



Research and
Development Center

房地产行业第 9 周周报

新房热度持续提升，二手房成交保持高位

2023 年 3 月 5 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

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

新房热度持续提升，二手房成交保持高位

2023年3月5日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年3月第1周, 15城二手房和新房面积均持续回升, 达到年后周度成交新高位, 二手房保持同比70%以上的高热度, 新房成交也连续第二周实现同比增长。

◆**重点政策解读:** 3月2日, 广东省人民政府办公厅发布了《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》。强调支持房地产市场平稳健康发展。因城施策实施好差异化住房信贷政策, 合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求, 支持居民刚性和改善性住房需求。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具, 保持开发贷款和债券融资稳定, 加快开展保函置换预售监管资金业务, 满足项目合理融资需求。落实差异化住房信贷政策, 强调房地产市场平稳发展, 一方面强调因城施策, 落实差异化住房信贷政策, 支持合理住房需求, 平稳提振房地产市场, 有望保障房地产市场需求端的平稳运行; 另一方面强调“保交楼”, 要求用好“保交楼”专项借款等政策工具, 稳步推进保交楼任务既能避免房地产市场下行引发民生问题, 也有望通过妥善解决暴雷房企烂尾楼问题, 提振购房者信心, 缓解观望情绪, 从而释放这一轮下行周期中未释放的住房需求。一方面降低购房成本释放购买力, 另一方面提振市场信心, 需求端双管齐下, 有望带动市场信心逐步恢复, 促进房地产市场进入平稳运行的阶段。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/02/27-2023/03/05)申万房地产指数上涨0.74%, 跑输上证综指1.14pct, 在各类板块中位列第17/31, 恒生地产建筑业指数上涨2.40%, 跑输恒生综指0.60pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 中新集团(13.86%)、力高集团(11.63%)、绿景中国地产(9.55%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: ST海投(-8.99%)、旭辉控股集团(-7.84%)、鲁商发展(-4.60%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨4.51%, 跑赢恒生综指1.52pct, 在各类板块中位列第2/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 保利物业(6.97%)、中海物业(6.89%)、碧桂园服务(6.23%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳源服务(-6.06%)、远洋服务(-5.71%)、时代邻里(-2.11%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/02/25-2023/03/03)30个大中城新房成交面积307.96万平方米, 同比上升4.94%, 环比下降2.31%。15城二手房成交面积238.51万平方米, 同比上升70.24%, 环比上升7.56%。监测16个重点城市库存面积13474.55万平方米, 环比下降100.00%, 去化周期78.09周, 较上周缩短78.09周。上周(2023/02/20-2023/02/26)100大中城市土地供应建面3282.25万平方米, 同比下降1.44%, 环比上升32.27%; 土地成交建面2404.63万平方米, 同比下降12.35%, 环比下降7.39%; 供需比上升为1.36, 溢价率为2.02%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/02/25-2023/03/03)房企境内新发债总额为97.62亿元, 同比下降35.31%, 环比下降13.99%; 债务总偿还量为148.23亿元, 同比上升44.66%, 环比上升6.94%; 净融资额-50.61亿元。

◆**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, 行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪	4
1.1 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	4
2. 一周行情回顾	8
2.1 房地产板块	8
2.2 物业板块	8
2.3 重点公司公告	9
3. 地产市场监测	11
3.1 新房成交数据	11
3.2 二手房成交数据	11
3.3 土地市场情况	12
3.4 库存及去化	13
4. 房企融资情况	15
4.2 房企融资详情	15
4.3 房企信用情况	16
风险因素	17

图表目录

图表 1: 本周政策回顾	5
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)	8
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	8
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	8
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	8
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)	9
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	9
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	9
图表 9: 本周物业股跌幅前 8 名 (%)	9
图表 10: 本周重点公司公告	9
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	11
图表 14: 2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	12
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	12
图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	12
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速	12
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速	12
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)	13
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	13
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	13
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	13
图表 25: 15 城库存面积及去化周期	13
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期	13
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期	13
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	13
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	14
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	15
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	15
图表 32: 房企债券相关公告	15
图表 33: 房企债券发行详情	15
图表 34: 房企最新负面事件	16
图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整	16

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

广东：落实支持房地产市场平稳健康发展的各项金融政策，推动房地产与金融形成良性循环

3月2日，广东省人民政府办公厅发布了《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》。《方案》对房地产市场提出了两个重点任务。**第一，支持房地产市场平稳健康发展。**因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持居民刚性和改善性住房需求。用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，保持开发贷款和债券融资稳定，加快开展保函置换预售监管资金业务，满足项目合理融资需求。支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持优质房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。鼓励金融机构优化建筑企业信贷服务，提供必要的贷款支持，保持建筑企业融资连续稳定。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理。**第二，支持租购并举的房地产发展新模式。**鼓励银行机构为保障性租赁住房、公共租赁住房和长租房市场发展提供多样化信贷融资服务，满足租赁企业和经纪机构合理信贷需求。推动不动产私募投资基金试点，发展租赁住房不动产投资信托基金(REITs)业务。鼓励商业银行在依法合规、风险可控的前提下，加强住房租赁信贷产品和服务模式创新，拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道。

政策解读:

落实差异化住房信贷政策，强调房地产市场平稳发展。广东省发布《2023年广东金融支持经济高质量发展行动方案》关于支持房地产市场平稳发展中一方面强调因城施策，落实差别化住房信贷政策，支持合理住房需求，平稳提振房地产市场，有望保障房地产市场需求端的平稳运行；另一方面强调“保交楼”，要求用好“保交楼”专项借款等政策工具，稳步推进保交楼任务既能避免房地产市场下行引发民生问题，也有望通过妥善解决暴雷房企烂尾楼问题，提振购房者信心，缓解观望情绪，从而释放这一轮下行周期中未释放的住房需求。一方面降低购房成本释放购买力，另一方面提振市场信心，需求端双管齐下，有望带动市场信心逐步恢复，促进房地产市场进入平稳运行的阶段。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜表示近一段时期，市场信心加快恢复，房地产市场交易活跃性有所上升，房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。

地方政策层面：多地下调首套房贷款利率（淮安、徐州、扬州、常州）、优化人才房和多孩家庭购房政策（深圳、新疆、扬州、厦门、珠海）、优化公积金贷款政策（南京、驻马店等）。

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
02/27	淮安 徐州 扬州 常州	淮安市住建局 2 月 26 日发布消息称, 决定自 27 日起, 将淮安市新发放首套个人住房贷款利率政策下限降至 3.8%。无锡 2 月 8 日起将首套房贷利率下限降至 3.8%, 成为江苏第一个将房贷利率下限降至 4% 以下的城市。徐州 2 月 20 日起将首套房贷利率下限降至 3.8%。据“徐州发布”公号消息, 不少商业银行均表示, 对于首套房贷款客户, 均按照最低 3.8% 的贷款利率执行。扬州市 20 日发布的楼市新政也提出, 将首套房贷利率由之前的“最低 4.1%”下调至“最低 3.8%”。常州市首套房贷利率下限自 2 月 25 日起由 4.1% 降至 3.8%。常州市住建局表示, 该市此次调整首套房贷利率下限, 是贯彻落实中央“房住不炒”精神、支持刚性住房需求的重要举措。
02/27	上海	2 月 27 日下午, 上海举行市政府新闻发布会, 介绍上海推进“大零号湾”科技创新策源功能区建设有关情况。上海市副市长刘多介绍“大零号湾”建设的总体考虑时表示, 目前, “大零号湾”已建成投用高能级科创载体 18 个, 入驻硬科技企业 3000 余家, 一大批创新中心和成果项目相继落地, 开放式科创街区初具规模。但对照上海国际科创中心建设的重大目标, 对标国际标杆科创区域, 仍要不断优化校区、园区、社区三区联动, 切实强化科技创新策源功能, 促进科技成果转移转化, 培育壮大经济发展新动能。
02/28	全国	2 月 28 日, 国家统计局发布 2022 年国民经济和社会发展统计公报。报告显示, 全年房地产开发投资 132895 亿元, 比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100646 亿元, 下降 9.5%; 办公楼投资 5291 亿元, 下降 11.4%; 商业营业用房投资 10647 亿元, 下降 14.4%。年末商品房待售面积 56366 万平方米, 比上年末增加 5343 万平方米, 其中商品住宅待售面积 26947 万平方米, 增加 4186 万平方米。
02/28	驻马店	2 月 27 日驻马店市住建局发布《驻马店市人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》(征求意见稿), 制定 29 条举措。其中包括, 各银行机构要研究开发适合农民工购房的信贷产品, 支持农民工进城购房。各县(区)政府可以采取契税补贴、规费减免、贷款贴息、购房补贴、物业费补贴等政策。支持住房公积金缴存人提取公积金用于租赁住房, 推进“租购同权”。推行住房公积金贷款“带押过户”。为有效降低二手房交易资金和时间成本, 住房公积金缴存职工在押房产在交易过程中, 无需提前还款办理解押手续, 可申请办理住房公积金贷款“带押过户”业务。该通知自发布之日起实施, 有效期一年。
02/28	南京	2 月 27 日, 南京住房公积金管理中心发布《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》。《细则》明确, 在南京缴存住房公积金的职工及其配偶购买南京市新建商品住房且符合购房提取条件的, 可以与开发企业签订协议, 用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。同时, 购买南京市存量住房的购房职工符合购房提取条件的, 可以与卖方签订协议, 用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。其中, 购房职工提取住房公积金总额为截至《商品房认购协议》或《存量房买卖合同》签订日期时个人住房公积金账户内余额(至少保留一元), 最高不得超过认购协议或买卖合同约定的购房前期资金。
02/28	深圳	2 月 28 日, 深圳市住房和建设局发布《深圳市地铁集团有限公司深圳市南山人才安居有限公司关于面向人才配售深铁熙府、安居同乐馨苑项目住房有关事项的通知》。《通知》明确, 本次人才房的申请条件有所变化: 首批人才房申请条件中单身需要年满 35 周岁, 此次单身放宽到年满 30 周岁; 同时, 要求申请人具有深圳户籍, 在深圳缴纳社会保险累计 3 年以上, 其他共同申请人没有户籍限制。本次人才房配售包括两个项目深铁熙府和安居同乐馨苑, 配售住房共计 2279 套, 其中两房户型 1226 套, 三房户型 1053 套。
03/01	全国	3 月 1 日, 国务院新闻办公室举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会, 请财政部部长刘昆、副部长许宏才、副部长朱忠明介绍财政贯彻落实党的二十大重大决策部署有关情况, 并答记者问。刘昆表示, 2022 年, 地方一般公共预算本级收入 10.88 万亿元, 扣除留抵退税因素后增长 5.9%。一般公共预算支出 22.5 万亿元, 比上年增长 6.4%, 地方财政运行总体平稳。随着疫情防控政策优化调整, 以及稳经济一揽子政策和接续措施持续发力显效, 今年经济有望总体回升, 地方财政状况预计逐步向好。关于土地出让收入, 刘昆表示, 土地出让收入列地方的政府性基金预算, 是地方政府性基金预算的主体。从全国地方政府性基金预算的情况看, 有部分收入调入一般公共预算使用, 约占地方政府性基金预算的 15% 左右, 去年虽然出现了下降的情况, 但对地方一般公共预算支出的影响是可控的。由于具体数据尚待决算才能确定, 若按照 2022 年土地出让收入减收约 2 万亿元匡算, 影响地方一般公共预算财力约 3000 亿元。刘昆称: “土地出让收入是毛收入, 收入减少的同时, 也会相应减少拆迁补偿等成本性支出。因为收支之间是联动的, 所以它的收入下降影响并没有那么大。”
03/01	河南	3 月 1 日, 河南省住房和城乡建设厅发布《省住房城乡建设厅加快住房公积金贷款业务办理提高贷款服务效率》公告。公告显示, 为充分发挥住房公积金制度保障作用, 支持缴存职工合理住房需求, 省住房城乡建设厅近日出台三项措施, 加快住房公积金个人住房贷款业务办理, 提高贷款服务质量。一是加强部门沟通协调, 压缩贷款办理时限。贷款申请材料齐全, 审核时限、不动产登记抵押、发放贷款时限由 25 个工作日压缩至 20 个工作日内完成。二是优化贷款办理流程, 提高贷款服务效率。各中心要进一步梳理住房公积金个人住房贷款业务办理环节, 优化办理流程, 简化办理程序, 健全服务制度, 完善服务手段, 提高服务效率, 切实做到为民便民利民。三是加强指导督促检查, 确保政策落到实处。进一步加强与有关部门的协调, 做好业务指导, 同时, 将加大对落实住房公积金个人住房贷款政策的督导力度, 对办理时间过长、群众投诉较多的中心进行通报批评, 确保各项政策措施落到实处。

03/01	新疆	3月1日, 河南开封市人民政府办公室于近日印发《开封市发展保障性租赁住房的实施意见》。其中提到, 拓宽房源筹集渠道。通过新建、改建、改造及既有住房认定等方式筹集房源, 合理配备商业服务设施; 鼓励将部分富余安置房、市场房源改建、改造为保障性租赁住房; 并鼓励将既有市场租赁住房、公寓、单位宿舍、人才公寓及政府闲置住房等纳入保障性租赁住房管理; 鼓励回购存量商品房用作保障性租赁住房。此外, 《实施意见》还明确, 保障性租赁住房只租不售, 不得上市销售或以“以租代售”等形式变相销售, 严禁以保障性租赁住房为名进行集资建房和“小产权房”、商品房开发, 违规经营或骗取优惠政策。
03/01	扬州	3月1日, 合肥市住房公积金管理中心就《关于实施多子女家庭住房公积金优惠政策的通知(征求意见稿)》公开征求意见。征求意见稿提出, 多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的, 单方正常缴存最高可贷款额度提高至65万元, 夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至75万元。多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的, 提取限额按现行规定额度标准上浮50%确定。
03/01	上海	近年来, 各界对ESG(环境保护、社会责任和公司治理)愈加重视。2月28日, 仲量联行发布的《中国房地产开发企业ESG表现》报告指出, 国内开发企业在ESG领域已取得长足发展, 同时未来发展空间巨大, 值得市场参与者持续关注并尽早纳入公司战略议程。据了解, 上述报告以全部31家获得明晟(MSCI)评级的内地房地产开发企业为分析样本, 整合了房地产行业的整体ESG表现。报告显示, 虽然国内ESG市场仍处于起步阶段, 但房地产开发行业MSCI ESG评级整体呈跃升态势, 体现了房地产企业在ESG领域取得明显且长足进步。部分内地房企已经达到全球行业平均水平(BB、BBB、A级), 此比例由2018年的26%大幅上升至2021年的68%; 落后行业水平(B、CCC级)的房企由2018年的74%降低至2021年的32%。这体现了ESG理念逐渐被房地产开发企业广泛接纳, ESG管理的关注度和管理水平不断提高。
03/02	广东	3月3日讯国务院新闻办公室今日举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会, 中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜表示, 针对房地产市场出现的调整, 人民银行按照党中央、国务院部署, 去年底出台了“金融16条”, 会同相关部门从供给和需求两端发力, 促进房地产市场的平稳运行。潘功胜在回答记者提问时指出: 近一段时期, 市场信心加快恢复, 房地产市场交易活跃性有所上升, 房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。潘功胜进一步指出, 从需求端看, 因城施策实施好差别化的住房信贷政策, 持续引导实际利率和首付比例下行, 更好支持刚性和改善性住房需求。到去年12月, 新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降了大约140个基点。除了个别的热点城市以外, 绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。
03/02	北京	3月3日, 全国政协十四届一次会议新闻发布会在人民大会堂一层新闻发布厅举行, 大会新闻发言人郭卫民向中外媒体介绍本次大会有关情况并回答记者提问。郭卫民表示, 2023年要坚定做好经济工作的信心, 把“稳增长”放在首要的位置, 实现质的有效提升和量的合理增长。委员建议要以实质性改革举措来改善预期, 提振信心, 重点把党的二十大和中央经济工作会议部署的各项任务尽快的落到实处。要坚持实施扩大内需战略, 加快恢复和扩大消费。要加强政策引导, 推动传统产业及中小企业数字化转型; 要深化金融体制改革, 引导金融机构更好服务小微企业和创新发展; 要促进房地产业平稳健康发展, 推动房地产业向新发展模式转型。委员们还围绕构建全国统一大市场, 扩大居民消费等一系列具体问题提出了意见和建议。
03/03	全国	3月3日讯国务院新闻办公室今日举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会, 中国人民银行副行长、国家外汇管理局局长潘功胜表示, 针对房地产市场出现的调整, 人民银行按照党中央、国务院部署, 去年底出台了“金融16条”, 会同相关部门从供给和需求两端发力, 促进房地产市场的平稳运行。潘功胜在回答记者提问时指出: 近一段时期, 市场信心加快恢复, 房地产市场交易活跃性有所上升, 房地产行业尤其是优质房地产企业的融资环境明显改善。潘功胜进一步指出, 从需求端看, 因城施策实施好差别化的住房信贷政策, 持续引导实际利率和首付比例下行, 更好支持刚性和改善性住房需求。到去年12月, 新发放的个人住房贷款平均利率较上年末下降了大约140个基点。除了个别的热点城市以外, 绝大多数城市的首付比例政策下限已经达到全国底线。
03/03	全国	3月3日, 全国政协十四届一次会议新闻发布会在人民大会堂一层新闻发布厅举行, 大会新闻发言人郭卫民向中外媒体介绍本次大会有关情况并回答记者提问。郭卫民表示, 2023年要坚定做好经济工作的信心, 把“稳增长”放在首要的位置, 实现质的有效提升和量的合理增长。委员建议要以实质性改革举措来改善预期, 提振信心, 重点把党的二十大和中央经济工作会议部署的各项任务尽快的落到实处。要坚持实施扩大内需战略, 加快恢复和扩大消费。要加强政策引导, 推动传统产业及中小企业数字化转型; 要深化金融体制改革, 引导金融机构更好服务小微企业和创新发展; 要促进房地产业平稳健康发展, 推动房地产业向新发展模式转型。委员们还围绕构建全国统一大市场, 扩大居民消费等一系列具体问题提出了意见和建议。

03/03	厦门	中共厦门市委、厦门市人民政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》:强化住房支持。加快发展保障性租赁住房,促进解决新市民、青年人等群体住房困难。进一步完善保障性住房对促进积极生育的支持措施,在配租配售保障性住房时,对符合条件且有未成年子女的家庭,可根据其未成年子女数量,在户型选择方面给予适当照顾;对符合条件且子女数量较多的家庭、计划生育特殊家庭,同等条件下可按规定适当优先予以保障;完善保障性租赁住房调换政策,对因家庭人口增加、子女就学等原因需要调换保障性租赁住房的,根据房源情况及时调换。住房政策向多子女家庭倾斜,在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可按照实际房租支出提取住房公积金,对购买首套自住住房的多子女家庭,可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。加快发展长租房市场,多渠道增加长租房供应,推进租购权利均等。拥有二孩及以上的厦门市户籍家庭符合条件的,可购买第3套自住商品住房。
03/03	徐州	3月3日,江苏徐州发布《关于落实省推动经济运行率先整体好转若干政策措施实施细则》。《实施细则》主要是对“省42条”逐一进行细化分解,总体框架结构上与省文件保持一致,采取表格清单的形式,将12个方面的政策领域,细化形成136条具体的政策举措。其中,着力恢复和提振消费方面共13条,包括争取省商务发展资金支持,开展促消费活动,支持文旅行业恢复发展等。举办彭祖伏羊节,打造“淮海新消费”品牌。促进房地产市场平稳健康发展方面共13条,包括支持刚性和改善性购房需求等。阶段性调整住房公积金贷款上限,放宽组合贷款政策,扩大住房公积金组合贷款业务受理范围。
03/03	珠海	3月1日,《珠海市户籍迁移管理规定》正式印发,聚焦“产业第一”核心目标,有针对性地放开放宽入户政策,为产业发展吸引、集聚、留住人口打好基础。具体而言,《规定》分区放宽了合法稳定居住就业落户条件,将原“五年内在本市连续居住”“五年内在本市合法稳定就业并连续参加社会保险”的“双五”入户政策调整为金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策,其他区实行“双二”政策及具有自有房产。
03/03	南京	南京住房公积金管理中心发布关于开办二手房住房公积金“带押过户”贷款业务的通知。通知称,为降低个人二手房交易资金成本、缩短交易时间,自今年3月1日起,在南京可办理二手房公积金“带押过户”贷款业务。通知明确了办理住房公积金“带押过户”贷款的对象和范围,公积金“带押过户”贷款贷前调查及贷款办理流程等事项。

资料来源:信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

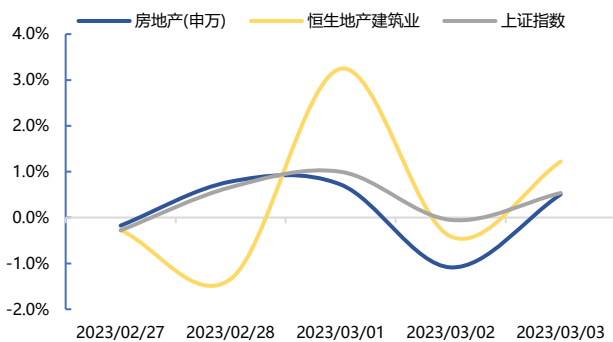
2.1 房地产板块

本周（2023/02/27-2023/03/05）申万房地产指数上涨 0.74%，跑输上证综指 1.14pct，在各类板块中位列第 17/31，恒生地产建筑业指数上涨 2.40%，跑输恒生综指 0.60pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：中新集团（13.86%）、力高集团（11.63%）、绿景中国地产（9.55%）、华发股份（9.42%）、绿地香港（8.57%）、越秀地产（7.75%）、新世界发展（7.25%）、美的置业（7.21%）、城建发展（7.17%）、泰禾集团（6.84%）；

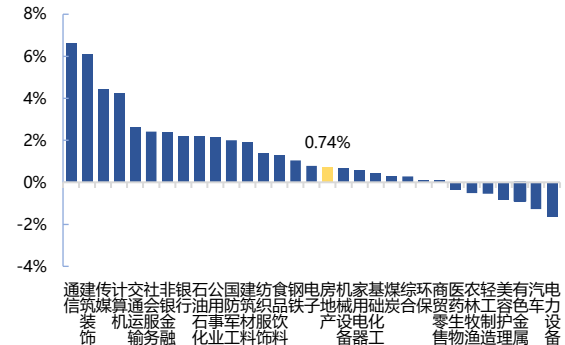
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：ST 海投（-8.99%）、旭辉控股集团（-7.84%）、鲁商发展（-4.60%）、万科企业（-4.27%）、天誉置业（-3.57%）、广汇物流（-2.85%）、新城发展（-2.84%）、西藏城投（-2.67%）、建业地产（-2.63%）、万科 A（-2.38%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



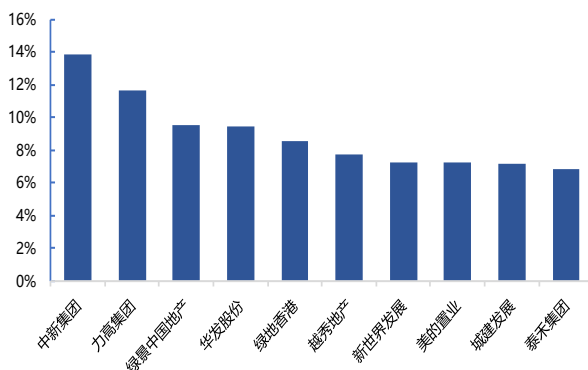
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



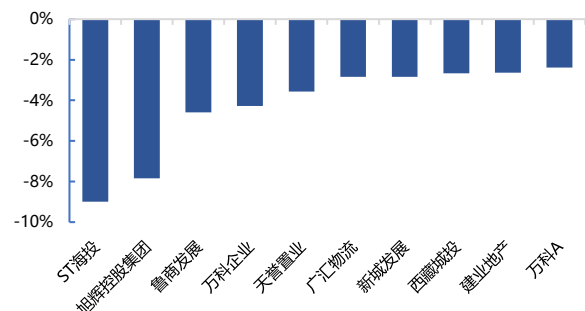
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.2 物业板块

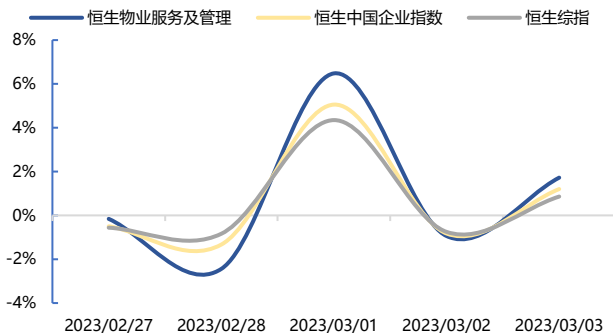
本周（2023/02/27-2023/03/05）恒生物业服务及管理板块上涨 4.51%，跑赢恒生综指 1.52pct，在各类板块中位列第 2/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：保利物业（6.97%）、中海物业（6.89%）、碧桂园服务（6.23%）、卓越商企服务（5.82%）、宝龙商业（5.57%）、绿城管理控股

(5.44%)、合景悠活(5.16%)、世茂服务(4.70%)、绿城服务(4.55%)、雅生活服务(4.46%)；

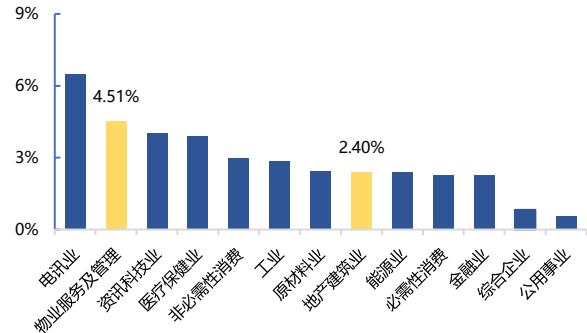
本周跌幅前8的物业公司分别为：佳源服务(-6.06%)、远洋服务(-5.71%)、时代邻里(-2.11%)、正荣服务(-1.92%)、第一服务控股(-1.82%)、星盛商业(-1.61%)、弘阳服务(-0.87%)、建业新生活(-0.68%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



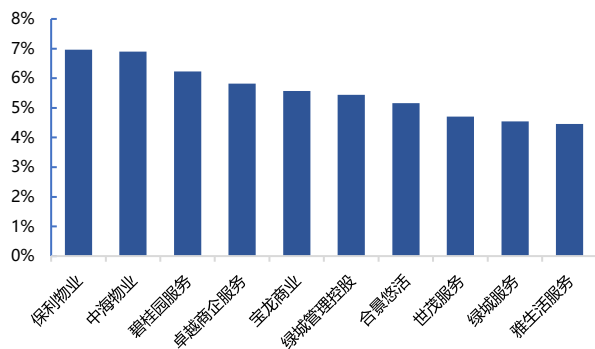
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



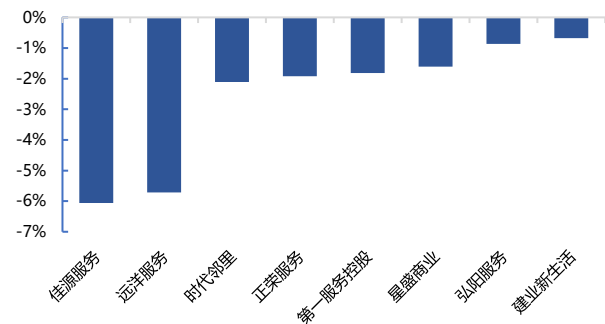
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 8 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
02/27	阳光城	为子公司龙文唐光房地产申请的 2.75 亿元融资展期提供担保
02/28	迪马股份	2022 年房地产业务销售额 126 亿, 全年竣工面积 308 万平方米
02/28	深圳控股	预计 2022 年扭亏为盈, 所持恒大地产股权损失减少至 3.55 亿港元
03/01	京能置业	拟筹划向特定对象发行股票事项, 募资拟用于与“保交楼、保民生”相关房地产项目
03/01	美的置业	1-2 月销售额 150.0 亿元, 同比增长 5.6%
03/01	时代中国控股	1-2 月销售额 19.6 亿元, 同比减少 80.6%
03/01	世茂集团	1-2 月销售额 86.2 亿元, 同比减少 41.7%
03/02	路劲	2022 年内地物业销售额 417.1 亿元, 同比增长 5%
03/02	祥生控股集团	前 2 月归属集团合约销售额约 33.19 亿元
03/03	中南建设	前 2 月合同销售金额 76.4 亿元
03/03	合景泰富集团	2 月预销售额为 43.2 亿元, 同比减少 1.4%
03/03	浦东金桥	全年净利 15.84 亿, 同比下降 2.43%
03/03	张江高科	全年净利 8.22 亿, 同比增长 11.02%
03/03	外高桥	全年净利 12.4 亿, 同比增长 32.36%
03/03	陆家嘴	全年净利 10.85 亿, 同比下降 74.84%
03/03	碧桂园服务	预期 2022 年归属于公司股东的核心净利润录得超过 5% 的增长
债券相关		
02/27	绿景中国地产	部分购回及注销 2023 年到期年息 12% 的票据
02/27	上海临港	10 亿元超短期融资券完成兑付, 票面利率 1.95%

02/27	光明房地产	成功发行 5 亿元中期票据, 票面利率 4.5%
02/28	南京高科	2023 年度第二期超短期融资券利率 3.02%
02/28	光明地产	2023 年度第一期中票发行完成, 实际发行 5 亿、利率 4.5%
02/28	金科股份	1) 未按期足额兑付 20 金科地产 MTN002 本息; 2) 回复关注函: 广东弘敏所持股份被司法拍卖不会导致公司实控人发生变化
03/02	招商蛇口	拟发行 13 亿元超短期融资券
03/03	光明地产	6 亿元超短期融资券将于 3 月 10 日兑付, 利率 3.3%
03/03	招商蛇口	拟发行 13 亿元超短期融资券
资金投向		
02/28	电子城	拟将天津定增募项目延期 3 年, 已使用资金 8.5 亿元
03/01	南都物业	使用 1500 万元闲置募集资金继续进行现金管理
股权交易		
02/27	外高桥	拟向外高桥资管及投控集团等 35 名特定投资者发行 A 股股票
02/27	渝开发	筹划向特定对象发行股票, 募资用于政策支持的房地产业务等
02/27	卓朗科技	津诚资本无偿划转公司 2.77% 股票完成过户登记
02/28	宋都股份	1) 宋都控股转让 1.2 亿股予西奥电梯, 抵消债权共计 3 亿元; 2) 会计师事务所由天健事务所变更为立信中联
02/28	首开股份	1) 拟 4823 万元收购北京首开仁信置业有限公司 10% 股权; 2) 向控股股东申请三笔借款
03/02	万科企业	拟配售 3 亿股新 H 股, 募资净额约 39 亿港元
03/02	中交地产	35 亿元定增方案获中交集团、地产集团批复
03/03	广宇发展	向特定对象发行股票申请获深交所受理, 拟募资不超 50 亿元
03/03	新大正	正在积极推进 7.88 亿元收购沧恒投资 80% 股权交易工作
股东减持		
02/27	新华联	拓新药业三名股东拟减持不超 6% 股份
02/27	天房发展	第二大股东 3.67% 股份司法拍卖完成过户
02/28	栖霞建设	控股股东南京高科减持无进展, 股东栖霞集团解除股份质押
02/28	华远地产	股东京泰投资减持 5.84 万股, 减持后持股比例 5.45%
03/01	顺发恒业	减持回购股份 70 万股, 所得资金总额为 257.34 万元
03/02	皇庭国际	持股 5% 以上股东所持部分股份被司法拍卖
人事变动		
03/01	碧桂园	1) 杨国强辞任公司主席及执行董事职务, 杨惠妍接任主席; 2) 1-2 月销售额 562.0 亿元 同比减少 39.2%
03/03	雅生活服务	黎家河获委任为独立非执行董事
03/03	ST 泰禾	1) 黄耀文辞任副总经理; 2) 股东张旭所持 1.32 亿股被司法冻结
借贷担保		
02/27	招商蛇口	子公司为广州招商 2.57 亿元借款提供差额补足承诺
02/27	光明地产	1 月为下属 6 家企业提供对外担保合计 6.25 亿元
03/01	广宇集团	子公司一石巨鑫为旗下一公司 3000 万元贷款提供担保
03/01	万科 A:	公司担保余额人民币 214.88 亿元
03/02	美好置业	为武汉硚口项目“保交楼”专项借款 5070 万元提供担保
03/02	天房发展	为子公司天津市凯泰建材经营有限公司 1.29 亿元融资提供担保
03/03	迪马股份	2 月份为两南京子公司提供担保 2900 万
03/03	金地集团	为北京项目公司向兴业银行申请 20 亿元贷款提供担保
其他公告		
02/27	九龙仓集团	将于 2023 年 3 月 9 日举行董事会会议
02/27	珠江股份	资产重组财务数据有效期延期 1 个月
02/27	保利置业集团	惠州保置及深圳招商拟合计获得 20.41 亿元贷款
02/27	南都物业	使用 1500 万元闲置募集资金继续进行现金管理
02/27	泛海控股	公司收到《银行间债券市场自律处分决定书》
02/28	泛海控股	因触发交叉保护条款, 拟召开持有人会议商议后续处置事宜
02/28	远洋集团	附属公司与诚通融资租赁订立售后回租安排, 期限为五年
02/28	宋都股份	控股子公司因合同纠纷事项被提起诉讼, 涉及金额 9450 万元
02/28	格力地产	本次重组涉及的审计、评估工作尚未完成
02/28	财信发展	履行原承诺不利于维护上市公司权益, 放弃 2022 年收购重庆中置物业及其渝中城项目
02/28	招商蛇口	收深交所问询函: 说明 10 个募地地产项目是否符合资金用途要求
03/01	奥园健康	中国奥园债务重组新进展, 境外债可暂缓还, 但要交“同意费”
03/01	格力地产	1) 重组涉及的审计、评估工作尚未完成; 2) 重大免税资产重组交易对方更换财务顾问
03/01	中南建设	股东中南城市建设投资有限公司所持 2390 万股公司股份被冻结, 占总股本的 0.62%
03/01	ST 海投	收监管函: 股权回购协议未及时信披
03/01	皇庭国际	深圳融发投资及皇庭珠宝广场股权出售事项在共同协商中
03/02	中国奥园	境外债权人同意暂缓偿债, 最快本周内提交境外债务整体重组方案
03/02	ST 海投	收关注函: 要求说明知悉可能导致 2022 年业绩由盈转亏最早时点, 内部控制是否存重大缺陷
03/03	越秀地产	获银行 4.50 亿港元定期贷款融资, 期限 36 个月

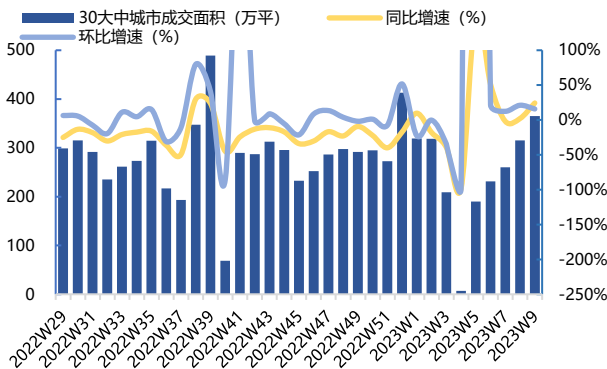
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 房地产市场监测

3.1 新房成交数据

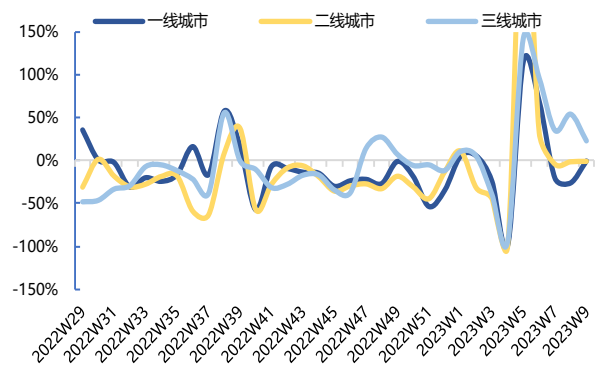
本周（2023/02/25-2023/03/03）新房成交数据：30个大中城新房成交面积307.96万平方米，同比上升4.94%，环比下降2.31%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为59.74/166.84/81.37万平方米，同比变动-2.47%/-0.13%/22.85%，环比变动10.61%/-9.53%/5.93%。房价方面，1月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.30%，环比下跌0.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.10%/-1.10%/-3.80%；环比变动0.20%/0.10%/-0.10%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



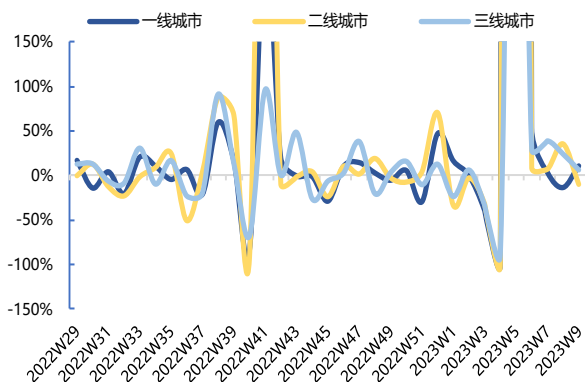
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



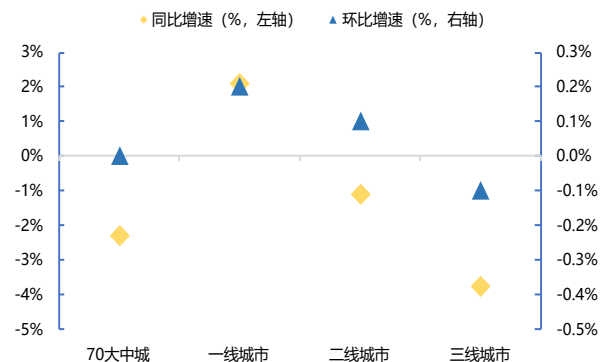
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 13: 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

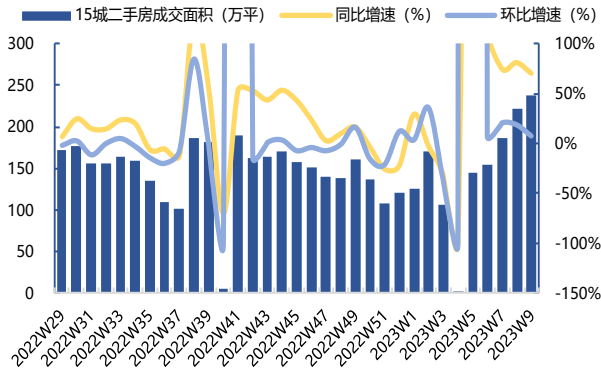
图表 14: 2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速



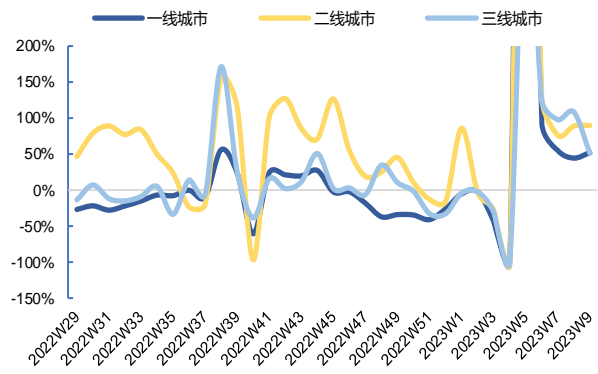
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

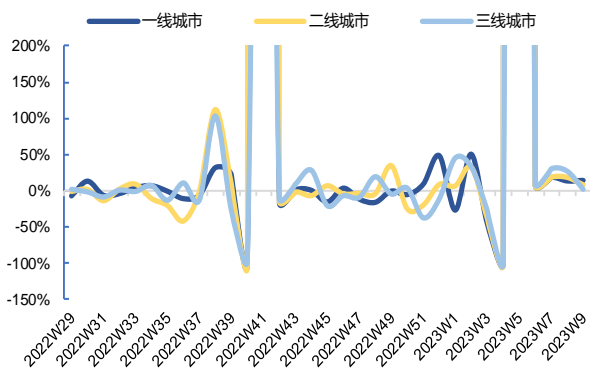
本周（2023/02/25-2023/03/03）二手房成交数据：15城二手房成交面积238.51万平方米，同比上升70.24%，环比上升7.56%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为54.42/130.79/53.30万平方米，同比变动52.92%/89.05%/50.83%，环比变动13.98%/7.72%/1.34%。房价方面，1月70大中城二手房价格指数同比下跌3.80%，环比下跌0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.90%/-3.30%/-4.70%；环比变动0.40%/-0.30%/-0.40%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


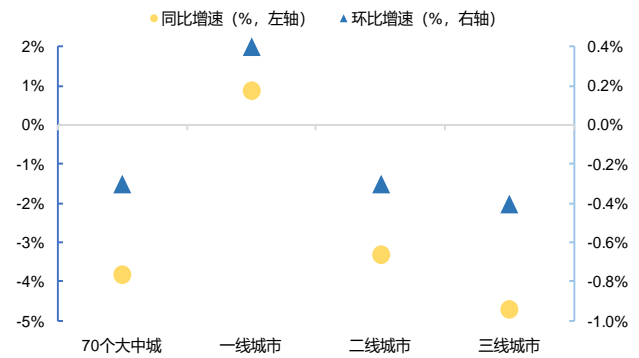
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级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 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


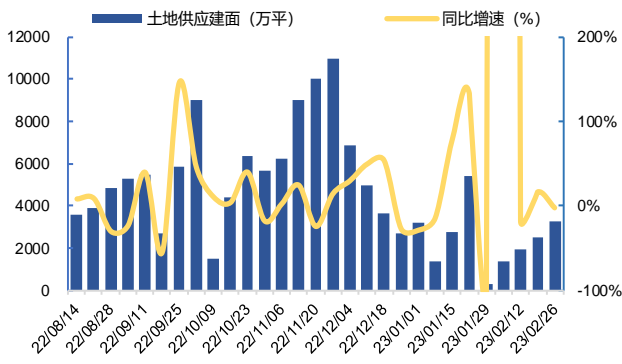
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


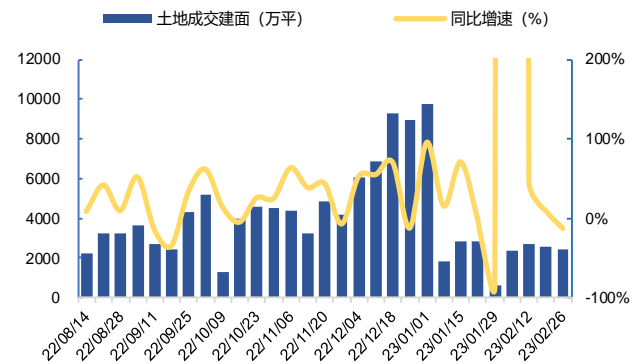
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

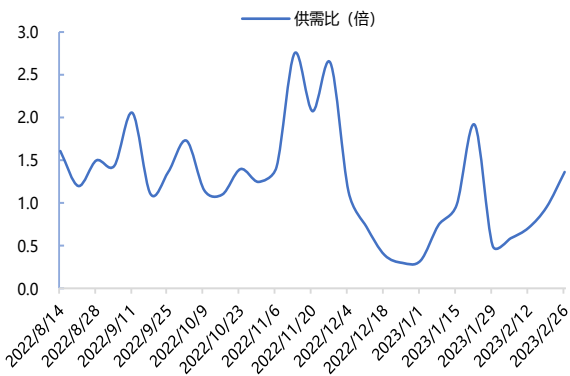
上周 (2023/02/20-2023/02/26) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 3282.25 万平方米, 同比下降 1.44%, 环比上升 32.27%; 土地成交建面 2404.63 万平方米, 同比下降 12.35%, 环比下降 7.39%; 供需比上升为 1.36, 溢价率为 2.02%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 147.57/592.55/1664.51, 同比变动 33.24%/-34.77%/-3.47%, 供需比分别为 1.96/1.51/1.26, 溢价率分别为 0.00%/5.90%/0.25%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


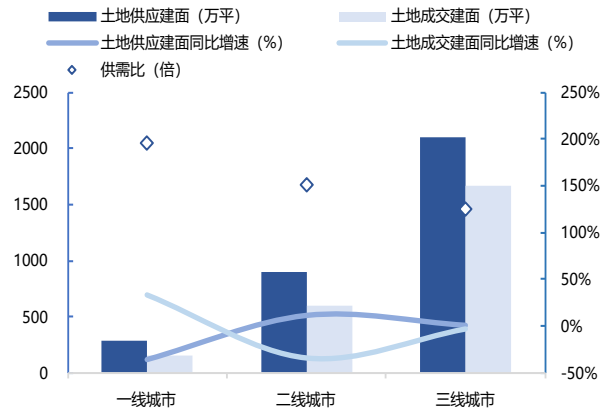
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


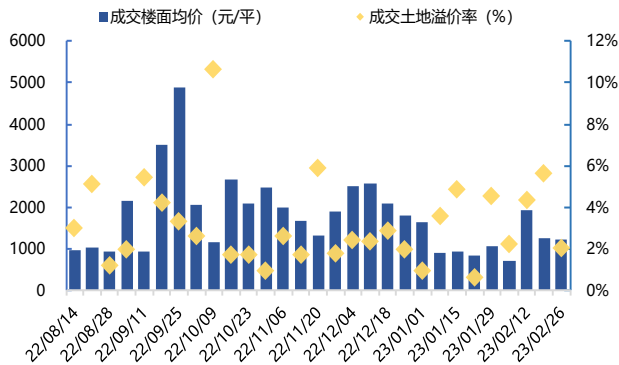
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


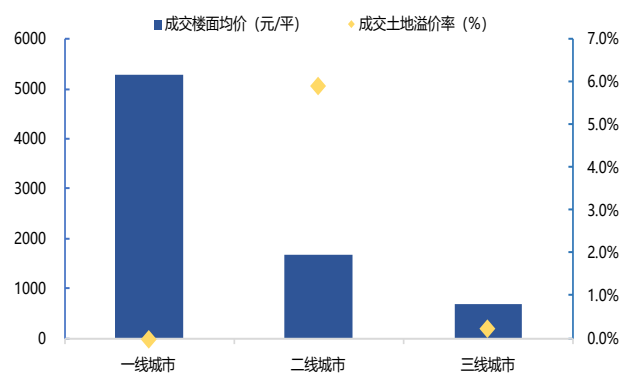
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


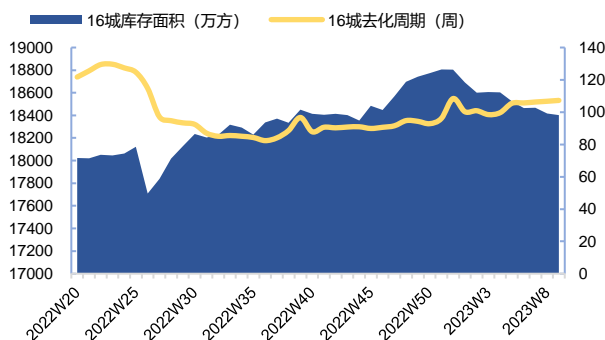
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


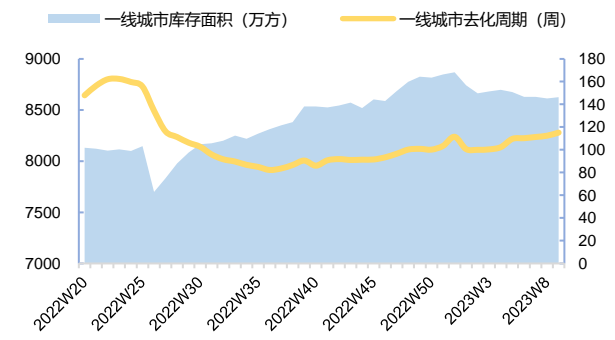
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

本周(2023/02/25-2023/03/03)监测 15 个重点城市库存面积 18401.97 万平方米, 环比下降 0.08%, 去化周期 107.27 周, 较上周延长 0.53 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.14%/-0.24%/-0.45%, 去化周期环比变动 2.73/-0.75/-5.79 周。

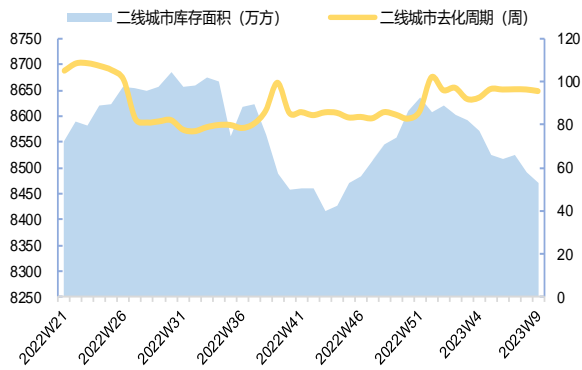
图表 25: 15 城库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

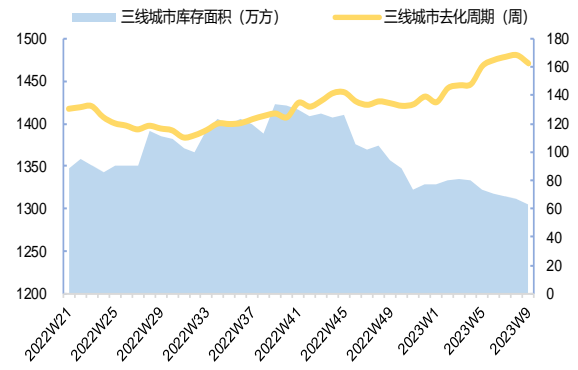
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 二线城市库存面积及去化周期
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



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 重点城市库存和去化周期情况

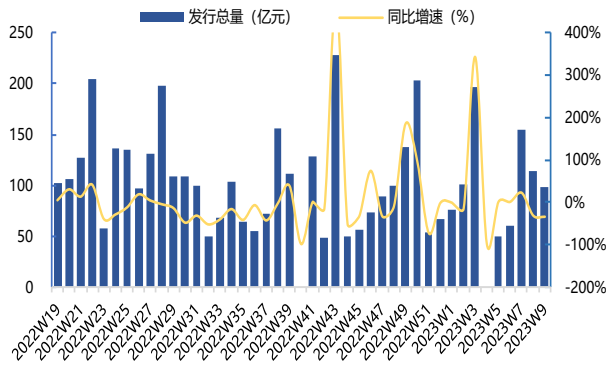
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2644.82	-0.17%	34.81	176.04	1.15
上海	2843.89	0.34%	27.11	80.69	180.50
广州	2244.58	0.96%	6.91	144.60	74.40
深圳	892.10	-1.63%	21.98	97.96	152.67
二线城市					
南京	2852.72	-0.34%	18.93	194.15	97.75
苏州	1355.03	-0.12%	6.83	90.49	197.60
福州	1348.39	-0.47%	21.42	256.51	91.59
温州	1375.33	1.52%	22.12	82.37	259.21
杭州	821.06	-1.40%	11.26	37.37	87.72
宁波	423.07	-0.72%	8.13	65.56	36.70
厦门	295.94	-2.94%	2.23	34.45	68.95
三线城市					
莆田	361.83	-0.34%	3.47	242.22	32.71
宝鸡	649.70	-0.32%	0.57	217.42	230.71
南平	69.31	-0.62%	4.80	190.77	227.47
东营	224.21	-0.93%	86.02	70.81	188.62

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

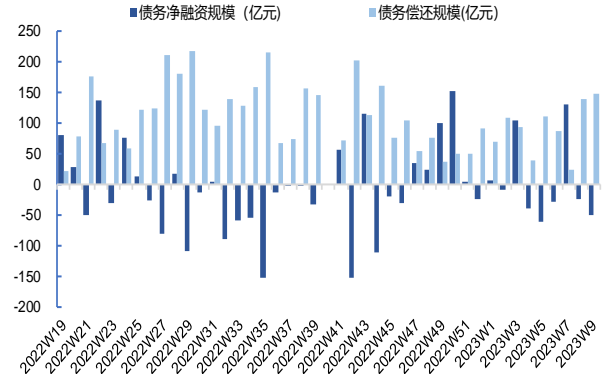
本周（2023/02/27-2023/03/05）房企境内新发债总额为 97.62 亿元，同比下降 35.31%，环比下降 13.99%；债务总偿还量为 148.23 亿元，同比上升 44.66%，环比上升 6.94%；净融资额-50.61 亿元。

图表 30：境内新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：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

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 14 笔债券，均为地方国有企业和中央国有企业发行。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
02/27	绿景中国地产	部分购回及注销 2023 年到期年息 12% 的票据
02/27	上海临港	10 亿元超短期融资券完成兑付，票面利率 1.95%
02/27	光明房地产	成功发行 5 亿元中期票据，票面利率 4.5%
02/28	南京高科	2023 年度第二期超短期融资券利率 3.02%
02/28	光明地产	2023 年度第一期中票发行完成，实际发行 5 亿、利率 4.5%
02/28	金科股份	1) 未按期足额兑付 20 金科地产 MTN002 本息；2) 回复关注函：广东弘敏所持股份被司法拍卖不会导致公司实控人发生变化
03/02	招商蛇口	拟发行 13 亿元超短期融资券
03/03	光明地产	6 亿元超短期融资券将于 3 月 10 日兑付，利率 3.3%
03/03	招商蛇口	拟发行 13 亿元超短期融资券

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 33：房企债券发行详情

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
23 联发集 MTN002	联发集团有限公司	02/27	8.20	7.00	4.98	地方国有企业	一般中期票据
23 兴城人居 MTN001	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	02/27	15.00	5.00	3.89	地方国有企业	一般中期票据
23 首创城发 MTN002	北京首创城市发展集团有限公司	02/27	8.00	5.00	5.10	地方国有企业	一般中期票据
23 郑州公宅 GN001(碳中和债)	郑州公共住宅建设投资有限公司	02/28	3.00	3.00	4.00	地方国有企业	定向工具
23 沪苏 V1	昆山沪苏新城集团有限公司	03/01	0.20	3.00	4.88	地方国有企业	私募债
23 外滩 MTN001	上海外滩投资开发(集团)有限公司	03/01	5.30	3.00	3.40	地方国有企业	一般中期票据
23 高速地产 MTN002	安徽省高速地产集团有限公司	03/01	10.12	3.00	3.80	地方国有企业	一般中期票据

23 秦汉 01	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	03/02	5.00	3.00	7.20	地方国有企业	私募债
23 苍南国投 MTN001	苍南县国有资产投资集团有限公司	03/03	7.80	3.00		地方国有企业	一般中期票据
23 招商蛇口 SCP002	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	03/03	13.00	0.24		中央国有企业	超短期融资债券
23 慧发 01	衢州市慧城产业发展集团有限公司	03/03	7.00	5.00		地方国有企业	私募债
23 金桥 01	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	03/03	5.00	5.00	3.30	地方国有企业	一般公司债
23 电建 F2	中国电建地产集团有限公司	03/03	5.00	3.00		中央国有企业	私募债
23 电建 F1	中国电建地产集团有限公司	03/03	5.00	3.00		中央国有企业	私募债

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

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)	
2023/3/3	中国大唐集团有限公司	22 大唐集 MTN010	中债隐含评级下调	3/3	49	1,097.10	0	0.00	AAA
2023/3/3	远洋资本有限公司	发债主体	发行人被列入评级观察名单	3/3	2	18.00	0	0.00	AA+
2023/3/2	中融新大集团有限公司	18 中融新大 MTN001	未按时兑付本息	3/2	8	87.30	7	80.81	C
2023/3/2	云南泰佳鑫投资有限公司	20 佳鑫 02	中债隐含评级下调	3/2	2	12.20	0	0.00	AA
2023/3/1	龙元建设集团股份有限公司	20 龙元 02	中债隐含评级下调	3/1	3	7.51	0	0.00	AA
2023/3/1	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2/28	8	86.06	0	0.00	A
2023/2/28	景瑞地产(集团)有限公司	发债主体	推迟评级	2/28	2	18.50	0	0.00	AA
2023/2/28	上海世茂建设有限公司	发债主体	推迟评级	2/28	8	137.34	0	0.00	AA+
2023/2/28	融创房地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2/28	8	153.14	0	0.00	AAA
2023/2/27	金科地产集团股份有限公司	20 金科地产 MTN002	未按时兑付本息	2/25	19	152.82	3	20.75	AAA

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整

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
2月27日	中国金茂控股集团有限公司	惠誉	评级维持	展望维持	BBB-	稳定	BBB-	稳定

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险： 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险： 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

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。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华北区销售	张斓夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jiali@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com

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。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
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。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

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。