



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年7月18日

房地产行业周报

新房销售环比回落，新型城镇化梯度放开落户

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：**本周新房成交面积环比回落，二手房成交面积环比热度保持，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，本周成都、南京、长沙完成第二批集中供地，较2022年首轮成交宗数、面积和金额均有提升，溢价率和流拍率也有所改善。房企信用方面，融创中国被境外评级机构下调主体评级，三盛控股和首创置业撤销评级，颐和地产一笔境内债未按时兑付，冠城大通一笔境内债展期。
- **重点政策解读：**国家发改委印发“十四五”新型城镇化实施方案：到2025年全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，农业转移人口市民化质量显著提升，城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口，同时提出放开放宽除个别超大城市外的落户限制。目前中国的城镇化率为64.72%，处于 30%-70%的城镇化快速发展区间，城镇化率仍有上升空间，并且中国户籍人口城镇化率仅为45%，仍有较大的提升空间。考虑到户籍所导致的金融服务、购房资格和公共服务带来的购房意愿不同，中国64%以上的城镇化率所形成的真实购房需求可能被高估，新型城镇化有望增加对农村转移人口的吸引力、提升新增城镇人口的收入水平和购买力，释放购房需求。
- **一周行情回顾：**本周（2022/7/11-2022/7/17）申万房地产指数下跌6.07%，跑输上证综指2.25pct，在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌8.23%，跑输恒生综指1.72pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：顺发恒业（37.64%）、ST海投（8.76%）、万通发展（8.12%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：合景泰富集团（-30.97%）、融信中国（-29.11%）、旭辉控股集团（-27.86%）。本周恒生物业服务及管理板块下跌16.07%，跑输恒生综指9.56pct，跑输恒生中国企业指数8.21pct，在各类板块中位列第30/30。涨幅前3家公司分别为：弘阳服务（2.27%）、国锐地产（-1.77%）、佳兆业美好（-4.60%）；跌幅前3家公司分别为：碧桂园服务（-30.17%）、旭辉永升服务（-26.06%）、合景悠活（-24.44%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/7/9-2022/7/15）30个大中城市新房成交面积225.92万平方米，环比下降6.0%，同比下降49.6%。15城二手房成交面积173.14万平，同比下降0.9%，环比上升7.4%。17个重点城市库存面积19677.14万平，环比上升1.0%，去化周期94.72周，较上周缩短1.40周。上周（2022/7/4-2022/7/10）100大中城市土地供应建面1503.11万平，同比下降57.6%，环比下降74.40%，土地成交建面1679.26万平，同比下降35.7%，环比下降63.20%，供需比下降至0.90。
- **房企融资情况：**本周（2022/7/11-2022/7/17）房企境内新发债总额为172.00亿元，同比上升34%，环比上升32%；债务总偿还量为143.8亿元，同比上升16%，环比下降30%，净融资额28.2亿元。本周没有海外地产债发行。上周（2022/7/4-2022/7/10）共有21个房地产信托发行，发行总额41.84亿元，平均期限1.66年，平均年收益率7.52%，发行规模较一周明显上升，发行期限缩短，收益率微升。
- **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10日	河南	焦作	焦作市人民政府办公室	公积金贷款	发布《关于进一步促进焦作市房地产市场平稳健康发展的若干意见（试行）》，包括促进住房消费、稳定住房供给、加大金融支持力度、优化产业发展环境以及规范房地产市场运行等方面。《意见》支持高校毕业生在焦购房。对已在焦作市建立公积金账户并实际缴存的应届高校毕业生，办理市城区内首套商品住房公积金贷款时，在首付款不低于总房款30%的情况下，借款人连续正常足额缴存6个月以上的，可享受个人公积金账户余额20倍的最高贷款额度。
7月10日	湖北	黄冈	黄冈市住建局	购房补贴	发布《关于进一步促进黄冈市区房地产市场平稳健康发展的补充措施》。围绕着力助企纾困、激发合理需求和稳定市场预期等方面提出了明确意见。一是进一步为企业纾困，缓解企业资金压力，解决企业融资需求。二是减轻购房者成本，激发合理需求。主要包括把购房补贴政策与国家生育政策、人才政策、农民进城政策结合起来，根据实际情况给予相应购房补贴，降低住房公积金贷款条件，补缴公积金也可以享受相应的政策，实行“认贷不认房”。三是推行征收安置房票制度。建立房地产调度机制，形成工作合力，解决房地产市场突出问题，进一步促进房地产市场良性循环和健康发展。
7月11日	山西	忻州	忻州市人民政府网	临时购房补助	山西省忻州市人民政府7月1日发布《忻州市促进房地产业良性循环和健康发展三十六条措施》提出发放临时购房补助：从2022年7月1日起至2022年12月31日，凡购买忻州城区新建商品住房的，可以家庭为单位，申请领取一次性临时购房补助；购买面积90平方米以下的补助1万元；购买面积90至143平方米（含的补助2万元；购买面积143平方米以上的补助3万元。
7月12日	全国	-	发改委	户籍制度改革	印发《“十四五”新型城镇化实施方案》，提出要深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁；全面放宽城区常住人口300万至500万的I型大城市落户条件。完善城市住房体系，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，夯实城市政府主体责任，稳地价、稳房价、稳预期。（国家发展和改革委员会）
7月12日	辽宁	大连	大连市住房公积金管理中心	公积金贷款	自7月12日起，大连市提高个人住房公积金最高贷款额度。市本级最高额度由单人40万元，双人70万元，提高至单人45万元，双人80万元；其他区域由单人33万元，双人58万元，调整为单人40万元，双人67万元。这是大连市近十年来首次提高个人住房公积金最高贷款额度。
7月13日	深圳	-	深圳市龙岗区人民政府办公室	预售资金监管	7月11日，深圳市龙岗区人民政府办公室印发《龙岗区关于进一步加强房地产项目全周期监管的指导意见》的通知，从加强土地使用源头管理、注重设计合理性、加大建设监管力度、完善销售环节管理、严格验收环节监管、确保有序交付和强化使用管理等方面提出23条意见。未来要严厉查处违约行为；另外通知还提出强化预售资金监管，加大对宣传、价格的监督检查力度。

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13日	吉林	长春	长春省直住房公积金管理中心	公积金贷款	7月13日，长春省直住房公积金管理分中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知称，将提高住房公积金贷款的单笔最高额度，同时将提高第二次贷款个人账户余额计算倍数。
7月14日	全国	-	国家发改委	综合政策	国家发改委正式发布《“十四五”新型城镇化实施方案》，《实施方案》从加快农业转移人口市民化，深化户籍制度改革，优化城镇化空间布局和形态，推动新型城市建设，推进城乡融合等多方面提出多项举措。
7月14日	陕西	西安	西安住建局	预售资金监管	西安住建局联合5部门共同印发《关于印发防范商品房延期交房增量问题工作措施的通知》。其中提及，强化商品房预售资金监管，商品房预售资金（包括定金、首付款、购房贷款及其他形式的全部房款）应全部直接存入专用监管账户进行监管，开发企业不得直接收取或另设账户收存购房人的购房款。通知还包含严格执行土地出让规定、实施项目建设全过程监管、加强商品房预售许可管理、强化商品房预售资金监管及规范商品房交付行为5大方面的工作内容。
7月15日	全国	-	上交所	REITs	上交所发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号——保障性租赁住房（试行）》。

重点政策点评

- 国家发改委印发“十四五”新型城镇化实施方案：
- **主要目标：**到2025年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。农业转移人口市民化质量显著提升，城镇基本公共服务覆盖全部未落户常住人口。
- **加快把农业转移人口市民化：**方案提出坚持把推进农业转移人口市民化作为新型城镇化的首要任务，存量优先、带动增量，稳妥有序推进户籍制度改革，推动城镇基本公共服务均等化，健全配套政策体系，提高农业转移人口市民化质量。同时强调要完善农业转移人口市民化配套措施，中央财政在安排城市基础设施建设、保障性住房等资金时，对吸纳农业转移人口多的地区给予适当支持；各级国土空间规划编制修订充分考虑人口规模因素特别是进城落户人口数量，科学测算和合理安排城镇新增建设用地规模，在人口集中流入地区优先保障义务教育校舍建设和保障性住房建设用地需求。
- **放开放宽除个别超大城市外的落户限制：**放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁。全面放宽城区常住人口300万至500万的I型大城市落户条件。

解读：

户籍人口城镇化率不足45%，城镇化仍有提升空间：目前中国的城镇化率为64.72%，远低于日本、美国和英国等发达国家的80-90%的城镇化率，处于30%-70%的城镇化快速发展区间，城镇化率仍有上升空间，并且中国户籍人口城镇化率仅为45%，仍有较大的提升空间。

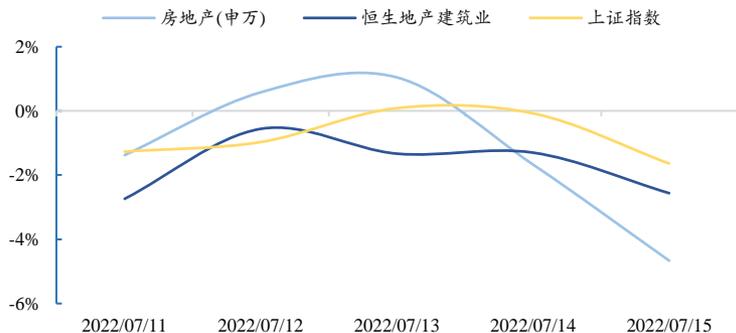
加快农业转移人口市民化和放宽户籍政策将进一步释放城镇化带来的购房需求：考虑到户籍所导致的金融服务、购房资格和公共服务带来的购房意愿不同，中国64%以上的城镇化率所形成的真实购房需求可能被高估，而新型城镇化正式要求提高农业转移人口市民化的质量，包括教育、就业服务、居家落户等方面，这些举措有望增加对农村转移人口的吸引力、提升新增城镇人口的收入水平和购买力，进一步释放城镇化带来的购房需求。

新市民金融服务提供信贷支持，新型城镇化加快形成住房长期需求的支撑：此前，银保监会和央行发布《关于加强新市民金融服务》，提出了从金融服务方面满足新市民的安居需求，满足新市民合理购信贷需求、提升新市民公积金服务水平等，将进一步释放城镇人口的购房需求。结合新型城镇化实施方案来看，随着落户限制在大都数城市放开放宽，农村转移人口落户享受市民公共服务、拥有购房资格后，新市民金融服务为市民化的转移人口提供进一步的信贷支持，户籍城镇化率提高叠加有力的信贷支持，新型城镇化加快将在未来成为住房长期需求的重要支撑。

一周行情回顾-房地产

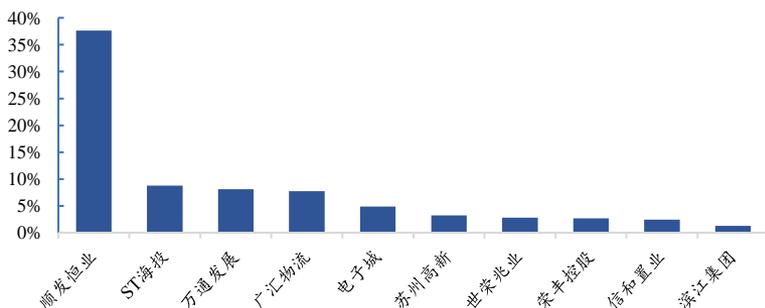
本周（2022/7/11-2022/7/17）申万房地产指数下跌6.07%，跑输上证综指2.25pct，在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌8.23%，跑输恒指1.72pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：顺发恒业（37.64%）、ST海投（8.76%）、万通发展（8.12%）、广汇物流（7.73%）、电子城（4.88%）、苏州高新（3.22%）、世荣兆业（2.80%）、荣丰控股（2.68%）、信和置业（2.46%）、滨江集团（1.29%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：合景泰富集团（-30.97%）、融信中国（-29.11%）、旭辉控股集团（-27.86%）、弘阳地产（-27.60%）、碧桂园（-26.61%）、时代中国控股（-26.24%）、新城发展（-22.82%）、中骏集团控股（-22.73%）、龙湖集团（-20.34%）、天誉置业（-19.32%）。

图表 1: 本周房地产板块行情走势 (%)



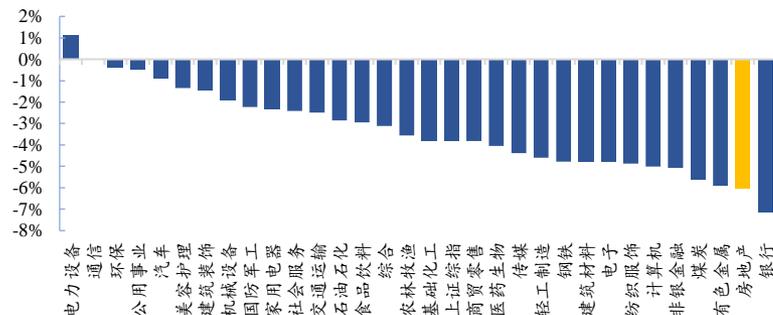
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 3: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)



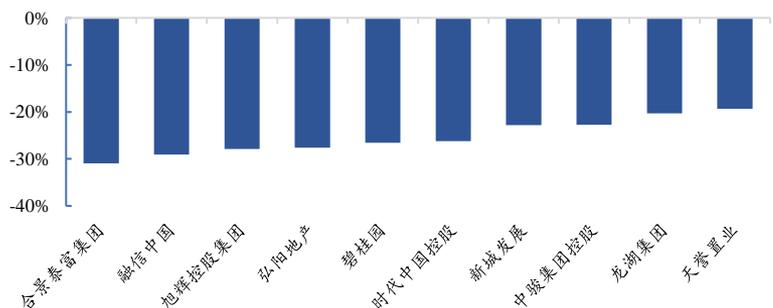
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月10日	大悦城	其他公告	深圳汇金壹号因股权退出定价纠纷，起诉公司全资子公司中粮地产集团深圳、深圳锦峰城及本公司。
7月10日	万业企业	股权融资	三林万业通过集中竞价交易方式累计减持17,940,084股，占公司目前总股本1.87%，减持计划实施完毕。
7月10日	中南建设	提供担保	公司全资子公司常德长欣向中建投信托借款12,000万元。公司全资子公司长沙长厦雅苑质押其持有的常德南雅100%股权，常德南雅抵押其持有的常国储（2020）28号土地使用权，公司及常德南雅同时为有关融资提供连带责任担保。
7月10日	中华企业	利润分配	A股每股现金红利0.053元，股权登记日为2022年7月15日，除权（息）日和发放日为2022年7月18日。
7月10日	万业企业	利润分配	A股每股现金红利0.122元，股权登记日为2022年7月14日，除权（息）日和发放日为2022年7月15日。
7月11日	龙湖集团	业绩公告	1) 2022年1-6月，公司累计实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币565.1亿元；归属公司股东权益的合同销售面积340.9万平方米。6月单月实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币160.2亿元，环比增长76.82%；归属公司股东权益的合同销售面积101.5万平方米，环比增长81.57%。2) 6月公司新增三块土地储备（其中一块来自于收并购项目），总建筑面积37.59万平方米，权益建筑面积21.68万平方米，权益地价人民币11.76亿元。
7月11日	合肥城建	业绩公告	公司5.69亿元获得合肥长丰县7万平商住地；全资子公司4.1亿元取得合肥长丰3.9万平住宅地。
7月11日	首开股份	业绩公告	2022年6月份，公司共实现签约面积35.53万平方米，签约金额94.02亿元。2022年1-6月份，公司共实现签约面积144.47万平方米，同比降低30.03%；签约金额434.86亿元，同比降低34.37%。
7月11日	中南建设	股东减持	公司股东叶荔于2022年6月30日至2022年7月8日间合计减持2488.99万股，占公司目前总股本的1.0%。
7月11日	香江控股	股息派发	公司2021年度拟向股东分配利润1.3亿元，每股派0.04元，7月19日除权除息。
7月11日	粤泰股份	解禁	公司1790万股非公开发行限售股将于7月15日上市流通。
7月11日	上海临港	解禁	公司8.99亿股限售股于7月18日上市流通，占公司总股本的35.65%。
7月12日	皇庭国际	其他公告	上半年预计净利润约-3.0亿元至-2.0亿元，亏损金额有所扩大。
7月12日	世荣兆业	其他公告	上半年预计净利润约7500.0万元至1.09亿元，同比下降54.7%至68.83%。
7月12日	财信发展	其他公告	上半年预计净利润约-2.0亿元至-1.0亿元，出现亏损。

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12日	广宇发展	人事变动	常超凡先生因工作变动提请辞去公司内部审计工作负责人职务。
7月12日	凤凰股份	其他公告	2022年7月12日, 公司全资子公司合肥凤凰文化地产有限公司竞得南京市玄武区孝陵卫街道NO. 2022G22号地块。
7月12日	南京高科	其他公告	公司控股子公司南京高科置业分别以160,000万元人民币竞得南京市NO. 2022G34号地块, 以127,000万元人民币竞得NO. 2022G38号地块的国有建设用地使用权。
7月12日	栖霞建设	其他公告	2022年7月12日, 公司分别以230,000万元、213,000万元和64,000万元人民币竞得南京市NO. 2022G33号地块、NO. 2022G35地块、NO. 2022G37地块的国有建设用地使用权。
7月12日	美好置业	债权融资	发布关于深交所《2021年年报问询函》回复。截止2021年12月31日, 公司经营性债务共计53亿元, 主要为应付账款32亿元、其他应付款15亿元、应交税费5亿元等。其中延期支付的经营性债务主要包括企业所得税1.7亿元和商业承兑汇票1.3亿元, 以及部分工程款。
7月12日	冠城大通	债权融资	“20冠城01”债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为2022年9月30日前, 兑付日调整期间本期债券新增补偿利率4%, 即兑付日调整期间本期债券票面利率和补偿利率合计11%。
7月12日	蓝光发展	股权融资	控股股东蓝光集团因股票质押融资违约及对外担保事宜, 以集中竞价交易和司法拍卖方式被动减持公司股票。截至2022年7月11日, 累计减持公司股份170,069,900股, 占公司总股本比例5.60%。
7月12日	天房发展	提供担保	公司向关联方天津国有资本投资运营有限公司申请借款2.6亿元, 借款期限为1年, 年利率为7.7%。津投资本为天房发展控股股东, 本次交易为关联交易。本次交易未构成重大资产重组。
7月12日	中交地产	提供担保	公司全资子公司中交美庐(杭州)向平安银行杭州分行申请贷款45,600万元, 我司就该笔贷款提供连带责任保证担保。
7月12日	香江控股	提供担保	公司为资产负债率超过70%的全资子公司广州香江投资向浦发银行广州分行申请的贷款提供连带责任保证担保。
7月12日	光大嘉宝	提供担保	公司为光证资管-光控安石商业地产第4期资产支持专项计划(静安大融城)提供增信措施, 已于2022年7月12日与上海光大证券资产管理有限公司签订了相关协议。
7月12日	保利发展	股权融资	2022年7月11日, 保利发展2022年第7次临时董事会同意将保利发展股票期权激励计划行权价格调整为 $P=5.96-0.58=5.38$ 元。
7月12日	富力地产	债权融资	全资境外子公司怡略公司10只美元系列票据同意条件已得到满足, 并且在7月11日的票据持有人会议上获得必要同意, 特别决议议案将实施提议修订和提议豁免。
7月12日	浦东金桥	利润分配	A股每股现金红利0.50元, 股权登记日为2022年7月18日, 除权(息)日和发放日为2022年7月19日。
7月13日	ST海投	业绩公告	预计实现归属于上市公司股东的净利润4173.52万元-6260.27万元, 比上年同期增长247.37%-421.06%;实现扣除非经常性损益后的净利润4098.12万元-6147.18万元, 比上年同期增长260.55%-440.83%。

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13日	沙河股份	业绩公告	预计上半年归属于上市公司股东的净利润4200万元至4500万元，同比扭亏为盈，预计扣除非经常性损益后的净利润3740万元至4040万元，同比扭亏为盈。
7月13日	大名城	业绩公告	1) 公司预计2022年半年度实现归属于母公司所有者的净利润为2600万元至3100万元，同比减少87%至89%。半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润2000万元至2500万元，同比减少47%至57%。2) 子公司拟参股股权投资基金 投向新能源等成长型企业
7月13日	电子城	业绩公告	预计2022年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为1.5亿元至1.8亿元，与上年同期相比，将实现扭亏为盈。实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为13,500万元至16,000万元。
7月13日	深物业A	业绩公告	公司预计实现归属于上市公司股东的净利润为2.5亿元，同比下降63.02%；预计实现扣除非经常性损益后的净利润2.56亿元，同比下降61.78%。
7月13日	中交地产	股东减持	华夏集团及其一致行动人计划减持公司股票不超过公司总股份的5.98%。
7月13日	格力地产	资金投向	向下属公司重庆两江增资共计10亿元
7月13日	渝开发	资金投向	重庆越嘉意向投资渝开发下属骏励公司 增资后持股比例51%
7月13日	金科股份	股权回购	终止回购股份。累计回购约4270万股，交易总金额约为1.90亿元，已支出的回购金额为回购计划下限5亿元的38%，未能完成既定的回购计划方案。
7月13日	陆家嘴	人事变动	郭嵘先生由于工作调动原因辞去公司董事职务，同时一并辞去其担任的所有董事会下属专门委员会委员职务。
7月13日	滨江集团	质押/解除质押	滨江控股解除质押数量1.1亿股，占总股本3.54%
7月14日	招商蛇口	业绩公告	公司预计归属于上市公司股东的净利润15亿元-21亿元，同比下降50.60%-64.71%。主要系报告期内，公司房地产项目竣工交付并结转的面积同比增长，但受市场下行影响，房地产业务结转毛利率同比下降，结转毛利同比减少。此外，公司转让子公司产生投资收益同比减少。上年同期，以公司万融大厦、万海大厦两处产业园物业作为底层资产的蛇口产业园REIT上市，产生税后收益14.58亿元。
7月14日	大悦城	业绩公告	预计2022年半年度归属于上市公司股东的净利润6500万元-9500万元，同比下降84.54%-89.42%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润2700万元-6300万元，同比下降89.54%-95.52%。
7月14日	世茂股份	业绩公告	预计上半年净亏损2.9亿元-3.6亿元；受新冠疫情的持续影响，以及房地产行业调控和融资政策持续收紧等影响，报告期内，公司销售显著下降，结转收入较上年同期减少。
7月14日	保利发展	业绩公告	上半年营业总收入1108.47亿元，同比增23.19%。营业利润同比增长1.11%，利润总额同比增长1.09%，归母净利润同比增长4.10%。公司报告期内实现签约金额2102.21亿元，同比减少26.29%。
7月14日	我爱我家	业绩公告	上半年预计净利润约-3.9亿元~-3.4亿元，业绩出现亏损。
7月14日	九龙仓置业	业绩公告	预计上半年录得股东应占亏损 去年同期盈利29.7亿港元。

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14日	上实发展	业绩公告	2022年上半年净利润预计亏损约1.11亿元。
7月14日	华远地产	业绩公告	预计2022年1-6月亏损1.8亿元至2.7亿元，同比上年减411.09%至566.64%。
7月14日	亚通股份	业绩公告	上半年净利润为30万元到35万元，同比下降95.57%到96.20%。
7月14日	浦东金桥	业绩公告	发布2022年半年度业绩预增公告，半年度净利润为9.47亿元，同比增加113.61%。
7月14日	渝开发	业绩公告	预计2022年1-6月亏损，净利润同比减110%至191%。
7月14日	广宇集团	业绩公告	半年度净利润7000万元至1亿元，同比减少43.66%-60.56%。
7月14日	金融街	业绩公告	预计上半年归母净利10.87亿元-12.69亿元，同比增长80%-110%。
7月14日	滨江集团	业绩公告	滨江控股解除质押数量1.1亿股，占总股本3.54%
7月14日	光明地产	业绩公告	预计2022年1-6月盈利700万元至1050万元，同比上年减76.39%至84.26%。
7月14日	天保基建	业绩公告	预计2022年1-6月盈利4500万元至5500万元，同比上年增144.93%至154.92%。
7月14日	中华企业	业绩公告	预计半年度归属于上市公司股东的净亏损为3.15亿至3.85亿元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损为4.04亿至4.74亿元，同比由盈转亏。
7月14日	亚太实业	业绩公告	预计2022年1-6月亏损230万元至300万元，同比上年减114.66%至119.12%。
7月14日	ST新城	业绩公告	预计2022年1-6月亏损5500万元至6000万元，同比上年减2.25%至11.54%。
7月14日	外高桥	业绩公告	预计上半年净利润约6.97亿元，同比增58.7%。
7月14日	中迪投资	业绩公告	预计2022年1-6月亏损5000万元至7000万元，同比上年增16.85%至40.6%。
7月14日	粤泰股份	业绩公告	预计2022年1-6月亏损约6亿元，同比上年减1376.89%左右。

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14日	黑牡丹	业绩公告	预计2022年1-6月盈利7700万元至9200万元，同比上年减81.97%至84.91%。
7月14日	珠江股份	业绩公告	预计2022年1-6月亏损7亿元至10亿元，同比上年减304.08%至391.55%。
7月14日	天津松江	业绩公告	预计2022年1-6月亏损5700万元至1.01亿元，同比上年增73.57%至85.14%。
7月14日	宋都股份	业绩公告	预计2022年1-6月盈利750万元至1100万元，同比上年减90.07%至93.23%。
7月14日	派斯林	业绩公告	预计2022年1-6月盈利3300万元至4000万元，同比上年减57.66%至65.07%。
7月14日	华侨城A	业绩公告	预计2022年1-6月盈利8909.8万元至1.33亿元，同比上年减91.63%至94.38%。
7月14日	华联控股	业绩公告	上半年，公司归母净利4500万元-5800万元，比上年同期下降67.10%-57.59%。扣除非经常性损益后的净利润2800万元-4100万元，比上年同期下降78.04%-67.85。基本每股收益0.0303元/股-0.0391元/股。
7月14日	张江高科	业绩公告	预计半年度净利润1986万元到2378万元，同比下降98.8%到98.6%。
7月14日	济南高新	业绩公告	预计2022年1-6月亏损2.3亿元至2.6亿元，同比上年减67.15%至88.95%。
7月14日	同济科技	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7200万元到8600万元，与上年同期相比，将减少2.47亿元到2.61亿元，同比减少74%到78%。
7月14日	市北高新	业绩公告	预计2022年1-6月盈利0元至500万元，同比上年增100%至106.49%。
7月14日	*ST银亿	业绩公告	预计2022年1-6月盈利3.5亿元至4亿元，同比上年增188.09%至200.68%。
7月14日	三湘印象	业绩公告	上半年归母净利润预亏6300万元 同比下降131.43%。
7月14日	国创高新	业绩公告	预计2022年1-6月亏损1.5亿元至2亿元，同比上年减63.4%至117.87%。
7月14日	南山控股	业绩公告	上半年预计净利润约-1.5亿元~-1.1亿元，业绩出现亏损。
7月14日	美好置业	业绩公告	预计2022年1-6月亏损2.8亿元至4亿元，同比上年变动-28.57%至10%。

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14日	天房发展	业绩公告	预计2022年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-3.21亿元至-3.93亿元之间，与上年同期相比下降227.55%—301.02%。扣除非经常性损益事项后，预计2022年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-2.99亿元至-3.65亿元之间。
7月14日	泛海控股	业绩公告	归属于上市公司股东的净利润为亏损18亿元-23亿元；扣除非经常性损益后的净利润为亏损12.2亿元-15.2亿元，营业收入为38.5亿元-39.5亿元。
7月14日	阳光股份	业绩公告	预计2022年1-6月亏损2450万元至3600万元，同比上年减362.26%至579.25%。
7月14日	阳光城	业绩公告	上半年预计净利润约-45.0亿元~-35.0亿元，业绩出现亏损。
7月14日	荣盛发展	业绩公告	归属于上市公司股东的净利润为亏损18亿元-24亿元，扣除非经常性损益后的净利润为亏损22.6亿元-30.6亿元。
7月14日	广宇发展	业绩公告	公司预计实现归属于上市公司股东的净利润为3.85亿元-4.35亿元，同比下降74.93%-77.81%(调整后，下同)；预计实现扣除非经常性损益后的净利润为3.81亿元-4.31亿元，同比下降52.90%-58.37%。
7月14日	ST云城	业绩公告	预计2022年1-6月亏损2.2亿元至2.6亿元，同比上年减155.75%至166.9%。
7月14日	合肥城建	业绩公告	公司预计实现归属于上市公司股东的净利润为1亿元-1.5亿元，同比下降77.37%-84.91%。
7月14日	万通发展	业绩公告	公司预计2022年半年度实际归属于上市公司股东的净利润为-1.9亿元到-1.3亿元。预计2022年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-1.35亿元至-7,500万元。
7月14日	华夏幸福	业绩公告	预计2022年1-6月亏损4.5亿元至7.5亿元，同比上年增92.09%至95.25%。
7月14日	世联行	业绩公告	预计2022年1-6月盈利2000万元至3000万元，同比上年减57.75%至71.83%。
7月14日	大龙地产	业绩公告	1) 公司预计2022年半年度实现归属于母公司所有者的净利润410万元左右，与上年同期相比，将减少7520万元，同比减少95%左右。实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润360万元左右，与上年同期相比，将减少7525万元，同比减少95%左右。2) 2022年第二季度，公司实现签约面积3,610.10平方米，同比减少23.57%；实现签约金额1,930.00万元，同比减少85.84%。2022年1-6月，公司累计实现签约面积4,335.98平方米，同比减少54.91%；实现签约金额4,255.10万元，同比减少79.83%。
7月14日	顺发恒业	业绩公告	预计上半年净利7900万元-9100万元，同比增90%-119%。
7月14日	城建发展	业绩公告	1) 预计2022年半年度实现归属于母公司所有者的净利润为36716万元到-25340万元；预计2022年半年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润200万元到8341万元。2) 收到深圳中科招商年度分红款5400万元
7月14日	嘉凯城	业绩公告	预计上半年净利亏损4.1亿元，上年同期净利亏损4.27亿元。
7月14日	中国物流资产	股权交易	强制性收购已完成，将于7月15日起退市。

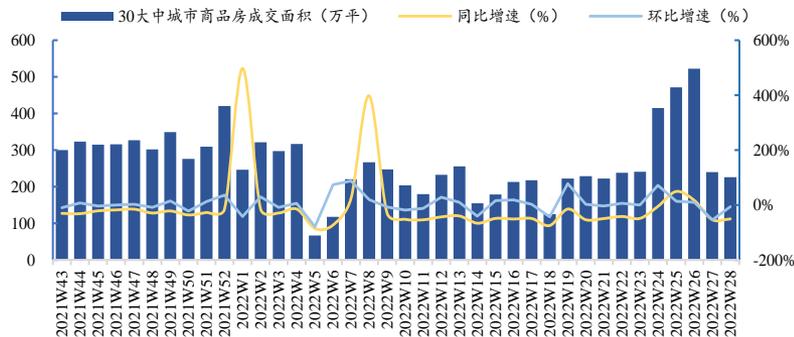
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月14日	华丽家族	人事变动	副总裁王励勋辞职，朱雍接任。
7月14日	海泰发展	其他公告	拟斥1.57亿元收购天津滨海高新技术产业开发区相关房产。
7月15日	中天金融	业绩公告	1) 公司预计2022年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损22.00亿元-35.00亿元，上年同期为盈利4097.05万元；扣除非经常性损益后的净利润亏损20.00亿元-32.50亿元，上年同期为亏损9454.34万元。2) 金世旗国际控股股份有限公司于2022年5月24日至7月14日期间减持中天金融213,835,617股，减持比例为3.05%。本次变动后，金世旗国际控股股份有限公司持有中天金融股份数量为3,020,227,622，持股比例为43.11%。
7月15日	金科股份	业绩公告	1) 金科股份预计2022年上半年归属于上市公司股东的净利润亏损130,000万元-180,000万元；归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润亏损150,000万元-200,000万元；基本每股盈利亏损0.25元/股-0.34元/股。2) 股东黄红云于7月14日将其所持有的1500万股本公司股份质押，占公司总股本比例为0.28%，质权人为中信证券股份有限公司。
7月15日	中南建设	业绩公告	1) 2022年1~6月，中南建设归属于上市公司股东的净利润为亏损15亿元~20亿元，对应同比增减为-214%~-186%。2) 中南建设为滨海中南建设20亿元借款提供担保。
7月15日	新华联	业绩公告	2022年1月1日至2022年6月30日，新华联预计归属于上市公司股东的净利润为亏损7.3亿元-9.2亿元。
7月15日	首开股份	业绩公告	预计2022年1-6月亏损13亿元至14亿元，同比上年减253.21%至265%。
7月15日	荣丰控股	业绩公告	归属于上市公司股东的净利润亏损1200万元-1700万元，比上年同期增长33.67%-53.18%；扣除非经常性损益后的净利润亏损1787万元-2287万元，比上年同期增长22.06%-39.10%；基本每股收益亏损0.08元/股-0.12元/股。
7月15日	南国置业	业绩公告	预计2022年1月1日至2022年6月30日期间，归属于上市公司股东的净利润亏损3.5-3.9亿元，上年同期亏损4.23亿元。扣除非经常性损益后的净利润亏损3.5-3.9亿元，上年同期亏损4.23亿元；营业收入为15-18亿元，上年同期为9.87亿元；基本每股收益亏损0.2元/股-0.22元/股。
7月15日	广汇物流	业绩公告	上半年预计净利润同比下降70.39%~70.39%。
7月15日	北辰实业	业绩公告	预计公司2022年上半年实现归属于上市公司股东的净利润为亏损4.7亿元到5.55亿元，与上年同期相比，将出现亏损。
7月15日	南山控股	资金投向	拟共设合资公司开展工业园区运营管理业务。
7月15日	嘉里建设	股权回购	嘉里建设7月15日在港交所发布公告称，耗资396.94万港元，购回20.00万股。
7月15日	阳光股份	借贷担保	子公司北京星泰拟向控股股东京基集团借款1.7亿元，利率3.5%。
7月15日	金融街	借贷担保	金融街为资产负债率超过70%的全资子公司天津融承和兴置业有限公司债务融资提供担保，担保金额1.5亿元。
7月15日	京能置业	其他公告	公司2021年年度权益分派拟每股派发现金红利0.01元(含税)，现金红利发放日为2022年7月22日。

地产市场监测-新房成交数据

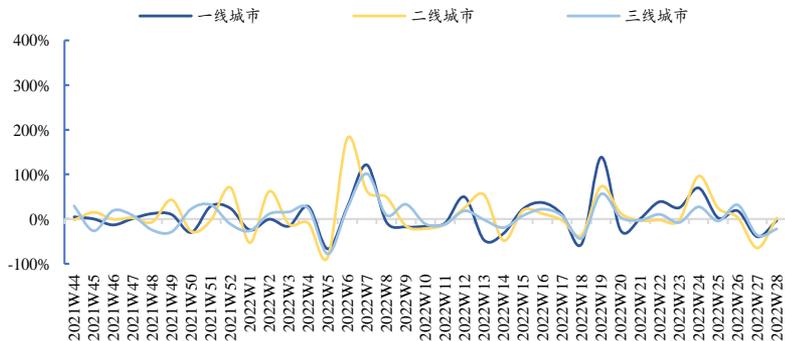
本周（2022/7/9-2022/7/15）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积225.92万平方米，环比下降6.0%，同比下降49.6%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为70.00 /108.52 /47.41 万平方米，同比下降29%/57%/52%，环比下降4%/2%/23%。房价方面，6月百城新建住宅价格指数环比上升0.04%，同比上升0.88%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市环比增速分别为0.03%/0.12%/0.09%，同比增速分别为0.69%/1.03%/-1.00%。

图表 9: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



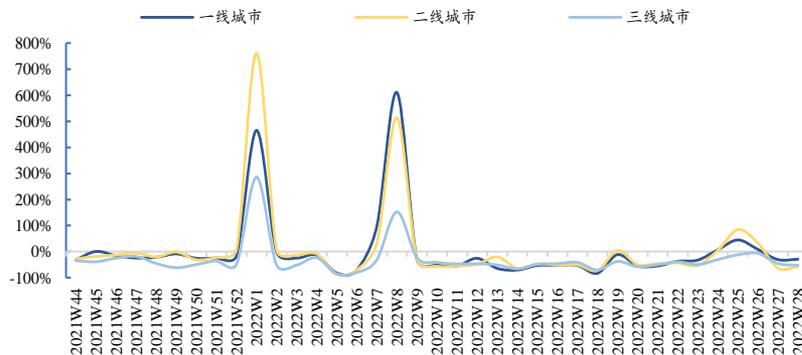
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



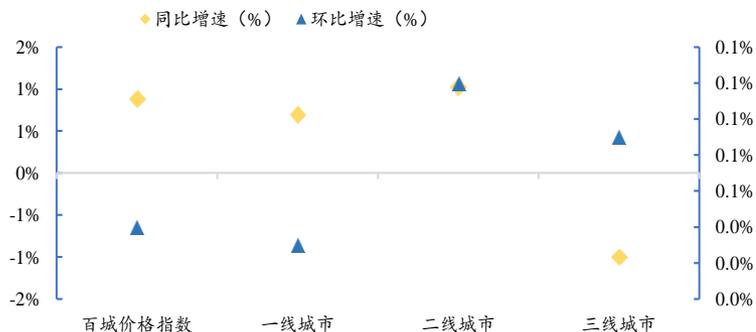
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

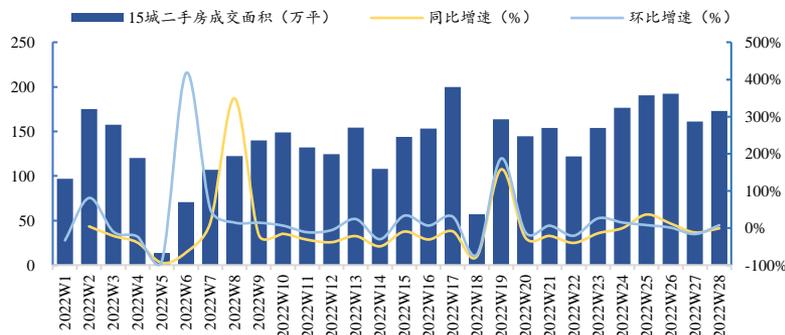


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

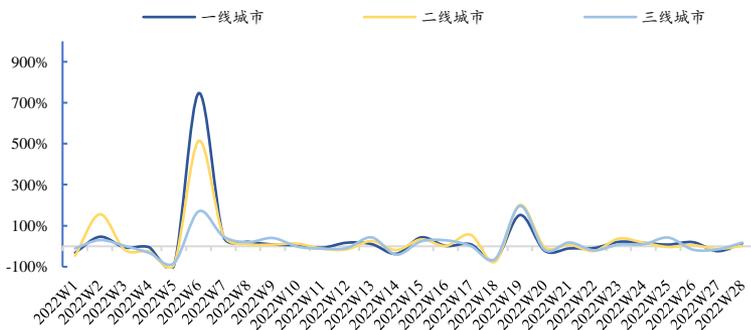
本周（2022/7/9-2022/7/15）二手房成交数据：15城二手房成交面积173.14万平，同比下降0.9%，环比上升7.4%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为35.02/93.38/44.74万平方米，同比变化-23.1%/39.0%/-27.8%，环比变化-14.0%/1.1%/17.4%。二手房价格方面，5月70大中城二手房住宅价格指数同比下降2.2%，环比下降0.4%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.0%/-0.3%/-0.5%，同比增速分别为1.7%/-1.7%/-3.2%。

图表 13: 15城二手房成交面积及同比和环比增速



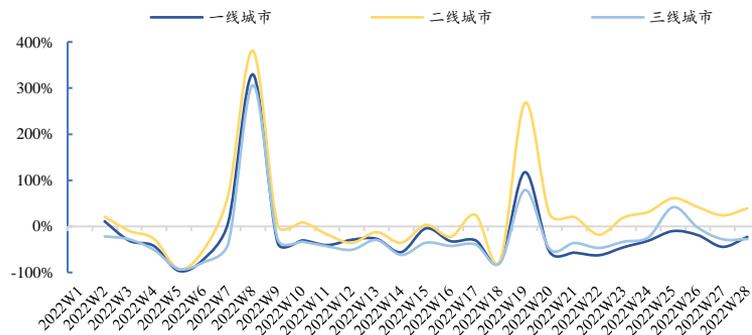
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)



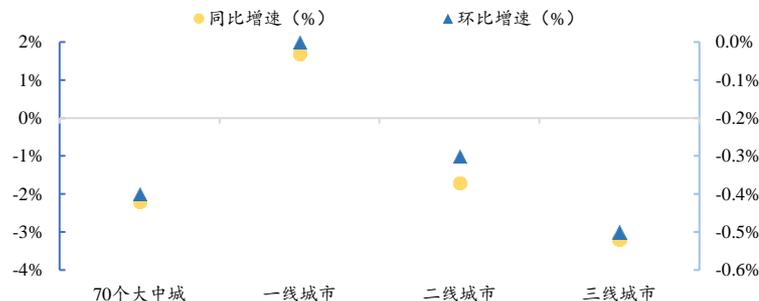
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 (%)

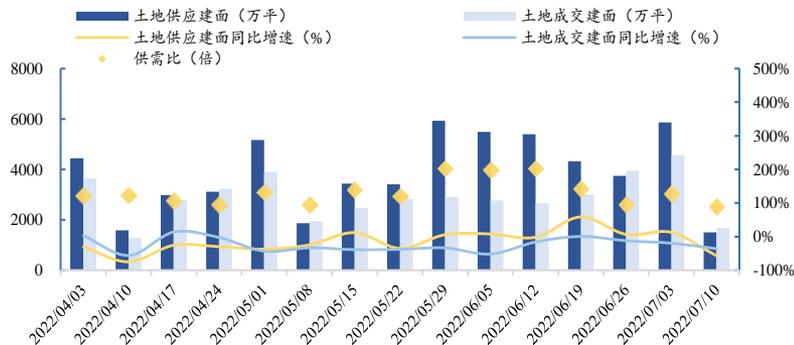


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

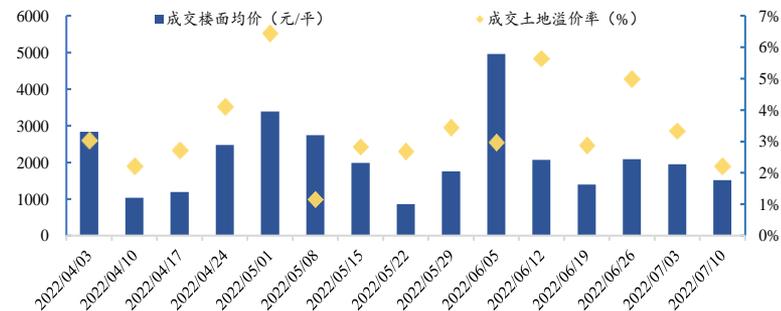
上周（2022/7/4-2022/7/10）土地成交情况：100大中城市土地供应建面1503.11万平，同比下降57.6%，环比下降74.40%，土地成交建面1679.26万平，同比下降35.7%，环比下降63.20%，供需比下降至0.90。分城市能级来看，一线城市土地成交建面21.95万平，同比下降53.9%，供需比9.92。二线城市成交建面同比下降3.2%，三线城市成交建面同比下降46.9%，供需比分别为0.83/0.74倍。溢价率方面，100城整体溢价率2.21%，较上周下降1.13pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为0.0%/2.0%/2.7%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



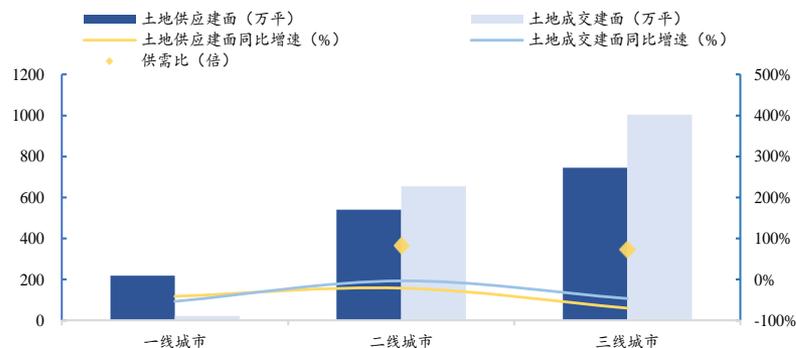
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



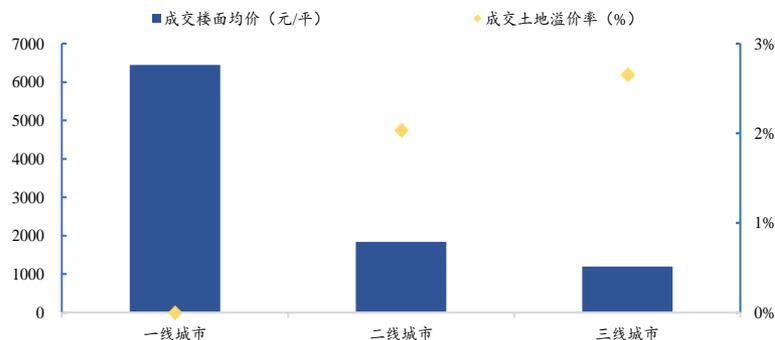
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 7/10) 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 7/10) 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

本周长沙、南京、成都三城完成第二轮集中供地：

- **长沙：**长沙第二批集中供应19宗地完成出让，包括17宗涉宅用地和2宗商业娱乐用地。本批整体供应较第一批次宗数有所减少，但总出让面积增加，总起始价略降。其中，17宗涉宅用地最终12宗底价成交，2宗终止，1宗流拍，2宗溢价。出让土地面积126.4万平米，出让金收入136.6亿元。
- **南京：**第二批次共出让涉宅用地44宗，成交42宗，流拍2宗，流拍率降至5%，其中底价成交31宗，触顶摇号5宗，共获土地出让金约727亿元，平均溢价率2.90%，平均成交楼面价16392元/m²，较首轮集中供地有所下降，但是由于本次出让的地块多以周边非热门为主，低价值地块的成功出让也使得溢价率和楼面均价的降低成为必然，这也恰恰反映出南京由核心板块带动的周边地块复苏的情况已初见端倪。
- **成都：**第二批集中供地共成功出让53宗含宅用地，总成交金额为402.4亿元，总建面421.3万平方米，较首轮分别上涨2%和18%。共有11宗地块摇号成交，2宗地块流拍，整体溢价率小幅上升0.25pct到5.25%，流拍率则有明显回落。

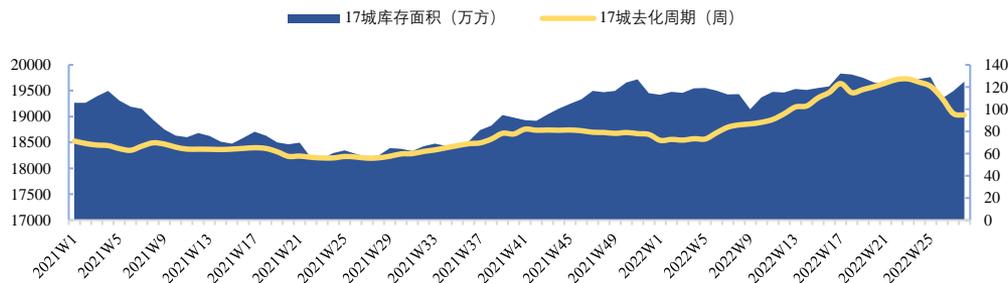
图表 21：成都、长沙、南京第二批集中供地情况一览

城市	成都			长沙			南京		
	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动
成交宗数(宗)	44	53	↑20%	22	14	↓36%	13	42	↑223%
规划建筑面积(万m ²)	357	421	↑18%	323	261	↓19%	105	443	↑322%
土地出让金(亿元)	393	402	↑2%	174	137	↓21%	191	727	↑281%
成交楼面均价(元/m ²)	11014	9553	↓13%	5382	4552	↓15%	18254	16392	↓10%
溢价率(%)	5%	5.25%	↑0.25pct	2.59%	2.48%	↑0.1pct	4.40%	2.90%	↓1.5pct
流拍率(%)	12%	4%	↓8pct	0%	17.6%	↑17.6pct	32%	5.00%	↓27.5pct

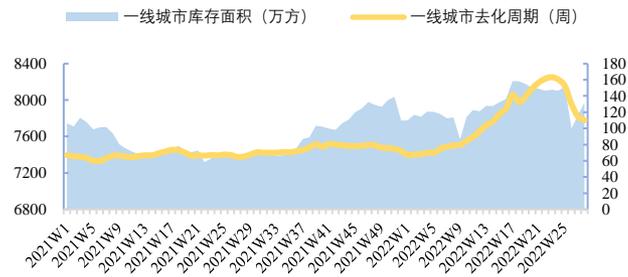
地产市场监测-库存及去化

本周（2022/7/9-2022/7/15）监测17个重点城市库存面积19677.14万平，环比上升1.0%，去化周期94.72周，较上周缩短1.40周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变化1.7%/0.1%/2.9%，去化周期环比缩短1.40 /4.25 /0.56周。重点城市中，受销售回暖影响，上海去化周期大幅缩短20.62周，南京和广州分别收窄10.83和1.77周。

图表 22: 17城库存面积及去化周期



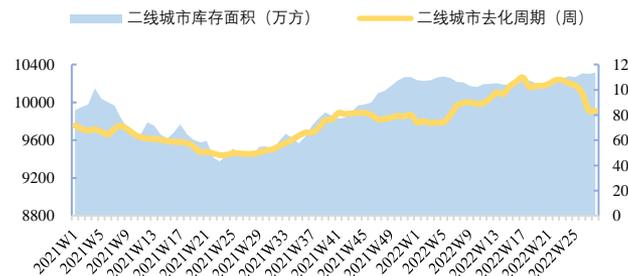
图表 23: 一线城市库存面积及去化周期



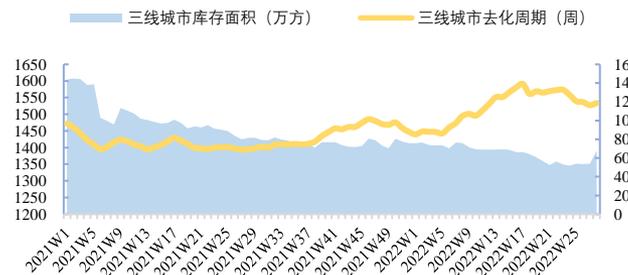
图表 24: 重点城市库存和去化周期情况

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)
一线城市					
北京	2313.07	5.69%	14.90	161.62	152.78
上海	2749.54	-0.49%	24.78	120.22	140.83
广州	2114.48	0.45%	25.62	79.59	81.36
深圳	794.10	1.78%	8.66	92.56	90.18
二线城市					
南京	2833.47	0.20%	18.66	146.76	157.60
南宁	981.99	1.68%	16.68	56.39	52.11
苏州	1518.40	-0.41%	27.05	54.06	54.62
福州	1366.09	-0.08%	6.53	203.73	202.19
温州	1257.59	0.37%	18.60	64.90	69.48
泉州	683.45	-0.33%	1.34	469.08	431.93
杭州	948.20	0.03%	20.02	45.86	44.30
宁波	409.68	-0.68%	6.92	57.62	58.38
厦门	316.14	-0.45%	3.49	89.23	91.71
三线城市					
莆田	396.32	0.28%	1.69	234.59	235.21
宝鸡	677.55	6.22%	5.58	121.40	116.29
南平	82.77	-0.66%	0.81	99.87	98.26
东营	234.32	-0.27%	3.66	64.59	65.43

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



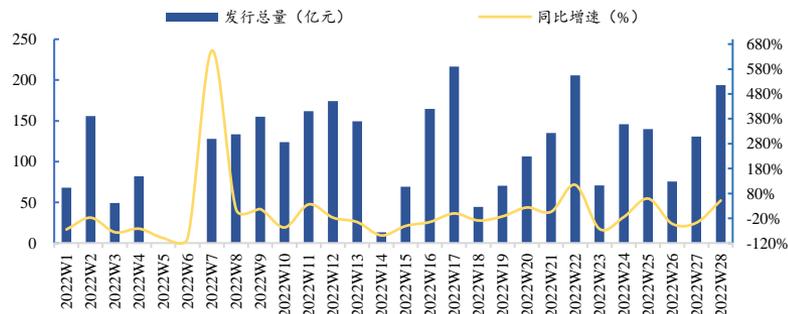
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



房企融资情况-融资总览

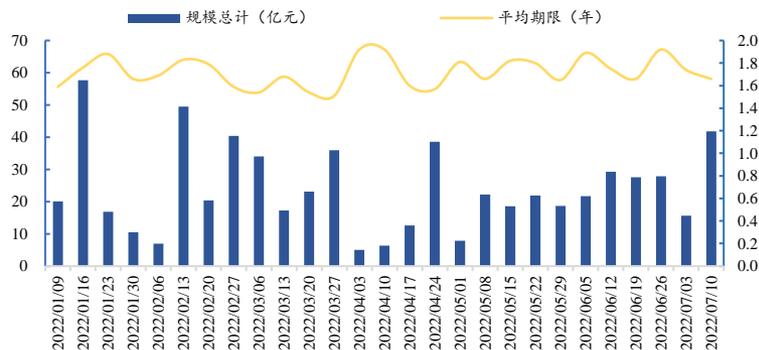
本周（2022/7/11-2022/7/17）房企境内新发债总额为172.00亿元，同比上升34%，环比上升32%；债务总偿还量为143.8亿元，同比上升16%，环比下降30%，净融资额28.2亿元。本周没有海外地产债发行。上周（2022/7/4-2022/7/10）共有21个房地产信托发行，发行总额41.84亿元，平均期限1.66年，平均年收益率7.52%，发行规模较一周明显上升，发行期限缩短，收益率微升。

图表 27: 发债规模及同比增速



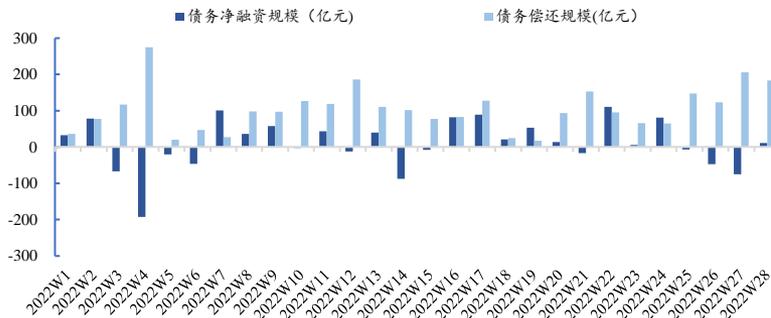
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 房地产信托发行规模及平均期限



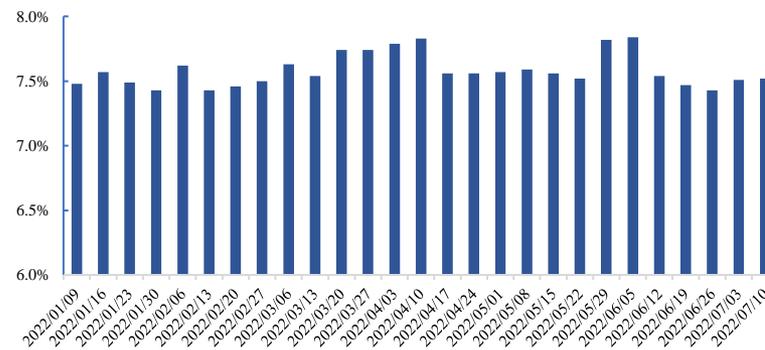
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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10日	融信中国	公司发行并在新交所上市的2023年6月到期8.1%优先票据项下一笔金额为12,798,000美元的利息已于2022年6月9日到期应付,2023年12月到期7.35%优先票据项下一笔金额为15,067,500美元的利息已于2022年6月15日到期应付。截至本公告日期,融信中国尚未支付有关款项。
7月10日	旭辉控股集团	2022年7月8日,本公司已购回本金总额为5,000,000美元的票据(5.50%优先票据),相当于原定发行该等票据的本金总额约1.67%。购回票据将根据该等票据的条款及条件予以注销。
7月11日	金融街	公司20亿元公司债“21金街03”将于7月13日付,利率3.32%。
7月11日	电子城	公司完成发行2022年度第二期超短期融资券“22京电子城SCP00”,实际发行总额5.5亿元,利率3.04%,期限260天。
7月11日	上海临港	公司拟发行10亿元超短期融资券,申购区间为1.72%-2.02%。
7月14日	碧桂园	子公司宙华投资有意购买碧桂园地产发行之公司债券,首期规模不超过10亿元。
7月14日	上海临港	完成发行10亿元超短期融资券,利率为2.02%。

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	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
185970.SH	22临债02	上海临港控股股份有限公司	2022/07/11	6.00	5.00	3.0%	地方国有企业	一般公司债
102281543.IB	22粤珠江MTN004	广州珠江实业集团有限公司	2022/07/11	12.00	3.00	3.5%	地方国有企业	一般中期票据
102281528.IB	22保利发展MTN004	保利发展控股集团股份有限公司	2022/07/11	20.00	3.00	2.9%	中央国有企业	一般中期票据
102281521.IB	22鲁能集MTN001	鲁能集团有限公司	2022/07/11	10.00	3.00	3.2%	中央国有企业	一般中期票据
102200176.IB	22中交房产MTN002	中交房地产集团有限公司	2022/07/11	4.30	3.00	3.5%	中央国有企业	一般中期票据
012282441.IB	22招商蛇口SCP004	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022/07/11	13.00	0.49	2.1%	中央国有企业	超短期融资债券
185990.SH	22城建02	北京城建投资发展股份有限公司	2022/07/12	23.00	5.00	3.2%	地方国有企业	一般公司债
149980.SZ	22润置07	华润置地控股有限公司	2022/07/12	20.00	5.00	3.4%	中央国有企业	一般公司债
032280634.IB	22南京安居PPN001	南京安居建设集团有限责任公司	2022/07/12	12.00	3.00	3.0%	地方国有企业	定向工具
012282449.IB	22临港控股SCP004	上海临港控股股份有限公司	2022/07/12	10.00	0.58	2.0%	地方国有企业	超短期融资债券
180289.SH	华发RH1A	珠海华发实业股份有限公司	2022/07/13	21.56	18.01	5.4%	地方国有企业	证监会主管ABS
102281559.IB	22铁建房产MTN002	中国铁建房地产集团有限公司	2022/07/13	15.00	5.00	3.4%	中央国有企业	一般中期票据
185453.SH	22建房01	建发房地产集团有限公司	2022/07/14	3.70	6.00	3.6%	地方国有企业	一般公司债
012282496.IB	22苏州高技SCP008	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/07/14	4.00	0.21	2.0%	地方国有企业	超短期融资债券
012282478.IB	22苏州高技SCP009	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/07/14	4.00	0.21	2.0%	地方国有企业	超短期融资债券
q22071503.IB	22人居地产PPN002(保障性租赁)	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2022/07/15	5.00	3.00		地方国有企业	定向工具
q22071315.IB	22建发地产MTN005	建发房地产集团有限公司	2022/07/15	5.00	6.00		地方国有企业	一般中期票据
q22071305.IB	22新建元MTN002	苏州新建元控股集团集团有限公司	2022/07/15	5.00	5.00		地方国有企业	一般中期票据

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
2022/7/13	三盛控股(集团)有限公司	穆迪	撤销评级	--	WR	无	Ca	负面	2022/7/5
2022/7/11	融信中国控股有限公司	穆迪	评级下调	展望维持	Ca	负面	Caa1	负面	2022/3/22
2022/7/15	首创置业有限公司	标普	未评级	--	NR	无	BB+	负面	2021/12/10

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)	
2022/7/12	颐和地产集团有限公司	17颐和01	未按时兑付本金	2022/3/31	2	10.64	2	10.64	BBB
2022/7/12	冠城大通股份有限公司	20冠城01	展期	2022/7/14	1	17.30	0	0.00	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
石明杰 15261855608 shimingjie@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
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。