月6日	河南	信阳	信阳市人民政府办公室	综合政策	《关于印发信阳市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)的通知》提到, 引导在信金融机构加大个人住房按揭贷款投放, 下调住房贷款利率, 更好满足个人住房消费合理信贷需求, 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款, 最低首付比例为20%; 在信阳市区内购买商品住宅(不含二手房), 并缴纳契税的, 给予已缴契税50%补贴。
7月6日	深圳	-	深圳住建局	公积金提取新规	深圳就《关于我市住房公积金提取业务管理有关事项的通知(征求意见稿)》《深圳市住房公积金贷款管理规定(征求意见稿)》征求意见, 其中, 《深圳市住房公积金贷款管理规定(征求意见稿)》中提到, 调整共同申请人的范围。拟在本次修订中明确申请人的配偶、父母、子女不论有无缴存住房公积金均可以作为共同申请人; 同时还明确申请人的配偶、父母、子女是购房人的, 应当作为共同申请人。
7月6日	福建	福州	福州不动产登记和交易中心	限购放松	福州市调整商品房限购新政, 五城区(即鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区)户籍的二孩家庭中有一个孩子未成年的, 可购买第三套144平方米以下商品房; 房屋在不动产中心登记出租5年, 以及网签未备案的房屋, 不计入名下套数。
7月8日	吉林	长春	长春市人民政府办公厅	人才购房补贴	《进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施》提出, 个人申请商业性个人住房贷款的, 首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%; 在2022年12月31日之前, 长春城区有共同借款人的新建商品房贷款单笔最高额度为90万元。
7月8日	江苏	徐州	-	人才购房补贴	人才新政提出实施人才乐居工程, 对符合相应条件来徐就业创业人才, 购买首套自住商品房给予实际购房金额最高100万元的一次性购房补贴。

## 重点政策点评

### ● 东莞限购再松绑：

7月4日，东莞市住房和城乡建设局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》，将东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区；除上述限购区域外，东莞市其他区域暂停实行住房限购政策，居民家庭在非限购区域购买商品住房，无需进行购房资格核验。

此前东莞已经出台两轮宽松政策：

4月，对外地人才购房限购放松，个税或社保要求降低，由此前的“逐月连续缴纳”调整为“累计缴纳”；同时，恢复个税购房政策。

5月，广东省东莞市住建局等8个部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》已对限购政策有放宽：居民家庭符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房，其中非本市户籍居民家庭需提供购房之日前3年内在本市累计缴纳24个月以上社保或个税证明。解决“一房多证”历史遗留问题，居民家庭持有或购买“双（多）证房”但实质作为一套住房使用的，在核验购房资格时视作一套商品住房。

### 解读：

**两轮调控成交仍未见明显起色：**尽管4月和5月东莞已经连续两次出台触及放松限购的政策，但上半年整体销售跌幅仍较大，上半年新建住宅成交面积127.7万平方米，同比下跌52.3%，成交金额353亿元，同比下跌51.5%，新建住宅的供求量创2007年以来最低位，甚至比2008年减少近20%。具体到月度来看，6月东莞成交量环比提升近50%，两轮调控放松后楼市有一定积极现象出现，但考虑到6月本身存在房企冲业绩等季节性因素，并且数据显示6月来访量仍环比下降，因此两轮调控的成效仍难言有明显起色。

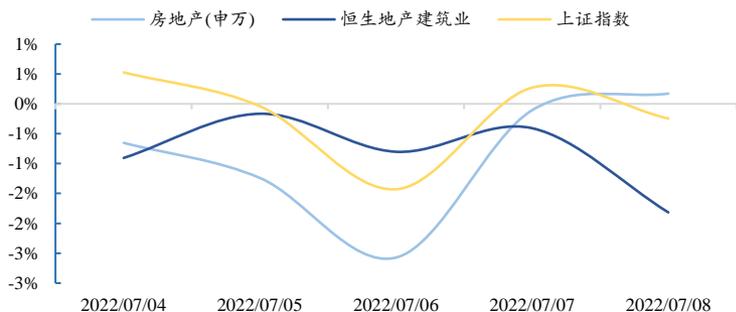
**需求端观望情绪仍较强，新政更大力度提振需求：**本周东莞出台的政策进一步放松限购，与4、5月政策不同，前两轮对限购的调整针对于外地人才和二孩家庭部分人群，而本轮的政策放松直接将全域限购调整为区域限购，政策力度明显加大。限购放松力度的加大有望释放购房需求，特别是直接在东莞大部分区域取消限购后，有望促进非户籍异地置业。

**政策仍有空间，接下来市场回暖关键仍在于政策放松力度：**全国来看政策目前经历了三轮的放松，第一段是去年经济工作会议之前，针对房贷利率和金融领域的房企纾困；第二段是到今年的3月1日，以三四线城市出台促进刚需释放的政策；第三段基本是到郑州出台政策后，政策能级提高，也做了改善性需求的释放。目前来看，政策调整进入了小步快走的状态，但调整力度不够，城市方面存在需求错配的问题，热度尚有望带动市场的城市政策力度不足，同时针对二套房的政策仍未宽松到位，二套房首付比例和认房认贷限制等方面的政策仍有放松的空间。因此，尽管2022年后各地宽松政策持续出台，频次和力度都有所加强，但政策并非没有放松空间，后续市场回暖的关键仍在于政策加大放松力度，特别是考虑到刚需作为消耗性市场，对带动市场复苏和回暖的效果比较有限，因此回暖节奏加快的关键仍需要改善性需求方面的政策加大力度。

# 一周行情回顾-房地产

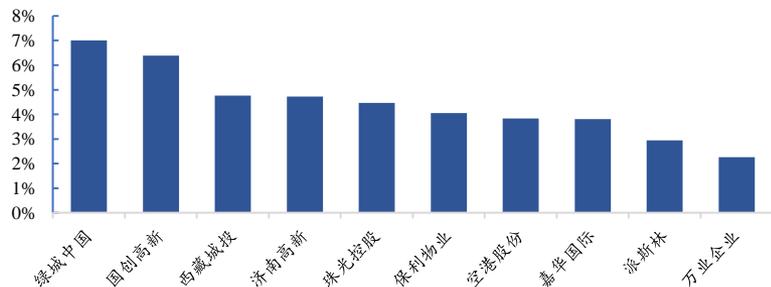
本周（2022/7/4-2022/7/10）申万房地产指数下跌4.36%，跑输上证综指3.42pct，在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌4.05%，跑输恒综指3.03pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：绿城中国（7.01%）、国创高新（6.38%）、西藏城投（4.76%）、济南高新（4.72%）、珠光控股（4.46%）、保利物业（4.05%）、空港股份（3.83%）、嘉华国际（3.81%）、派斯林（2.95%）、万业企业（2.26%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：融信中国（-18.97%）、旭辉控股集团（-18.02%）、中梁控股（-17.42%）、时代中国控股（-15.00%）、新城发展（-14.18%）、中骏集团控股（-13.43%）、绿地香港（-12.64%）、建业地产（-12.33%）、天誉置业（-11.11%）、富力地产（-9.66%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



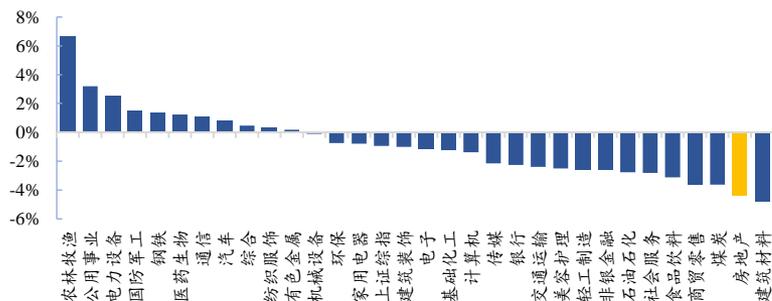
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



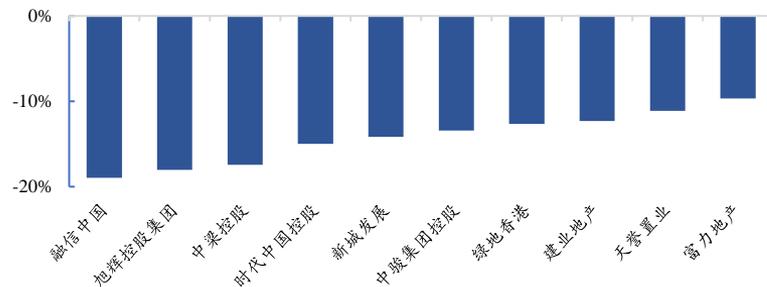
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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（%）

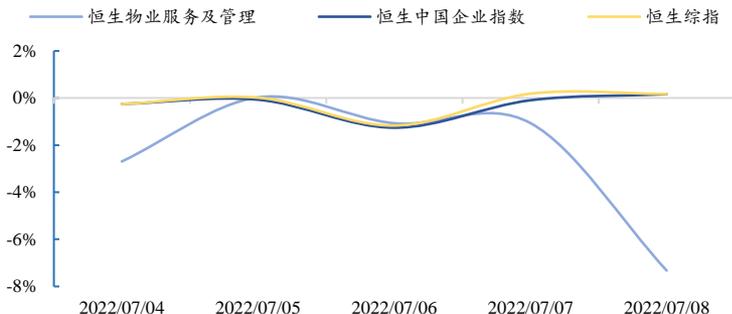


资料来源：Wind，信达证券研发中心

# 一周行情回顾-物业

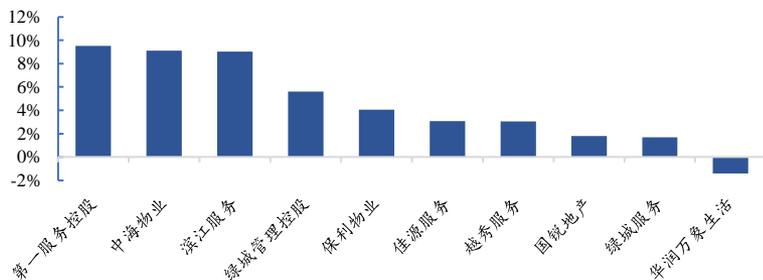
本周（2022/7/4-2022/7/10）恒生物业服务及管理板块下跌11.7%，跑输恒生综指10.69pct，跑输恒生中国企业指数10.20pct，在各类板块中位列第30/30。涨幅前9家公司分别为：第一服务控股（9.52%）、中海物业（9.11%）、滨江服务（9.02%）、绿城管理控股（5.61%）、保利物业（4.05%）、佳源服务（3.08%）、越秀服务（3.05%）、国锐地产（1.80%）、绿城服务（1.69%）；跌幅前10家公司分别为：旭辉永升服务（-17.50%）、世茂服务（-17.20%）、融创服务（-15.30%）、雅生活服务（-12.04%）、正荣服务（-11.24%）、时代邻里（-10.47%）、合景悠活（-8.16%）、新城悦服务（-8.11%）、宝龙商业（-7.52%）、金科服务（-7.43%）。

图表 5: 本周物业板块行情走势 (%)



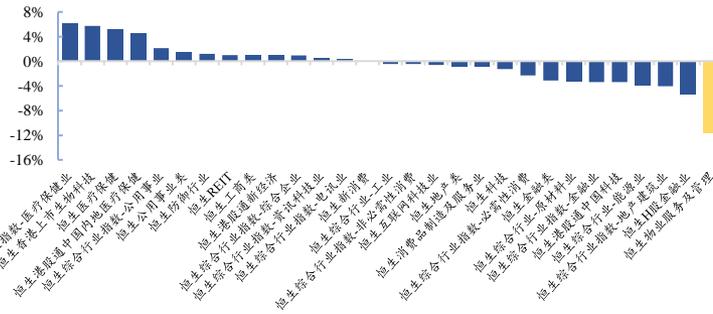
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



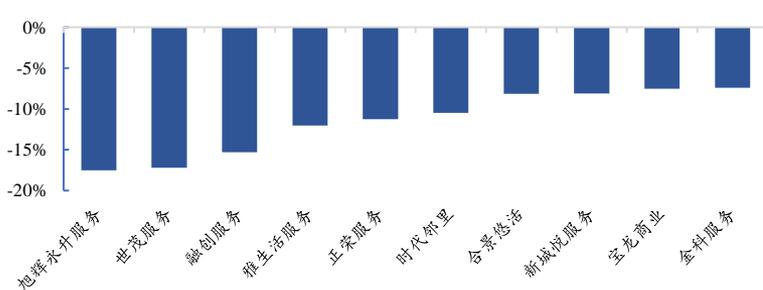
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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
7月3日	华南城	其他公告	公司2021/22财政年度合约销售117.947亿港元，同比下降27%；母公司拥有人应占净利润7.602亿港元，同比下降68.5%。
7月3日	碧桂园	其他公告	6月实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币345.2亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约421万平方米。
7月3日	滨江集团	利润分配	向全体股东每10股派2.260000元人民币现金（含税）。股权登记日为2022年7月8日，除权除息日为2022年7月11日。
7月3日	万科A	其他公告	拟在披露公告之日起15个交易日后的6个月内，以所持有的不超过97,241,965股公司A股股份（不超过公司A股股份的1%），约占公司总股本的0.836%，实施转融通证券出借业务。出借股份的所有权不会发生转移。
7月4日	建发国际集团	业绩公告	2022年1-6月，公司及合营、联营公司实现权益合同销售金额约人民币480亿元，权益合同销售面积约248万平方米，同比分别减少约33.5%和约26.0%。
7月4日	合景泰富集团	业绩公告	2022年6月公司及其合营、联营公司的预售额为人民币46.81亿元，同比减少54.6%；预售建筑面积约为20.3万平方米，与同比减少58.3%
7月4日	金地集团	业绩公告	2022年6月公司实现签约面积123万平方米，同比下降31.13%；实现签约金额284亿元，同比下降16.54%。
7月4日	中南建设	业绩公告	公司2022年6月实现合同销售金额68.3亿元，销售面积57.0万平方米。1-6月累计合同销售金额330.1亿元，销售面积267.6万平方米，同比分别减少69.7%和66.1%。
7月4日	亚通股份	资金投向	拟投资100万元设立亚通绿海酒店管理有限公司，注册资本人民币100.00万元，公司以现金方式出资人民币100.00万元，占该公司注册资本的100.00%。
7月4日	万科企业	股权回购	截至2022年6月30日，公司以集中竞价方式累计回购了公司A股7295.6万股，占公司总股本的0.63%。
7月4日	绿地香港	人事变动	委任李伟为公司执行董事。
7月4日	泛海控股	人事变动	刘洪伟辞去股东代表监事职务
7月4日	碧桂园服务	股息派发	公司将于2022年8月30日派发末期股息每股人民币0.2995元。
7月4日	新湖中宝	借贷担保	公司为控股子公司浙江允升提供担保0.57亿元，为合营公司上饶伟恒提供担保3亿元。
7月4日	首开股份	借贷担保	公司向两家合联营项目公司提供股东借款合计1400万元；三家控股项目公司向除首开股份（含控股子公司）以外的其他股东调拨富裕资金合计2.055亿元。

# 一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月5日	广汇物流	股权变动	公司持股5%以上股东西安龙达于2022年7月5日通过集中竞价交易方式合计减持400,000股公司股份,占公司总股本的0.03%。
7月5日	广宇发展	其他公告	公司全资子公司鲁能新能源于2022年7月5日收到新疆维吾尔自治区发展和改革委员会出具的《关于自治区2022年第二批市场化并网新能源项目清单有关事宜的通知》,同意鲁能新能源申报的鲁能阜康市多能互补(暨新能源市场化并网)项目备案。
7月5日	华丽家族	利润分配	A股每股发放现金红利0.005元,股权登记日为2022年7月12日,除权(息)日和发放日为2022年7月13日。
7月5日	济南高新	其他公告	公司控股子公司艾克韦生物收到国家药品监督管理局颁发的《医疗器械注册证》。
7月5日	嘉凯城	股权变动	持股公司5%以上股东广州凯隆所持公司部分股份被司法再冻结。冻结股份数量9496万股,占公司股份比例5.26%。
7月5日	空港股份	其他公告	公司控股子公司诺丁山公司未按《民事调解书》约定的期限给付合同款,顺建公司向顺义法院申请冻结诺丁山公司银行账户,冻结额度150万元。截至目前其名下两个银行账户,涉及119,747.53元被冻结。
7月5日	蓝光发展	股权变动	郑州市中级人民法院已于2022年7月4日10时至2022年7月5日10时在淘宝网司法拍卖网络平台上公开拍卖蓝光集团持有的公司股份7000万股,占公司总股本的比例为2.31%。网拍阶段已经结束。
7月5日	南国置业	股权变动	为做好门头沟项目的开发建设,提升项目的运营效率,公司全资子公司武汉悦鹤、金地兴业拟共同向金地兴业下属公司金水慧业增资70,000万元。增资完成后,金水慧业的股权结构不变。
7月5日	万科A	其他公告	2022年6月公司实现合同销售面积309.6万平方米,合同销售金额471.9亿元;2022年1-6月公司累计实现合同销售面积1,290.7万平方米,合同销售金额2,152.9亿元。
7月5日	新华联	提供担保	公司、公司下属全资子公司长沙铜官窑与华融湖南经协商一致签署了《执行和解协议》,约定剩余主债权金额为1.165亿元,公司继续为和解后剩余主债权及相应费用提供连带责任保证担保。
7月5日	新黄浦	利润分配	A股每股发放现金红利0.05元,股权登记日为2022年7月12日,除权(息)日和发放日为2022年7月13日。
7月5日	阳光城	股权质押	公司控股股东阳光集团、控股股东全资子公司东方信隆,以及一致行动人康田实业所持公司股份1,547,310,621股,质押股数累计数量为1,428,393,927股,质押股数占公司总股本比例为34.50%。以上股东正在与金融机构或其他合作方进行谈判,如能妥善解决,则存在和解的可能,如未能妥善解决,其持有的资产可能存在被动处置的风险。
7月5日	中南建设	股权质押	公司控股股东中南城投所持公司股份办理了补充质押,质押股数2200万股,占总股本比例0.57%。
7月5日	中天金融	提供担保	公司为资产负债率70%以上的子公司中天物业和会展中心提供担保,担保金额为6,041.88万元。
7月6日	保利发展	业绩公告	1) 2022年6月,公司实现签约面积291.68万平方米,同比增长25.23%;实现签约金额510.03亿元,同比增长1.42%。2022年1-6月,保利发展实现签约面积1307.31万平方米,同比减少21.78%;实现签约金额2102.21亿元,同比减少26.29%。2) 6月公司新增加房地产项目12个,分布于南京、合肥、芜湖、温州、石家庄、郑州、厦门、重庆及泉州,其中3宗为挂牌摘地,9宗为合作拿地。

# 一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月6日	大悦城	业绩公告	2022年二季度公司新增5个项目，分别位于成都、南京（2宗）、杭州、苏州及北京，总面积约15.53万平方米，总价64.12亿元。
7月6日	中交地产	股东减持	华夏集团及其一致行动人彭程于2022年1月7日-6月29日通过集中竞价及大宗交易方式合计减持公司股份1208.593万股，占公司总股本的1.73%。
7月6日	华发股份	关联交易	公司及子公司拟向珠海华发投资控股集团有限公司及其子公司申请融资额度不超过6亿元；拟通过设立信托计划的方式向横琴人寿保险有限公司融资3亿元。
7月6日	广宇集团	借贷担保	公司为控股子公司浙江安诺康养提供1000万元担保。
7月6日	中交地产	借贷担保	为旗下子公司惠州中交置业提供约5亿元担保。
7月6日	万通发展	质押/解除质押	公司控股股东嘉华控股持有的2000万股解除质押，占公司总股本的0.9737%。
7月7日	SOHO中国	人事变动	公司知悉倪葵阳因涉嫌公司股票内幕交易，正在接受调查。在调查完成前，公司将她的职责临时移交给公司财务总监。董事认为，有关调查对集团的业务运作并无重大的不利影响。
7月7日	华联控股	利润分配	每10股派发现金0.68元现金（含税），股权登记日为2022年7月14日，除权除息日为2022年7月15日。
7月7日	建发国际集团	其他公告	预期上半年公司拥有人应占溢利将同比增长150%-170%，主要由于本期间物业销售交付的面积及收入增加所致。
7月7日	金地集团	利润分配	A股每股现金红利0.63元，股权登记日为2022年7月14日，除权除息和发放日为2022年7月15日。
7月7日	鲁商发展	其他公告	公司下属鲁商服务向香港联交所主板递交公开发行H股股票及上市申请，已获香港联交所批准。
7月7日	绿城服务	其他公告	截至2022年4月30日止四个月，收入42.55亿元人民币。
7月7日	苏宁环球	利润分配	每10股派发现金股利0.20元（含税），股权登记日为2022年7月13日，除权除息日为2022年7月14日。
7月7日	新华联	提供担保	公司下属全资子公司长沙铜官窑和工行长沙德雅路支行就贷款偿还存在争议，工行长沙德雅路支行诉至法院要求长沙铜官窑偿还信托借款本金及相关利息等，要求公司、新华联置地承担相应的责任。
7月7日	招商蛇口	提供担保	公司控股子公司招商润德向江苏银行深圳分行申请授信额度人民币10.08亿元。本公司之全资子公司深圳地产拟按51%的股权比例为上述授信额度提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币5.1408亿元。
7月7日	中国海外发展	其他公告	六月合约物业销售金额约434.67亿元，按年下跌16.1%；相应已售楼面面积约为1839000平方米，按年下跌34.8%。

# 一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月7日	中梁控股	其他公告	2022年1月至6月，本集团累计合约销售金额约人民币387亿元，累计合约销售面积约3,748,000平方米。
7月7日	中天金融	提供担保	公司为子公司贵阳金控向平安银行股份有限公司惠州分行融资余额170,000万元展期事项提供连带责任担保。
7月8日	美的置业	业绩公告	2022年1-6月公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币400.3亿元，同比减少51.53%；相应的已售建筑面积约327.2万平方米。
7月8日	宝龙地产	业绩公告	2022年1-6月公司连同共同控制实体及联营公司合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币232.41亿元及153.21万平方米，同比去年分别下降56.2%，54.7%。
7月8日	富力地产	业绩公告	2022年1-6月公司累计销售收入约为265亿元，同比下降49.8%；销售面积达2033600平方米，同比下降48.5%；6月销售额约46.7亿元，环比上升14%；销售面积达282700平方米，环比下降5%。
7月8日	世茂集团	业绩公告	2022年1-6月公司及其附属公司实现累计合约销售总额约437.7亿元，累计合约销售总面积约270.86万平方米；对应的平均销售价格为每平方米16158元。
7月8日	正荣地产	业绩公告	2022年1-6月公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币213.17亿元，同比去年同期下降约74.1%；合约销售建筑面积约为130.43万平方米，同比去年同期下降约73.8%，合约平均售价约为每平方米人民币1.63万元。
7月8日	禹洲集团	业绩公告	2022年1-6月公司累计销售额209.48亿元，同比下降60.26%；累计销售面积114.52万平方米，同比下降59.75%。
7月8日	招商蛇口	业绩公告	2022年1-6月公司累计实现签约销售面积487.51万平方米，同比减少36.71%；累计实现签约销售金额1188.27亿元，同比减少32.86%。
7月8日	新城发展	业绩公告	2022年1-6月公司累计合同销售金额约651.60亿元，比上年同期下降44.62%，累计销售面积约657.20万平方米，比上年同期下降39.54%。
7月8日	弘阳地产	业绩公告	2022年1-6月公司实现累计合约销售金额为196.1亿元；累计销售面积为140.89万平方米。
7月8日	世茂股份	业绩公告	2022年1-6月公司房地产新开工面积约5.3万平方米，同比下降95%；竣工面积约40.4万平方米，同比下降53%；销售签约面积约33万平方米，同比下降58%；销售签约金额约49亿元，同比下降71%，完成年度签约目标的37%。
7月8日	格力地产	业绩公告	预计2022年半年度实现归属于母公司所有者的净利润为8173万元到10273万元，与上年同期相比，将减少3.67亿元到3.88亿元，同比减少78.11%到82.58%。
7月8日	华丽家族	股权交易	公司15.105亿元出售华泰期货40%股权予华泰证券，已完成过户登记。

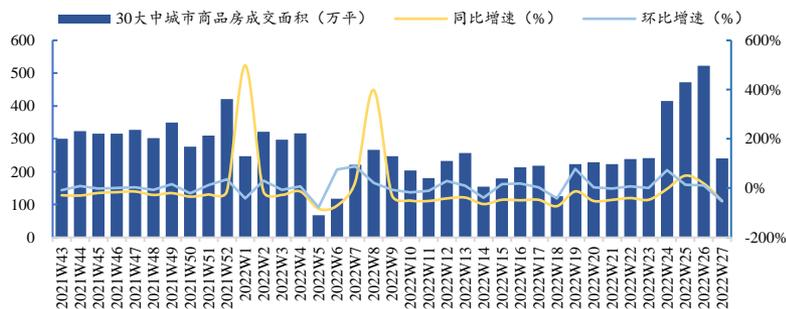
## 一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月8日	蓝光发展	股权交易	控股股东所持公司532万股被司法拍卖，成交价805万元。
7月8日	浦东金桥	人事变动	公司副董事长兼总经理汤文侃离任。
7月8日	南京高科	股息派发	2021年度权益分派10送4派6元，股权登记日为7月14日。
7月8日	黑牡丹	借贷担保	为子公司黑牡丹置业和中山艾特提供合计8.5亿元担保。
7月8日	荣盛发展	借贷担保	公司为下属子公司广州荣盛房地产有限公司提供不超过3.1亿元担保。
7月8日	金科股份	质押/解除质押	公司股东黄红云于7月5日将其所持有的2126.2万股本公司股份质押，占公司总股本比例为0.40%

# 地产市场监测-新房成交数据

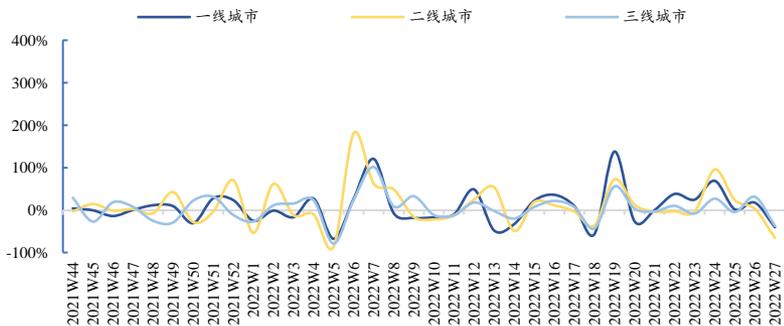
本周（2022/7/2-2022/7/8）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积240.16万平方米，环比下降54.1%，同比下降52.5%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为72.80 /106.35 /61.00 万平方米，同比下降30%/63%/46%，环比下降40%/65%/37%。房价方面，6月百城新建住宅价格指数环比上升0.04%，同比上升0.88%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市环比增速分别为0.03%/0.12%/0.09%，同比增速分别为0.69%/1.03%/-1.00%。

图表 9: 30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



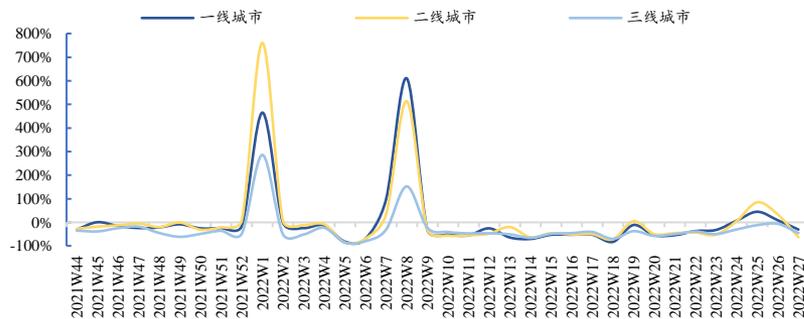
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



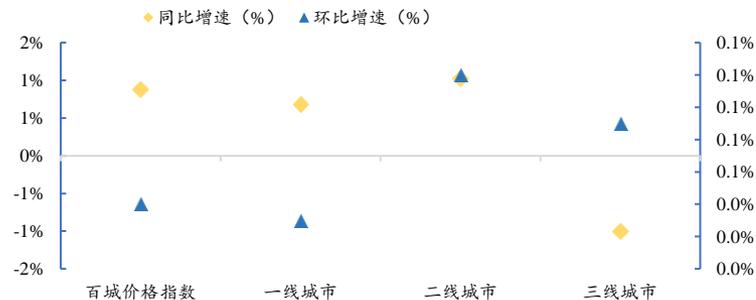
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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6月百城住宅价格和同比及环比增速

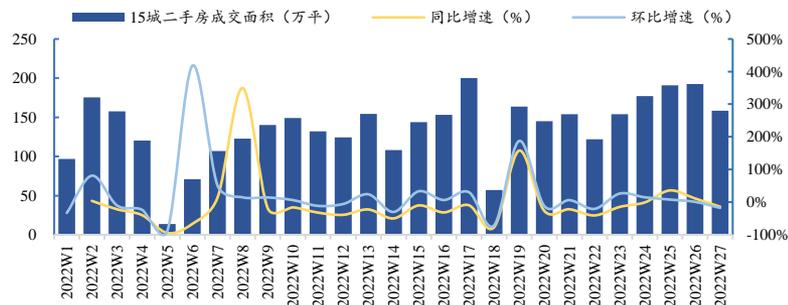


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

# 地产市场监测-二手房成交数据

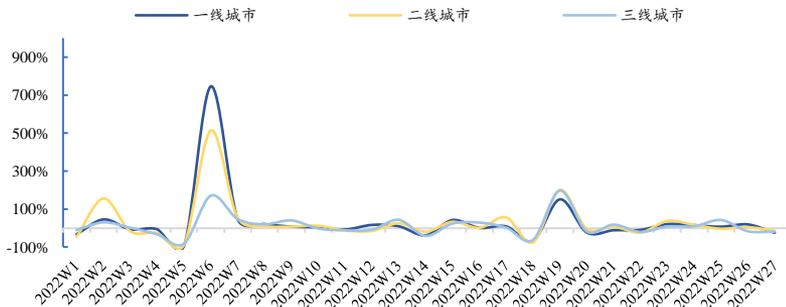
本周（2022/7/2-2022/7/8）二手房成交数据：15城二手房成交面积158.44万平，同比下降13.6%，环比下降17.7%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为30.73/91.04/36.67万平方米，同比变化-44.7%/22.0%/-30.9%，环比变化-24.4%/-14.6%/-18.8%。二手房价格方面，5月70大中城二手房住宅价格指数同比下降2.2%，环比下降0.4%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.0%/-0.3%/-0.5%，同比增速分别为1.7%/-1.7%/-3.2%。

图表 13: 15城二手房成交面积及同比和环比增速



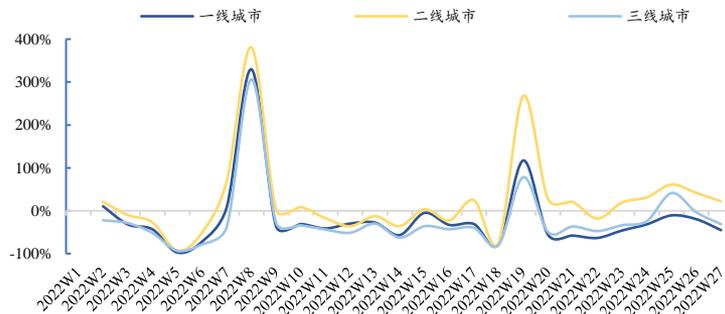
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)



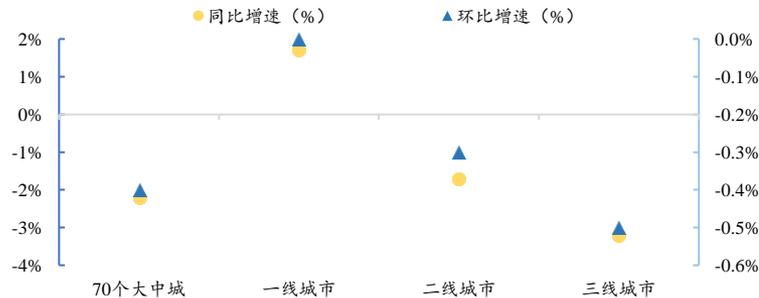
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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5月70个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)

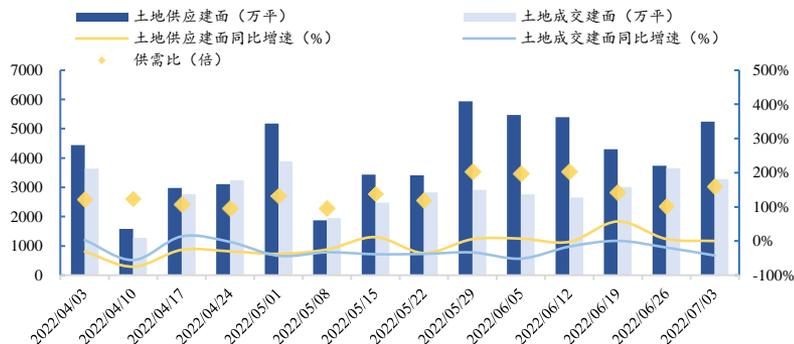


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

# 地产市场监测-土地市场情况

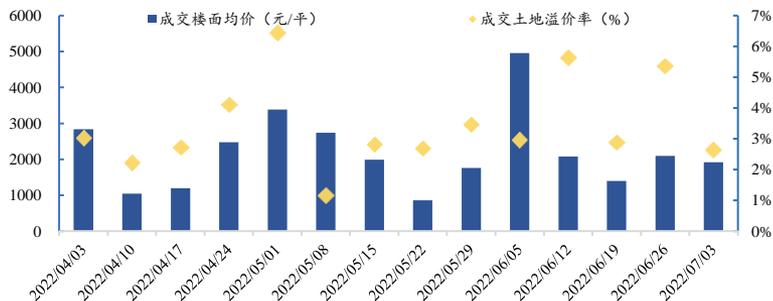
上周（2022/6/27-2022/7/3）土地成交情况：100大中城市土地供应建面5238.73万平，同比增长0.3%，环比下降40.11%，土地成交建面3277.86万平，同比下降42.2%，环比下降10.29%，供需比上升至1.60。分城市能级来看，一线城市土地成交建面156.31万平，同比上升164.6%，供需比2.89。二线城市成交建面同比下降63.3%，三线城市成交建面同比下降31.9%，供需比分别为1.85/1.42倍。溢价率方面，100城整体溢价率2.64%，环比下降2.73pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为0.0%/1.5%/3.5%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



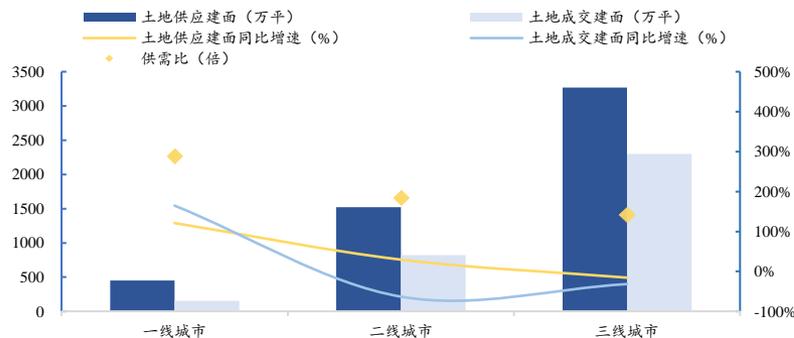
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



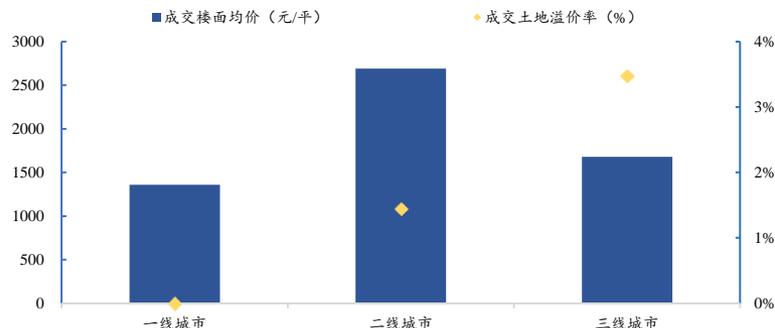
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 7/3) 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 7/3) 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

本周有重庆完成2022年第二轮集中供地：重庆第二轮集中供地推出12宗商住用地，共计1844亩，可建体量约225.7万 $m^2$ ，较一批次增长53%。所有地块均成功出让，成交可建体量约226万 $m^2$ ，成交楼面均价6057元/ $m^2$ ，揽金136.7亿元，平均溢价率仅为0.5%。

图表 21: 重庆集中供地情况一览

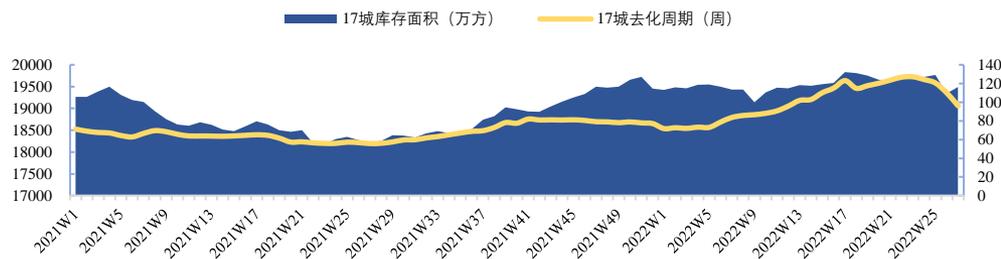
	2021 年第一轮	2021 年第二轮	2021 年第三轮	2022 年第一轮	2022 年第二轮
成交宗数(宗)	46	28	23	13	12
土地面积(万平方米)	426.6	164.8	225.8	90.7	122.9
可建体量(万平方米)	695.3	262.8	404.5	147.1	225.7
成交楼面均价(元/平方米)	9133	6187	6817	6764	6057
平均溢价率(%)	43%	0%	0.50%	5.40%	0.50%

宗地位置	建设用地面积( $m^2$ )	规划建筑面积( $m^2$ )	容积率	成交价(万元)	成交楼面价(元/ $m^2$ )	拿地企业	溢价率
渝北区两路组团 F 分区	133804	210128	1.6	147422	7016	中海	0%
渝北区人和组团 B 分区	45643	77457	1.7	49942	6448	重庆建工	15%
渝北区两路组团 F 分区	159383	244260	1.5	153883	6300	保亿	0%
渝北区两路组团 S 分区	96571	141114	1.5	113023	8009	万科	0%
北碚区蔡家组团 M 标准分区	160131	309498	1.9	154025	4977	保亿	0%
北碚区蔡家组团 F 分区	99712	162503	1.6	87484	5384	中交	0%
大渡口区大渡口组团 H、P 分区	217693	379268	1.7	185251	4884	中交	0%
九龙坡区大杨石组团 N 分区	18832	37663	2.0	26365	7000	通用地产	0%
九龙坡区大杨石组团 K 分区	115535	357539	3.1	257431	7200	招商蛇口	0%
南岸区弹子石组团 1 分区	16406	26670	1.6	18669	7000	国瑞阳光	0%
沙坪坝区西永组团 Ah 标准分区	15825	23738	1.5	15667	6600	物流园	0%
高新区西永组团 O 分区	149585	287163	1.9	157940	5500	高开投	0%
合计	1229120	2257000	1.8	1367102	6057		0.5%

# 地产市场监测-库存及去化

本周（2022/7/2-2022/7/8）监测17个重点城市库存面积19490.21万平，环比下降上升0.7%，去化周期96.12周，较上周缩短13.83周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变化2.0%/-0.1%/0.0%，去化周期环比缩短15.71 /13.64 /3.23周。重点城市中，受销售回暖影响，上海去化周期大幅缩短53.4周，温州和福州分别收窄43.6和27.2周。

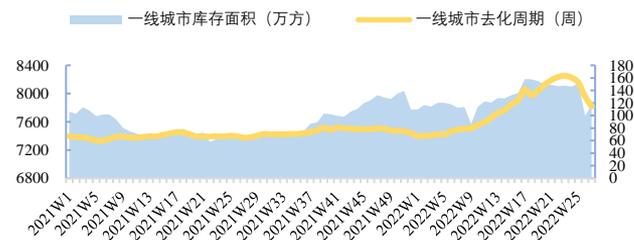
图表 22: 17城库存面积及去化周期



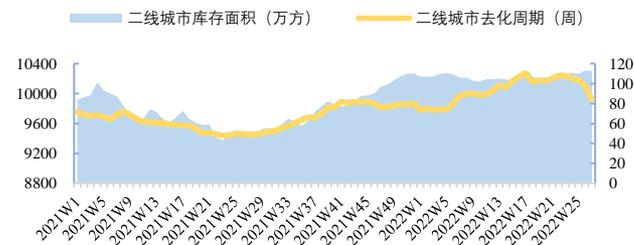
图表 24: 重点城市库存和去化周期情况

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)
<b>一线城市</b>					
北京	2188.54	7.17%	14.06	152.78	146.35
上海	2762.96	-0.01%	20.94	140.83	194.24
广州	2105.00	0.53%	24.94	81.36	92.82
深圳	780.21	-0.84%	8.76	90.18	94.69
<b>二线城市</b>					
南京	2827.84	-0.35%	18.80	157.60	166.91
南宁	965.77	0.53%	17.68	52.11	51.87
苏州	1524.72	-0.87%	26.79	54.62	63.05
福州	1367.13	-0.27%	6.58	202.19	229.35
温州	1253.01	-0.23%	18.54	69.48	113.09
泉州	685.71	-0.31%	1.47	431.93	445.97
杭州	947.91	2.97%	20.69	44.30	52.87
宁波	412.50	-1.12%	6.84	58.38	66.15
厦门	317.57	-0.87%	3.53	91.71	95.45
<b>三线城市</b>					
莆田	395.20	-0.17%	1.61	235.21	235.22
宝鸡	637.87	0.02%	5.49	116.29	119.87
南平	83.32	-0.35%	0.81	98.26	100.88
东营	234.95	0.55%	3.49	65.43	67.63

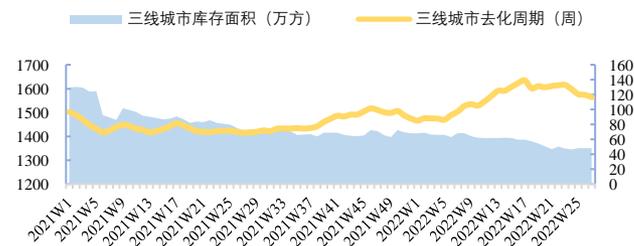
图表 23: 一线城市库存面积及去化周期



图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



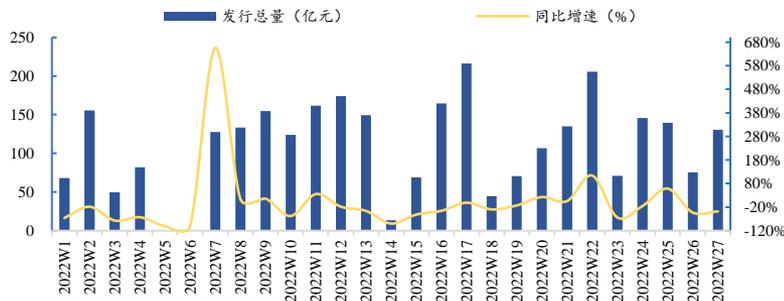
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



# 房企融资情况-融资总览

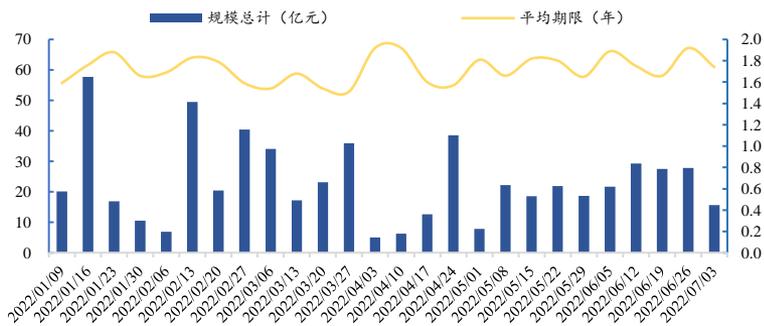
本周（2022/7/4-2022/7/10）房企境内新发债总额为75.6亿元，同比下降43%，环比下降46%；债务总偿还量为123.2亿元，同比上升42%，环比上升16%，净融资额-47.6亿元。本周没有海外地产债发行。上周（2022/6/20-2022/6/27）共有15个房地产信托发行，发行总额15.65亿元，平均期限1.74年，平均年收益率7.51%，发行规模较一周明显下降，发行期限缩短，收益率提升。

图表 27: 发债规模及同比增速



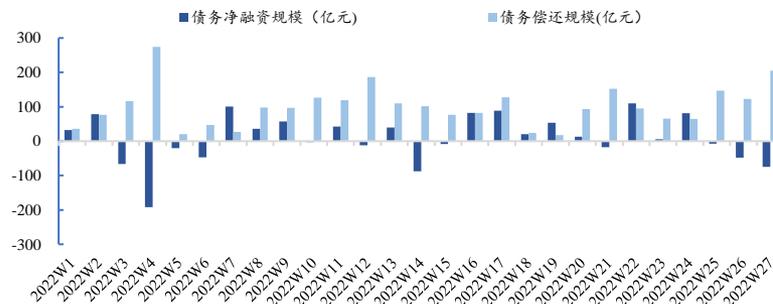
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 房地产信托发行规模及平均期限



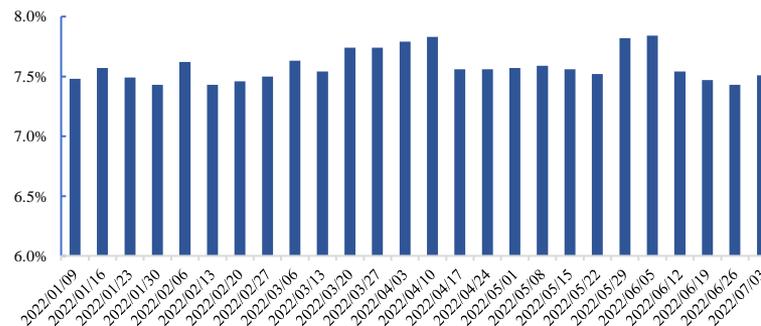
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 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 30: 房地产信托平均发行利率(%)



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

日期	公司	公告内容
7月3日	世茂集团	2022年7月3日到期的4.75%利率票据，票据规模10亿美元，本金以及应计未付利息总计10.23亿美元已到期应付。于本公告日期，本公司尚未支付有关款项。
7月5日	滨江集团	公司于2022年7月1日发行了2022年度第二期短期融资券，发行金额9.7亿元，票面利率3.9%。
7月5日	大名城	公司已将闲置募集资金中用于暂时补充流动资金的募集资金500万元归还至公司募集资金专用账户。
7月7日	富力地产	“H16富力4”将于2022年7月7日支付本期债券7.5%的本金（每张债券兑付本金7.50元）及本期债券15%的本金自2022年4月7日至2022年7月6日期间的利息。
7月7日	汇景控股	就尚未偿还的2022年到期12.5%优先票据提交交换要约，交换代价为每1000美元本金额旧票据，持有人将获得本金额1000美元的新票据，及现金形式的应计利息。
7月7日	万科企业	2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）品种一的票面利率为3.21%，品种二的票面利率为3.7%。
7月4日	冠城大通	“20冠城01”自7月4日开市起停牌。
7月4日	富力地产	公司拟调整“16富力04”首期兑付比例，将7月7日兑付本金比例由15%降至7.5%。
7月4日	华夏幸福	截至6月30日公司已签约实现债务重组的金额累计为1186.03亿元，相应减免债务利息、豁免罚息金额共计104.44亿元。
7月8日	泛海控股	公司计划延期支付“19泛控01”未回售部分债券本息
7月8日	合生创展集团	2023年到期8%可换股债券换股价由每股15.42港元调整至每股13.85港元。
7月8日	万科企业	公司34亿元公司债发行完成。
7月8日	招商蛇口	“19蛇口03”将付息、“19蛇口04”将兑付并摘牌。

# 房企融资情况-本周发债详情

图表31：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(%)	发行业性质	债券类型
q22070608.IB	22电建地产MTN002	中国电建地产集团有限公司	2022-07-08	10.00	5.00	-	中央国有企业	中期票据
137520.SH	22京发02	京投发展股份有限公司	2022-07-08	4.41	3.00	-	地方国有企业	公司债
137504.SH	22中新01	中新苏州工业园区开发集团股份有限公司	2022-07-08	10.00	3.00	3.0%	地方国有企业	公司债
d22070618.IB	22京电子城SCP002	北京电子城高科技集团股份有限公司	2022-07-07	5.50	0.71	-	地方国有企业	短期融资券
d22070504.IB	22高速地产CP003	安徽省高速地产集团有限公司	2022-07-07	1.81	1.00	-	地方国有企业	短期融资券
194816.SH	22西地01	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	2022-07-07	6.52	3.00	8.0%	地方国有企业	公司债
185967.SH	22金茂03	上海金茂投资管理集团有限公司	2022-07-06	20.00	5.00	3.3%	中央国有企业	公司债
149976.SZ	22万科06	万科企业股份有限公司	2022-07-06	5.00	7.00	3.7%	公众企业	公司债
149975.SZ	22万科05	万科企业股份有限公司	2022-07-06	29.00	5.00	3.2%	公众企业	公司债
032280616.IB	22首开PPN002	北京首都开发股份有限公司	2022-07-05	10.00	5.00	3.6%	地方国有企业	定向工具
194885.SH	22佳源02	佳源创盛控股集团有限公司	2022-07-04	4.00	3.00	8.0%	民营企业	公司债
185968.SH	22首城02	北京首创城市发展集团有限公司	2022-07-04	16.70	5.00	3.8%	地方国有企业	公司债
185953.SH	22临债01	上海临港控股股份有限公司	2022-07-04	6.00	4.00	2.8%	地方国有企业	公司债
185951.SH	22栖霞01	南京栖霞建设股份有限公司	2022-07-04	1.60	5.00	3.8%	地方国有企业	公司债

# 房企融资情况-本周房企债券信用情况一览

图表32：本周房企海外信用评级汇总

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望	上期发布日
2022/7/8	宁波市海曙开发建设投资集团有限公司	穆迪	评级维持	展望维持	Baa3	稳定	Baa3	稳定	2021/11/15
2022/7/7	时代中国控股有限公司	穆迪	评级下调	展望维持	Caa1	负面	B2	负面	2022/4/7
2022/7/7	北京首都创业集团有限公司	穆迪	评级维持	展望维持	Baa3	稳定	Baa3	稳定	2020/8/19
2022/7/6	成都高新投资集团有限公司	穆迪	评级上调	展望下调	Baa2	稳定	Baa3	正面	2021/8/27
2022/7/5	三盛控股(集团)有限公司	穆迪	评级下调	展望维持	Ca	负面	Caa2	负面	2022/6/17
2022/7/5	宝龙地产控股有限公司	穆迪	评级下调	展望维持	Caa2	负面	Caa1	负面	2022/6/30
2022/7/5	首创置业有限公司	穆迪	撤销评级	--	WR	无	Ba3	稳定	2020/8/19
2022/7/4	越秀地产股份有限公司	穆迪	评级维持	展望维持	Baa3	稳定	Baa3	稳定	2019/3/18
2022/7/4	湖北省科技投资集团有限公司	穆迪	评级上调	展望下调	Baa2	稳定	Baa3	正面	2021/8/20
2022/7/7	海伦堡中国控股有限公司	惠誉	评级下调	展望下调	B-	负面观察	B+	稳定	2021/7/12

图表33：本周房企债券负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2022/7/7	上海世茂股份有限公司	20世茂G2	展期	2022/7/7	12	104.29	0	0.00	AAA
2022/7/5	金科地产集团股份有限公司	19金科03	展期	2022/7/8	20	157.67	0	0.00	AAA
2022/7/5	花样年集团(中国)有限公司	19花样年	展期	2022/7/5	5	64.47	0	0.00	BBB-
2022/7/4	融信(福建)投资集团有限公司	19融信01	展期	2022/7/4	10	107.74	0	0.00	AAA
2022/7/4	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司	19三盛03	未按时兑付本息	2022/7/1	4	40.44	4	40.44	AA

## 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 lirولين@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  
章嘉婕 13693249509 zhangjiajie@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  
胡洁颖 13794480158 hujieying@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。