



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 11 周周报

# 新房成交仍处低位，二手房环比连续正增

2024 年 3 月 17 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](mailto: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

## 新房成交仍处低位, 二手房环比连续正增

2024年3月17日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/03/11-2024/03/17)申万房地产指数上涨4.47%, 跑赢上证综指4.19pct, 在各类板块中位列第10/31, 恒生地产建筑业指数上涨3.20%, 跑赢恒生综指0.89pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 汇景控股(53.57%)、财信发展(25.45%)、我爱我家(23.39%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 弘阳地产(-16.90%)、\*ST松江(-13.76%)、禹洲集团(-13.58%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨4.12%, 跑赢恒生综指1.81pct, 在各类板块中位列第6/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 华润万象生活(13.10%)、佳兆业美好(10.58%)、绿城管理控股(9.07%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 新城悦服务(-14.77%)、雅生活服务(-11.02%)、远洋服务(-7.02%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/03/09-2024/03/15)30个大中城新房成交面积151.45万平方米, 同比下降57.41%, 环比上升8.65%。15城二手房成交面积195.21万平方米, 同比下降24.25%, 环比上升10.70%。监测16个重点城市库存面积12030.38万平方米, 环比上升0.27%, 去化周期123.71周, 较上周延长5.49周。上周(2024/03/04-2024/03/10)100大中城市土地成交建面2383.52万平方米, 同比上升63.38%, 环比下降7.79%; 溢价率为4.32%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/03/11-2024/03/17)房企境内新发债总额为164.41亿元, 同比下降49.31%, 环比下降20.09%; 债务总偿还量为281.71亿元, 同比上升0.55%, 环比上升64.85%; 净融资额-117.30亿元。

◆**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。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	14

## 图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 2 月新建住宅价格同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2024 年 2 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

# 1. 地产政策追踪

## 1.1 地产政策回顾

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
3月12日	江西省丰城市	江西省丰城市发布关于调整《关于进一步促进丰城市房地产市场平稳健康发展的若干措施》部分条款内容的通告。丰城市将2023年12月7日印发的《关于进一步促进丰城市房地产市场平稳健康发展的若干措施》第1条中的实行购房补贴时间,由“自2023年7月1日起至2024年12月31日期间”调整为“自2023年7月1日起至2024年5月31日期间”。调整后:1.继续实行购房补贴。自2023年7月1日起至2024年5月31日期间,在本市城区范围内(包括剑光、剑南、河洲、龙津洲四个街道及孙渡街道清丰山溪以北的城区范围内)购买新建商品房的,可享受财政给予50%的契税补贴政策(最高不超过2万元,已享受城区棚户区和中村改造户及已享受团购政策优惠的商品房除外)。
3月12日	四川省自贡市	四川省自贡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策及到期政策继续执行的通知》。《通知》明确,自贡市将优化住房套数认定政策,个人住房商业性贷款不认定为住房套数。同时,自贡市还将提高普通商品房最高贷款额度,普通商品房最高贷款额度提高到65万元。其中,双缴存职工最高可贷65万元,单缴存职工最高可贷50万元。该政策将于2024年3月12日起执行。
3月13日	天津市	天津市于3月18日起调整个人住房公积金贷款首付款比例。根据最新政策,职工申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的,应支付不低于住房交易价格20%的首付款;购买家庭第二套住房的,应支付不低于住房交易价格30%的首付款。该政策自2024年3月18日起施行,有效期5年。贷款受理日期在2024年3月18日之前的,按该政策施行前的政策执行;2024年3月18日(含当日)之后受理的,按该政策执行。贷款受理日期为贷款银行向市住房公积金管理中心提交职工贷款申请之日。
3月14日	浙江省杭州市	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》,明确优化二手住房限购政策,在本市范围内购买二手住房,不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限,本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。
3月15日	四川省泸州市	《泸州市加快推进“酒城人才聚集行动”支持人才在泸置业实施细则》将施行,有效期5年。在泸州市中心城区范围内就业创业,为泸州经济社会建设作出贡献的三类人才可获购房补助。根据《实施细则》,一类人才购房补助范围、标准及资金来源等按照“一事一议”原则办理。二类、三类人才,从2023年8月24日起,在泸州市中心城区建设用地范围包括中心半岛、城北组团、城西组团、城南组团、高坝组团、沙茜组团、纳溪组团、泰安-黄叙组团、安宁-石洞组团购买的首套新建商品住房,二类人才给予每人一次性购房补助25万元。如增值税发票注明的价税合计金额未达到25万元的,按照实际购房款总额给予补助。三类人才给予每人一次性购房补助10万元。如购房款总额未达到10万元的,按照实际购房款总额给予补助。各类人才只能享受一次人才购房补助,购买的单套新建商品住房只能申请一次购房补助。如购买的首套新建商品住房为夫妻共有,且夫妻双方均符合人才购房补助条件的,可以叠加申请。

资料来源:丰城市人民政府、自贡市住房公积金管理中心、天津市住房公积金管理中心、杭州住保房管、泸州市住房和城乡建设局门户、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

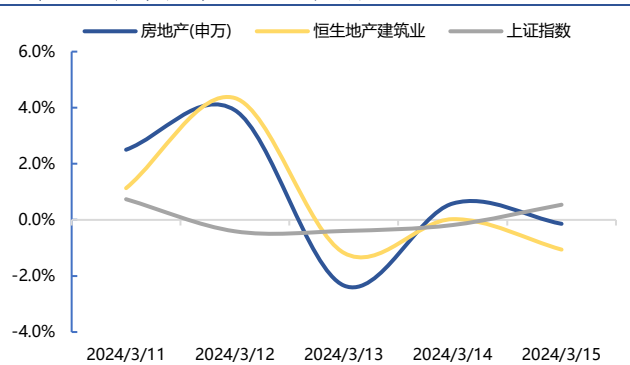
### 2.1 房地产板块

本周（2024/03/11-2024/03/17）申万房地产指数上涨 4.47%，跑赢上证综指 4.19pct，在各类板块中位列第 10/31，恒生地产建筑业指数上涨 3.20%，跑赢恒生综指 0.89pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：汇景控股（53.57%）、财信发展（25.45%）、我爱我家（23.39%）、\*ST 银亿（23.02%）、中洲控股（20.15%）、万通发展（17.38%）、华润置地（14.29%）、济南高新（12.93%）、派斯林（12.47%）、龙湖集团（12.37%）；

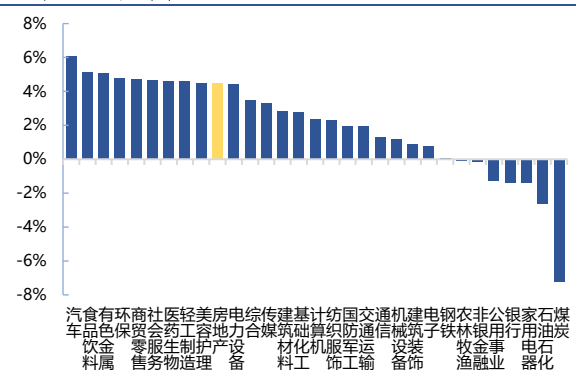
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：弘阳地产（-16.90%）、\*ST 松江（-13.76%）、禹洲集团（-13.58%）、皇庭国际（-10.42%）、时代中国控股（-9.61%）、中梁控股（-9.02%）、珠光控股（-8.64%）、瑞安房地产（-8.45%）、天誉置业（-8.33%）、花样年控股（-7.69%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



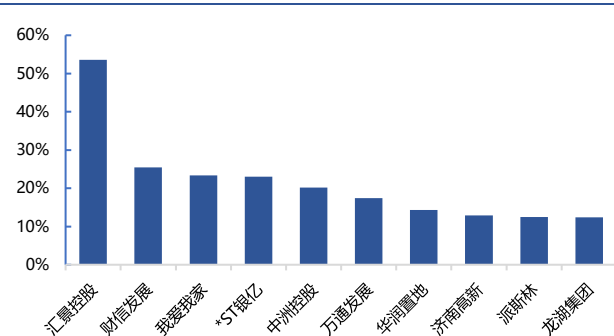
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



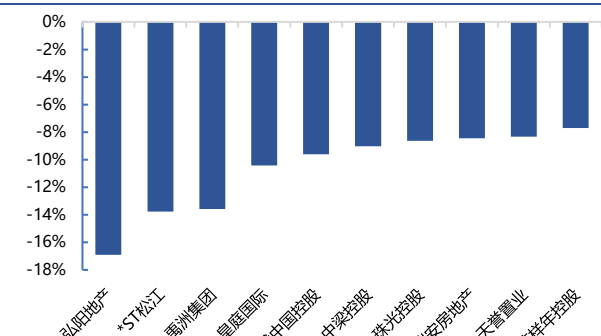
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，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：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

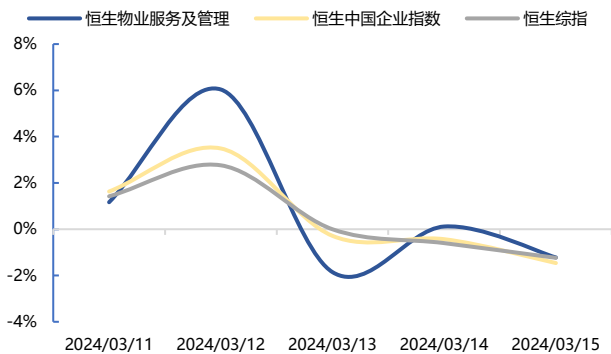
本周（2024/03/11-2024/03/17）恒生物业服务及管理板块上涨 4.12%，跑赢恒生综指 1.81pct，在各类板块中位列第 6/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：华润万象生活（13.10%）、佳兆业美好（10.58%）、绿城管理控股（9.07%）、中海物业（7.77%）、越秀服务（6.02%）、保利物业（5.29%）、绿城服务（4.10%）、奥园健康（3.53%）、碧桂园服务（3.24%）、星盛商业（1.68%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：新城悦服务（-14.77%）、雅生活服务（-11.02%）、远洋服务（-7.02%）、旭辉永升服务（-5.38%）、第一服务控股（-3.38%）、世茂服务（-

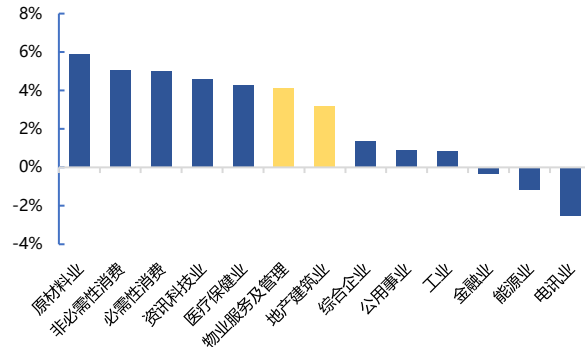
3.37%)、金科服务 (-3.27%)、国锐地产 (-3.17%)、建业新生活 (-2.11%)、正荣服务 (-1.63%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



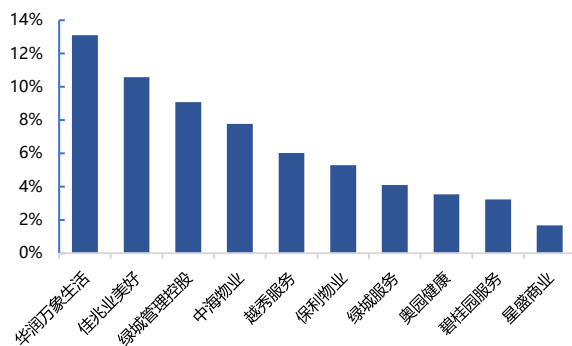
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



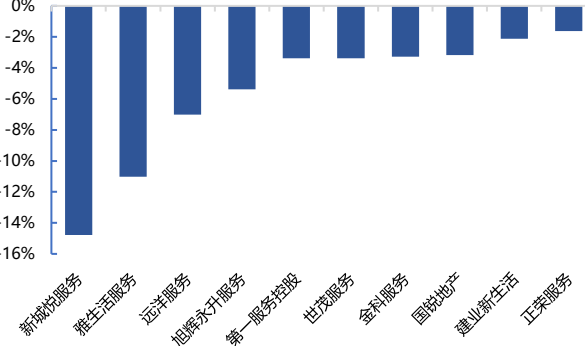
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: iFinD, 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
<b>业绩公告</b>		
3/11	中华企业	2023 年归母净利润 5.57 亿元, 同比增加 6.14 亿元
3/11	深圳控股	预期年度股东应占未经审核综合亏损约 2.48 亿港元至 4.06 亿港元, 同比转盈为亏
3/12	九龙仓集团	发布 2023 年全年业绩报告, 收入 189.5 亿港元, 实现扭亏为盈
3/14	太古地产	2023 年净利下滑 67%, 投资物业亏 44 亿港元
3/15	金地集团	1) 全年总营收 981.25 亿元, 同比下降 18.37%; 2) 公布 2023 年年度权益分配预案, 拟 10 派 0.197 元; 3) 2023 年累计公益慈善投入总金额 1159.1 万元
3/15	招商蛇口	2 月实现签约销售金额 90.31 亿元
3/15	富力地产	2 月总销售收入共约 6.5 亿元, 同比减少 69.19%
<b>人事变动</b>		
3/14	保利置业集团	委任胡在新为执行董事及董事总经理
3/14	保利物业	因工作调整, 胡在新辞任非执行董事职务
3/14	北辰实业	聘任莫非为公司总法律顾问
<b>债券相关</b>		

3/11	富力地产	“H16 富力 4”等 5 只债券自今日起停牌
3/11	保利发展	完成发行 19 亿元“24 保利发展 MTN002”，票息 2.78%，期限 3 年
3/11	光明地产	完成发行 5 亿元“24 光明房产 MTN002”，票息 3.6%
3/12	黑牡丹	已兑付“23 黑牡丹 MTN001”，兑付金额 10.34 亿元
3/13	保利发展	拟发行不超 100 亿元公司债券
3/14	万科 A	20 万科 02 将于 3 月 18 日付息
<b>其他公告</b>		
3/11	福星股份	就 2023 年度利润分配方案征求投资者意见
3/11	金科股份	将于 3 月 27 日召开股东大会，审议对部分参股房地产项目公司增加担保额度的议案
3/11	电子城	拟开展基础设施公募 REITs 申报发行工作
3/12	中交地产	向厦门国际信托申请 3 亿元融资，利率不超过 7%
3/12	滨江集团	子公司购买公司 2 只中票累计金额 0.55 亿元
3/12	南山控股	将于 3 月 28 日召开股东大会，共审议 3 项议案
3/13	上海临港	拟参投大零号湾策源创业基金
3/13	中绿电	拟设立合资公司负责青海综合能源海南 100 万千瓦光储一体化项目
3/14	富力地产	鉴于同意征求及交换要约的复杂性，发行人将推迟持有人会议
3/14	华润置地	华夏华润商业 REIT 在深交所上市，拟募资约 69 亿
3/15	卓朗科技	因信披违法违规被证监会立案
3/15	天保基建	子公司天保房产获租金补贴 1.55 亿元
3/15	光大嘉宝	控股子公司安石资管收到合作方恒承实业通知函
3/15	万科 A	深铁集团拟认购中金印力消费 REIT 不超 30%份额

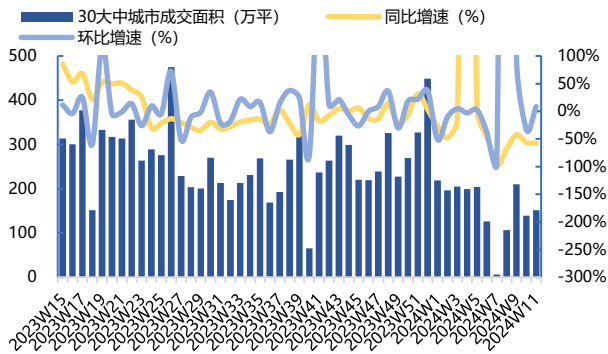
资料来源：iFind，信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

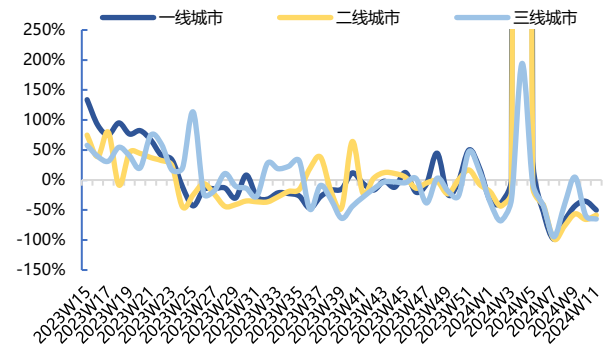
**本周（2024/03/09-2024/03/15）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积151.45万平方米，同比下降57.41%，环比上升8.65%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为53.35/71.20/26.89万平方米，同比变动-50.18%/-58.55%/-64.94%，环比变动-4.40%/19.85%/11.25%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比下跌0.36%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.00%/-1.10%/-2.70%，环比变动-0.30%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



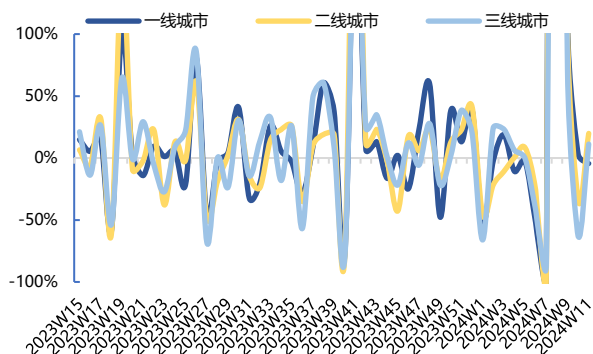
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



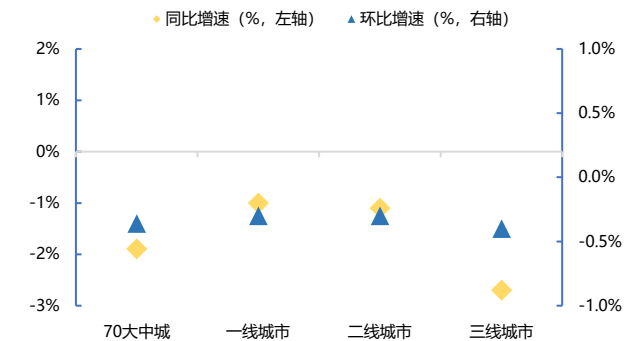
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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: iFinD, 信达证券研发中心

图表 14: 2024 年 2 月新建住宅价格同比及环比增速

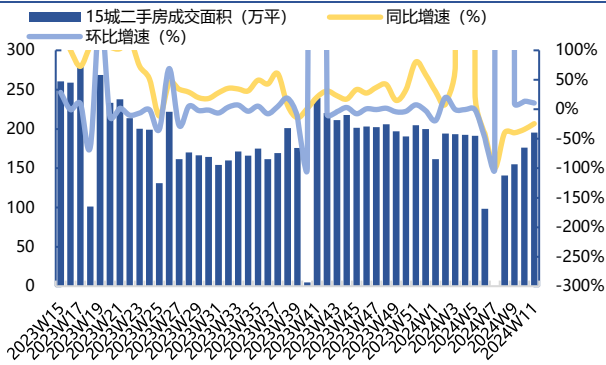


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

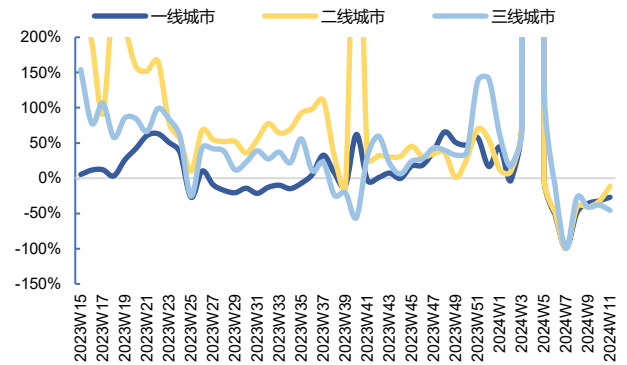
#### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/03/09-2024/03/15）二手房成交数据：**15城二手房成交面积195.21万平方米，同比下降24.25%，环比上升10.70%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为39.40/109.51/46.30万平方米，同比变动-26.96%/-11.55%/-45.50%，环比变动15.13%/15.41%/-1.99%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌5.15%，环比下跌0.62%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-6.30%/-5.10%/-5.10%；环比变动-0.80%/-0.60%/-0.60%。

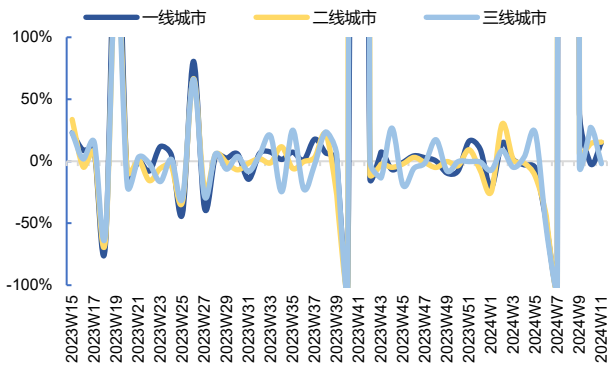


**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


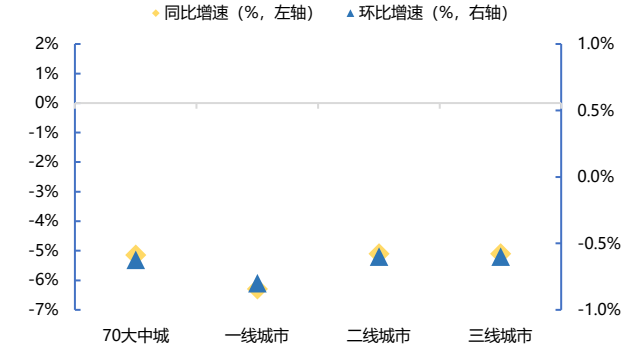
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


资料来源: iFinD, 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 (%)**


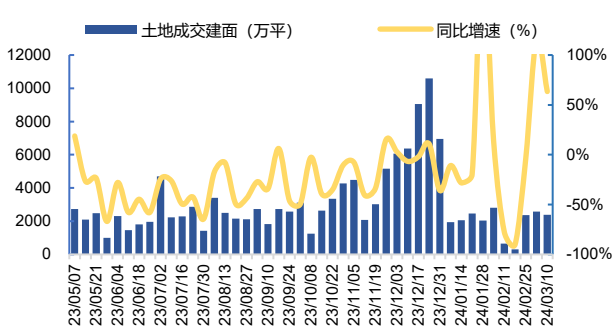
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年2月二手房价格指数同环比增速 (%)**


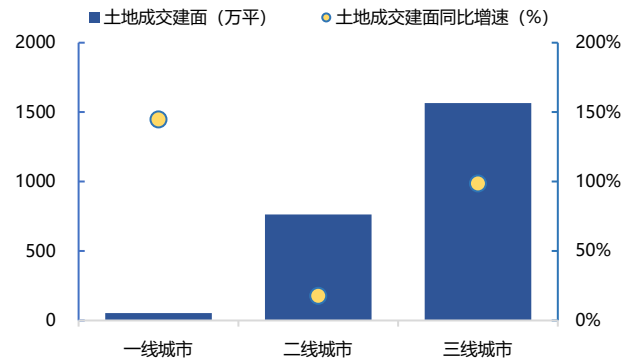
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

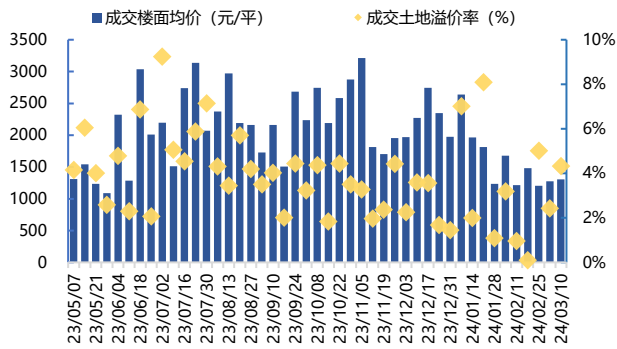
**上周 (2024/03/04-2024/03/10) 土地成交情况:** 100 大中城市土地成交建面 2383.52 万平方米, 同比上升 63.38%, 环比下降 7.79%; 溢价率为 4.32%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 54.19/763.23/1566.09 万平方米, 同比变动 144.69%/17.75%/98.61%, 溢价率分别为 0.00%/6.14%/0.72%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


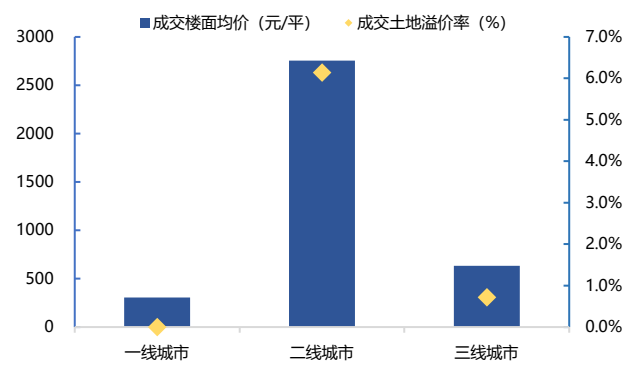
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


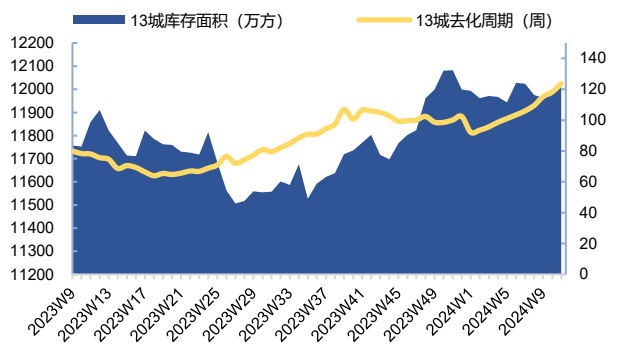
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


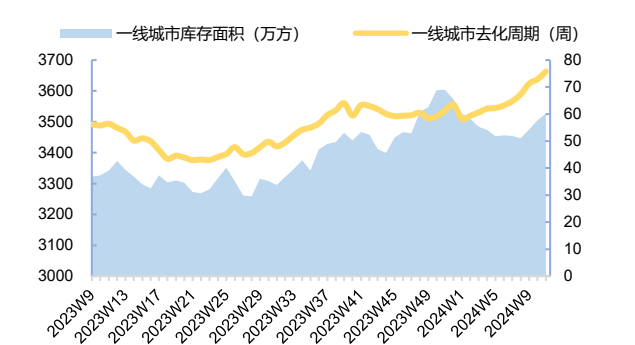
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

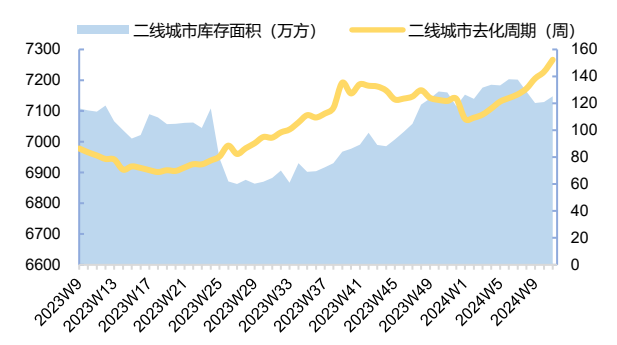
本周(2024/03/09-2024/03/15)监测 13 个重点城市库存面积 12030.38 万平方米, 环比上升 0.27%, 去化周期 123.71 周, 较上周延长 5.49 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.63%/0.25%/-0.54%, 去化周期环比变动 2.91/8.97/-14.37 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


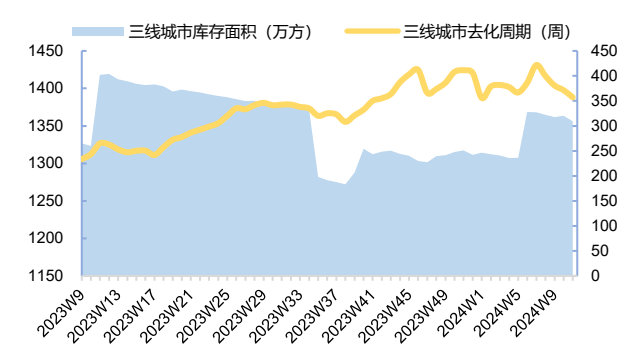
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 27: 重点城市库存和去化周期情况**

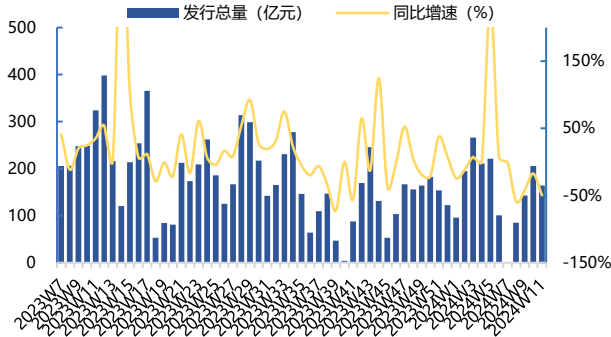
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1065.14	0.57%	14.68	72.57	72.01
上海 (住宅)	762.58	2.18%	18.55	41.11	38.59
广州 (住宅)	1156.36	0.05%	9.79	118.07	111.11
深圳 (住宅)	542.61	-0.17%	3.51	154.53	149.19
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	642.53	3.50%	14.72	43.66	38.55
南京 (商品房)	2829.63	-0.20%	5.98	473.35	428.53
福州 (住宅)	418.60	0.00%	2.47	169.23	151.48
苏州 (住宅)	700.08	0.91%	6.15	113.75	101.24
温州 (住宅)	1001.51	0.00%	8.29	120.77	123.44
宁波 (住宅)	800.49	-0.51%	9.30	86.06	86.72
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	754.52	-0.04%	2.07	364.09	402.81
莆田 (住宅)	211.52	0.11%	0.57	369.18	372.65
宝鸡 (商品房)	390.27	-1.82%	1.15	338.47	323.13

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

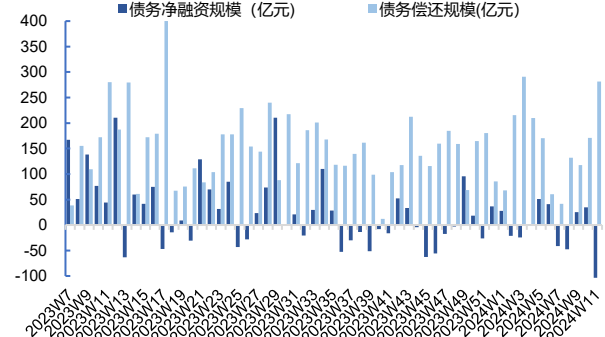
本周(2024/03/11-2024/03/17)房企境内新发债总额为 164.41 亿元, 同比下降 49.31%, 环比下降 20.09%; 债务总偿还量为 281.71 亿元, 同比上升 0.55%, 环比上升 64.85%; 净融资额-117.30 亿元。

图表 28: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 4.1 房企融资详情

图表 30: 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 (%)	债券类型
24 粤珠江 MTN003	广州珠江实业集团有限公司	2024-03-11	12.00	3.00	3.50	中期票据
24 西安高新 MTN006	西安高新控股有限公司	2024-03-11	10.00	3.00	3.43	中期票据
24 西高科	西安高科集团有限公司	2024-03-11	21.90	5.00	3.40	公司债
24 番禺 01	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	2024-03-11	11.00	5.00	2.95	公司债
悦诚 08 优	中信证券股份有限公司	2024-03-12	7.99	0.92	2.50	资产支持证券
悦诚 08 次	中信证券股份有限公司	2024-03-12	0.01	0.92	--	资产支持证券
24 常产 01	常州产业投资集团有限公司	2024-03-12	3.00	3.00	2.68	公司债
24 华远 02	华远地产股份有限公司	2024-03-12	20.00	3.00	3.88	公司债
24 苏州高新 SCP012	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-12	3.00	0.43	2.13	短期融资券
24 新运城发 SCP002	常州新运城市发展集团有限公司	2024-03-12	3.03	0.68	2.14	短期融资券
24 苏州高新 SCP013	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-12	2.00	0.27	2.11	短期融资券
24 坪山城投 MTN002	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2024-03-13	15.00	3.00	2.70	中期票据
24 苏州高新 MTN002	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-13	7.00	3.00	2.90	中期票据
24 井开 01	吉安市井冈山开发区金庐陵经济发展有限公司	2024-03-12	2.20	3.00	3.49	公司债
24 沛县城投 PPN002	沛县城市投资开发有限公司	2024-03-12	6.80	3.00	3.19	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 浦房 01	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	2024-03-14	6.36	5.00	2.60	公司债
24 广州高新 SCP003	广州高新区投资集团有限公司	2024-03-14	5.00	0.63	2.25	短期融资券
24 华发集团 MTN005	珠海华发集团有限公司	2024-03-15	5.00	5.00	--	中期票据
24 城开 01	中信城市开发运营有限责任公司	2024-03-14	10.00	5.00	3.45	公司债
24 苏州高新 SCP014	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-15	2.00	0.26	--	短期融资券
24 信阳鼎信 PPN001	信阳鼎信产业投资集团有限公司	2024-03-13	6.20	2.00	3.33	非公开定向债务融资工具 (PPN)

24 上虞经开 PPN001	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	2024-03-13	4.92	5.00	3.50	非公开定向债务 融资工具 (PPN)
----------------	----------------------	------------	------	------	------	-----------------------

资料来源: iFinD, 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，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获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。

## 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。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 20% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 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。