



Research and
Development Center

房地产行业第 15 周周报

新房二手房成交环比正增，多地房地产政策继续优化

2024 年 4 月 14 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

新房二手房成交环比正增，多地房地产政策继续优化

2024年4月14日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/04/08-2024/04/14)申万房地产指数下跌7.13%，跑输上证综指5.51pct，在各类板块中位列第31/31，恒生地产建筑业指数下跌2.21%，跑输恒生综指2.60pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：天誉置业(14.29%)、大名城(13.27%)、金辉控股(13.13%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：世茂集团(-29.67%)、易居企业控股(-23.97%)、正荣地产(-21.05%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌1.40%，跑输恒生综指1.78pct，在各类板块中位列第10/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：国锐地产(19.30%)、绿城服务(7.96%)、弘阳服务(3.61%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：恒大物业(-12.73%)、佳兆业美好(-8.54%)、宝龙商业(-8.00%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/04/06-2024/04/12)30个大中城新房成交面积168.78万平方米，同比下降44.76%，环比上升1.26%。15城二手房成交面积242.24万平方米，同比下降7.46%，环比上升64.92%。监测16个重点城市库存面积11872.67万平方米，环比下降0.03%，去化周期131.66周，较上周缩短3.15周。上周(2024/04/01-2024/04/07)100大中城市土地成交建面1395.15万平方米，同比下降21.62%，环比下降56.90%；溢价率为5.20%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/04/08-2024/04/14)房企境内新发债总额为171.96亿元，同比下降19.65%，环比上升113.91%；债务总偿还量为192.20亿元，同比上升11.46%，环比上升147.58%；净融资额-20.24亿元。

◆**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.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
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 7 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.....	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 14: 2024 年 2 月新建住宅价格同比及环比增速.....	9
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	10
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	10
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	10
图表 18: 2024 年 2 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	10
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	10
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	10
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	11
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	12
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	13
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	13
图表 30: 房企债券发行详情.....	13

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
4月8日	北京市	北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法(征求意见稿)》。《征求意见稿》拟明确,其适用对象为申请住房公积金个人住房贷款购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工。其中,申请贷款购买二星级、三星级绿色建筑的借款人,公积金最高贷款额度将分别上浮20万元、30万元;购买A(BJ)级、AA(BJ)级、AAA(BJ)级装配式建筑的借款人,最高贷款额度分别上浮10万元、20万元、30万元;购买超低能耗建筑的借款人,最高贷款额度可上浮40万元。
4月8日	辽宁省沈阳市	沈阳市政府新闻办公室召开进一步优化住房公积金提取和贷款政策发布会。发布会指出,2024年4月1日至9月30日期间,职工在沈阳市行政区域贷款购买自住住房,职工本人及其配偶可申请提取住房公积金支付购房首付款,提取时限为2024年11月30日前。此外,沈阳市将优化“商转公”贷款政策及服务举措,放宽“商转公”贷款申请条件,将“商转公”贷款申请条件中“商贷已偿还5年(含)以上”调整为“商贷已偿还3年(含)以上”,其他申请条件仍按原政策执行。
4月10日	河北省邯郸市	邯郸市发布了《关于调整住房公积金贷款额度计算公式中余额系数、年限系数的通知》(简称《通知》)。《通知》自2024年4月11日起执行。《通知》明确,调整贷款额度计算公式中的余额系数、年限系数。住房公积金贷款额度计算公式中的余额系数由10提高到15,缴存年限系数由6万元提高到10万元。调整后贷款额度计算公式为:住房公积金缴存年限×10万元+住房公积金缴存余额×15。
4月11日	香港特别行政区	《2024年印花税(修订)条例草案》在香港特区立法会获三读通过,香港住宅物业交易无须再缴付额外印花税、买家印花税及新住宅印花税。
4月12日	广西壮族自治区	广西将继续实施购房补贴政策,该政策将延续至今年6月底,部分城市延期至今年10月左右,补贴总额达到2亿元,综合各项支持政策和商家优惠,可为购房家庭户均节约2万至5万元以上。
4月12日	澳门特别行政区	澳门行政会已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案,内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税,同时,在楼宇按揭方面,澳门金融管理局将会发出新的指引,统一澳门居民及非本澳居民按揭成数上限为70%(购置经济房屋按揭成数上限维持90%),并暂停实施按揭贷款利率上调两个百分点的压力测试要求。

资料来源:北京住房公积金管理中心、沈阳发布、邯郸市住房公积金管理中心、澎湃新闻、央广网、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

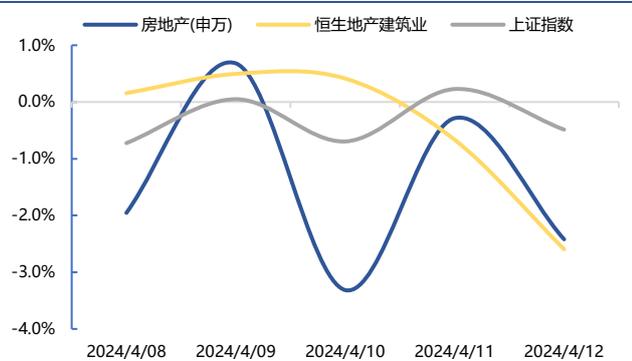
2.1 房地产板块

本周（2024/04/08-2024/04/14）申万房地产指数下跌 7.13%，跑输上证综指 5.51pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.21%，跑输恒生综指 2.60pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：天誉置业（14.29%）、大名城（13.27%）、金辉控股（13.13%）、万通发展（8.68%）、中国金茂（5.15%）、华南城（4.72%）、时代中国控股（3.43%）、花样年控股（3.33%）、恒基地产（3.30%）、SOHO 中国（3.13%）；

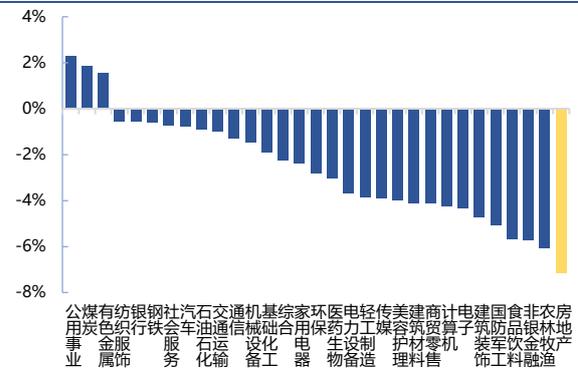
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：世茂集团（-29.67%）、易居企业控股（-23.97%）、正荣地产（-21.05%）、铁岭新城（-18.57%）、雅居乐集团（-15.45%）、旭辉控股集团（-14.44%）、我爱我家（-14.41%）、迪马股份（-13.43%）、万科 A（-13.31%）、宝龙地产（-13.16%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



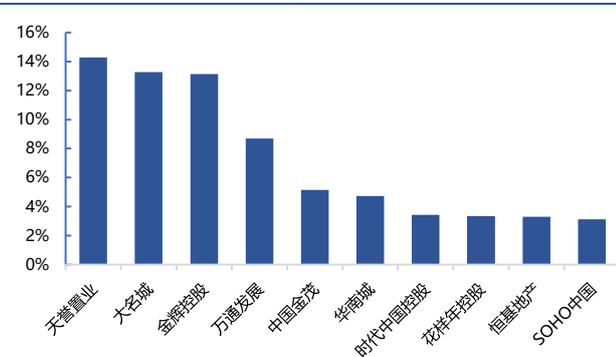
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



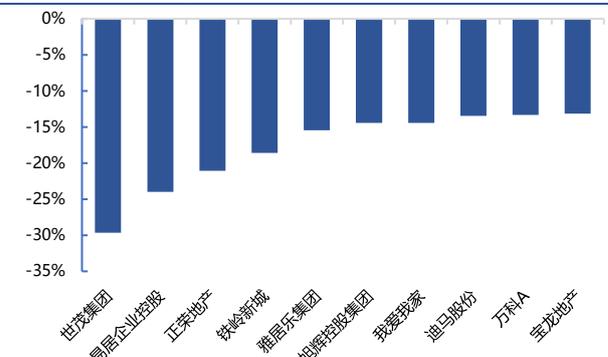
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

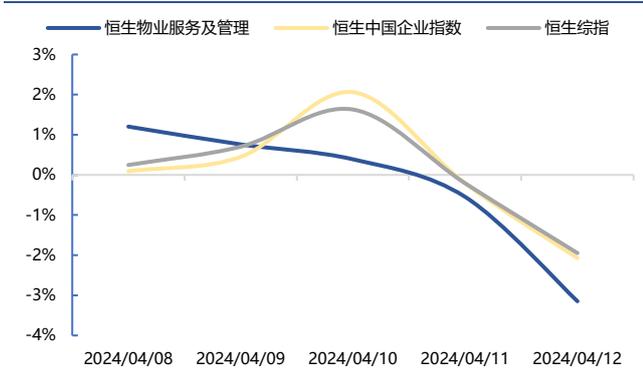
2.2 物业板块

本周（2024/04/08-2024/04/14）恒生物业服务及管理板块下跌 1.40%，跑输恒生综指 1.78pct，在各类板块中位列第 10/13。

本周仅 7 家物业公司上涨，分别为：国锐地产（19.30%）、绿城服务（7.96%）、弘阳服务（3.61%）、奥园健康（3.53%）、金科服务（2.58%）、滨江服务（1.18%）、华润万象生活（0.77%）；

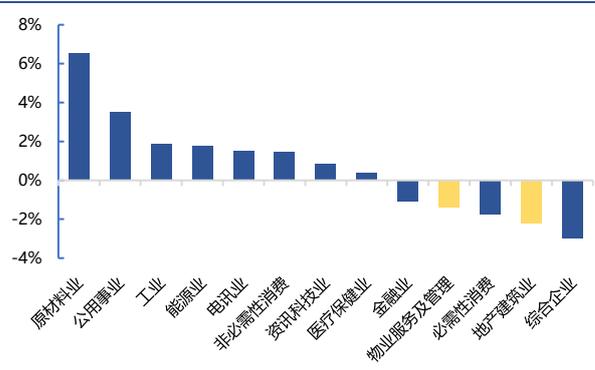
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：恒大物业 (-12.73%)、佳兆业美好 (-8.54%)、宝龙商业 (-8.00%)、星盛商业 (-5.97%)、正荣服务 (-5.56%)、远洋服务 (-5.05%)、建发物业 (-4.85%)、合景悠活 (-4.55%)、碧桂园服务 (-3.59%)、新城悦服务 (-2.86%)。

图表 6：本周物业板块行情走势 (%)



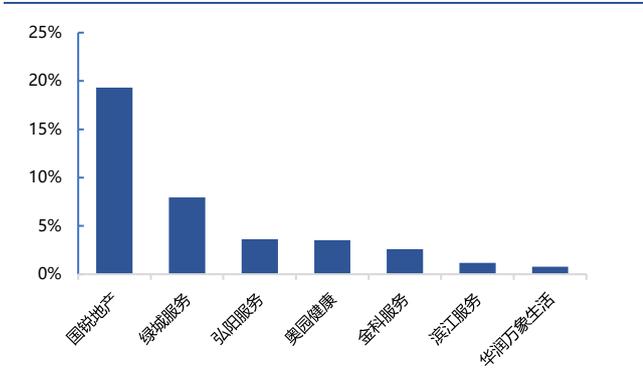
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



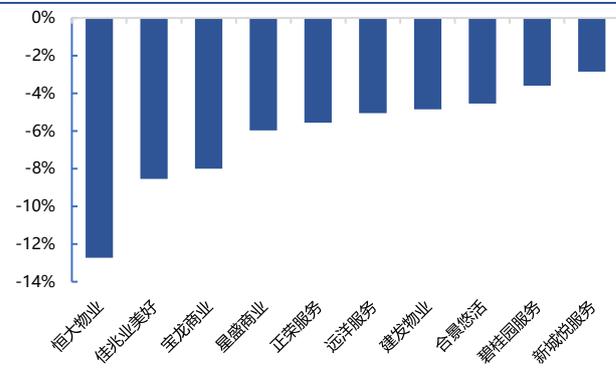
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 8：本周物业股涨幅前 7 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
业绩公告		
4/8	碧桂园	3 月份合同销售额约 43 亿元
4/8	中梁控股	一季度累计合同销售约 52.4 亿元
4/8	宝龙地产	首季合约销售总额约 38.47 亿元，同比减少 56.47%
4/9	融信中国	3 月合约销售额 7.418 亿元
4/9	旭辉控股集团	1-3 月录得合同销售金额约人民币 101.4 亿元
4/9	新城发展	3 月合约销售金额约 42.36 亿元，同比减少 46.52%
4/9	弘阳地产	前 3 个月累计合约销售金额为 26.76 亿元，同比减少 63.41%
4/9	首开股份	1-3 月实现签约金额 70.96 亿元，同比降低 60.02%
4/9	金地集团	3 月实现签约金额 61.3 亿元
4/9	新城控股	前 3 个月合同销售额约 119 亿，商业运营收入约 30 亿
4/9	招商蛇口	3 月公司实现签约销售金额 191.56 亿元
4/9	ST 世茂	第一季度销售签约金额 27.8 亿元，同比增长 8%

4/10	保利发展	3月实现签约金额270.36亿元,同比减少46.25%
4/11	中国金茂	1-3月签约销售金额共计人民币175.2亿元
4/11	华润置地	一季度累计合同销售金额507.2亿元,同比减少35.8%
4/11	招商蛇口	一季度累计签约销售402.08亿元
4/11	金融街	2023年报净利润-19.46亿,同比下降330.02%
4/12	卧龙地产	2023年净利润同比下降47.25%
4/12	浦东金桥	2023年全年净利润18.19亿元
4/12	新大正	2023年营收增长20%,拟每10股派现2.85元
4/12	富力地产	1-3月实现总销售收入约人民币27.1亿元
4/12	远洋集团	第一季度累计协议销售额43.2亿元
4/12	绿地香港	第一季度集团合约销售额约人民币21.54亿元
4/12	城建发展	2023年全年净利润5.59亿元
4/12	上海临港	2023年全年净利润10.61亿元
人事变动		
4/12	上实发展	副总裁陆雁女士辞职
4/12	迪马股份	选举潘川担任董事长
4/12	佳兆业集团	陈少环辞任非执行董事
股权回购		
4/8	旭辉永升服务	回购30.00万股,耗资41.10万港币
4/8	长实集团	回购29.55万股,耗资955.93万港币
4/9	长实集团	回购20.00万股,耗资650.00万港币
4/10	旭辉永升服务	回购30.00万股,耗资40.67万港币
4/11	长实集团	回购75.25万股,耗资2452.86万港币
4/12	旭辉永升服务	回购30.00万股,耗资40.80万港币
债券相关		
4/8	中南建设	“19中南03”等三只债券自4月10日起拟作为特定债券转让
其他公告		
4/8	融创中国	5.4亿元收购重庆大学城项目51%股权及债权
4/8	中国武夷	中国武夷与福建复寅合同纠纷案进入二审阶段
4/8	世茂集团	建行对世茂集团提出清盘呈请,涉及金额约15.795亿港元
4/8	渝开发	团购项目再签补充协议
4/8	中国金茂	执行董事增持100万股 持股比例提升至0.02%
4/8	中新集团	子公司中新港华拟斥1.53亿元收购9家公司全部股权
4/8	张江高科	拟3000万元参与投资上海国际集团创领一期创业投资合伙企业
4/8	福星股份	与合范集团在保障性租赁住房领域签订战略合作协议
4/9	金地商置	MSCI ESG评级提升至“BBB”级
4/10	铁岭新城	公司股票交易将被实施退市风险警示
4/11	上实发展	因信息披露违规被罚
4/11	世茂集团	将结合境外债务重组进度考虑是否需要向法院申请认可令
4/11	津投城开	拟定增募资4.98亿元

4/12	保利发展	25 亿美元境外债务全部兑付，将调整信用评级机构
4/12	正荣地产	公布境外整体债务管理方案的进展
4/12	亚通股份	拟向全资子公司亚岛新能源增资 9100 万元
4/12	华夏幸福	累计未能如期偿还债务金额合计币 249 亿元
4/12	ST 世茂	公司股票可能存在因股价低于 1 元而终止上市的风险

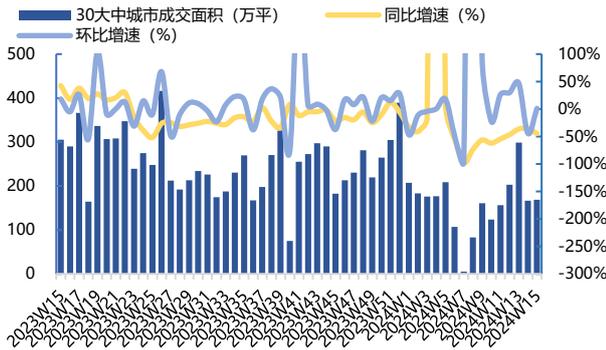
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

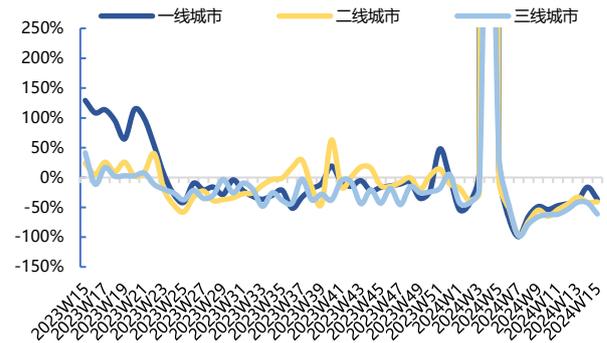
本周（2024/04/06-2024/04/12）新房成交数据：30个大中城新房成交面积168.78万平方米，同比下降44.76%，环比上升1.26%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为42.79/97.81/28.18万平方米，同比变动-36.37%/-40.87%/-61.33%，环比变动-21.30%/20.38%/-9.27%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比下跌0.36%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.00%/-1.10%/-2.70%；环比变动-0.30%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



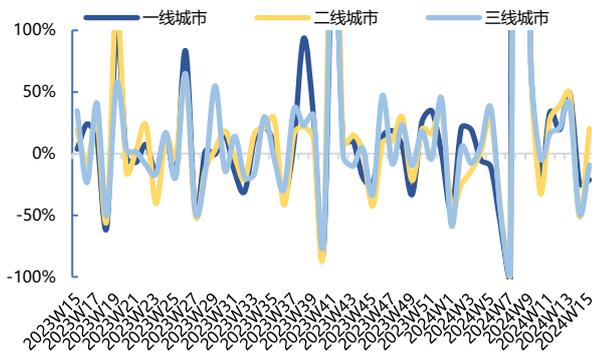
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



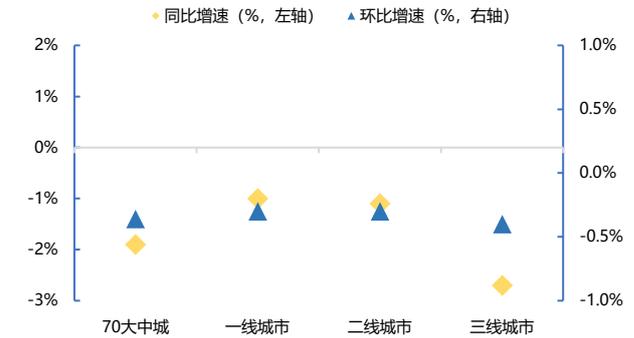
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

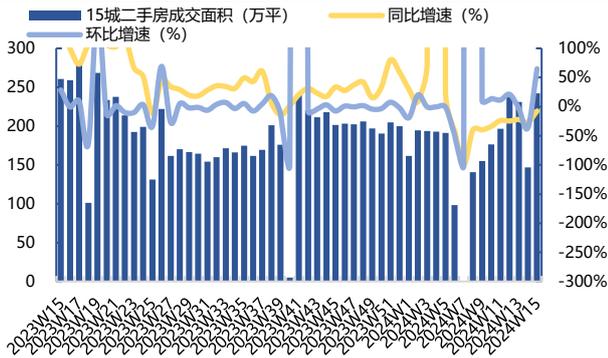
图表 14: 2024 年 2 月新建住宅价格同比及环比增速



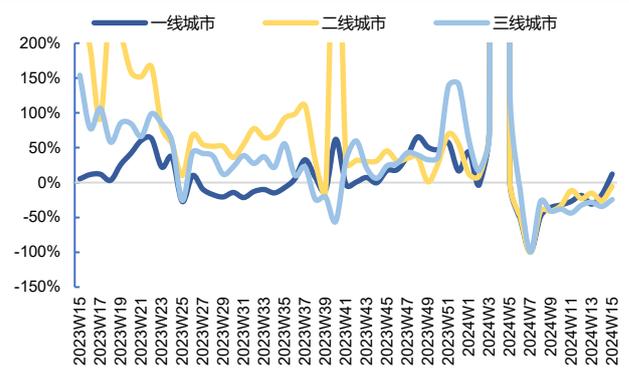
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

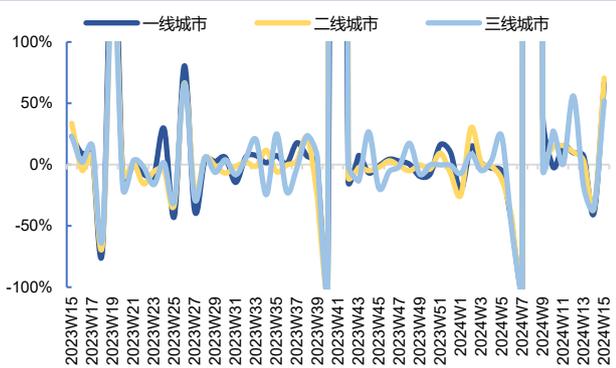
本周（2024/04/06-2024/04/12）二手房成交数据：15城二手房成交面积242.24万平方米，同比下降7.46%，环比上升64.92%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为46.40/136.33/59.51万平方米，同比变动12.26%/-5.47%/-24.34%，环比变动66.68%/70.62%/52.04%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌5.15%，环比下跌0.62%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-6.30%/-5.10%/-5.10%；环比变动-0.80%/-0.60%/-0.60%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


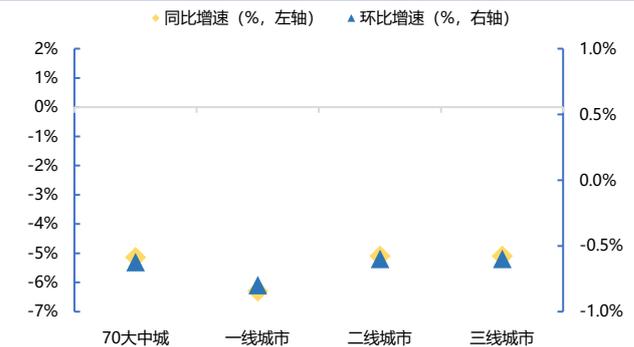
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


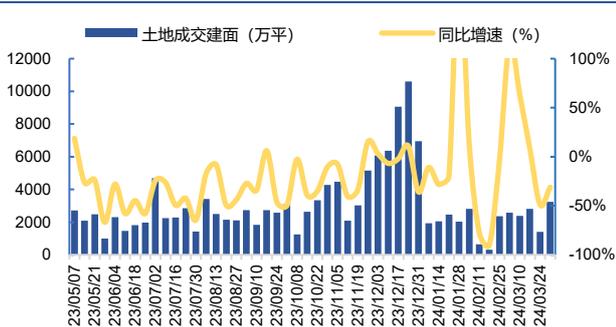
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年2月二手房价格指数同环比增速 (%)


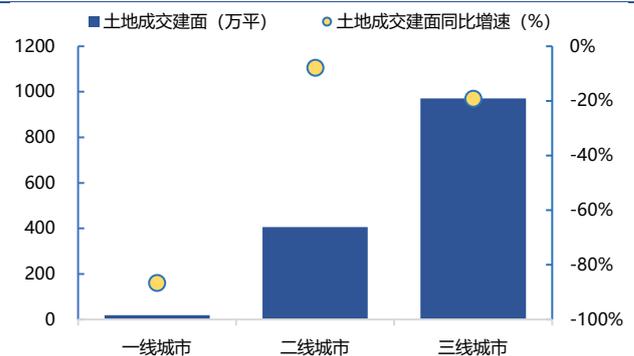
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

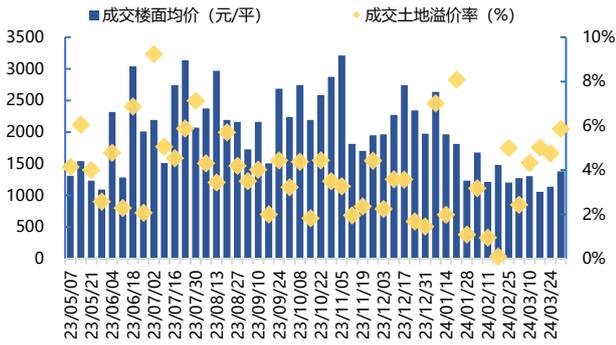
上周(2024/04/01-2024/04/07)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1395.15 万平方米, 同比下降 21.62%, 环比下降 56.90%; 溢价率为 5.20%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 18.42/405.29/971.43 万平方米, 同比变动-86.67%/-7.82%/-19.20%, 溢价率分别为 0.00%/7.22%/3.87%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


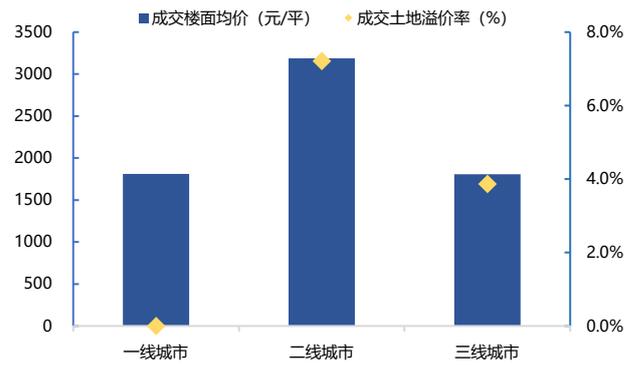
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


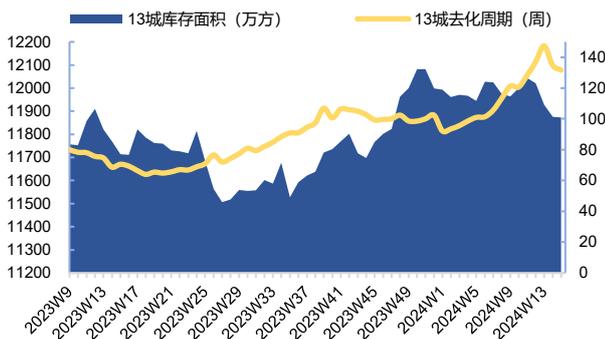
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


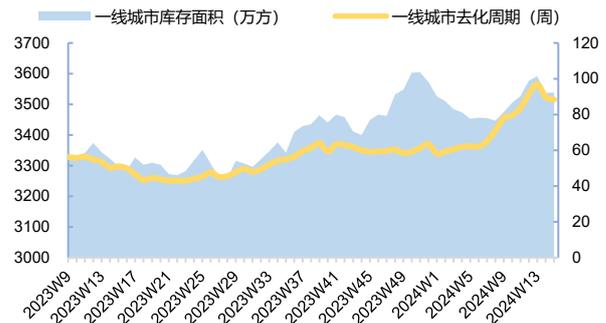
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

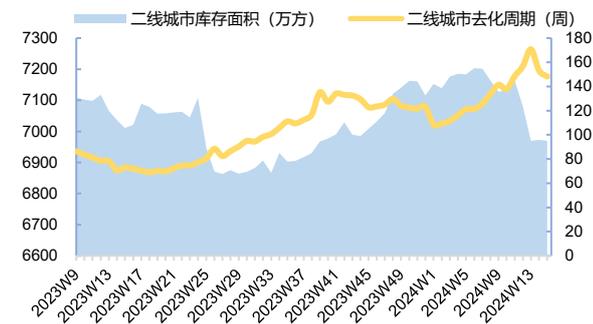
本周(2024/04/06-2024/04/12)监测 13 个重点城市库存面积 11872.67 万平方米, 环比下降 0.03%, 去化周期 131.66 周, 较上周缩短 3.15 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.05%/-0.04%/-0.14%, 去化周期环比变动 -1.35/-4.90/2.62 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


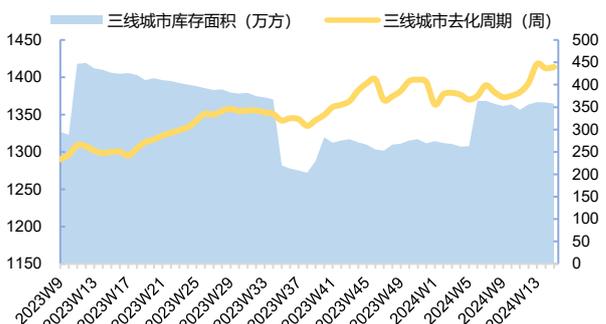
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

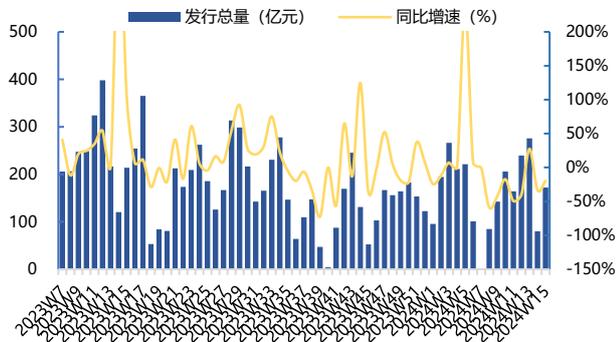
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1082.53	0.57%	10.42	103.87	103.39
上海 (住宅)	761.94	0.27%	16.39	46.49	48.64
广州 (住宅)	1163.88	-0.29%	9.33	124.81	122.89
深圳 (住宅)	530.12	-0.60%	3.90	135.81	137.23
二线城市					
杭州 (住宅)	618.91	0.91%	11.04	56.07	56.80
南京 (商品房)	2830.01	-0.03%	5.13	551.73	578.29
福州 (住宅)	291.69	-0.89%	2.03	143.39	143.44
苏州 (住宅)	693.14	-0.74%	5.87	118.11	117.34
温州 (住宅)	983.98	0.00%	15.10	65.18	68.04
宁波 (住宅)	791.55	0.02%	7.86	100.67	107.16
三线城市					
泉州 (商品房)	760.52	0.00%	1.39	548.42	537.08
莆田 (住宅)	210.24	-0.60%	0.62	336.71	356.46
宝鸡 (商品房)	393.66	-0.18%	1.09	359.78	352.38

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

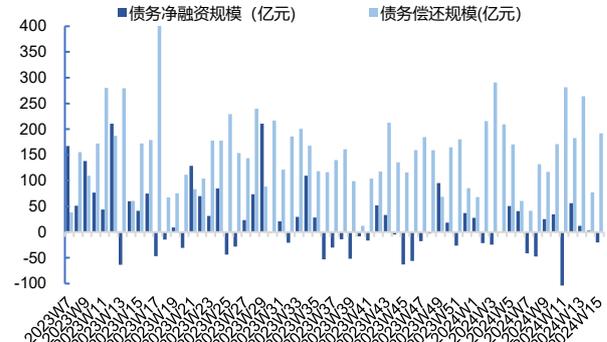
本周(2024/04/08-2024/04/14)房企境内新发债总额为 171.96 亿元, 同比下降 19.65%, 环比上升 113.91%; 债务总偿还量为 192.20 亿元, 同比上升 11.46%, 环比上升 147.58%; 净融资额-20.24 亿元。

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 温州城建 MTN001	温州市城市建设发展集团有限公司	2024-04-08	10.00	5.00	2.70	中期票据
24 张江高科 MTN001	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2024-04-08	10.00	3.00	2.57	中期票据
24 栖霞科技 MTN001	南京栖霞科技产业发展有限公司	2024-04-08	3.00	3.00	2.86	中期票据
24 滨江房产 CP002	杭州滨江房产集团股份有限公司	2024-04-08	7.00	1.00	3.55	短期融资券
24 康田置业 MTN001	重庆康田置业(集团)有限公司	2024-04-08	5.00	5.00	3.48	中期票据
24 亳州城建 SCP002	亳州城建发展控股集团有限公司	2024-04-08	9.00	0.74	2.45	短期融资券
24 扬开 D1	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-04-09	1.80	1.00	2.43	公司债
24 南京高科 SCP002	南京高科股份有限公司	2024-04-09	5.00	0.65	2.35	短期融资券
24 苏州高新 MTN003	苏州苏高新集团有限公司	2024-04-10	10.00	3.00	2.55	中期票据
24 联发集 MTN003	联发集团有限公司	2024-04-10	11.50	6.00	2.95	中期票据
24 海恒控股 MTN002	合肥海恒控股集团有限公司	2024-04-10	5.40	5.00	2.50	中期票据
24 苏州高新 SCP020	苏州苏高新集团有限公司	2024-04-09	2.00	0.14	2.00	短期融资券

24 京城投 MTN003	北京城建投资发展股份有限公司	2024-04-11	10.00	5.00	2.68	中期票据
24 光大嘉宝 MTN001	光大嘉宝股份有限公司	2024-04-11	10.00	2.00	5.00	中期票据
24 沪城控 MTN001	上海城投控股股份有限公司	2024-04-11	26.00	5.00	--	中期票据
24 黑牡丹 SCP001	黑牡丹(集团)股份有限公司	2024-04-11	6.70	0.71	2.48	短期融资券
24 河口 01	老河口市建设投资经营有限公司	2024-04-12	6.36	2.00	3.50	公司债
24 浦口康居 MTN002	南京浦口康居建设集团有限公司	2024-04-12	4.00	3.00	--	中期票据
24 城铁 01	无锡沪宁城铁惠山站区投资开发建设有 限公司	2024-04-11	3.00	5.00	2.95	公司债
24 华润置地 SCP005	华润置地控股有限公司	2024-04-12	10.00	0.49	--	短期融资券
24 华润置地 SCP004	华润置地控股有限公司	2024-04-12	10.00	0.49	--	短期融资券
24 黑牡丹 PPN001	黑牡丹(集团)股份有限公司	2024-04-09	3.80	3.00	3.02	非公开定向债务 融资工具(PPN)
24 津沙公司 PPN001	重庆津沙企业经营管理有限公司	2024-04-11	2.40	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。	买入 ：股价相对强于基准 15% 以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准 5% ~ 15%；	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。