

内地房地产行业周报

成交环比稳步上涨，二手市场热度回升

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 19%，2023 年累计成交面积同比下降 25%。其中一线环比上升较多城市为北京、深圳，分别环比上升 68%、67%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 15%、20%、39%。2023 年累计交易量下降较多城市包括绍兴、嘉兴、柳州，分别下降 88%、57%、55%。

截至 2 月 10 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比与上周持平；平均去化周期 23.6 个月，环比上升 11%。杭州和温州去化周期环比上升较多，分别上升 41% 和 36%，去化周期分别由上期的 2.2 个月和 16.3 个月变动至 3.1 月和 22.1 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 6%。其中环比上升较多城市为江门、苏州，分别环比上升 47%、30%。2023 年累计成交面积同比上升 20%。2023 年累计同比下降较多城市包括金华、杭州、厦门，分别下降 76%、26% 和 17%。

本周观点:

新房成交方面，本周重点城市新房及二手房成交面积升势延续。新房成交方面，北京、深圳两地成交环比上升较多带动一线城市成交环比上升 53%。从城市区域来看，环渤海区域中所有重点城市成交环比正增长，尤其济南成交环比上升 103%，带动该区域新房成交环比上升 66%。二手房成交方面，北京、南京等 5 城成交环比小幅下滑，江门、杭州等 10 城环比维持上升，带动重点城市二手房成交面积环比上升 6%，同比增速加快 12pct。

库存方面，本周重点城市去化周期环比上升 7pct。其中，上海、深圳去化周期环比分别下降 25pct、11pct 带动一线城市去化周期环比下降 12pct；但在杭州等地环比回升的影响下，重点城市去化周期环比上升 7pct。

投资建议:

地方政策调整延续，二手房市场热度回升。需求端政策，四川支持部分地方动态调整首套房贷利率下限。相较于前期各地政策分散落地，省级引导下级区域政策调整的力度更大。调整首付比例上，周内太原下调首套/二套首付比为不低于购房总价 20%/40%，后续或有更多城市加入以促进销售增量，尤其在二套首付比例上，部分城市或仍有一定调整空间。限购政策方面，武汉限购区家庭可新增一个购房资格、赣州章贡区等 3 区域停止新房及二手房限购政策，该措施的实行有望更好地满足刚性及改善性住房需求，同时推动住房销售增长。随着地方带押过户等政策的持续推广及春节假期结束，近期二手房市场热度有所回升。截至 2 月 5 日，全国二手房挂牌量同环比齐升（同比上升 362.6%，环比上升 188.0%）；其中一线同比上升 281.3%，二三四线同比涨幅皆超过 300%。展望未来，行业政策面改善延续，融资端或持续支持优质房企经营，看好资源禀赋、业务覆盖面较广、经营结构稳健的房企。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

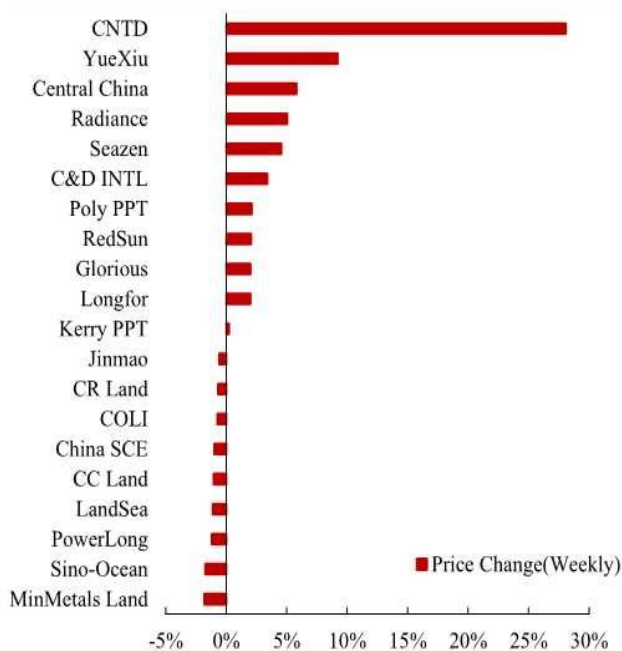
SabrinaHong@cwghl.com

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

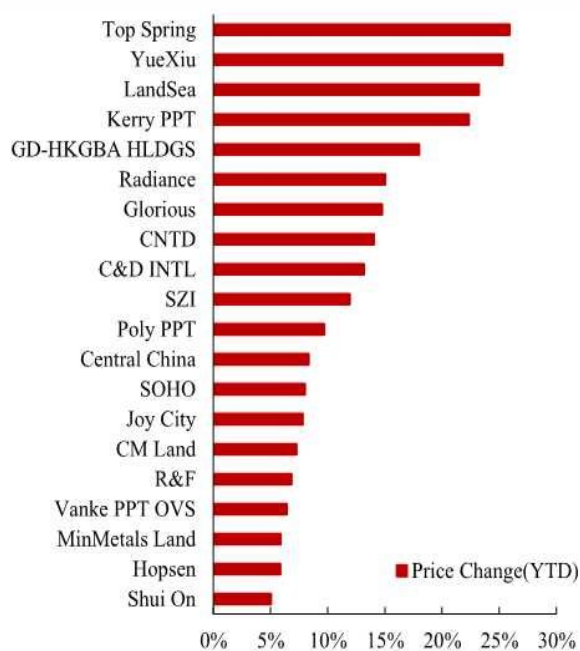
本周，中国新城、越秀地产、建业地产本周涨幅居前。莱蒙国际、越秀地产、朗诗地产年初至今涨幅居前。

图 1：中国新城、越秀地产、建业地产本周涨幅居前



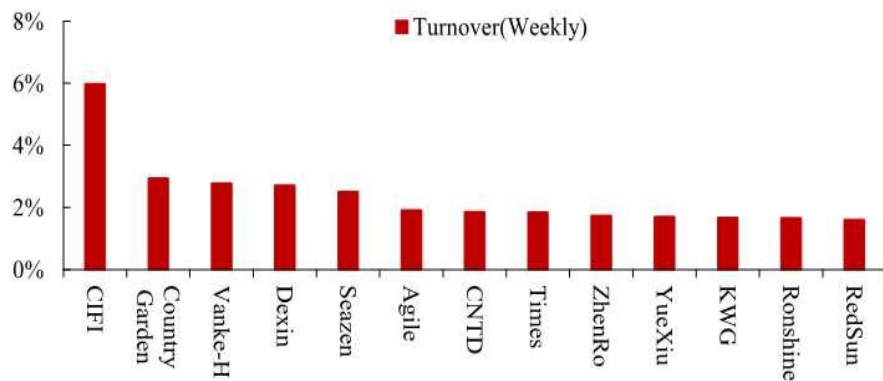
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：莱蒙国际、越秀地产、朗诗地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、碧桂园、万科企业本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

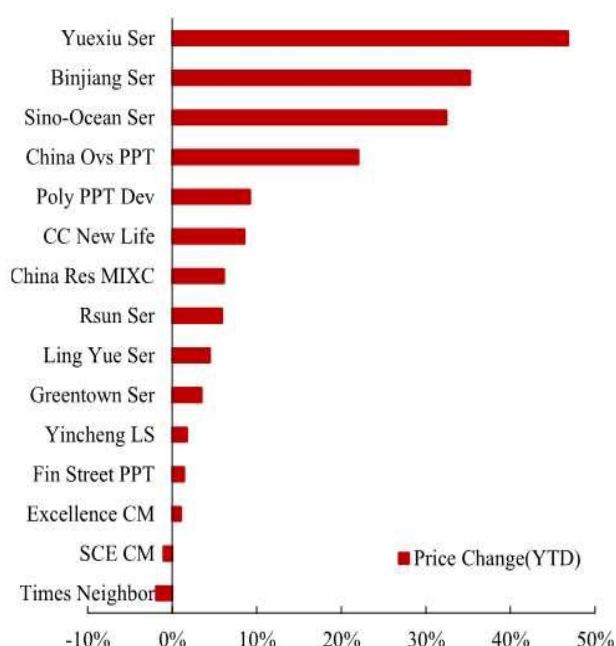
本周，远洋服务、滨江服务、领悦服务集团本周涨幅居前。越秀服务、滨江服务、远洋服务年初至今涨幅居前。

图 4：远洋服务、滨江服务、领悦服务集团本周涨幅居前



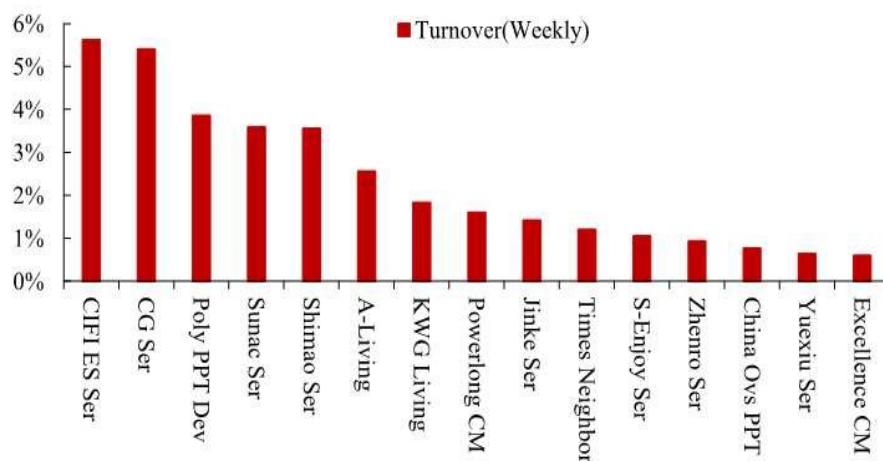
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、滨江服务、远洋服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、保利物业本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 2-10			本年截至 2-10	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	150,438	68%	387%	410	-41%	-14%	201	-19%	552%	667	2%
上海	289,600	60%	54%	901	-37%	-27%	371	-41%	73%	1,665	-13%
广州	106,852	19%	184%	325	-49%	-26%	142	-25%	276%	522	-22%
深圳	58,057	67%	206%	169	-25%	-44%	80	23%	321%	240	-42%
一线城市	604,947	53%	119%	1,805	-39%	-26%	793	-30%	163%	3,094	-15%
二线城市	1,554,654	15%	96%	4,820	-46%	-27%	2,269	-17%	183%	7,620	-20%
三线城市	640,010	3%	-2%	2,289	-30%	-39%	909	0%	37%	3,300	-39%
北京	150,438	68%	387%	410	-41%	-14%	201	-19%	552%	667	2%
青岛	161,715	35%	102%	439	-63%	-38%	216	-15%	168%	702	-26%
济南	235,662	103%	188%	559	17%	12%	267	17%	225%	796	2%
东营	30,555	38%	170%	73	9%	-7%	43	5%	283%	114	-9%
环渤海	578,369	66%	183%	1,481	-44%	-22%	727	-6%	255%	2,279	-9%
上海	289,600	60%	54%	901	-37%	-27%	371	-41%	73%	1,665	-13%
南京	128,377	-2%	37%	411	-24%	-52%	208	-6%	122%	635	-47%
杭州	161,952	11%	467%	579	-40%	3%	239	-50%	739%	1,061	10%
苏州	97,337	-10%	8%	318	-54%	-49%	155	-11%	64%	496	-45%
海门	8,999	-25%	109%	34	37%	55%	14	32%	235%	45	54%
江阴	19,701	-3%	-6%	63	-55%	-30%	26	-35%	25%	104	-15%
温州	110,704	-18%	67%	618	8%	124%	170	-49%	140%	956	147%
金华	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	-	-	-	70	-65%	-63%	-	-	-	182	-44%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	4,402	77%	-50%	11	-56%	-83%	5	22%	-40%	15	-88%
盐城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	55,486	9%	23%	191	91%	-20%	78	416%	69%	206	-35%
扬州	43,904	143%	92%	128	-38%	14%	53	71%	130%	160	-2%
舟山	10,209	81%	113%	28	61%	-54%	13	139%	168%	34	-62%
池州	13,562	7%	595%	36	63%	-6%	21	86%	945%	48	-18%
嘉兴	20,344	145%	240%	29	-	-48%	29	-	378%	29	-57%
衢州	5,070	29%	-	13	-90%	-	6	83%	-	17	-
宁波	70,717	19%	370%	198	-41%	9%	91	44%	503%	262	-3%
长三角	1,040,364	15%	26%	3,628	-34%	-34%	1,480	-28%	72%	5,913	-28%
广州	106,852	19%	184%	325	-49%	-26%	142	-25%	276%	522	-22%
深圳	58,057	67%	206%	169	-25%	-44%	80	23%	321%	240	-42%
福州	29,358	0%	105%	126	-21%	-32%	42	-31%	187%	189	-24%
泉州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
莆田	12,052	-11%	-29%	43	13%	-46%	17	91%	-5%	52	-46%
惠州	24,638	47%	194%	74	-44%	19%	36	-23%	332%	121	26%
佛山	109,700	34%	183%	316	-56%	-33%	149	5%	280%	477	-30%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
韶关	13,653	-41%	-20%	52	-44%	-47%	18	72%	5%	63	-35%
云浮	13,439	-14%	8%	36	29%	-12%	20	89%	55%	46	-36%
江门	40,066	5%	698%	108	-35%	38%	53	29%	964%	152	22%
珠三角及南部其它城市	407,815	19%	99%	1,248	-43%	-37%	558	-3%	168%	1,862	-34%
泰安	28,531	-15%	17%	100	-42%	-15%	41	6%	67%	138	-21%
北部	28,531	-15%	17%	100	-42%	-15%	41	6%	67%	138	-21%
武汉	262,550	22%	286%	705	-66%	20%	375	-12%	420%	1,157	8%
宝鸡	36,462	-24%	-4%	121	251%	-41%	57	81%	52%	154	-42%
中部	299,012	14%	182%	827	-61%	-24%	432	-6%	293%	1,310	-14%
成都	313,671	5%	14%	1,085	-32%	-30%	513	-9%	87%	1,652	-30%
柳州	38,535	-23%	3%	145	-47%	-37%	57	32%	48%	189	-55%
南宁	93,314	-23%	110%	400	-37%	5%	163	-38%	266%	670	18%
西部	445,520	-5%	25%	1,630	-35%	-25%	733	-16%	105%	2,510	-25%
总计	2,799,612	19%	63%	8,914	-41%	-30%	3,971	-17%	125%	14,014	-25%
上升城市数目		22	28		7	8		19	31		8
下降城市数目		12	5		27	26		14	2		26

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/2/10

表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 23.6 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	12,095	-1%	4%	29.5	11%	21%
上海	5,593	-1%	11%	6.2	8%	51%
广州	11,977	0%	9%	36.9	12%	46%
深圳	3,967	-2%	48%	23.5	-2%	163%
一线城市		-1%	18%	24.0	7%	70%
杭州	1,799	4%	2%	3.1	41%	-1%
南京	8,975	-1%	1%	21.9	0%	111%
苏州	7,106	-1%	-23%	22.3	8%	51%
福州	5,168	0%	-13%	41.1	18%	28%
南宁	8,368	0%	-16%	20.9	31%	-19%
温州	13,681	1%	12%	22.1	36%	-50%
莆田	1,552	-1%	-17%	36.2	-11%	53%
宁波	4,363	-2%	5%	22.1	-11%	-4%
东营	1,491	3%	-9%	20.5	-1%	-3%
平均		0%	1%	23.6	11%	34%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/2/10；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	263,912	↓ -1%	↑ 144%	815	↓ -9%	↓ -8%	387	↑ 19%	↑ 258%	1,141	↓ -3%
深圳	51,860	↑ 14%	↑ 271%	135	↓ -32%	↑ 18%	75	↑ 3%	↑ 437%	208	↑ 29%
杭州	54,442	↑ 29%	↑ 475%	134	↓ -46%	↓ -11%	80	↑ 15%	↑ 745%	204	↓ -26%
南京	144,037	↓ -8%	↑ 169%	521	↑ 0%	↑ 23%	222	↓ -28%	↑ 315%	828	↑ 42%
成都	393,674	↑ 11%	↑ 201%	1,076	↓ -8%	↑ 31%	544	↑ 24%	↑ 316%	1,514	↑ 45%
青岛	101,469	↑ 19%	↑ 444%	257	↓ -21%	↑ 129%	141	↑ 12%	↑ 654%	382	↑ 122%
扬州	34,474	↓ -5%	↑ 596%	100	↑ 9%	↑ 266%	50	↑ 43%	↑ 912%	135	↑ 218%
苏州	107,770	↑ 30%	↑ 170%	370	↓ -14%	↑ 2%	154	↓ -28%	↑ 285%	584	↑ 11%
厦门	32,157	↓ -5%	↑ 106%	114	↓ -28%	↓ -28%	51	↓ -19%	↑ 223%	176	↓ -17%
宝鸡	10,729	↑ 0%	↑ 45%	33	↑ 33%	↑ 5%	14	↑ 24%	↑ 96%	44	↑ 8%
东莞	50,214	↑ 6%	↑ 882%	154	↓ -24%	↑ 90%	77	↓ -18%	↑ 404%	248	↑ 107%
南宁	34,710	↑ 3%	↑ 237%	100	↓ -21%	↑ 16%	53	↓ -15%	↑ 419%	164	↑ 39%
佛山	82,400	↓ -17%	↑ 210%	294	↓ -30%	↑ 3%	135	↓ -21%	↑ 405%	468	↑ 13%
金华	13,913	↑ 7%	↓ -6%	42	↓ -47%	↓ -77%	21	↑ 46%	↑ 46%	57	↓ -76%
江门	16,260	↑ 47%	↑ 321%	50	↓ -2%	↑ 19%	22	↑ 6%	↑ 458%	70	↑ 27%
总计	1,392,021	6%	201%	4,192	-15%	11%	2,026	0%	337%	6,222	20%
上升城市数目	10			3			9			11	
下降城市数目	5			12			6			4	

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/2/10

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/2/5

图 8：一线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/2/5

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



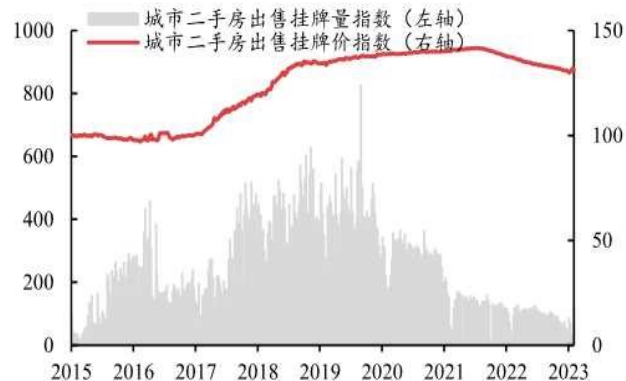
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/2/5

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/2/5

图 11：四线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/2/5

3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：威海下调首套住房首付比例至 20%；武汉动态调整住房限购范围

日期	地区/部门	简述
2023-02-06	安阳	推出购房促销活动。11 家房地产公司推出总计 121 套房源享受优惠补贴，农民进城置业购房一套由市房协补贴 5 万元，城镇居民购房一套由市房协补贴 3 万元。
2023-02-06	威海	下调首套住房首付比例至 20%；多孩家庭最高贷款额度提高 10 万元；放宽申贷缴存时限至 6 个月；放宽商转公申贷条件；支持首付款提取公积金；提高租房提取公积金额度至每人每年 12000 元。
2023-02-06	东营	自 2023 年 2 月 4 日起，调整贷款额度。职工家庭购买第二套自住住房的，贷款额度由一人缴存住房公积金最高 30 万元调整为 40 万元，两人缴存住房公积金最高 50 万元调整为 60 万元。
2023-02-06	湖南	《措施》指出，支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求。落实房地产开发贷款、信托贷款等存量融资展期政策，帮助企业缓解短期偿债压力。
2023-02-06	武汉	1) 动态调整住房限购范围。在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非该市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。2) 新出让土地可按照不低于起始价的 10% 确定竞买保证金；除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，允许在 1 年内缴清，特殊项目可 2 年内缴清。
2023-02-06	哈尔滨	非本市户籍的个人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房，给予 1 万元一次性购房补贴，农业户籍购房首套或二套，给予 3 万元一次性购房补贴。
2023-02-06	临沂	山东临沂住房公积金中心发布通知：1) 在临沂购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的购房者，最低首付款比例由 30% 降至 20%；2) 多孩职工家庭，在临沂市购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上限最高可至 100 万元；3) 商转公最高贷款额度为 50 万元。
2023-02-06	湖南	促进二手房交易、消化现房。用足用好保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划等政策工具，鼓励金融机构加大配套融资支持力度。支持资产管理公司参与省内风险房地产企业的资产处置、项目并购。
2023-02-07	丹东	按照新政，受疫情影响办理缓缴公积金的企业职工，在 2023 年 6 月 30 日前申请公积金贷款和提取公积金，可视为正常连续缴存公积金，不受缓缴影响。同时，首次住房公积金贷款结清后再次申请不再受 12 个月以上间隔时间限制。
2023-02-07	长沙	延长疫情缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限，自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。同时，职工家庭购买首套房实施阶段性“可提可贷”政策的时间延长至 2023 年 6 月 30 日。
2023-02-07	四川	支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。鼓励有条件的地区对引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房给予补贴。

2023-02-07	河南	支持房地产企业向商业、文化、旅游、物业管理、住房体检、住房养老等延伸，由开发商向城市综合服务运营商转型。并且，今年将进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。
2023-02-07	聊城	山东聊城9部门联合发布14条措施支持居民改善住房合理需求。在提高多子女家庭公积金贷款额度方面，单缴存职工最高贷款额度由24万提高至27万，双缴存职工最高贷款额度由40万提高至45万；新政还提出了团购优惠及推行“带押过户”登记新模式。
2023-02-07	赣州	1) 江西赣州将章贡区、赣州经开区、蓉江新区享受契税补贴的购房时限延续至2023年6月30日。2) 章贡区、赣州经开区、蓉江新区已停止实行新建商品住房和二手商品住房限购政策。
2023-02-08	太原	太原购买首套住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的20%；购买第二套改善型住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的40%。
2023-02-08	江西	措施提到，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。落实16条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。
2023-02-08	哈尔滨	通过发放购房补贴等方式促进房地产消费。推行“带押过户”模式，活跃二手房交易市场。落实相关政策规定，适时下调或取消首套房贷利率下限政策。
2023-02-08	铜陵义安	1) 鼓励采取货币化、房票等方式进行征收安置。2) 凡在义安区购买新建商品住宅的购房人，90平方米以下的给予1万元/套的购房补贴，90平方米（含）以上的给予1.5万元/套的购房补贴。
2023-02-09	乌兰察布	内蒙古乌兰察布市调整贷款额度，将现行的单缴职工最高贷款额度由40万元提高到50万元，双缴职工最高贷款额度由70万元提高到80万元。
2023-02-09	广州	广州市住房和城乡建设局在发布的市区住建系统优化营商环境的八大服务承诺中提到，支持项目“拿地即开工”。同时，着力推进中心城区城中村和老旧小区改造，优化项目审批流程，精细化补齐城市基础设施短板。
2023-02-10	福州连江	延长人才就业购房补助期限。根据政策，近5年以来大中专以上的毕业生，或在连江务工人员，在连江县购买新建商品住房，可享受300元/㎡购房补助，补助最高不超过购房总价的3%，实施期内全县购房补助总额6000万。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5：本周公司动态：越秀地产以公开挂牌方式成功竞得北京市两幅地块，总代价约人民币 59.11 亿元

日期	对象	简述
2023-02-08	远洋集团	已同意收购目标公司（主要资产为位于中国山东省济南市北湖核心区的该土地）的全部股权及卖方贷款，总代价约为人民币 15.84 亿元。
2023-02-09	越秀地产	透过青岛康景（本公司实际拥有 100%权益的附属公司）以公开挂牌方式以人民币 25.99 亿元成功竞得北京市石景山区苹果园项目地块，及以人民币 33.12 亿元成功竞得北京市昌平区信息园二期项目地块。
2023-02-10	蓝光发展	控股股东蓝光集团以其持有的公司股票作为担保品的股票质押式回购交易及融资融券业务根据协议约定将被相关金融机构进行强制处置程序，计划通过证券交易所集中竞价方式减持不超过约 6069.86 万股股份（占公司总股本的 2%）。截至 2023 年 2 月 8 日，蓝光集团通过集中竞价方式被动减持约 5686.52 万股股份，占公司总股本的 1.87%。
2023-02-10	华侨城 A	自 2023 年 3 月 12 日起，“18 侨城 06”本期债券票面利率由 5.50%下调至 1.50%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 1 月销售情况一览

表 6：2023 年前 1 月，保利置业集团、越秀地产等累计销售额增速居前

公司	代码	1月累计销售金额		1月累计销售面积		1月销售金额		1月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	286	-10%	167	-21%	286	-10%	167	-21%
招商蛇口	001979.SZ	158	4%	64	-9%	158	4%	64	-9%
中国海外发展	0688.HK	132	-11%	71	-14%	132	-11%	71	-14%
绿城中国	3900.HK	121	10%	42	-14%	121	10%	42	-14%
中国金茂	0817.HK	100	0%	49	-16%	100	0%	49	-16%
金地集团	600383.SH	92	-38%	55	-19%	92	-38%	55	-19%
越秀地产	0123.HK	89	76%	24	21%	89	76%	24	21%
融创中国	1918.HK	72	-74%	59	-73%	72	-74%	59	-73%
雅居乐集团	3383.HK	64	-13%	42	-21%	64	-13%	42	-21%
新城控股	601155.SH	58	-27%	71	-11%	58	-27%	71	-11%
保利置业集团	0119.HK	49	104%	18	39%	49	104%	18	39%
世茂集团	0813.HK	45	-40%	29	-37%	45	-40%	29	-37%
远洋集团	3377.HK	33	-27%	22	-13%	33	-27%	22	-13%
中南建设	000961.SZ	32	-30%	29	-21%	32	-30%	29	-21%
中骏集团控股	1966.HK	31	-39%	23	-42%	31	-39%	23	-42%
建业地产	0832.HK	29	43%	39	55%	29	43%	39	55%
宝龙地产	1238.HK	20	-57%	13	-55%	20	-57%	13	-55%
正荣地产	6158.HK	14	-83%	10	-80%	14	-83%	10	-80%
富力地产	2777.HK	14	-71%	9	-79%	14	-71%	9	-79%
合生创展集团	0754.HK	13	-56%	5	-68%	13	-56%	5	-68%
融信中国	3301.HK	10	-85%	11	-67%	10	-85%	11	-67%
时代中国控股	1233.HK	9	-88%	6	-87%	9	-88%	6	-87%
景瑞控股	1862.HK	3	-46%	2	-52%	3	-46%	2	-52%

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。