



Research and
Development Center

房地产行业第 30 周周报

新房销售仍处低位，LPR 下调 10 个基点

2024 年 7 月 28 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

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

新房销售仍处低位, LPR 下调 10 个基点

2024 年 7 月 28 日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/07/22-2024/07/28)申万房地产指数下跌 2.69%, 跑赢上证综指 0.37pct, 在各类板块中位列第 19/31, 恒生地产建筑业指数下跌 2.71%, 跑输恒生综指 0.45pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为: 万通发展(10.82%)、中骏集团控股(10.69%)、市北高新(9.88%); 本周跌幅前 3 的地产公司分别为: 山子高科(-30.08%)、弘阳地产(-27.63%)、福星股份(-17.18%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 4.16%, 跑输恒生综指 1.90pct, 在各类板块中位列第 11/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为: 金科服务(10.63%)、建业新生活(4.17%)、佳兆业美好(0.50%); 本周跌幅前 3 的物业公司分别为: 正荣服务(-11.06%)、宝龙商业(-9.79%)、奥园健康(-7.27%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/07/20-2024/07/26)30 个大中城新房成交面积 167.84 万平方米, 同比下降 37.95%, 环比上升 0.02%。14 城二手房成交面积 203.23 万平方米, 同比上升 36.94%, 环比下降 4.06%。监测 13 个重点城市库存面积 11810.34 万平方米, 环比下降 0.12%, 去化周期 106.04 周, 较上周延长 1.87 周。上周(2024/07/15-2024/07/21)100 大中城市土地成交建面 1505.36 万平方米, 同比下降 47.34%, 环比下降 17.57%; 溢价率为 9.62%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/07/22-2024/07/28)房企境内新发债总额为 93.60 亿元, 同比下降 36.07%, 环比下降 46.65%; 债务总偿还量为 117.65 亿元, 同比下降 30.86%, 环比下降 1.16%; 净融资额-24.05 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.....	13

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 5 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 6 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 6 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
7月22日	全国	7月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%，5年期以上LPR为3.85%，均较上一期下降10个基点。
7月23日	湖南省怀化市	7月22日至8月22日，湖南省怀化市住房和城乡建设局就《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（征求意见稿）向社会征求意见。意见稿涉及购房信贷政策、公积金政策等。文件提出，支持已出让未开发的土地依法转让，对未完成开发投资总额25%以上的出让商住用地，探索实行预告登记转让制度。转让双方持《转让协议》向市不动产登记中心提出转让预告登记，待土地完成开发投资总额的25%以上后再依程序办理转让手续。推进“带押过户”业务跨银行业金融机构可办，覆盖房地产用地等各类不动产。新出让地块与相邻出让地块因规划需要合宗开发的，可将新出让地块与原出让土地出让使用年限调整一致。提倡土地使用权人利用闲置土地临时开发，提升土地利用效率。同时，加大去库存力度，鼓励国企收购库存现房。
7月23日	江苏省苏州市	近日，苏州市公积金中心发布了《关于开展苏州市2024年度住房公积金缴存基数调整的通知》，提出各地缴存基数最高不得超过苏州市2023年度职工月平均工资（工资总额）的3倍，即34700元。自愿参加住房公积金制度的灵活就业人员月缴存额自行确定（可随时调整），下限为最低月工资标准乘以10%（249元），按月缴存最高不超过6940元/月；调整后的缴存基数自2024年7月起执行。对2024年7月至调整办理当月期间少缴的住房公积金，单位在调整后应予以补缴。
7月24日	江苏省江阴市	7月22日，江苏省江阴市房地产调控领导小组办公室发布《关于进一步促进江阴市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，包括优化土地出让政策，推广商品住房“以旧换新”活动，加大公积金支持购房力度，全面推行房票安置等8条措施，提振住房消费信心。《通知》明确，江阴提出大力推广“旧房收购”。支持房地产开发企业开展“直接收购”式“以旧换新”业务，提档升级国企收购模式，鼓励支持其他房企直接收购，为开发企业与购房者在“以旧换新”过程中的旧房收购和新房交易提供便捷服务。积极开展“联合帮卖”。鼓励房地产开发企业与房地产经纪机构合作，通过优先推售、集中帮卖模式，为购房者提供卖旧买新服务。
7月25日	广东省惠州市	7月24日，广东省惠州市住房公积金管理中心发布关于下调二手房个人住房公积金贷款首付比例的通知。通知显示，为适应房地产市场供求变化的新形势，更好满足职工的刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康的发展，惠州市宣布下调二手房个人住房公积金贷款首付比例。对于购买自住住房为存量房（二手房）的，全部贷款金额（含组合贷款）由不超过抵押物价值的60%调整至不超过抵押物价值的70%（即在惠州市购买二手房的首付款比例由不低于抵押物价值的40%下调至不低于抵押物价值30%）。
7月26日	湖北省黄石市	7月26日，湖北省黄石市住房公积金中心出台相关措施对住房公积金政策进行优化，以加大住房公积金政策支持力度，满足缴存人刚性和改善性需求，促进房地产市场供需匹配、平稳健康发展。文件提出，在提高高层次人才贷款额度上，将东楚英才卡A卡持有人、东楚英才卡B卡持有人最高贷款额度分别上浮至120万元、110万元。同时，支持缴存人“以小换大”“以旧换新”。缴存人在2024年2月7日后出售黄石范围内（包含大冶市、阳新县）产权清晰的自有非自建住房，用于置换建筑面积更大的住房或新建商品住房，申请住房公积金贷款时，认定为首套房，该条政策有效期至2025年6月30日。
7月26日	吉林省长春市	7月25日，吉林省长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知》。通知结合了“本地房、全国贷”贷款认定方式和现行政策，对“首套房”贷款政策的认定执行标准进行调整；降低了“二套房”贷款首付比例；优化贷款次数计算方式；针对高校、职业院校及技工院校毕业生职工群体制定了相应的贷款优惠政策；阶段性提高长春市部分城区开发区的单笔贷款最高限额。

资料来源：新华网、澎湃新闻、中国房地产网、黄石发布、长春公积金、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

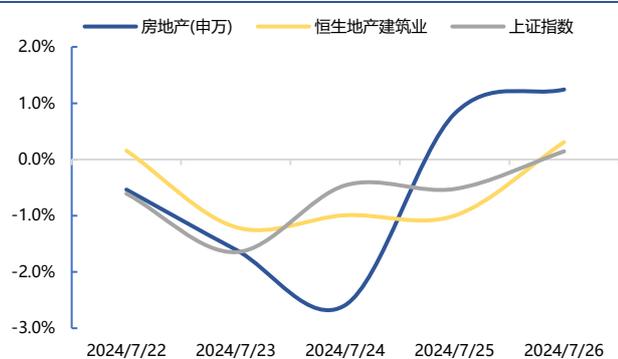
2.1 房地产板块

本周（2024/07/22-2024/07/28）申万房地产指数下跌 2.69%，跑赢上证综指 0.37pct，在各类板块中位列第 19/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.71%，跑输恒生综指 0.45pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：万通发展（10.82%）、中骏集团控股（10.69%）、市北高新（9.88%）、冠城大通（7.87%）、天誉置业（7.69%）、金科股份（6.36%）、美的置业（4.99%）、深振业 A（4.17%）、荣丰控股（3.32%）、海泰发展（2.70%）；

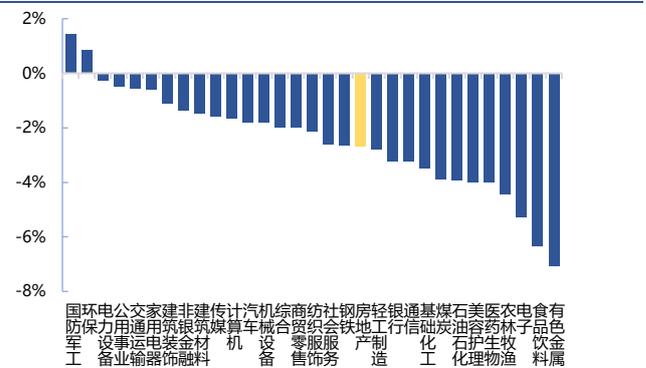
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：山子高科（-30.08%）、弘阳地产（-27.63%）、福星股份（-17.18%）、绿地香港（-12.38%）、禹洲集团（-12.20%）、佳兆业集团（-11.81%）、中国海外宏洋集团（-11.05%）、易居企业控股（-10.00%）、万科企业（-9.70%）、金地商置（-9.48%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



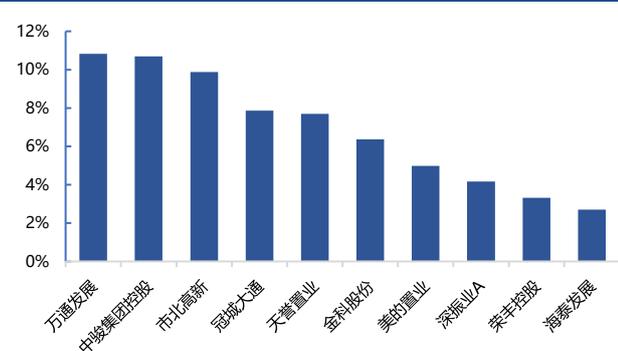
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



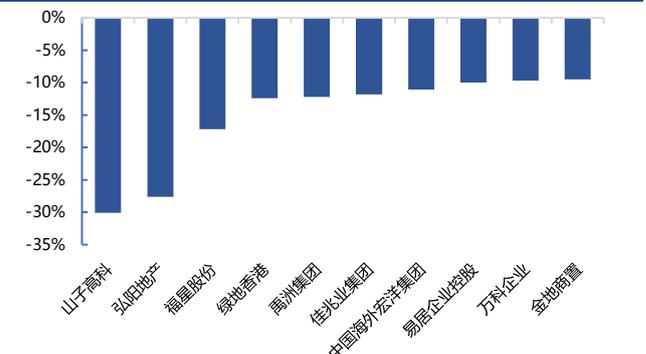
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



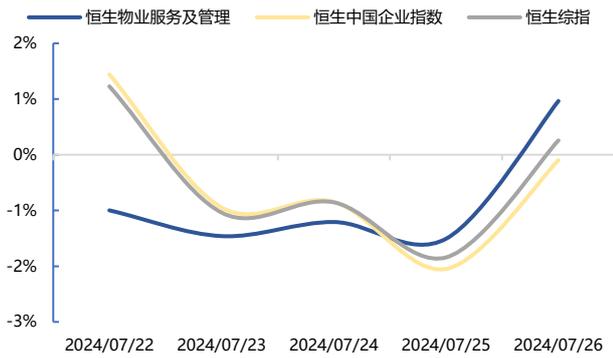
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

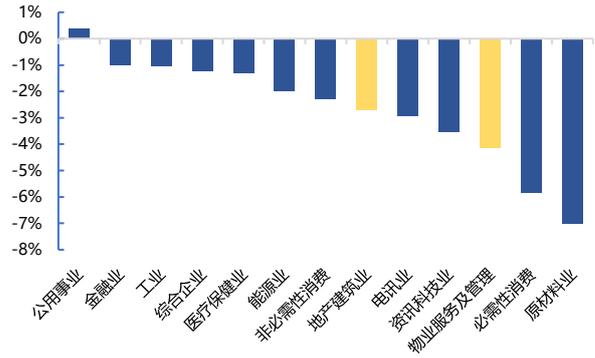
本周（2024/07/22-2024/07/28）恒生物业服务及管理板块下跌 4.16%，跑输恒生综指 1.90pct，在各类板块中位列第 11/13。

本周仅 4 家物业公司上涨，分别为：金科服务（10.63%）、建业新生活（4.17%）、佳兆业美好（0.50%）、建发物业（0.36%）；

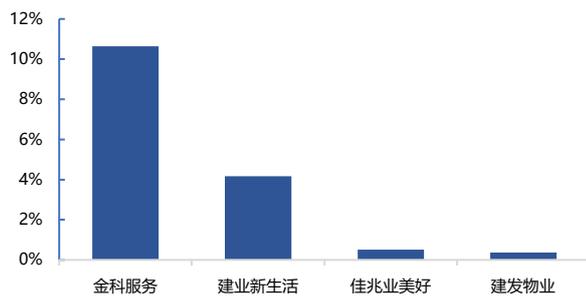
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（-11.06%）、宝龙商业（-9.79%）、奥园健康（-7.27%）、华润万象生活（-7.11%）、时代邻里（-7.00%）、远洋服务（-5.43%）、越秀服务（-5.19%）、绿城管理控股（-5.07%）、恒大物业（-4.35%）、保利物业（-4.18%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


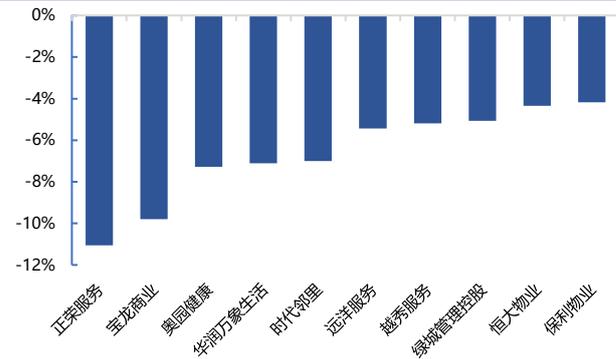
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 5 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		
7/22	栖霞建设	2024 年上半年实现合同销售金额 3.8 亿元
7/25	凤凰股份	二季度商品房合同销售金额 1.87 亿元, 同比增加 50.73%
7/26	招商蛇口	2024 年半年度净利润同比下降 34.17%
7/26	中国武夷	第二季度国际工程业务新签订单 6 个, 金额 11.3 亿元
债券相关		
7/22	保利置业集团	保利置业集团附属发行 20 亿元 2024 年第二期公司债券
7/23	万科企业	每手“23 万科 01”将于 7 月 24 日派息 31 元
7/24	万科 A	将于 7 月 26 日支付债券 21 万科 06 的利息, 每手债券派息 34.9 元人民币
7/25	金融街	2024 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) 发行规模不超过 19 亿元
7/25	富力地产	“H16 富力 4”及“H19 富力 2”将分期偿付
7/26	中交地产	21 中交债回售金额为 100 元, 登记期为 2024 年 7 月 29 日至 8 月 2 日
股权回购		
7/22	福星股份	拟收购惠之美集团 100% 股权
7/22	金科服务	斥资 3859.56 万港元回购 600 万股
7/25	金科服务	斥资 8616 港元回购 1200 股

人事变动		
7/26	佳源服务	朱宏戈辞任董事会主席、执行董事等职务
7/26	雅居乐集团	高梓燊获委任为公司秘书
股息派发		
7/23	保利发展	2023 年年度每 10 股派 4.1 元，股权登记日为 7 月 29 日
7/24	龙湖集团	将于 8 月 22 日派发末期股息每股 0.23 元
7/24	福瑞达	2023 年年度每 10 股派 1 元，股权登记日为 7 月 30 日
7/24	中华企业	2023 年年度每 10 股派 0.28 元，股权登记日为 7 月 30 日
7/24	上实发展	2023 年年度每 10 股派 0.21 元，股权登记日为 7 月 30 日
其他公告		
7/22	冠城大通	签订先登高科股份转让框架协议
7/22	亚通股份	变更主要办公地址
7/23	中国武夷	公司控股股东拟重组
7/23	碧桂园服务	根据获采纳购股权计划要约授出合共 2.25 亿份购股权
7/23	滨江集团	竞得杭州 233686 万元住宅用地使用权
7/23	绿地控股	公司董事胡欣接受纪律审查和监察调查
7/23	同济科技	回购股份事项前十大股东和前十大无限售条件股东持股情况
7/23	雅生活服务	拟授出一系列贷款
7/24	*ST 金科	公司战投引进有序推进，与央国企战投也在积极接洽中
7/24	富力地产	被列入失信被执行人名单
7/24	华夏幸福	董事长、实控人王文学 24 日增持 170 万股
7/24	津投城开	津投资本拟继续增持 2000 万元-4000 万元股份
7/24	嘉华国际	发行约 1983.4 万股以股代息股份
7/25	*ST 和展	控股子公司源网荷储一体化能源开发项目被纳入实施范围
7/25	城建发展	拟对第二次回购的 7895.07 万股实施注销
7/26	*ST 金科	第一次债权人会议已表决通过破产重整案债务人财产管理方案等两项议案
7/26	广汇物流	发布回购股份事项前十大股东和前十大无限售条件股东持股情况
7/26	星悦康旅	南粤星桥有限合伙基金拟出售 Best Discovery 的全部已发行股本
7/26	中国恒大	周承炎辞任独立非执行董事，股票继续停牌

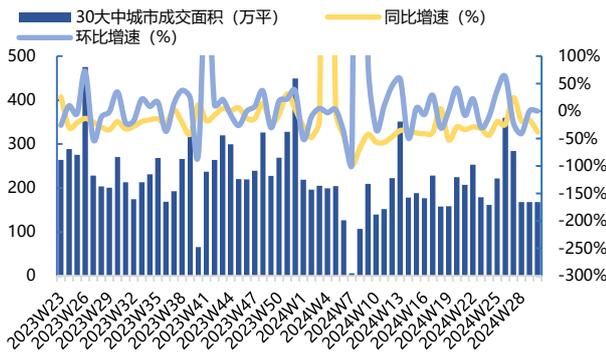
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

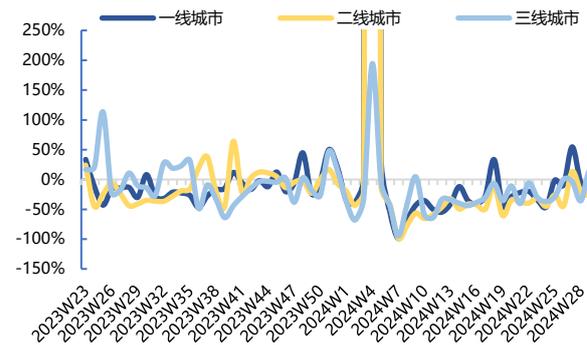
本周（2024/07/20-2024/07/26）新房成交数据：30个大中城新房成交面积167.84万平方米，同比下降37.95%，环比上升0.02%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为63.88/76.60/27.35万平方米，同比变动-40.58%/-40.52%/-19.95%，环比变动-4.62%/8.30%/-9.09%。房价方面，6月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.88%，环比下跌0.67%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.70%/-4.50%/-5.40%；环比变动-0.50%/-0.70%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



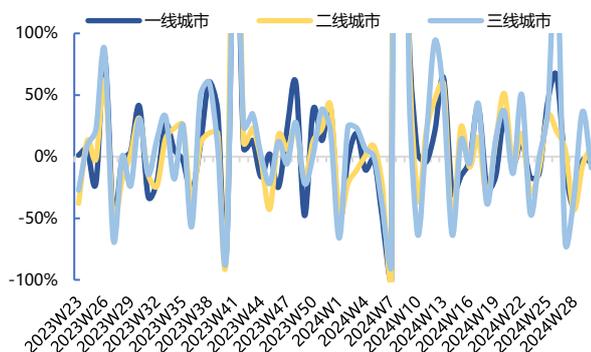
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



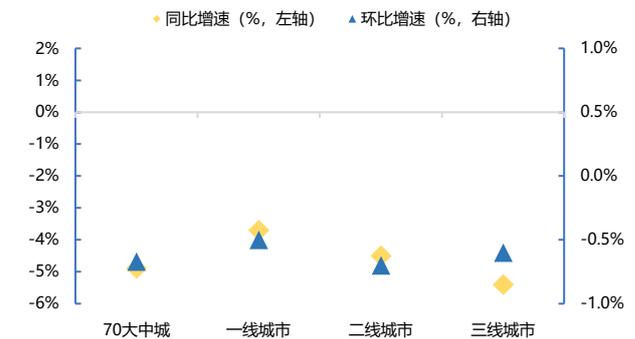
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

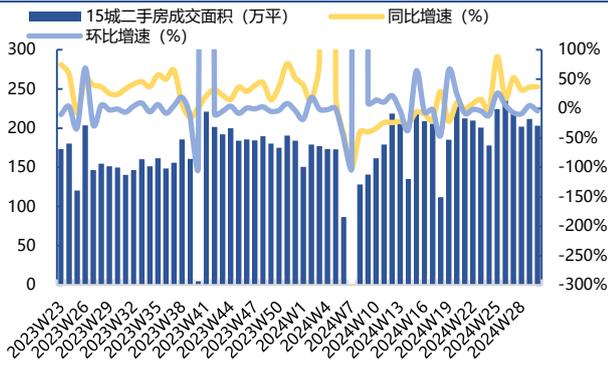
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速



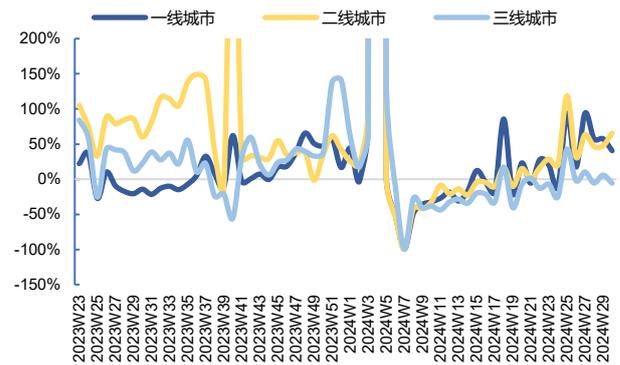
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

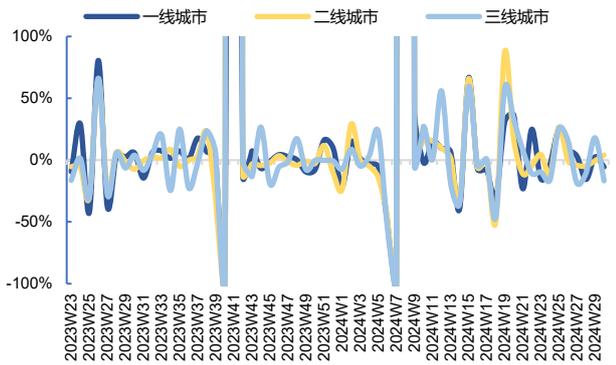
本周（2024/07/20-2024/07/26）二手房成交数据：15城二手房成交面积203.23万平方米，同比上升36.94%，环比下降4.06%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.17/107.90/51.16万平方米，同比变动40.64%/65.77%/-5.65%，环比变动-5.55%/4.17%/-16.80%。房价方面，6月70大中城二手房价格指数同比下跌7.87%，环比下跌0.85%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.00%/-7.90%/-7.70%；环比变动-0.40%/-0.90%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


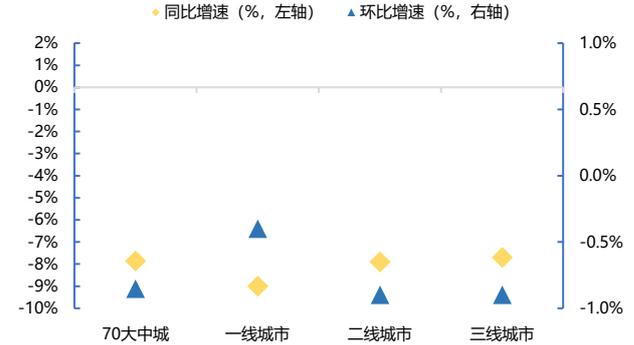
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


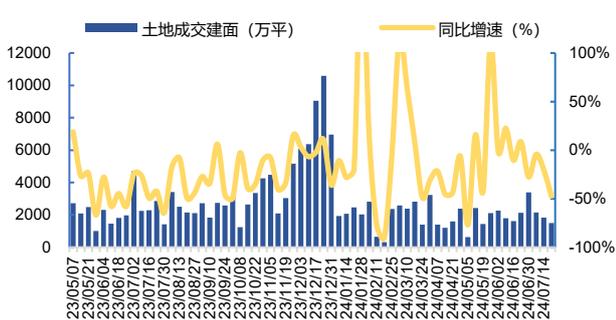
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年6月二手房价格指数同环比增速 (%)


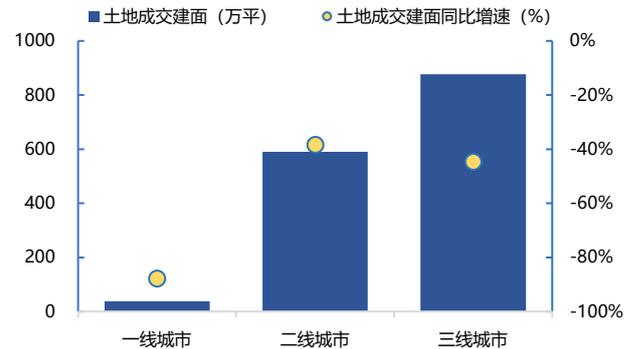
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

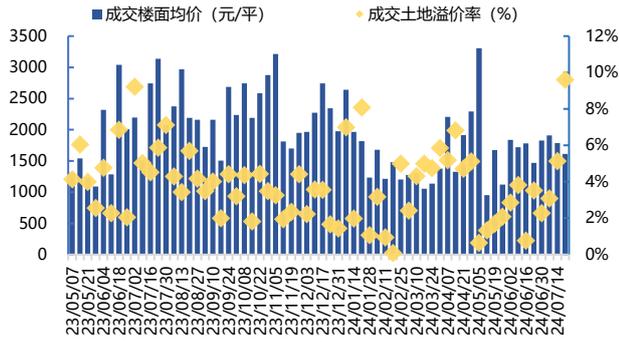
上周(2024/07/15-2024/07/21)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1505.36 万平方米, 同比下降 47.34%, 环比下降 17.57%; 溢价率为 9.62%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 38.39/589.63/877.35 万平方米, 同比变动-87.81%/-38.43%/-44.68%, 溢价率分别为 0.23%/12.60%/3.97%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


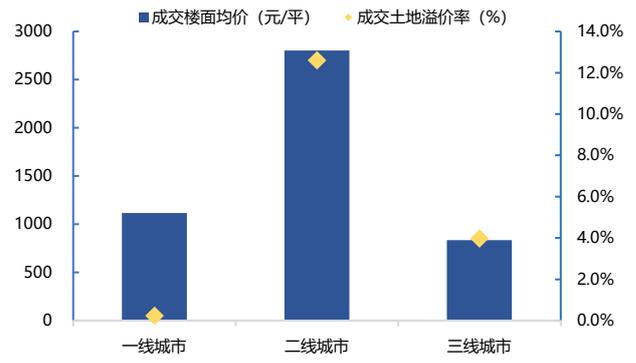
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


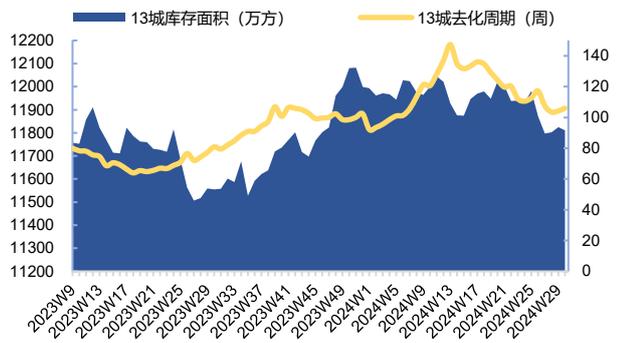
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


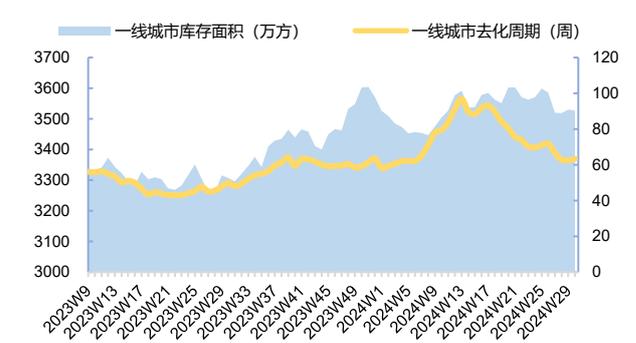
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

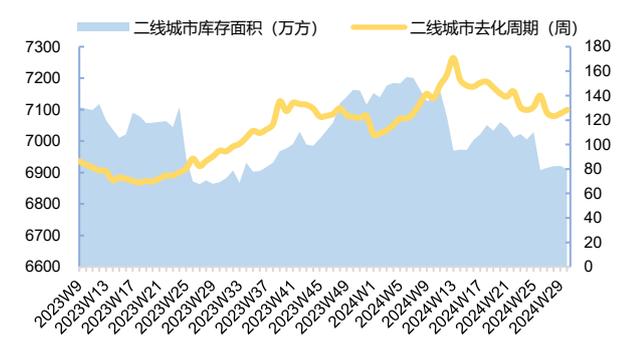
本周(2024/07/20-2024/07/26)监测 13 个重点城市库存面积 11810.34 万平方米, 环比下降 0.12%, 去化周期 106.04 周, 较上周延长 1.87 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.08%/-0.15%/-0.09%, 去化周期环比变动 0.81/2.91/13.41 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


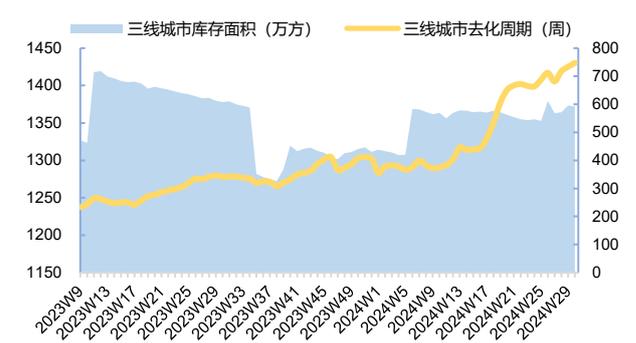
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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: 2024W30 重点城市库存和去化周期情况

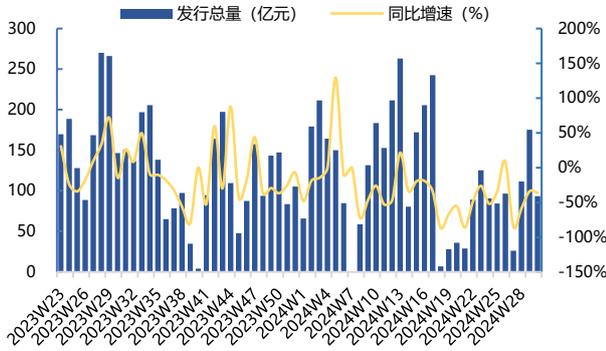
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1063.37	-0.31%	10.29	103.35	104.05
上海 (住宅)	816.72	0.75%	23.61	34.59	33.42
广州 (住宅)	1149.02	-0.21%	15.83	72.60	71.95
深圳 (住宅)	498.22	-0.65%	5.94	83.86	84.60
二线城市					
杭州 (住宅)	600.58	-3.02%	16.82	35.70	36.95
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	4.16	688.84	597.78
福州 (住宅)	271.13	-1.25%	3.13	86.50	85.51
苏州 (住宅)	688.29	0.63%	7.73	89.08	87.87
温州 (住宅)	939.47	0.00%	13.41	70.05	67.39
宁波 (住宅)	762.46	1.05%	8.62	88.46	86.51
三线城市					
泉州 (商品房)	785.14	-0.07%	0.61	1279.12	1266.26
莆田 (住宅)	202.59	-0.37%	0.52	390.42	373.05
宝鸡 (商品房)	384.28	0.00%	0.70	546.44	544.52

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

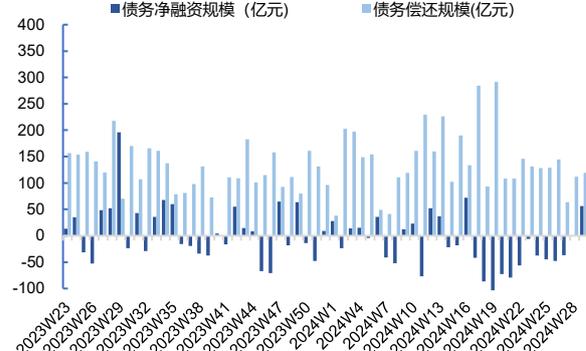
本周(2024/07/22-2024/07/28)房企境内新发债总额为 93.60 亿元, 同比下降 36.07%, 环比下降 46.65%; 债务总偿还量为 117.65 亿元, 同比下降 30.86%, 环比下降 1.16%; 净融资额-24.05 亿元。

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 张江高科 MTN002	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2024-07-22	8.00	3.00	2.15	中期票据
24GTC2A1	西部证券股份有限公司	2024-07-22	3.38	0.92	2.40	资产支持证券
24GTC2A2	西部证券股份有限公司	2024-07-22	2.69	1.92	2.60	资产支持证券
24GTC2A3	西部证券股份有限公司	2024-07-22	1.11	2.42	2.80	资产支持证券
24GTC2 次	西部证券股份有限公司	2024-07-22	0.62	3.67	--	资产支持证券
24 海恒 01	合肥海恒控股集团有限公司	2024-07-22	7.00	5.00	2.00	公司债
24 番禺 02	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	2024-07-22	12.00	5.00	2.50	公司债
24 苏州高新 SCP038	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-23	2.00	0.48	1.87	短期融资券
24 苏州高新 SCP037	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-23	3.00	0.60	1.85	短期融资券
24 金街 05	金融街控股股份有限公司	2024-07-23	14.00	5.00	2.30	公司债
24 金街 06	金融街控股股份有限公司	2024-07-23	5.00	7.00	2.70	公司债
24 京城投 MTN004A	北京城建投资发展股份有限公司	2024-07-25	5.00	5.00	2.21	中期票据
24 京城投 MTN004B	北京城建投资发展股份有限公司	2024-07-25	5.00	5.00	2.34	中期票据
24 浦东开发 MTN002	上海浦东开发(集团)有限公司	2024-07-26	10.40	3.00	--	中期票据
24 江淮建设 PPN001	扬州江淮建设发展有限公司	2024-07-25	14.40	3.00	2.38	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。