



Research and
Development Center

房地产行业第 16 周周报

新房二手房成交环比由正转负，行业销售仍然承压

2024 年 4 月 21 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由正转负，行业销售仍然承压

2024年4月21日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/04/15-2024/04/21)申万房地产指数下跌2.87%，跑输上证综指4.38pct，在各类板块中位列第24/31，恒生地产建筑业指数下跌2.63%，跑赢恒生综指0.22pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：广汇物流(14.53%)、中国金茂(9.80%)、汇景控股(7.14%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：时代中国控股(-41.91%)、易居企业控股(-36.96%)、国创高新(-22.96%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌2.74%，跑赢恒生综指0.11pct，在各类板块中位列第9/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：金科服务(4.80%)、建发物业(0.34%)、恒大物业(0.00%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：雅生活服务(-11.70%)、合景悠活(-11.11%)、时代邻里(-8.16%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/04/13-2024/04/19)30个大中城新房成交面积176.73万平方米，同比下降41.20%，环比下降6.17%。15城二手房成交面积227.75万平方米，同比下降11.40%，环比下降7.10%。监测16个重点城市库存面积11936.15万平方米，环比上升0.52%，去化周期133.29周，较上周延长1.60周。上周(2024/04/08-2024/04/14)100大中城市土地成交建面1195.57万平方米，同比下降45.43%，环比下降14.31%；溢价率为6.83%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/04/15-2024/04/21)房企境内新发债总额为183.49亿元，同比下降27.79%，环比上升6.71%；债务总偿还量为141.29亿元，同比下降21.06%，环比下降26.49%；净融资额42.20亿元。

◆**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 2 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 3 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 3 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 |
|-------|--------|---|
| 4月17日 | 北京市 | 北京住房公积金管理中心发布《关于优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准的通知》，加大住房公积金对完成老旧小区改造住房的支持力度，通过优化贷款期限核定标准，延长购买老旧小区住房的公积金贷款年限，进一步减轻借款人购房及还款压力。此次发布的通知规定，对于购买老旧小区住房且完成老旧小区综合整治中“节能综合改造”“抗震节能综合改造”“单项改造和环境整治”“危旧楼改建”等4类改造项目的，贷款期限的核定标准从贷款期限低于房屋剩余使用年限减3年，优化为低于剩余土地使用年限减3年。也就是说，与原核定标准相比，相当于增加了10年或20年贷款时间。 |
| 4月17日 | 广东省广州市 | 广州市人民政府官网公布《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》（以下简称《实施办法》）。《实施办法》明确“三旧”改造工作应当强化权益保障，先补偿、后搬迁。广州提出，“留守户”拒不交回集体土地使用权时，属地区政府依法予以处理、申请法院强制执行。《实施办法》设置用地管理专章，从“三旧”改造土地整备、土地置换、用地审批等方面进行全流程规范。同时，《实施办法》通过明确相关工作流程，确保“留守户”搬迁补偿工作主体明晰、程序合法。针对原权利人因客观原因无法现场办理注销的情况，明确可通过补偿安置协议约定委托改造主体办理，提高改造工作效率。 |
| 4月18日 | 湖南省长沙市 | 据长沙市住房和城乡建设局网站，长沙市住房和城乡建设局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》，即日起，全市范围内“以旧换新”购买新房的，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度；同时不再审查购房者资格条件。 |
| 4月19日 | 江苏省常州市 | 为进一步促进房地产市场平稳运行，按照房地产调控“因城施策”原则，自4月19日起，江苏常州市（含溧阳市）将阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各银行业金融机构将按照市场化、法治化原则，结合自身经营情况、客户风险状况等因素合理确定首套住房商业性个人住房贷款利率。本次调整适用于新发放首套住房商业性个人住房贷款业务，不包括已发放的存量商业性个人住房贷款，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按原政策规定执行。 |

资料来源：北京住房公积金管理中心、广州市人民政府、长沙市住房和城乡建设局、同花顺财经、证券时报网、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

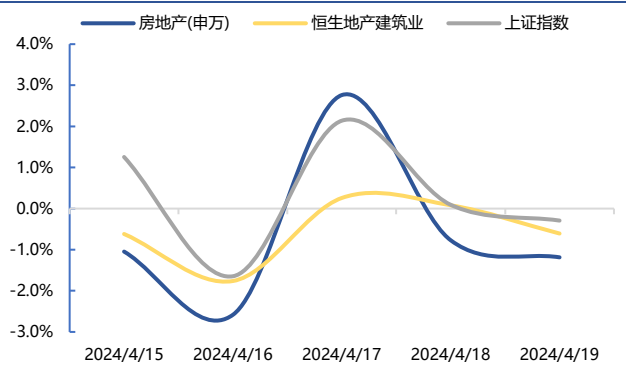
2.1 房地产板块

本周（2024/04/15-2024/04/21）申万房地产指数下跌 2.87%，跑输上证综指 4.38pct，在各类板块中位列第 24/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.63%，跑赢恒生综指 0.22pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：广汇物流（14.53%）、中国金茂（9.80%）、汇量控股（7.14%）、广宇发展（5.38%）、上海临港（5.24%）、天健集团（5.06%）、珠光控股（4.67%）、越秀地产（3.76%）、中新集团（3.50%）、万通发展（3.35%）；

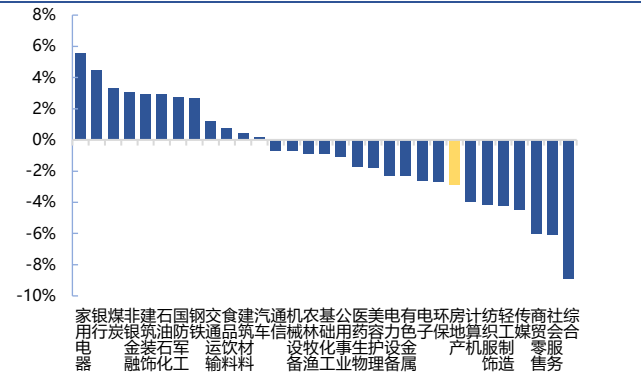
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：时代中国控股（-41.91%）、易居企业控股（-36.96%）、国创高新（-22.96%）、雅居乐集团（-18.28%）、财信发展（-18.04%）、济南高新（-17.21%）、荣丰控股（-16.61%）、阳光股份（-16.26%）、建业地产（-15.79%）、冠城大通（-14.78%）。

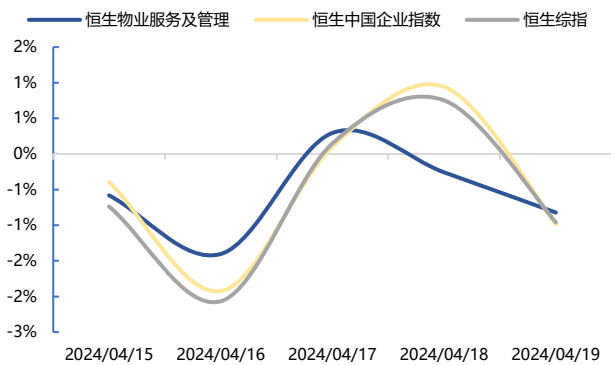
图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



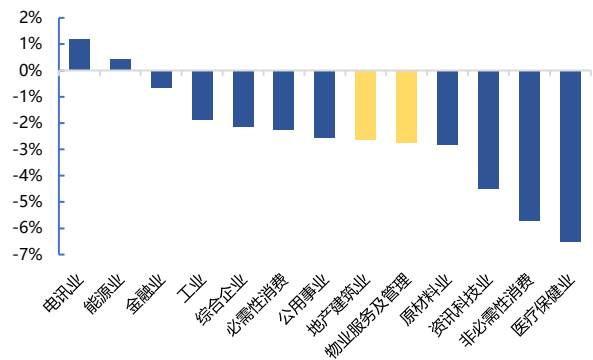
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）

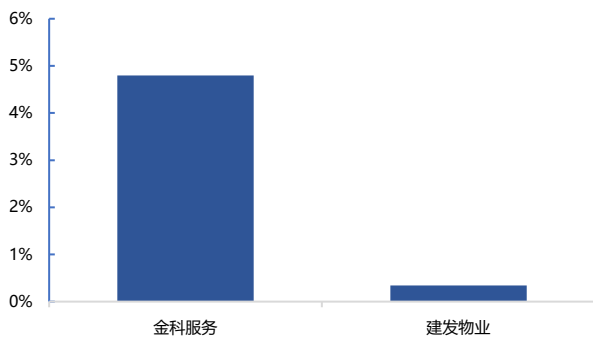


图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


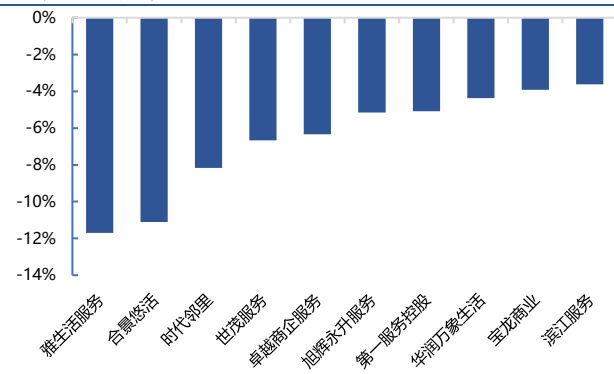
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 2 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 | | |
| 4/15 | 京投发展 | 一季度签约额 10.24 亿元, 同比减少 31.96% |
| 4/16 | 华侨城 A | 发布 3 月经营业务公告, 销售金融 16.4 亿元 |
| 4/18 | 南京高科 | 一季度实现合同销售金额 3417.3 万元 |
| 4/19 | 香江控股 | 发布 2023 年年度报告, 全年净利润 6948.74 万元 |
| 4/19 | 市北高新 | 发布 2023 年年度报告, 全年净亏损 1.78 亿元 |
| 4/19 | 大龙地产 | 发布 2023 年年度报告, 全年净亏损 3.31 亿元 |
| 4/19 | 首开股份 | 发布 2023 年年度报告, 全年净亏损 63.39 亿元 |
| 4/19 | 瑞安房地产 | 发布 2023 年年度报告, 全年净利润 13.97 亿元 |
| 股权交易 | | |
| 4/16 | 亚通股份 | 拟转让上海银马实业有限公司 100% 股权 |
| 4/18 | ST 世茂 | 发布关于控股股东增持计划进展暨增持达 4% 的提示性公告 |
| 股权回购 | | |
| 4/15 | 旭辉永升服务 | 回购 30.00 万股, 耗资 40.20 万港币 |
| 4/16 | 华联控股 | 截至目前回购公司股份占公当前总股本的 5.58% |

| | | |
|-------------|--------|-----------------------------------|
| 4/18 | 永升服务 | 回购 30.00 万股，耗资 39.60 万港币 |
| 4/19 | 金科服务 | 斥资 27.1 万港元回购 3.14 万股 |
| 4/19 | 长实集团 | 回购 70.00 万股，耗资 2163.25 万港币 |
| 债券相关 | | |
| 4/15 | 金辉控股 | 已结清所有公开市场发行的信用类债券 |
| 借贷担保 | | |
| 4/16 | 华联控股 | 为子公司永州荣丰提供融资担保，融资金额 8750 万元 |
| 4/18 | 香江控股 | 为控股子公司珠海横琴提供贷款担保 |
| 其他公告 | | |
| 4/15 | 花样年控股 | 重组支持协议的最后截止日期已进一步延长至 4 月 19 日 |
| 4/15 | 融信中国 | 更正董事会会议延期日至 2024 年 4 月 25 日 |
| 4/16 | 荣盛发展 | 股东持有的公司 0.1% 股份被司法强制执行 |
| 4/16 | 滨江集团 | 竞得两块住宅地块，土地总价合计 74.17 亿元 |
| 4/16 | 时代中国控股 | 恒生银行有限公司提交一份针对本公司的清盘呈请 |
| 4/16 | 广宇集团 | 拟延期披露 2023 年年度报告，变更为 4 月 30 日 |
| 4/17 | 中绿电 | 拟挂牌转让部分固定资产，底价不低于评估值 126944.24 万元 |
| 4/17 | 电子城 | 子公司知鱼智联拟终止北交所上市相关事宜 |
| 4/18 | 中南建设 | 存在可能因股票收盘价连续均低于 1 元/股而被终止上市的风险 |
| 4/19 | 铁岭新城 | 关于公司股票交易将被实施退市风险警示的第二次提示性公告 |

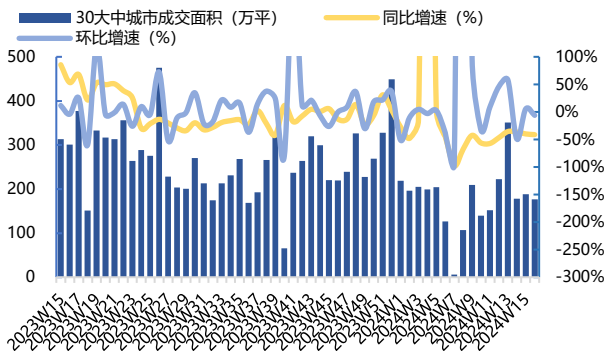
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

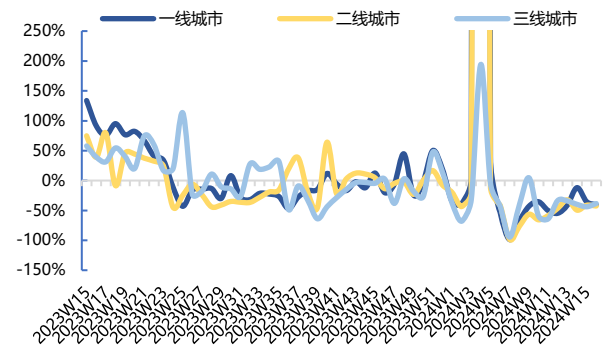
本周（2024/04/13-2024/04/19）新房成交数据：30个大中城新房成交面积176.73万平方米，同比下降41.20%，环比下降6.17%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为61.02/84.63/31.09万平方米，同比变动-40.56%/-42.60%/-38.38%，环比变动-3.15%/-8.48%/-5.45%。房价方面，3月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.65%，环比下跌0.34%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.50%/-2.00%/-3.40%；环比变动-0.10%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



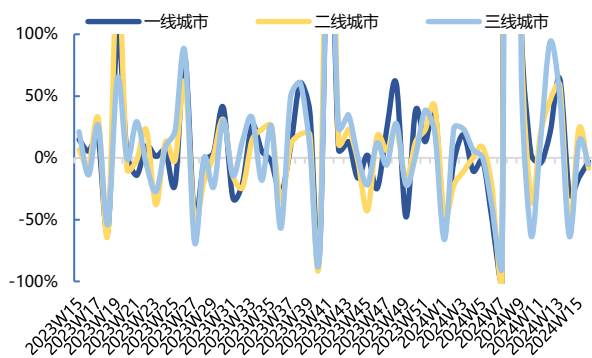
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



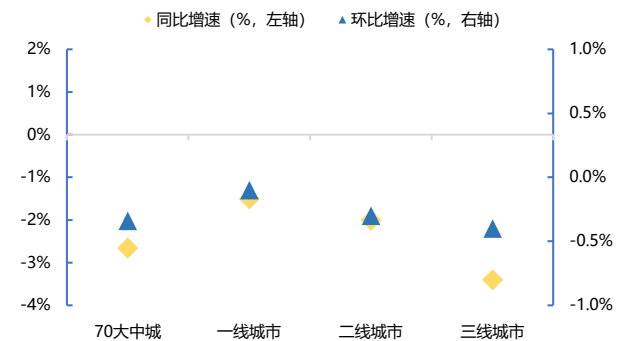
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

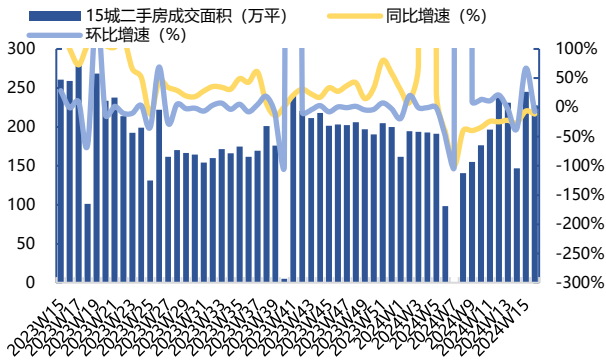
图表 14: 2024 年 3 月新建住宅价格同比及环比增速



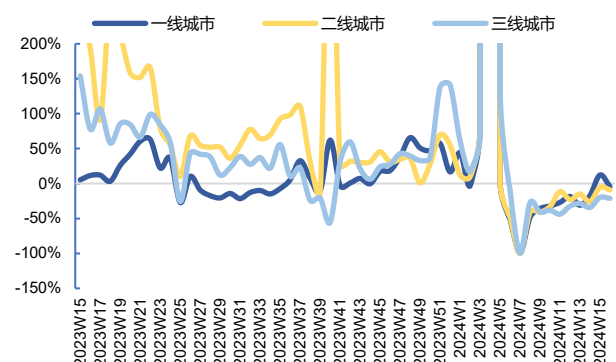
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

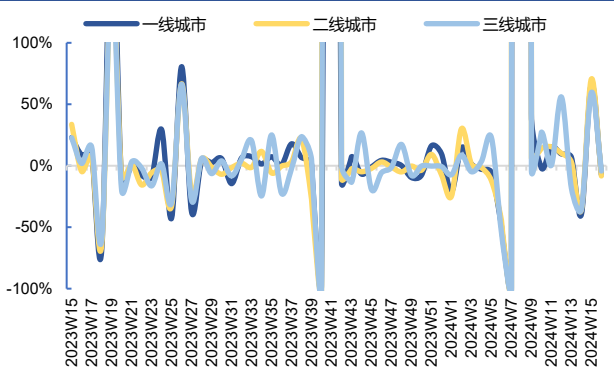
本周（2024/04/13-2024/04/19）二手房成交数据：15城二手房成交面积227.75万平方米，同比下降11.40%，环比下降7.10%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为43.01/125.00/59.74万平方米，同比变动-4.31%/-9.13%/-21.24%，环比变动-7.30%/-8.31%/-4.31%。房价方面，3月70大中城二手房价格指数同比下跌5.90%，环比下跌0.53%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-7.30%/-5.90%/-5.70%；环比变动-0.70%/-0.50%/-0.50%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


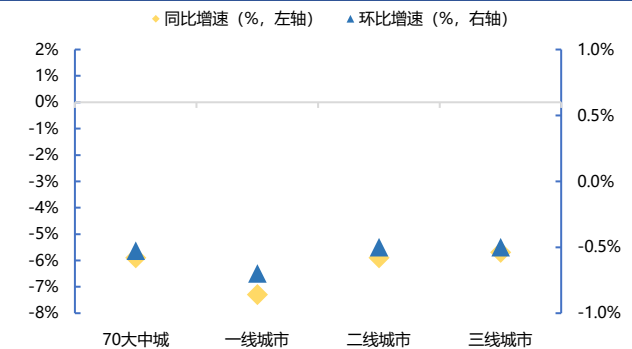
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


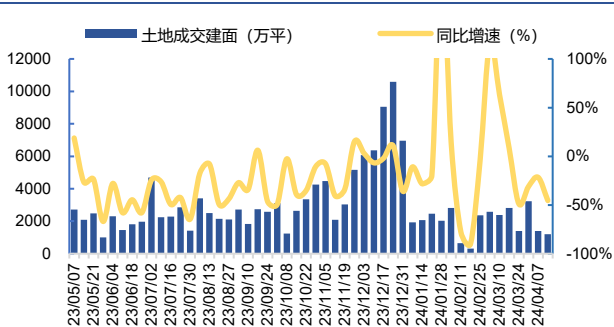
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年3月二手房价格指数同环比增速 (%)


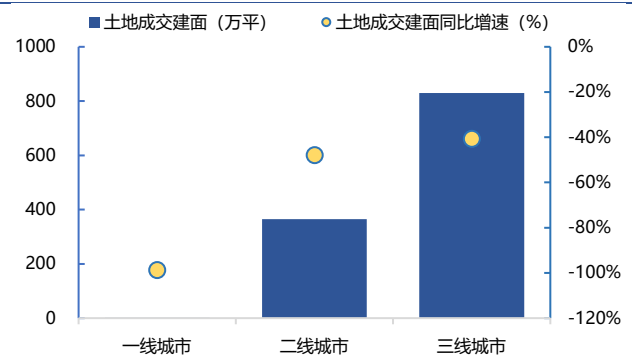
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

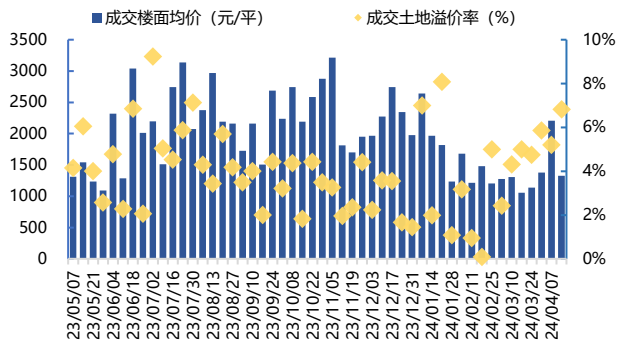
上周(2024/04/08-2024/04/14)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1195.57 万平方米, 同比下降 45.43%, 环比下降 14.31%; 溢价率为 6.83%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 1.15/364.78/829.64 万平方米, 同比变动-98.78%/-47.84%/-40.64%, 溢价率分别为 0.00%/9.59%/1.81%。

图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速


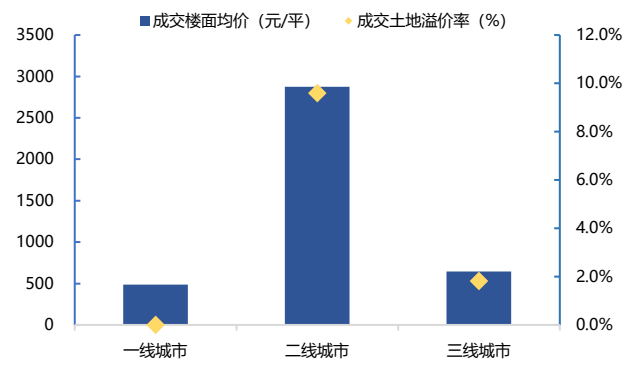
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


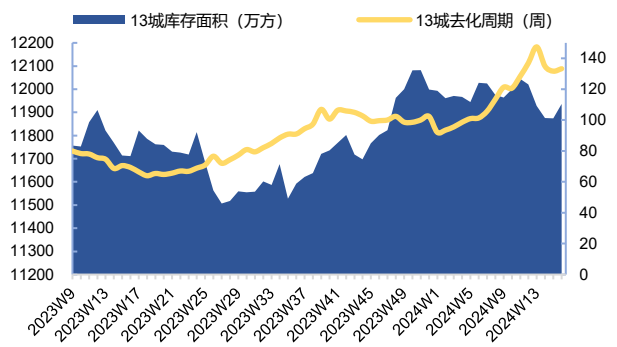
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


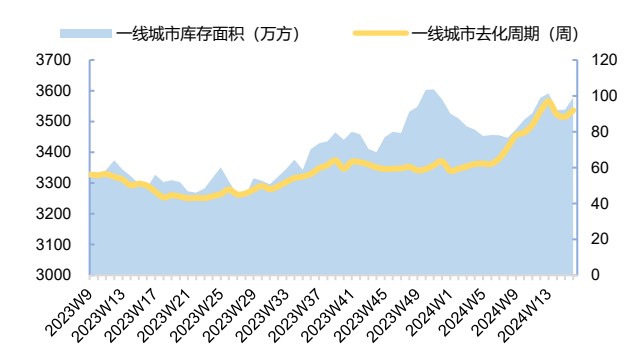
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

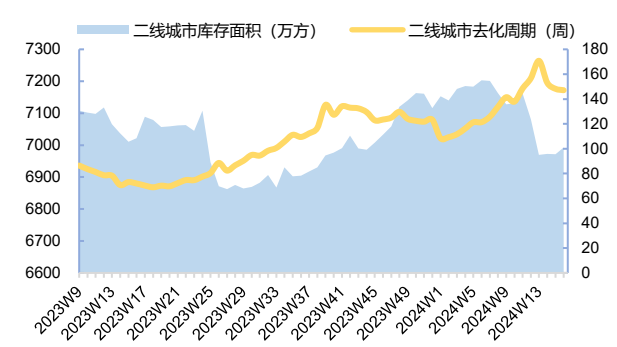
本周(2024/04/13-2024/04/19)监测 13 个重点城市库存面积 11936.15 万平方米, 环比上升 0.52%, 去化周期 133.29 周, 较上周延长 1.60 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 1.13%/0.30%/0.04%, 去化周期环比变动 3.54/-1.17/4.32 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


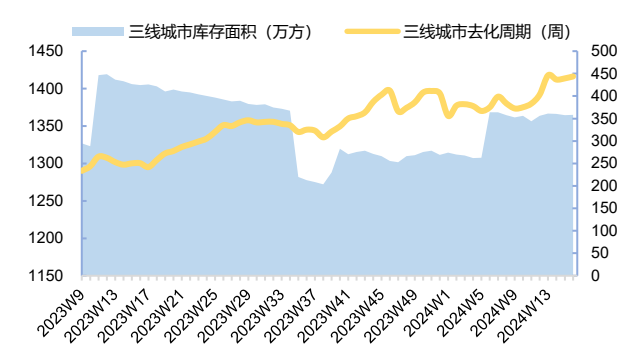
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

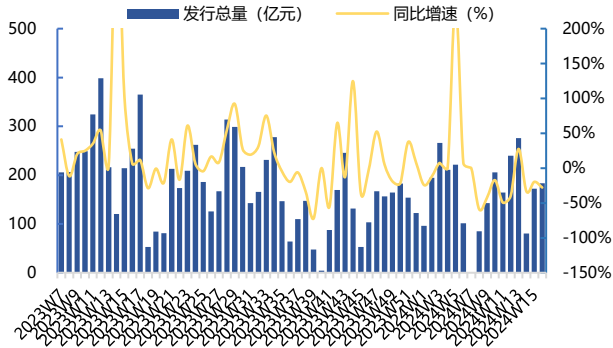
| 城市 | 库存面积 (万方) | 环比增速 (%) | 12 周平均销售 (万方) | 去化周期 (周) | 上周去化周期 (周) |
|-------------|-----------|----------|---------------|----------|------------|
| 一线城市 | | | | | |
| 北京 (住宅) | 1091.14 | 0.80% | 8.60 | 126.89 | 103.87 |
| 上海 (住宅) | 781.60 | 2.58% | 16.81 | 46.50 | 46.49 |
| 广州 (住宅) | 1167.81 | 0.34% | 9.61 | 121.52 | 124.81 |
| 深圳 (住宅) | 537.80 | 1.45% | 3.91 | 137.38 | 135.81 |
| 二线城市 | | | | | |
| 杭州 (住宅) | 636.28 | 2.81% | 11.17 | 56.97 | 56.07 |
| 南京 (商品房) | 2835.24 | 0.18% | 5.29 | 536.12 | 551.73 |
| 福州 (住宅) | 291.05 | -0.22% | 2.12 | 137.16 | 143.39 |
| 苏州 (住宅) | 691.23 | -0.28% | 5.99 | 115.43 | 118.11 |
| 温州 (住宅) | 986.09 | 0.00% | 15.06 | 65.49 | 65.32 |
| 宁波 (住宅) | 790.16 | -0.18% | 7.92 | 99.77 | 100.67 |
| 三线城市 | | | | | |
| 泉州 (商品房) | 762.77 | 0.30% | 1.43 | 531.96 | 548.42 |
| 莆田 (住宅) | 209.17 | -0.51% | 0.53 | 393.71 | 336.71 |
| 宝鸡 (商品房) | 393.04 | -0.16% | 1.11 | 353.71 | 359.78 |

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

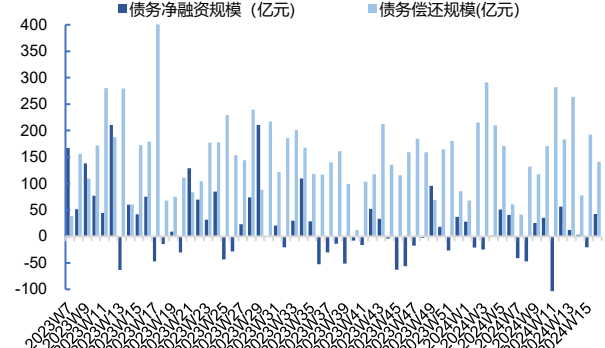
本周(2024/04/15-2024/04/21)房企境内新发债总额为 183.49 亿元,同比下降 27.79%,环比上升 6.71%;债务总偿还量为 141.29 亿元,同比下降 21.06%,环比下降 26.49%;净融资额 42.20 亿元。

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 常高新 MTN001 | 常高新集团有限公司 | 2024-04-15 | 10.00 | 10.00 | 3.08 | 中期票据 |
| 24 厦门火炬 MTN001 | 厦门火炬集团有限公司 | 2024-04-15 | 5.00 | 3.00 | 2.55 | 中期票据 |
| 24 瑞国控 01 | 瑞金市国控建设投资有限公司 | 2024-04-15 | 2.66 | 7.00 | 2.74 | 企业债 |
| 24 瑞国控 02 | 瑞金市国控建设投资有限公司 | 2024-04-15 | 2.50 | 7.00 | 2.70 | 企业债 |
| 24 首开 MTN004 | 北京首都开发股份有限公司 | 2024-04-16 | 10.00 | 5.00 | 3.47 | 中期票据 |
| 24 张江集 SCP002 | 上海张江(集团)有限公司 | 2024-04-15 | 10.00 | 0.74 | 1.87 | 短期融资券 |
| 24 苏州高新 SCP021 | 苏州苏高新集团有限公司 | 2024-04-15 | 1.00 | 0.28 | 1.98 | 短期融资券 |
| 24 苏州高新 MTN004 | 苏州苏高新集团有限公司 | 2024-04-16 | 5.00 | 3.00 | 2.58 | 中期票据 |
| 24 长集 01 | 长沙经济技术开发区集团有限公司 | 2024-04-15 | 10.00 | 5.00 | 2.61 | 公司债 |
| 24 扬开 01 | 扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司 | 2024-04-16 | 8.38 | 5.00 | 2.87 | 公司债 |
| 24 电建地产 MTN001 | 中国电建地产集团有限公司 | 2024-04-17 | 15.00 | 5.00 | 3.49 | 中期票据 |
| 24 徐州新盛 MTN005 | 徐州市新盛投资控股集团有限公司 | 2024-04-17 | 11.10 | 3.00 | 2.60 | 中期票据 |
| 24 中国绿发 MTN001 | 中国绿发投资集团有限公司 | 2024-04-17 | 10.00 | 3.00 | 2.74 | 中期票据 |
| 24 坪投 01 | 深圳市坪山区城市建设投资有限公司 | 2024-04-16 | 15.00 | 3.00 | 2.63 | 公司债 |
| 24 临港经济 MTN001 | 上海临港经济发展(集团)有限公司 | 2024-04-18 | 20.00 | 5.00 | 2.72 | 中期票据 |

| | | | | | | |
|-----------------------------|------------------------|------------|-------|-------|------|--------------------------|
| 24 宁建发 | 南京建设发展集团有限公司 | 2024-04-19 | 10.00 | 3.00 | 2.60 | 公司债 |
| 24 高淳国资 MTN001 | 南京高淳国有资产经营控股集团有限 公司 | 2024-04-19 | 3.50 | 2.00 | -- | 中期票据 |
| 24 高淳国资 SCP003 | 南京高淳国有资产经营控股集团有限 公司 | 2024-04-18 | 2.50 | 0.74 | 2.32 | 短期融资券 |
| 24 遂河投债 | 遂宁市河东开发建设投资有限公司 | 2024-04-19 | 5.80 | 7.00 | 3.95 | 企业债 |
| 24 园博园 SCP002 | 江苏园博园建设开发有限公司 | 2024-04-19 | 3.50 | 0.74 | -- | 短期融资券 |
| 24 孝感高创 PPN001 | 孝感市高创投资有限公司 | 2024-04-18 | 0.35 | 5.00 | -- | 非公开定向债 务融资工具 (PPN) |
| 24 皖投置业 PPN001(项目收 益) | 安徽皖投置业有限责任公司 | 2024-04-15 | 10.00 | 16.00 | 2.75 | 项目收益票据 (PRN) |
| 24 即墨城投 PPN002 | 青岛市即墨区城市开发投资有限公司 | 2024-04-17 | 5.00 | 5.00 | 3.50 | 非公开定向债 务融资工具 (PPN) |
| 24 宝应城投 PPN002 | 宝应县城市建设投资发展有限公司 | 2024-04-19 | 7.20 | 1.00 | -- | 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。