



Research and
Development Center

房地产行业第 11 周周报

新房环比止降回升，二手房环比回落但保持高位

2023 年 3 月 19 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

新房环比止降回升, 二手房环比回落但保持高位

2023年3月19日

摘要:

- ◆**本周核心观点:** 2023年3月第3周, 上周小幅回落后, 新房环比回升4.97%, 二手房上周小幅回落后, 本周环比继续小幅回落5.34%, 但仍处高位。房价方面统计局数据显示2月新房和二手房价格环比分别上升0.3%和0.1%。
- ◆**重点政策解读:** 近期, 杭州市政府网站发布了《关于进一步深化户籍制度改革实施意见(征求意见稿)》。该文件的主要目标是通过深化户籍制度改革, 以人为核心推进新型城镇化建设。根据新政策, 35周岁以下的普通高校大专以上学历毕业生可以在市区办理落户手续, 这一调整是继2019年4月杭州放宽大专落户政策以及2021年10月提高落户门槛至本科学历后的又一次重大政策变动。核心城市政策放松, 带动由点到面的市场热度恢复。2022年受到全国房地产市场下行影响, 杭州全年成交金额4532亿元, 同比下降31%, 回落至2020年以前水平, 考虑到杭州房地产市场近年来受益于人口净流入和产业发展持续保持较高热度的高基数因素, 杭州市场在2022年行业下行中仍然保持了相对较好的市场热度。像杭州这样经济基本面较好、市场相对稳定的城市在这一轮的下行周期中, 政策仍然有一定的放松空间, 例如本次放松的落户政策等需求端政策的放松一方面有利于维持杭州本身市场, 特别是外围区域的稳定性, 另一方面也有望通过核心热点城市的回温带动周边其他城市的热度回升, 助力由点到面的市场复苏。
- ◆**一周行情回顾:** 本周(2023/03/13-2023/03/19)申万房地产指数下跌0.13%, 跑输上证综指0.77pct, 在各类板块中位列第13/31, 恒生地产建筑业指数上涨2.60%, 跑赢恒生综指1.00pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 张江高科(23.56%)、万通发展(22.16%)、金辉控股(17.00%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 佳兆业集团(-40.15%)、天誉置业(-29.79%)、建业地产(-20.59%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨2.02%, 跑赢恒生综指0.42pct, 在各类板块中位列第8/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 国锐地产(15.00%)、绿城管理控股(10.34%)、越秀服务(8.56%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳源服务(-10.71%)、佳兆业美好(-9.72%)、正荣服务(-8.65%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2023/03/11-2023/03/17)30个大中城新房成交面积343.32万平方米, 同比上升63.14%, 环比上升4.97%。15城二手房成交面积226.79万平方米, 同比上升71.82%, 环比下降5.34%。监测16个重点城市库存面积18412.85万平方米, 环比上升0.12%, 去化周期105.80周, 较上周缩短0.57周。上周(2023/03/06-2023/03/12)100大中城市土地供应建面3846.70万平方米, 同比下降15.03%, 环比上升1.78%; 土地成交建面1191.28万平方米, 同比下降28.84%, 环比下降3.89%; 供需比上升为3.23, 溢价率为3.89%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2023/03/11-2023/03/17)房企境内新发债总额为161.10亿元, 同比上升30.00%, 环比上升56.99%; 债务总偿还量为114.73亿元, 同比下降15.13%, 环比下降22.34%; 净融资额46.37亿元。
- ◆**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.....	5
2. 一周行情回顾.....	7
2.1 房地产板块.....	7
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 (%).....	7
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	7
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 (%).....	8
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	8
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 2 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 2 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.....	14
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期.....	14
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.....	16
图表 34: 房企最新负面事件.....	16

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

3月13日，杭州市政府网站发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见(征求意见稿)》，拟进一步放宽落户政策。

《实施意见》提出，首先是放低学历要求，进一步放开学历落户。对已在杭州市区落实就业单位的35周岁以下(以下不含本数，下同)的普通高校大专以上学历毕业生，可在市区办理落户:45周岁以下普通高校硕士研究生可以“先落户后就业”。同时，在技能人才落户方面也有所放开。45周岁以下具有技师以上职业资格(或职业技能等级二级及以上证书)，35周岁以下高级工职业资格(或职业技能等级三级证书)，在市区工作且已由工作单位正常缴纳6个月及以上社会保险(不含补缴)的，并在杭州市区有合法稳定住所，可办理落户。本人落户时可随迁配偶、未成年子女，不受婚龄条件限制。同步放宽的还有投靠落户，《实施意见》拟开展户籍准入年限累计互认，长三角区域户籍居民办理夫妻投靠和老年投靠落户时，实行同城化累计，取消《浙江省居住证》条件。在优化积分指标体系方面，调整年龄状况指标，18至40周岁积30分:超过40周岁，每增加1岁减3分，直至不得分:提高个税赋分值，将个人所得税指标项最高分值上限从20分提高到80分。持续推动居住证积分数字化改革，不断提高积分获取和审核的效率。原则上经审核符合积分落户基本申请条件(100分)的均可落户，政府可以根据城市承载能力适时调整落户分数线。

政策解读:

深化户籍制度改革，时隔近4年再放松落户门槛。近期，杭州市政府网站发布了《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见(征求意见稿)》。该文件的主要目标是通过深化户籍制度改革，以人为核心推进新型城镇化建设。根据新政策，35周岁以下的普通高校大专以上学历毕业生可以在市区办理落户手续，这一调整是继2019年4月杭州放宽大专落户政策以及2021年10月提高落户门槛至本科学历后的又一次重大政策变动。2022年末，杭州市常住人口达到了1237.6万人，比2021年末增加了17.2万人。

核心城市政策放松，带动由点到面的市场热度恢复。2022年受到全国房地产市场下行影响，杭州全年成交金额4532亿元，同比下降31%，回落至2020年以前水平，考虑到杭州房地产市场近年来受益于人口净流入和产业发展持续保持较高热度的高基数因素，杭州市场在2022年行业下行中仍然保持了相对较好的市场热度。像杭州这样经济基本面较好、市场相对稳定的城市在这一轮的下行周期中，政策仍然有一定的放松空间，例如本次放松的落户政策等需求端政策的放松一方面有利于维持杭州本身市场，特别是外围区域的稳定性，另一方面也有望通过核心热点城市的回温带动周边其他城市的热度回升，助力由点到面的市场复苏。

1.2 地产政策回顾

地方政策层面：本周各地发布户籍、公积金贷款和住房租赁等方面的政策，杭州放松户籍政策，南阳、襄阳、玉溪调整公积金贷款政策；成都、亳州、安徽加强住房租赁市场管理。

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
03/13	武汉	武汉房地产经纪行业协会发布的二手住宅报告显示，2023年2月，武汉市二手住房交易6782套，成交量环比增加49.85%，同比增加109.84%。武汉二手住宅总体挂牌价格为17410.78元/平方米，较2023年1月下跌0.87%，较去年同期跌4.07%。其中新增房源挂牌价格17957.89元/平，较2023年1月份下跌0.91%，较去年同期跌4.44%。
03/13	郑州	3月12日，从郑州市住房保障和房地产管理局了解到，随着一系列利好政策和购房节等活动的推动，郑州商品房市场逐渐回暖。2月郑州全市商品房销售12583套，135.71万平方米，环比增长118.25%，同比增长120.31%。“预计3月郑州二手房交易将保持稳中向好态势。”该局相关负责人介绍，接下来郑州将继续坚持因城施策，用好政策工具箱，结合房地产市场实际，多措并举，提振市场信心，激发市场活力，降低购房成本，积极做好房地产领域融资支持，加大“保交楼”工作促进力度，促进郑州市房地产业良性循环和健康发展的。
03/13	洛阳	日前，洛阳市住房公积金管理中心发布公告，停止受理住房公积金贴息贷款业务，并将在本月恢复住房公积金组合贷款业务。据介绍，截至2023年2月末，洛阳市住房公积金个贷率降至83.44%，已连续3个月低于85%（含），住房公积金运行压力得到有效缓解，按照有关规定，应停止办理贴息贷款业务。目前，洛阳市住房公积金管理中心正与不动产及委托银行等关联部门就组合贷款业务运作模式、办理流程、权利责任、贷后管理等具体问题进行沟通，将在本月恢复组合贷款业务受理。
03/13	韶关	近日，韶关市开展2023年“韶关人才”专场购房活动。据介绍，本次活动时间为2023年3月1日至6月30日，各县（市、区）符合韶关市相关人才规定，持有丹霞英才A卡、B卡和原丹霞英才卡、原“高层次人才证书”，且连续正常足额缴存住房公积金满6个月的人才均可参加。政府给予的政策优惠包括：2023年6月30日前购房，政府补贴契税50%；贷款额度、首付比例、贷款年限、贷款利率等人才办理公积金贷款优惠政策均按当前现行政策执行，单人申请公积金贷款额度最高可达90万元，双人最高可达150万元，贷款利率最低为2.6%。
03/13	登封	3月13日，据“登封发布”消息，登封市开展“服务于民、让利于民”缴纳契税领取补贴活动。关于阶段性纳税补贴，活动分两期，第一期，凡在2023年3月10日—2023年3月30日缴纳契税的，按缴纳契税金额的25%给予补贴；第二期，凡在2023年3月31日—2023年6月29日缴纳契税的，按缴纳契税金额的10%给予补贴。关于全年性新购房纳税补贴，自政策发布之日起至2023年12月31日期间新购商品房的（以网签购房合同签订之日为准），按照契税缴纳金额一定比例给予补贴。
03/14	杭州	3月13日，杭州市政府网站发布《关于进一步深化户籍制度改革的实施意见（征求意见稿）》，拟进一步放宽落户政策。对于此次户籍制度改革，《实施意见》提出，首先是放低学历要求，进一步放开学历落户。对已在杭州市区落实就业单位的35周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专以上学历毕业生，可在市区办理落户；45周岁以下普通高校硕士研究生可以“先落户后就业”。同时，在技能人才落户方面也有所放开。45周岁以下具有技师以上职业资格（或职业技能等级二级及以上证书），35周岁以下高级工职业资格（或职业技能等级三级证书），在市区工作且已由工作单位正常缴纳6个月及以上社会保险（不含补缴）的，并在杭州市区有合法稳定住所，可办理落户。本人落户时可随迁配偶、未成年子女，不受婚龄条件限制。同步放宽的还有投靠落户，《实施意见》拟开展户籍准入年限累计互认，长三角区域户籍居民办理夫妻投靠和老年投靠落户时，实行同城化累计，取消《浙江省居住证》条件。在优化积分指标体系方面，调整年龄状况指标，18至40周岁积30分；超过40周岁，每增加1岁减3分，直至不得分；提高个税赋分值，将个人所得税指标项最高分值上限从20分提高到80分。持续推动居住积分数字化改革，不断提高积分获取和审核的效率。原则上经审核符合积分落户基本申请条件（100分）的均可落户，政府可以根据城市承载能力适时调整落户分数线。
03/14	厦门	厦门今年首批保障性商品房明天启动意向登记。本批次房源包括期房和现房，共4000套，面向全市符合条件的申请家庭提供，销售价格按照各项目房源市场评估价的45%确定。本批次申请人员，除了本市户籍无住房家庭，符合条件的在厦稳定就业家庭（包括非本市户籍）也可以申请。同时，在厦就业满5年本科单身群体申请年龄放宽至30周岁。
03/14	南阳	南阳市住房公积金管理委员会办公室3月13日下发文件，对部分公积金贷款政策予以调整。本次政策调整的核心内容为“一降低三提高”：一是降低了购买二套普通商品住房的首付款比例，由“不得低于网签备案合同房屋总价的30%”降低为“不得低于网签备案合同房屋总价的20%”。二是提高了住房公积金的贷款比例，购买新建普通商品住房的，贷款额由“不得超过网签备案合同房屋总价的70%”提升到“不得超过网签备案合同房屋总价的80%”；购买二手住房的，贷款额由“不得超过契税完税凭证房产计税价格的70%”提升到“不得超过契税完税凭证房产计税价格的80%”；建造、翻建、大修自住住房的，贷款额由“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的70%”提升到“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的80%”。
03/14	襄阳	3月13日，湖北襄阳市住房公积金中心方面出台了借款人和共同借款人可添加共同还款人的政策。襄阳市住房公积金中心贷款管理科科长吴浩介绍，住房公积金缴存职工及灵活就业缴存人员在申请住房

		公积金贷款时,可以通过申请添加共同还款人的方式,提高还款能力,增加可贷金额。根据这一政策,共同还款人的条件和范围包括借款人或共同借款人的父母、子女,具备完全民事行为能力、具有稳定收入,无未结清的各类商业性贷款和住房公积金贷款,且信用记录良好,年龄在65周岁以内的人员,但添加共同还款人最多不超过4人。
03/14	酒泉	近日,酒泉市政府出台《酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施》,主要包括提高预售资金使用效率、严格落实国家差异化住房信贷政策、实行农民进城购房奖补等13条内容。其中,《措施》明确,将对符合政策生育二孩的家庭,购买住房(含二手房)的,给予5万元的一次性购房补贴。符合政策生育三孩的家庭,购买住房(含二手房)的,给予10万元的一次性购房补贴。补贴资金由所购房屋所在地县市区以货币形式一次性发放。《措施》还明确,个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。
03/14	揭阳	广东省揭阳市发布关于实施多子女家庭住房公积金支持政策的通知。其中提出,对于多子女家庭首次申请住房公积金贷款的,二孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮10%,三孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮20%。
03/15	广西	广西住房城乡建设厅新闻发言人3月14日介绍,广西住建部门2023年将重点抓好四件事,努力推动广西房地产市场平稳健康发展:一是大力支持刚性和改善性住房需求;二是大力推进保交楼、保民生、保稳定工作;三是努力提高住房建设标准和住房品质;四是规范整治房地产市场秩序。
03/15	太原	太原市不动产登记中心发布消息,为满足广大购买商品房屋主在尚不具备办理不动产权证时的融资贷款需求,拓宽银行抵押类别,促进消费提档升级和经济转型发展,该中心决定对于已网签备案但未办理产权证的新建商品房,可以开展以预购商品房设定抵押权办理预抵押登记。申请条件为:不动产未办理首次登记;购房人购买网签备案的新建商品房已设定预告登记,全款购房、贷款已结清或预抵押已注销;购房人实际占有并使用。申请主体为:预购商品房当事人和签订不动产抵押合同、主债权合同的银行。申请材料包括:不动产登记申请书;申请人身份证明、营业执照、授权委托书等;不动产登记证明(预告);不动产抵押合同、主债权合同;当事人关于预告登记的约定(双方约定办理预抵押登记,银行知悉该房产未办理首次登记并确认购房人已实际占有使用该套商品房)。
03/16	北京	昨天,市住建委发布最新修订的《北京市住房租赁合同》《北京市房屋出租经纪服务合同》《北京市房屋承租经纪服务合同》示范文本。其中,自去年9月1日施行的《北京市住房租赁条例》中明确,租房需进行合同网签和备案登记,这条要求也被写入了新版《北京市住房租赁合同》中。2022年9月1日,《北京市住房租赁条例》正式实施,这是全国首个规范“住房租赁”、首个规范长租公寓等新业态的地方性法规,北京也是首个将“住有所居、房住不炒、租购并举、职住平衡”等写入地方立法的城市。《条例》明确,北京将建立健全住房租赁管理服务平台,利用科技手段提供合同网签、信息查询、信息核验、登记备案等服务。新版租赁合同显示,本合同签订后,双方当事人应当办理住房租赁登记备案。登记备案信息发生变更的,应及时办理变更备案。若通过住房租赁管理服务平台完成住房租赁合同在线签约的,则无需另行办理出租登记。
03/16	徐州	近日,市政府办公室发布《关于优化房地产营商环境 促进房地产市场平稳健康发展的通知》。《通知》明确,支持市民卖旧换新,在市区购置新建普通商品住房的,允许原有一套权属登记满1年且不满上市交易时限的普通商品住房上市交易。继续执行新购商品住房144平方米以上的不限制转让,土地出让合同另有约定的除外。对已完成合同备案的新建商品住房,经双方协商一致注销合同备案的,房地产开发企业可将该房源另行销售,并取消90天内不得上市交易限制。《通知》明确,优化住房公积金组合贷款政策,取消首房首贷申请条件,凡符合办理徐州市住房公积金贷款条件的职工,均可申请公积金和商业银行组合贷款。扩大公积金和商业银行组合贷款业务受理范围,在淮海经济区十城互认互贷基础上,户籍地为徐州的省内其他城市缴存职工在徐州市购买自住住房的,可申请公积金和商业银行组合贷款。
03/16	梅州	广东省梅州市调整适当提高最高贷款额度、建立贷款额度和预警等级联动调整机制、优化调整租房政策、优化调整购房提取政策等政策,于3月10日开始实施。政策调整后,住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的40万元调整为50万元,单方缴存最高额度从25万元调整为30万元,异地缴存职工贷款最高额度从20万元调整为25万元。各类高层次人才、“青梅计划”人才贷款额度同步调整。
03/16	玉溪	从5月4日起,玉溪调整住房公积金政策,可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款。消息称,上调住房公积金个人住房贷款最高额度。将住房公积金个人住房贷款最高额度从单缴存职工30万元、双缴存职工50万元调整为单缴存职工40万元、双缴存职工60万元。下调住房公积金个人住房贷款首付款比例。使用住房公积金个人住房贷款购建首套自住住房的,不再区分套型和建筑面积,首付款比例下调为不低于20%;为改善居住条件,购建第二套自住住房的,首付款比例下调为不低于30%。此外,在住房套数认定上仍实行“认房认贷”,不支持第三次使用住房公积金贷款。
03/17	全国	3月17日,为推动经济实现质的有效提升和量的合理增长,打好宏观政策组合拳,提高服务实体经济水平,保持银行体系流动性合理充裕,中国人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点(不含已执行5%存款准备金率的金融机构)。本次下调后,金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。
03/17	全国	3月16日,国家统计局发布数据显示,2月份,70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个,比上月分别增加19个和27个。这也意味着近八成城市新房市场重回上涨区间,过半数城市二手房价格开始上涨。从环比来看,2月份,一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格环比上涨0.7%,涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二手住宅销售价

		格环比由上月下降 0.3% 转为上涨 0.1%。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.1% 转为上涨 0.3%；二手住宅销售价格环比由上月下降 0.4% 转为持平。
03/17	北京	3月16日，北京统计局发布“2023年1-2月北京市房地产市场运行情况”。在销售方面，1-2月，北京全市商品房销售面积为103.4万平方米，同比增长12.4%。其中，住宅销售面积为72.4万平方米，增长4%；办公楼为7.4万平方米，增长35.9%；商业营业用房为8万平方米，增长2.8倍。
03/17	山西	3月15日，山西省住建厅消息，今年，山西省将加快建筑业转型升级，推进建筑产业现代化，支持太原、大同开展高装配率示范项目建设，装配式建筑占新建建筑面积比例达到24%。
03/17	南京	3月17日，南京市2023年第一批集中供地顺利完成。据中指研究院统计，此次土拍共出让11宗地块，涉及2宗拆迁安置用地、9宗商住用地，最终4宗触顶、3宗溢价、4宗底价成交，累计收金约176.7亿元。上述地块总出让面积41万平方米，总规划建筑面积91.25万平方米，成交楼面均价19364元/平方米，平均溢价率7.98%。
03/17	成都	近日，成都市住房和城乡建设局等9部门印发《关于进一步加强住房租赁市场管理的通知》，《通知》从加强从业主体管理、加强房源发布管理、加强网签备案、加强住房租赁资金监管、畅通纠纷调处渠道、强化部门联合监管等方面提出了要求。在加强住房租赁资金监管方面，设立资金监管账户，在该市行政区域内通过委托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业开展业务前，应在驻蓉商业银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，并在报送开业信息时提供住房租赁资金监管账户信息。租赁资金纳入监管，住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过3个月，收取押金数额原则上不超过1个月租金。住房租赁企业单次收取租金周期超过3个月的或收取押金数额超过1个月租金的，其收取的租金和押金应存入住房租赁资金监管账户。住房租赁企业单次收取租金周期在3个月以内的或收取押金数额未超过1个月租金的，由承租人自主决定是否将租金和押金存入监管账户。存入监管账户的租金按月划转给住房租赁企业。
03/17	亳州	3月16日，据安徽省亳州市人民政府官网，《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》正式印发实施。《方案》表示将全面贯彻党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，加快完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。

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

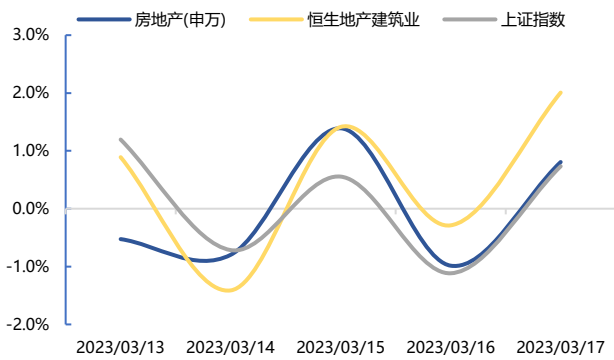
本周（2023/03/13-2023/03/19）申万房地产指数下跌0.13%，跑输上证综指0.77pct，在各类板块中位列第13/31，恒生地产建筑业指数上涨2.60%，跑赢恒生综指1.00pct。

本周涨幅前10的地产公司分别为：张江高科（23.56%）、万通发展（22.16%）、金辉控股（17.00%）、天地源（7.25%）、嘉里建设（5.82%）、信和置业（5.74%）、济南高新（5.65%）、新潮中宝（5.28%）、龙光集团（5.26%）、建发国际集团（5.14%）；

本周跌幅前10的地产公司分别为：佳兆业集团（-40.15%）、天誉置业（-29.79%）、建业地产（-20.59%）、融信中国（-19.75%）、祥生控股集团（-18.06%）、正荣地产（-15.63%）、易居企业控股（-11.39%）、远洋集团（-9.26%）、禹洲集团（-8.11%）、时代中国控股（-7.84%）。

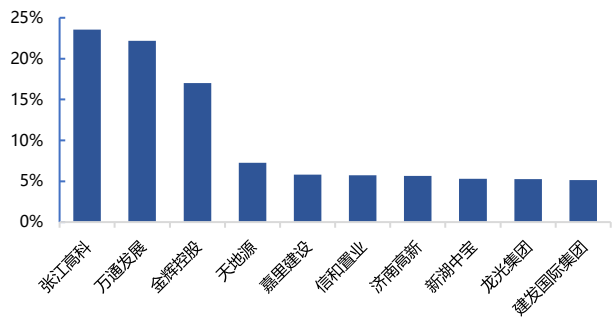
图表 2：本周房地产板块行情走势（%）

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）

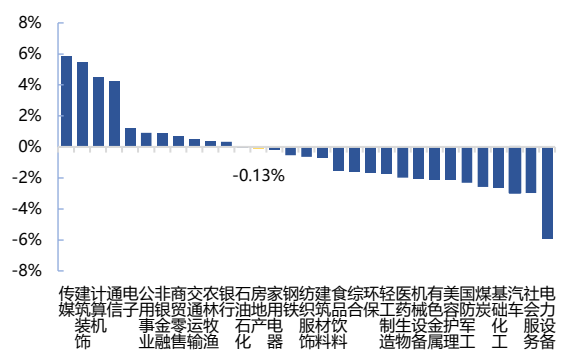


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)

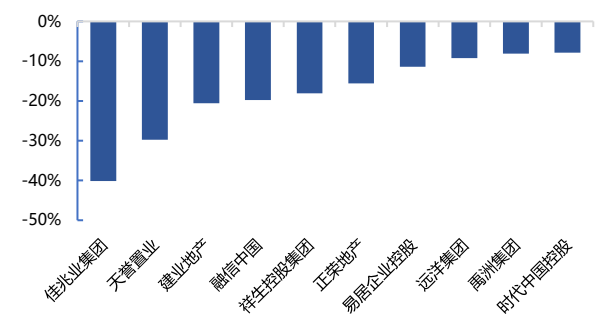


资料来源: Wind, 信达证券研发中心



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

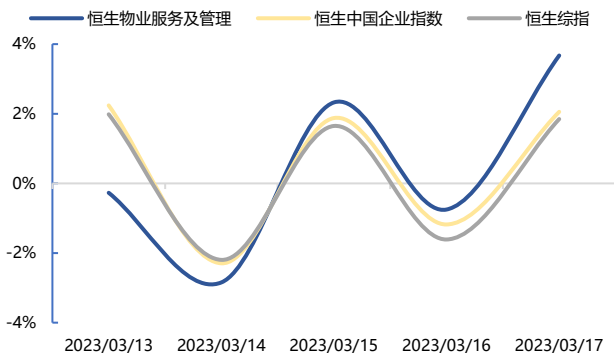
2.2 物业板块

本周 (2023/03/13-2023/03/19) 恒生物业服务及管理板块上涨 2.02%，跑赢恒生综指 0.42pct，在各类板块中位列第 8/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：国锐地产 (15.00%)、绿城管理控股 (10.34%)、越秀服务 (8.56%)、第一服务控股 (8.00%)、金科服务 (5.48%)、旭辉永升服务 (5.23%)、雅生活服务 (4.06%)、华润万象生活 (2.58%)、绿城服务 (2.44%)、融创服务 (2.34%)；

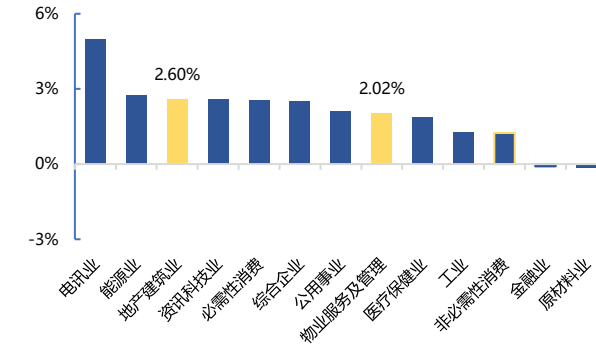
本周跌幅前 8 的物业公司分别为：佳源服务 (-10.71%)、佳兆业美好 (-9.72%)、正荣服务 (-8.65%)、时代邻里 (-6.49%)、弘阳服务 (-4.44%)、建发物业 (-3.77%)、宝龙商业 (-2.89%)、卓越商企服务 (-0.58%)

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)

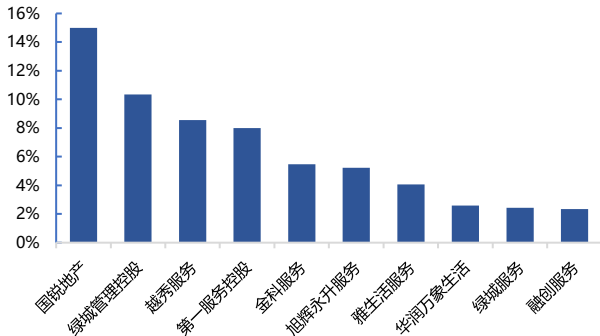


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

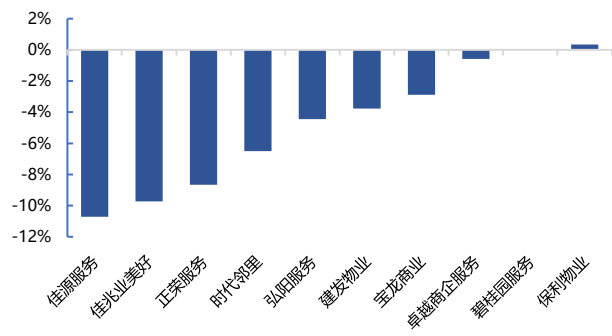
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



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		
03/13	龙光集团	发布盈警, 预期年度净亏损介于人民币 70 亿至人民币 90 亿
03/13	碧桂园	发布盈警, 预期归属于公司股东的核心净利润介于人民币 10 亿元至人民币 30 亿元
03/13	绿地香港	1-2 月合约销售额约 22.28 亿元, 同比增长 10.9%
03/14	金地商置	发盈警, 预期年度股东应占溢利约 21 亿元至 25 亿元, 同比减少
03/14	华润置地	2023 年 2 月总合同销售额同比增长 146.7%至 242 亿元
03/14	中国武夷	拟 2264.3 万元出售南京武夷公司综合办公楼
03/14	金科服务	预计 2022 年归属股东净亏损 18 亿元至 22 亿元
03/15	越秀地产	2022 年合同销售金额 1250.3 亿元, 同比上升 8.6%
03/15	正荣地产	境外债拟分期摊还本息, 2022 年预亏超 125 亿元
03/16	长实集团	去年净利润同比增长逾 2%, 物业销售收入降逾三成
03/16	金地商置	预计 2022 年净利润约 21 亿至 25 亿元
03/16	华侨城 A	前 2 月合同销售金额 45.5 亿元, 较上年同期下降 13%
03/16	禹洲集团	2022 年收入约 267.37 亿, 归母净亏损约 120 亿
03/17	龙湖集团	年营收 2506 亿, 同比增长 12%
03/17	深圳控股	1-2 月, 合同销售额约 9.73 亿元, 同比下降 10.9%
03/17	招商积余	净利润 5.94 亿元, 同比增长 15.72%, 拟 10 派 1.2 元
资金投向		
03/13	派斯林	拟对全资子公司增资 4500 万元
03/17	中新集团	控股子公司中新智地拟 5000 万参投苏州宜兴天下创业基金
股权回购		
03/17	长实集团	耗资 6699.2 万港元回购 145 万股
股权交易		
03/13	苏州高新	筹划向特定对象发行股票, 募资用于“保交楼”项目及偿还债务等
03/13	新城控股	拟定增募资不超 80.0 亿元, 发行数量为 6.77 亿股
03/13	中交地产	拟定增募资不超 35.0 亿元, 发行数量为 2.09 亿股
03/15	中国金茂	附属金茂苏皖拟 20.61 亿元收购南京国际 37.7464%的股权
股东减持		
03/15	万业企业	三林万业及大基金拟合计减持不超 2.93%的股份
03/16	万通发展	控股股东一致行动人今日减持公司 266 万股
03/16	中新集团	苏州高新计划减持股份不超过 2997.78 万股
03/16	华联控股	杭州里仁股权投资合伙企业(有限合伙)减持计划实施完毕, 共减持 210.14 万股
03/16	三湘印象	实控人减持 1204.37 万股, 计划再减持最多 2408.74 万股
03/17	阳光城	控股股东及其附属或被动减持不超 1852 万股
03/17	苏宁环球	大股东苏宁环球集团完成减持 9103.9 万股, 占总股本 3%
03/17	美好置业	美好集团减持股数 2302 万股, 减持比例为 0.93%, 减持期过半
03/17	中交地产	股东重庆渝富减持 669.2 万股, 减持比例为 0.96%, 减持期过半
03/17	中南建设	股东中南城市建设投资减持 1400.92 万股公司股份
关联交易		
03/16	广宇集团	公司关联自然人徐云美购得子公司杭州余杭一套商品房
人事变动		

03/13	大龙地产	选举张福成为第九届监事会职工监事
03/13	三湘印象	证券事务代表朱大兴辞职
03/15	我爱我家	付子明辞去公司财务负责人职务
03/15	ST海投	1) 公司副董事长及董事郑力齐辞职; 2) 选举李瑞担任公司董事长
03/15	越秀地产	建议更换核数师
03/16	长实集团	吴佳庆将于4月28日起退任公司执行董事
03/16	华联控股	公司目前董监高于2022年6月换届, 任期为三年
03/17	华远地产	李学江辞任董事, 高海英辞任监事
股息派发		
03/13	新城控股	公告2023-2025年股东分红回报规划, 不低于实现年均可分配利润30%
03/13	万科A	配售3亿股H股, 募资净额约39亿港元
借贷担保		
03/14	华侨城A	为陕西华侨城商业投资有限公司提供担保, 担保金额为10.24亿元
03/15	我爱我家	为北京我爱我家1.5亿元“信e融”业务提供担保
03/15	国创高新	拟为湖北国创技术公司1000万元综合授信提供担保
03/15	中交地产	为南京中悦住房开发贷款提供4.072亿元担保
03/16	ST新城	对子公司提供担保总额为3990万元
03/16	ST泰禾	泰禾集团对外担保总余额为约722.5亿元
03/16	广宇集团	为旗下两家控股子公司提供合计约1.3亿元担保
03/17	ST新城	为铁岭财京公用事业有限公司提供担保, 担保金额为0.40亿元
03/17	卓朗科技	为控股子公司卓朗发展8000万元融资业务提供担保
质押/解除质押		
03/14	中洲控股	南昌联泰解质及再质押4.89%股份, 深圳联泰解质及再质押1.61%股份
03/14	新华联	所持长沙银行1.39亿股股份被裁定归买受人长投控股所有
03/15	格力地产	股东珠海投资控股有限公司质押9000万股本公司股份
03/16	万通发展	万通控股累计质押股份2.48亿股, 占总股本12.06%
03/16	ST新城	股东铁岭财政资产经营有限公司质押3700万股本公司股份
其他公告		
03/13	泛海控股	公告公司诉讼进展, 案外人申请法院中止对登记在公司名下的民生证券股份有限公司2亿股股权的执行
03/13	新城控股	公告最近五年被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚及整改情况
03/14	大名城	定增不超过6亿股A股股票申请获上交所受理
03/15	招商蛇口	定增购买资产及募集配套资金申请获受理
03/15	泛海控股	回应“民生证券股权拍卖”: 有助于化解公司当前债务问题
03/15	建发国际	订立原材料采购框架协议
03/16	珠江股份	时任监事卢梅英因短线交易获上交所通报批评
03/16	外高桥	拟定增募资不超35亿元, 用于旗下项目及补流
03/16	天健集团	公司正与控股股东保持沟通, 推进解决同业竞争事项
03/17	阳光城	阳光集团及东方信隆合计1852万股被裁定拍卖或变卖
03/17	中交地产	拟开展不超16亿信托融资, 年化利率最高5.2%
03/17	中南建设	中南城投累计被司法冻结总股本的2.75%股份
03/17	华夏幸福	提前解除贵阳修文县产业新城PPP项目合作协议
解禁		
03/14	黑牡丹	894.24万股限售股将于3月20日起上市流通, 占总股本比例为0.86%
03/15	合肥城建	1.8亿股限售股将于9月20日起上市流通, 占总股本比例为22.43%
03/16	ST云城	股东云南省康旅控股集团集团有限公司所持3.0亿股公司股份解除冻结

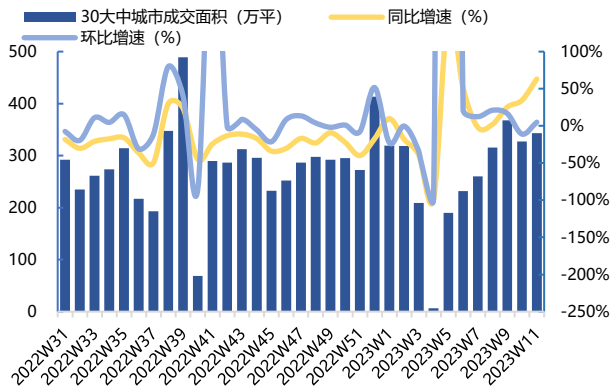
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 房地产市场监测

3.1 新房成交数据

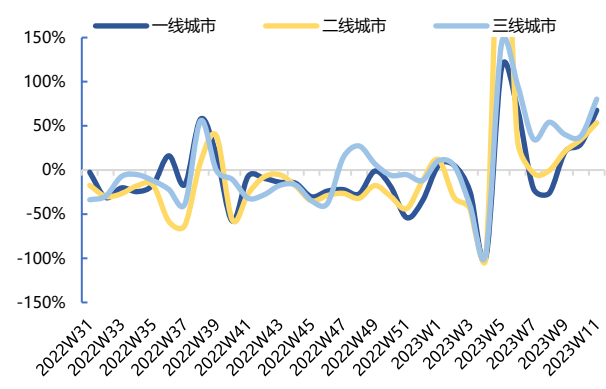
本周（2023/03/11-2023/03/17）新房成交数据：30个大中城新房成交面积343.32万平方米，同比上升63.14%，环比上升4.97%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为76.14/174.25/92.93万平方米，同比变动67.68%/53.54%/80.29%，环比变动17.07%/-3.51%/14.11%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.70%/-3.30%；环比变动0.20%/0.40%/0.30%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



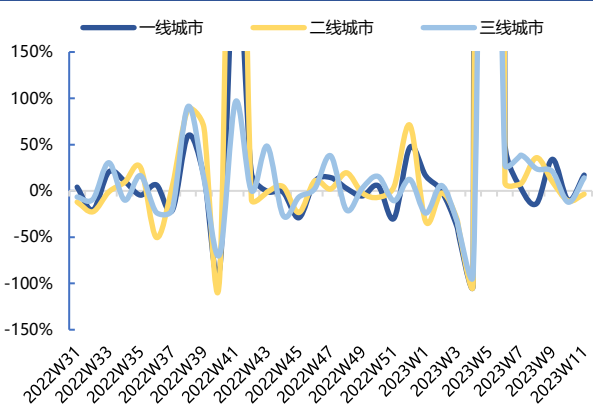
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



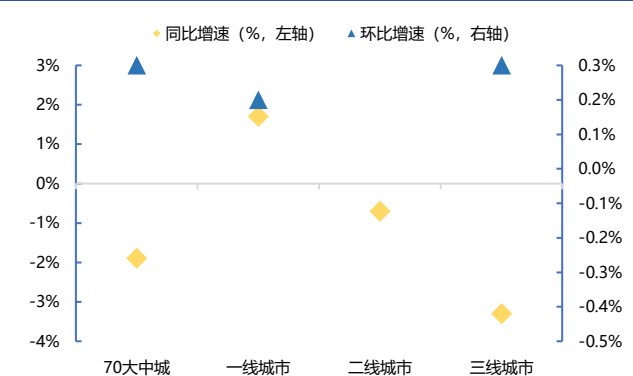
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

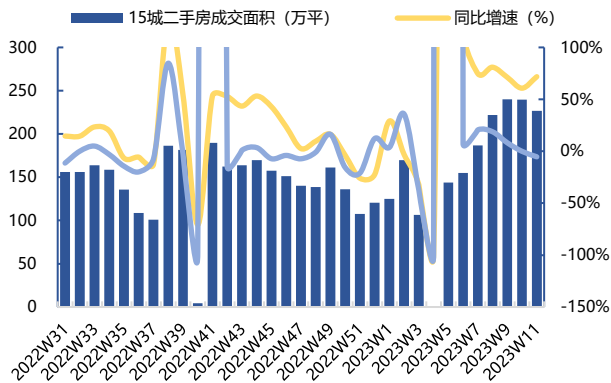
图表 14: 2023 年 2 月新建住宅价格和同比及环比增速



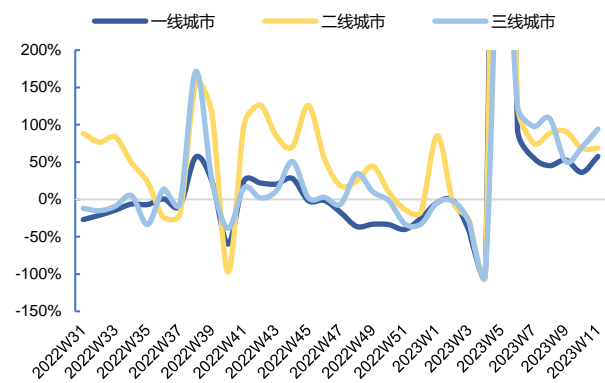
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

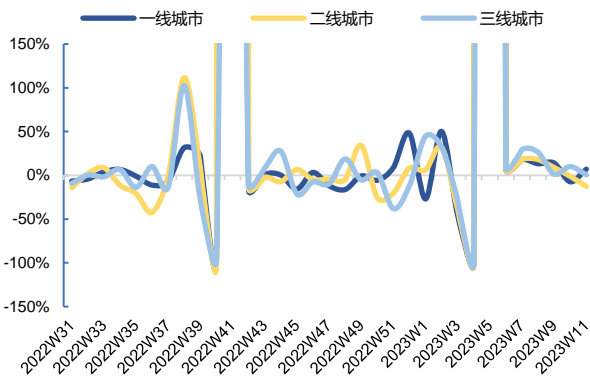
本周（2023/03/11-2023/03/17）二手房成交数据：15城二手房成交面积226.79万平方米，同比上升71.82%，环比下降5.34%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为53.94/113.88/58.97万平方米，同比变动57.61%/68.92%/94.26%，环比变动7.01%/-12.77%/0.60%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌3.40%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.00%/-2.90%/-4.40%；环比变动0.70%/0.10%/0.00%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


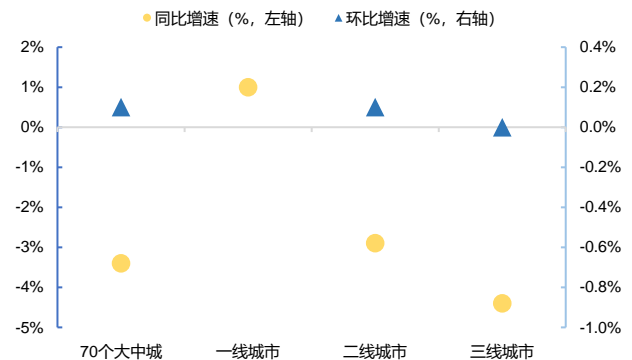
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 (%)


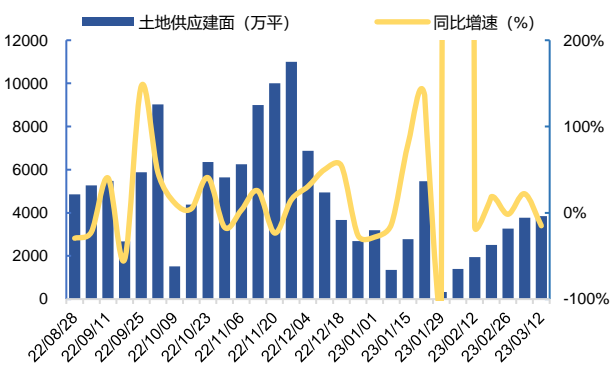
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年2月70大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


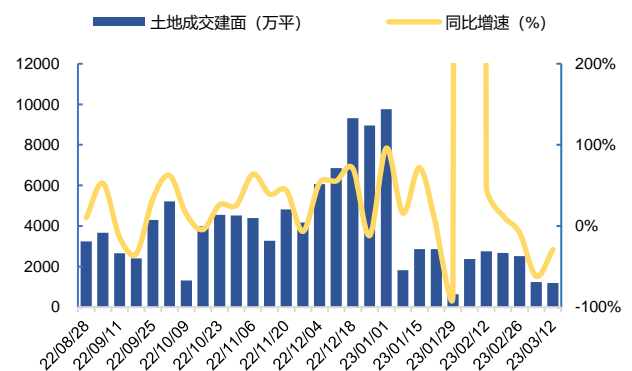
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

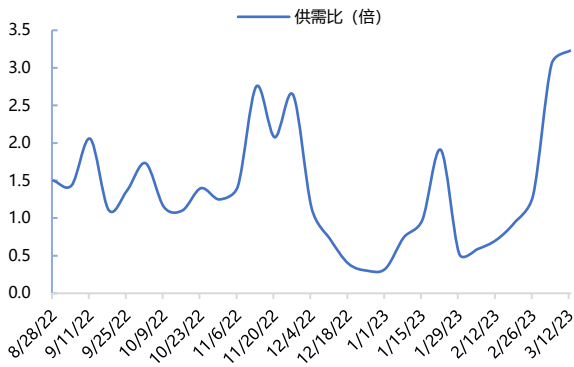
上周 (2023/03/06-2023/03/12) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 3846.70 万平方米, 同比下降 15.03%, 环比上升 1.78%; 土地成交建面 1191.28 万平方米, 同比下降 28.84%, 环比下降 3.89%; 供需比上升为 3.23, 溢价率为 3.89%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 37.89/366.58/835.05 万平, 同比变动-37.98%/-60.62%/-63.20%, 供需比分别为 8.32/3.27/2.71, 溢价率分别为 0.00%/0.16%/3.52%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


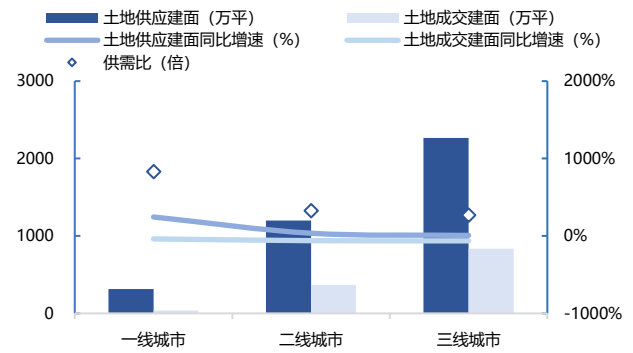
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


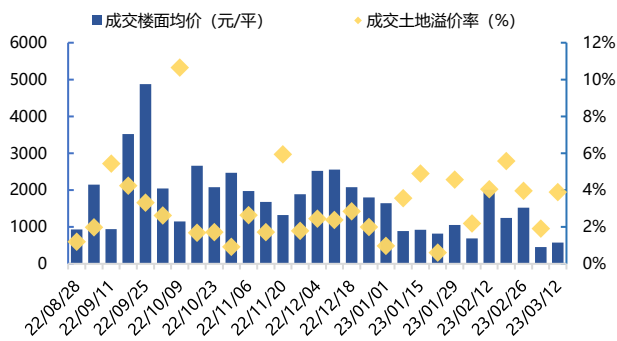
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


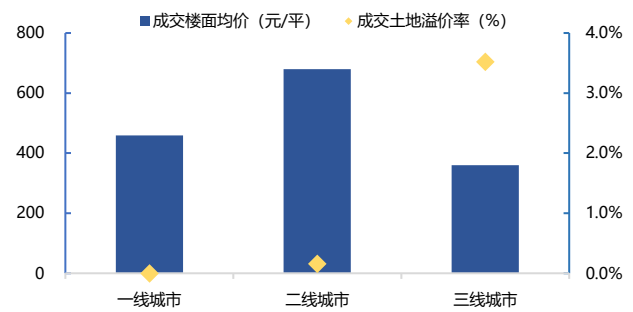
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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


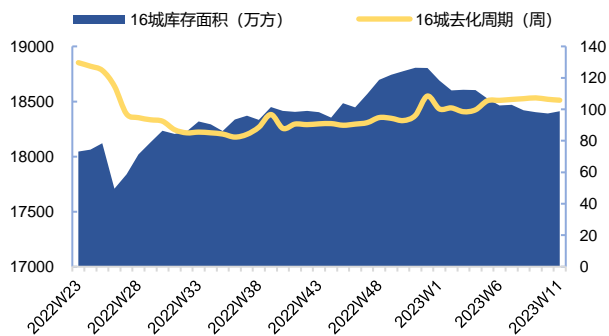
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


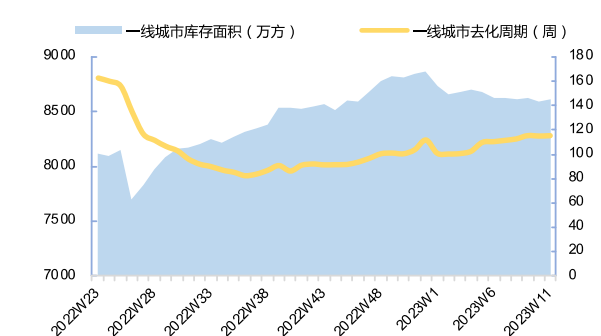
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

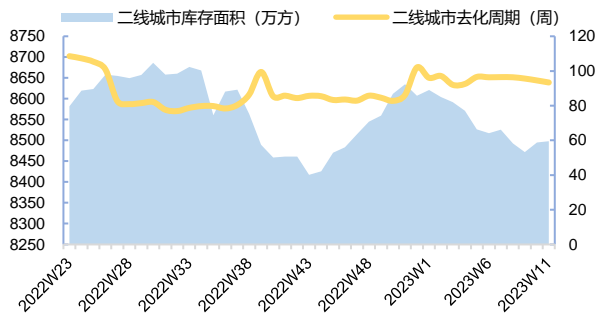
本周(2023/03/11-2023/03/17)监测 15 个重点城市库存面积 18412.85 万平方米, 环比上升 0.12%, 去化周期 105.80 周, 较上周缩短 0.57 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.23%/0.04%/-0.01%, 去化周期环比变动 0.25/-1.19/0.59 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期


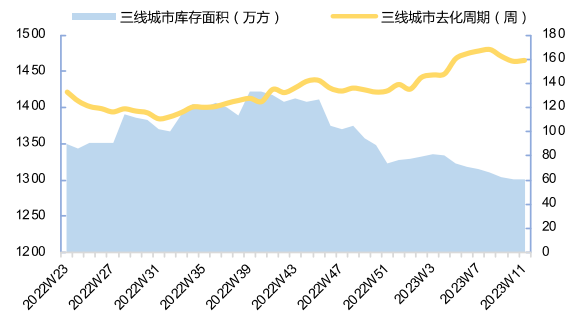
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 重点城市库存和去化周期情况

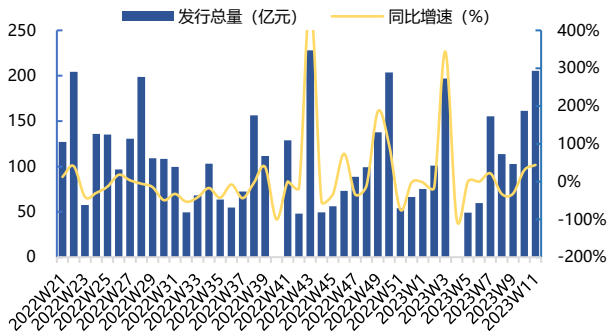
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2635.92	0.83%	32.32	162.95	170.98
上海	2834.33	-0.45%	42.14	85.94	83.20
广州	2250.43	0.12%	20.42	136.68	138.03
深圳	893.80	0.94%	18.49	96.92	97.97
二线城市					
南京	2844.54	-0.33%	19.99	176.08	186.01
苏州	1343.12	-0.68%	16.52	86.63	88.24
福州	1343.13	-0.62%	6.49	296.78	298.43
温州	1399.12	-0.02%	18.93	78.12	78.51
杭州	841.50	2.43%	19.45	38.95	38.57
宁波	415.46	-2.23%	8.15	55.96	59.24
厦门	311.02	6.76%	7.08	39.43	34.92
三线城市					
莆田	359.18	-0.50%	1.41	254.24	236.88
宝鸡	643.09	-0.52%	4.66	213.76	215.17
南平	69.15	0.00%	0.18	194.85	185.52
东营	229.05	2.25%	4.87	67.40	67.78

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

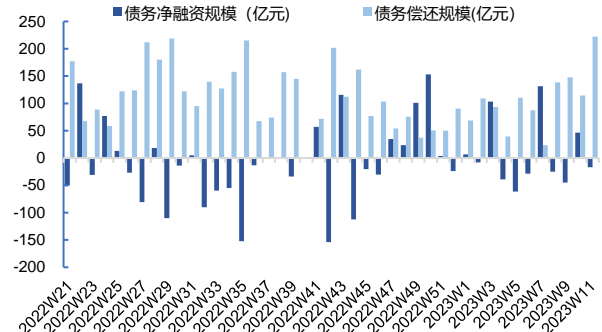
本周（2023/03/13-2023/03/19）房企境内新发债总额为 205.35 亿元，同比上升 43.90%，环比上升 27.47%；债务总偿还量为 222.13 亿元，同比上升 93.28%，环比上升 93.62%；净融资额-16.78 亿元。

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 20 笔债券，发债主体以地方和中央国有企业为主，民企华宇集团发行一笔 11 亿元 4.5% 票面利率的中期票据。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
03/13	上海临港	10 亿元超短期融资券完成兑付，票面利率 1.70%
03/13	中天金融	“20 中天金融 MTN001” 完成要素变更，调整本息兑付安排
03/13	新城控股	拟对“19 新城 01” 本息兑付及摘牌，利率为 5.60%
03/13	新潮中宝	拟申请发行不超过 20 亿元中期票据
03/14	金融街	“21 金融街 MTN001” 3 月 22 日付息 2737.5 万元
03/14	万科 A	拟于 3 月 16 日付息并赎回“20 万科 01”，利率 3.02%
03/14	中交地产	发行 10 亿元公司债券，利率 4.4%
03/14	首开股份	11 亿元公司债券票面利率 4.1%
03/15	华发股份	发行 10 亿元超短期融资券，利率 4.00%
03/15	南京高科	完成 2.5 亿元超短期融资券，利率为 2.99%
03/15	世茂股份	公司债券自 2023 年 3 月 16 日开市起复牌
03/15	南山控股	宝湾物流成功发行 5 亿元中票，利率为 3.63%
03/15	万科 A	15 亿元公司债将付息、赎回并摘牌，另有 10 亿元公司债付息
03/16	万通发展	拟对金通港提供财务资助 1285.904 万元实施展期
03/16	中交地产	“23 中交 01” 拟 3 月 17 日在深交所上市，总额为 10 亿元
03/16	中南建设	10 亿元公司债“21 中南 01” 将付年息，票面利率为 7.30%
03/16	ST 泰禾	控股子公司福建泰康地产 2.81 亿元债务成功展期
03/16	深振业 A	获批注册不超 15 亿元公司债
03/16	天健集团	完成发行 11 亿超短期融资券，利率为 2.88%
03/17	碧桂园	全资附属公司碧桂园地产集团发债申请获得受理
03/17	中交地产	拟发行不超 10 亿公司债，期限最高 5 年

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 建发地产 MTN001	建发房地产	2023-03-13	10.00	7.00	4.5%	地方国有企业	一般中期票据
23 联发 01	联发集团	2023-03-16	-	6.00	4.2%	地方国有企业	一般公司债
23 联发 02	联发集团	2023-03-16	-	6.00	4.7%	地方国有企业	一般公司债
23 武新 02	新区建投	2023-03-17	-	5.00	-	地方国有企业	私募债
23 中置 01	中冶置业	2023-03-15	20.00	5.00	4.2%	中央国有企业	一般公司债
23 奥体 02	奥体建设	2023-03-15	9.00	5.00	4.0%	地方国有企业	私募债
23 沪控 01	城投控股	2023-03-14	20.00	5.00	3.2%	地方国有企业	一般公司债
23 陆债 01	陆家嘴	2023-03-14	15.00	5.00	3.2%	地方国有企业	一般公司债
23 常高 02	常高新	2023-03-13	10.00	5.00	4.0%	地方国有企业	私募债
23 首股 03	首开股份	2023-03-13	11.00	5.00	4.1%	地方国有企业	一般公司债
23 张江 K1	张江高科	2023-03-16	-	4.00	3.0%	地方国有企业	一般公司债
23 常高新 MTN001	常高新	2023-03-17	-	3.00	-	地方国有企业	一般中期票据
23 安控 05	安居控股	2023-03-16	-	3.00	3.7%	地方国有企业	一般公司债
23 京住总 MTN002	北京住总地产	2023-03-15	15.00	3.00	4.0%	地方国有企业	一般中期票据
23 华宇集团 MTN001	华宇集团	2023-03-16	11.00	3.00	4.5%	民营企业	一般中期票据
23 光明房产 MTN002	光明地产	2023-03-15	8.00	3.00	3.7%	地方国有企业	一般中期票据
23 中盛投资 MTN001	中盛投资	2023-03-15	3.00	2.00	4.0%	地方国有企业	一般中期票据
23 保利发展 CP002	保利发展	2023-03-16	25.00	0.74	2.3%	中央国有企业	一般短期融资券
23 华发实业 SCP001	华发股份	2023-03-13	10.00	0.49	4.0%	地方国有企业	超短期融资债券
23 南京高科 SCP004	南京高科	2023-03-13	2.50	0.41	3.0%	地方国有企业	超短期融资债券

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)	
2023-03-17	深圳市龙光控股有限公司	HPR 龙债 2	展期	2023-03-17	19	199.21	0	0.00	AAA
2023-03-17	融创房地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023-03-16	8	153.14	0	0.00	AAA
2023-03-16	中天金融集团股份有限公司	H9 中金 03	展期	2023-03-20	6	81.50	0	0.00	AA
2023-03-15	上海世茂股份有限公司	20 世茂 G4	展期	2023-03-15	11	92.19838	0	0.00	AAA
2023-03-13	融侨集团股份有限公司	21 融侨 B	展期	2023-05-31	9	75.925	0	0.00	AA+

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	liuyun@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。