

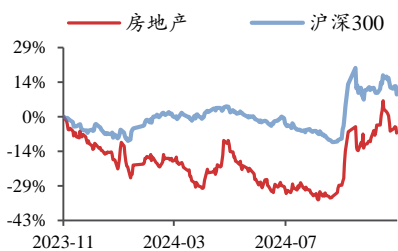
## 房地产

2024年11月24日

投资评级：看好（维持）

——行业周报

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

- 《重启去库存，新周期再出发—2025年房地产行业投资策略》-2024.11.22
- 《加大税收优惠力度，促进改善购房需求释放—行业点评报告》-2024.11.19
- 《新房价格环比降幅缩小，一线二手房价环比由降企稳—行业点评报告》-2024.11.18

## 新房成交面积同环比增长，一线城市普通住宅划分标准悉数取消

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

**● 核心观点：新房成交面积同环比增长，一线城市普通住宅划分标准悉数取消**  
 本周我们跟踪的68城新房成交同比增长，环比增长，20城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比增长，溢价率环比下降。本周政策端LPR环比持平，一线城市普通住宅划分标准悉数取消。本周全国100大中城市推出土地规划建筑面积7043万平方米，成交土地规划建筑面积3647万平方米，同比增加18%，成交溢价率为5.2%。杭州土地市场火热，3宗住宅用地出让总起拍价39.57亿元，最终3宗均溢价成交共收金51.37亿元。2024年9月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善，维持行业“看好”评级。

### ● 政策端：LPR环比持平，一线城市普通住宅划分标准悉数取消

**中央层面：央行：**中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年11月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.1%，5年期以上LPR为3.6%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

**地方层面：深圳：**自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准，并明确相关税收政策。**北京：**取消普通住房和非普通住房标准。**上海：**取消普通住房和非普通住房标准。**广州：**2024年12月1日起取消广州市普通住宅和非普通住宅的划分标准。**长沙：**职工家庭购买首套或者第二套改善性自住房申请公积金贷款，最低首付款比例统一调整为20%，组合贷款同步调整。

### ● 市场端：土地成交面积同比增长，杭州土拍市场火热

**销售端：**2024年第47周，全国68城商品住宅成交面积330万平米，同比增加1%，环比增加11%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达12391万平米，累计同比下降29%。全国20城二手房成交面积为207万平米，同比增速+5%，前值+11%；年初至今累计成交面积8579万平米，同比增速-3%，前值-3%。

**投资端：**2024年第47周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积7043万平方米，成交土地规划建筑面积3647万平方米，同比增加18%，成交溢价率为5.2%。**杭州：**杭州土地市场3宗住宅用地出让，总用地面积70079m<sup>2</sup>，总规划建面154353.5m<sup>2</sup>，总起拍价39.57亿元。最终3宗均溢价成交，星耀房产、滨江集团、自然人洪礼昌各斩获一宗，共收金51.37亿元。

### ● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第47周，信用债发行79.5亿元，同比减少44%，环比增加63%，平均加权利率2.47%。信用债累计发行规模3544.6亿元，同比减少12%。

### ● 风险提示：市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 目 录

1、 LPR 环比持平，一线城市普通住宅标准划分悉数取消 .....	3
2、 销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同比增长 .....	5
2.1、 68 大中城市新房成交同比增长，环比增长 .....	5
2.2、 20 城二手房成交同比增长，环比下降 .....	7
3、 投资端：土地成交面积同比增长，杭州土拍市场火热 .....	8
4、 融资端：国内信用债发行规模环比增长 .....	9
5、 一周行情回顾 .....	10
6、 投资建议：维持行业“看好”评级 .....	11
7、 风险提示 .....	11

## 图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比增长 .....	5
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长 .....	5
图 3： 2024 年第 47 周 68 大中城市成交面积同比增长，环比增长 .....	6
图 4： 2024 年第 47 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长 .....	6
图 5： 2024 年第 47 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比增长 .....	6
图 6： 2024 年第 47 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比下降 .....	6
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好 .....	7
图 8： 17 城二手房成交同比增长 .....	7
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好 .....	7
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比增长 .....	8
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比增长 .....	9
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比下降 .....	9
图 13： 信用债单周发行规模环比增长 .....	9
图 14： 信用债累计发行规模同比减少 .....	10
图 15： 房地产指数下跌 0.83%，板块表现强于大市 .....	10

表 1： 1、 LPR 环比持平，一线城市普通住宅标准划分悉数取消 .....	3
表 2： 本周房地产行业个股中苏州高新、光明地产、粤宏远 A 涨幅靠前 .....	10
表 3： 本周房地产行业个股中*ST 松江、中润资源、世荣兆业跌幅靠前 .....	11

## 1、LPR 环比持平，一线城市普通住宅标准划分悉数取消

**中央层面：央行：**中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 11 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为：1 年期 LPR 为 3.1%，5 年期以上 LPR 为 3.6%。以上 LPR 在下一发布 LPR 之前有效。

**地方层面：(1) 上海：**取消普通住房和非普通住房标准，有关个人住房交易税收事项，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的 1%核定应纳个人所得税额。**(2) 长沙：**职工家庭购买首套或者第二套改善性自住房申请公积金贷款，最低首付款比例统一调整为 20%，组合贷款同步调整；单身缴存职工购买第二套改善性自住房为新建商品房的，可以申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)；异地缴存职工购买首套或者第二套改善性自住房为新建商品房的，可向长沙住房公积金管理中心(含省直分中心)申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)。**(3) 深圳：**深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，宣布自 2024 年 12 月 1 日起取消普通住房和非普通住房标准，并明确相关税收政策。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。**(4) 临沂：**单缴存职工家庭购买普通自住住房的住房公积金贷款额度上限由 50 万元上调至 70 万元；双缴存职工家庭的上限由 80 万元上调至 100 万元。对于多子女家庭(二孩及以上)，贷款额度上限上浮 30 万元，单缴存职工多子女家庭贷款额度上限 100 万元，双缴存职工多子女家庭贷款额度上限 130 万元。购买高品质住宅的住房公积金贷款额度上限上浮 20 万元，单缴存职工家庭上限 90 万元，双缴存职工家庭上限 120 万元。**(5) 北京：**取消普通住房和非普通住房标准。取消普通住房和非普通住房标准后，根据《公告》规定，个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，按照 5%的征收率全额缴纳增值税。**(6) 六安：**购买市城区尚未交付的新建商品住宅的购房人及其子女，可凭预告登记证明，从 2025 年秋季学期起，按照入学当年学区划分方案，享有与现房同等公办义务教育阶段学校入学权利。**(7) 枣庄：**实施阶段性购房补贴。在主城区范围内购买新建商品住房，给予总房价 1%-1.5%的购房补贴。同时，实施鼓励生育购房补贴。符合国家生育政策且新生儿落户枣阳的家庭，在主城区范围内购买新建商品住房，每套分别给予 3 万元(一孩)、5 万元(二孩)、10 万元(三孩及以上)奖补。每户家庭只享受一套商品住房补贴。**(8) 咸宁：**咸宁市城区户籍人口购房，每套给予 2 万元补贴，家庭首套住房额外再给予 2 万元补贴。非城区户籍人口购房，每套给予 3 万元补贴。市外户籍人口购房，每套给予 4 万元补贴。60 周岁以上非城区户籍人口购房，每套再给予 2 万元补贴。购买高品质住宅，每套再给予 1 万元补贴。**(9) 哈尔滨：**优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄至法定退休年龄后 5 年且最长不超过 30 年、提升贷款额度等措施。特别针对多子女家庭，提高公积金贷款额度上限，单人最高可贷 104 万元，双人最高可达 130 万元。此外，放宽商转公贷款申请条件，取消首次申请限制，支持购买首套或第二套改善性住房。**(10) 广州：**广州市住房和城乡建设局联合市财政局、市税务局发布通知，宣布自 2024 年 12 月 1 日起取消广州市普通住宅和非普通住宅的划分标准。

表1: LPR 环比持平，一线城市普通住宅标准划分悉数取消

时间	政策
2024/11/20	央行：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 11 月 20 日贷款市场报价利率(LPR)为：1 年期 LPR 为 3.1%，5 年期以上 LPR 为 3.6%。以上 LPR 在下一发布 LPR 之前有效。

时间	政策
2024/11/18	上海：取消普通住房和非普通住房标准，有关个人住房交易税收事项，对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，按照规定实行个人所得税核定征税，以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。
2024/11/18	长沙：职工家庭购买首套或者第二套改善性自住房申请公积金贷款，最低首付款比例统一调整为20%，组合贷款同步调整；单身缴存职工购买第二套改善性自住房为新建商品房的，可以申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)；异地缴存职工购买首套或者第二套改善性自住房为新建商品房的，可向长沙住房公积金管理中心(含省直分中心)申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)。
2024/11/19	深圳：深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，宣布自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准，并明确相关税收政策。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。
2024/11/19	临沂：单缴存职工家庭购买普通自住住房的住房公积金贷款额度上限由50万元上调至70万元；双缴存职工家庭的上限由80万元上调至100万元。对于多子女家庭(二孩及以上)，贷款额度上限上浮30万元，单缴存职工多子女家庭贷款额度上限100万元，双缴存职工多子女家庭贷款额度上限130万元。购买高品质住宅的住房公积金贷款额度上限上浮20万元，单缴存职工家庭上限90万元，双缴存职工家庭上限120万元。
2024/11/19	北京：取消普通住房和非普通住房标准。取消普通住房和非普通住房标准后，根据《公告》规定，个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税。
2024/11/20	六安：购买市城区尚未交付的新建商品住宅的购房人及其子女，可凭预告登记证明，从2025年秋季学期起，按照入学当年学区划分方案，享有与现房同等公办义务教育阶段学校入学权利。
2024/11/20	枣庄：实施阶段性购房补贴。在主城区范围内购买新建商品住房，给予总房价1%-1.5%的购房补贴。同时，实施鼓励生育购房补贴。符合国家生育政策且新生儿落户枣庄的家庭，在主城区范围内购买新建商品住房，每套分别给予3万元(一孩)、5万元(二孩)、10万元(三孩及以上)奖补。每户家庭只享受一套商品住房补贴。
2024/11/20	咸宁：咸宁市城区户籍人口购房，每套给予2万元补贴，家庭首套住房额外再给予2万元补贴。非城区户籍人口购房，每套给予3万元补贴。市外户籍人口购房，每套给予4万元补贴。60周岁以上非城区户籍人口购房，每套再给予2万元补贴。购买高品质住宅，每套再给予1万元补贴。
2024/11/21	哈尔滨：优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄至法定退休年龄后5年且最长不超过30年、提升贷款额度等措施。特别针对多子女家庭，提高公积金贷款额度上限，单人最高可贷104万元，双人最高可达130万元。此外，放宽商转公贷款申请条件，取消首次申请限制，支持购买首套或第二套改善性住房。
2024/11/22	广州：广州市住房和城乡建设局联合市财政局、市税务局发布通知，宣布自2024年12月1日起取消广州市普通住宅和非普通住宅的划分标准。

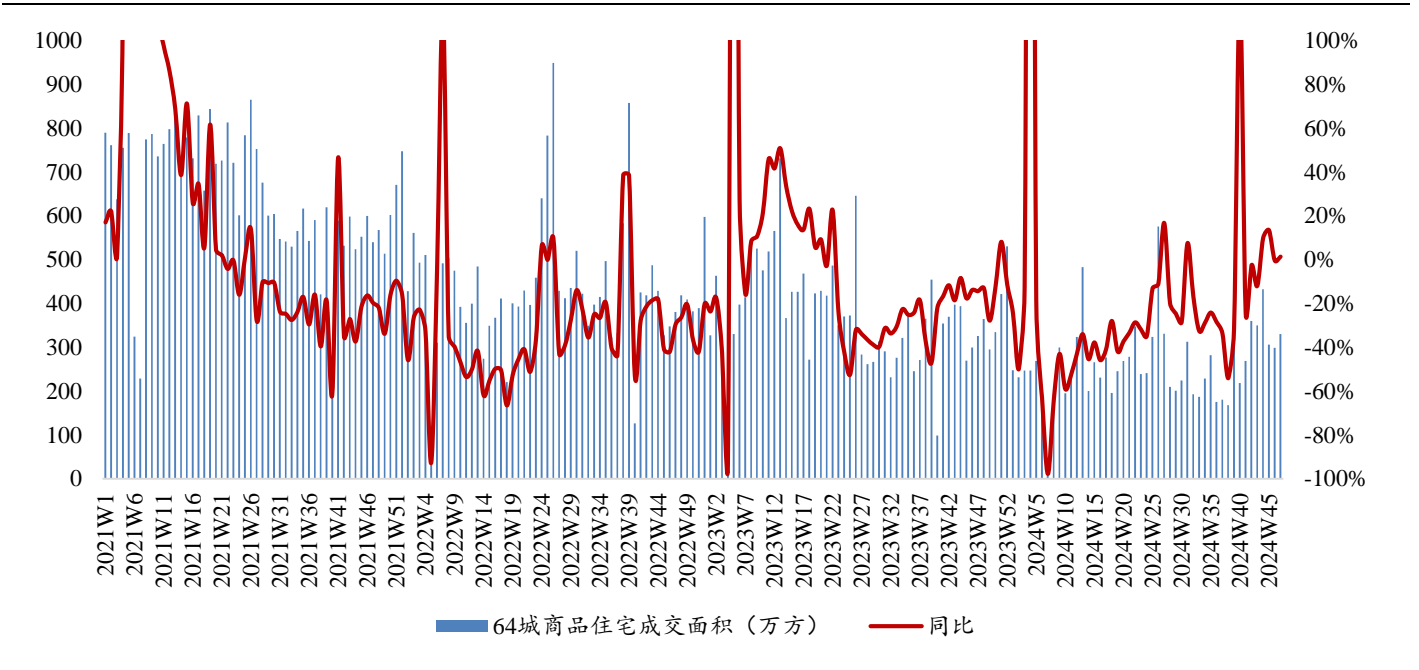
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同比增长

### 2.1、68大中城市新房成交同比增长，环比增长

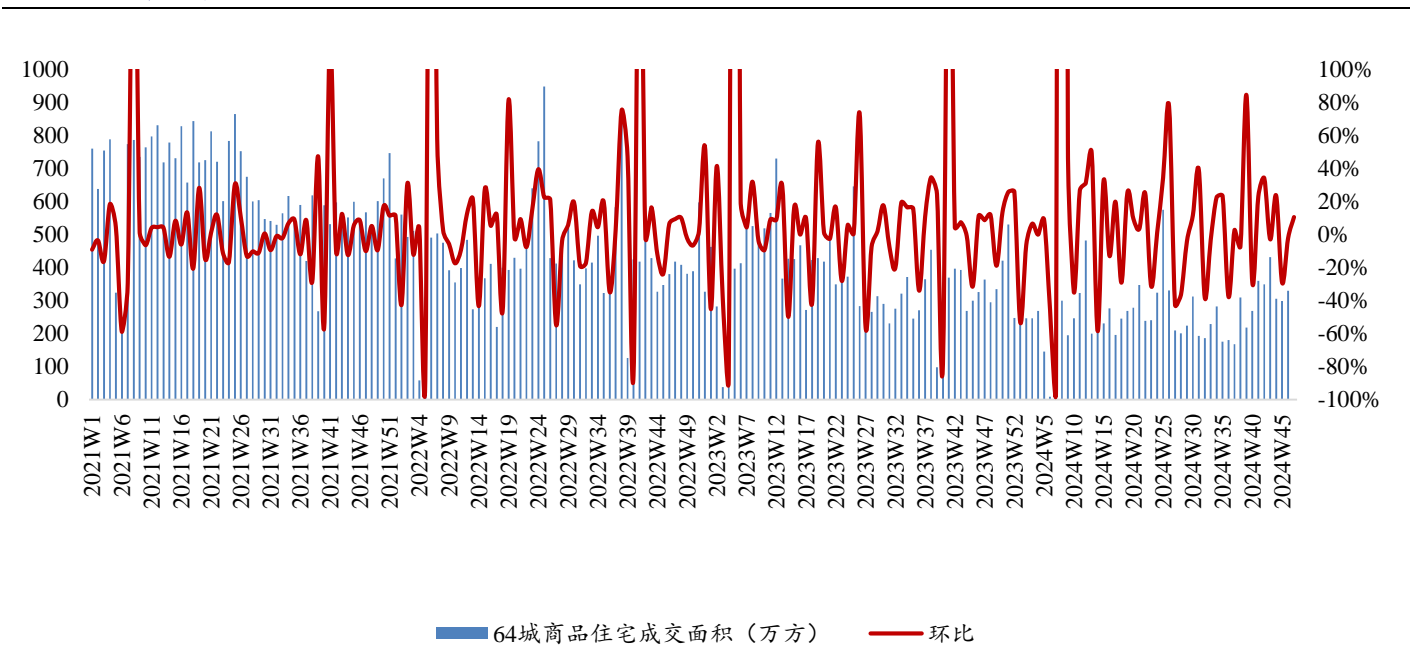
根据房管局数据，2024年第47周，全国68城商品住宅成交面积330万平方米，同比增加1%，环比增加11%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达12391万平方米，累计同比下降29%。

图1：64大中城市新房成交面积同比增长



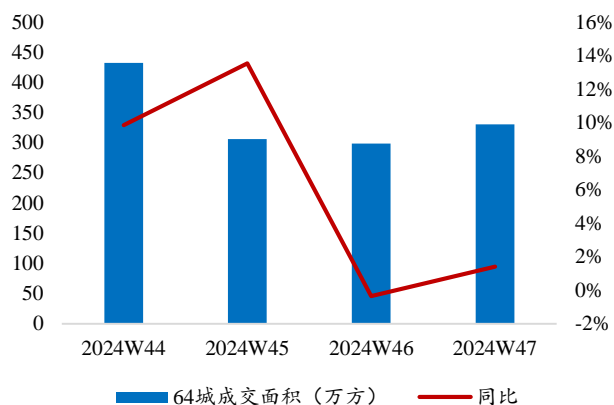
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



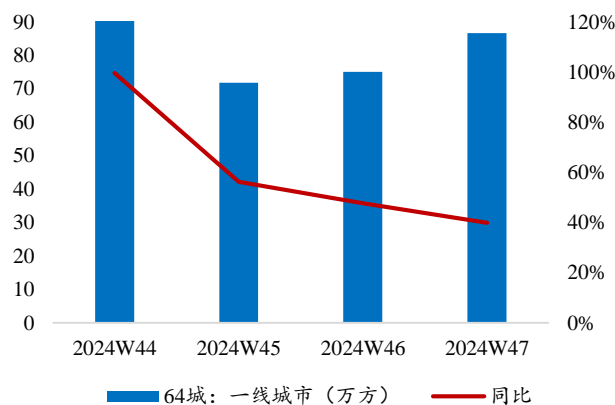
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第47周68大中城市成交面积同比增长，环比增长



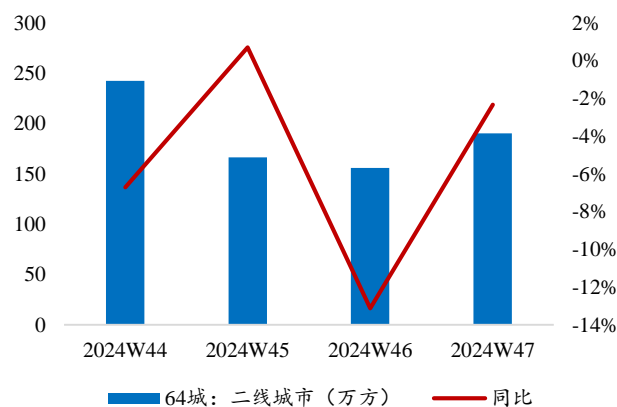
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第47周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长



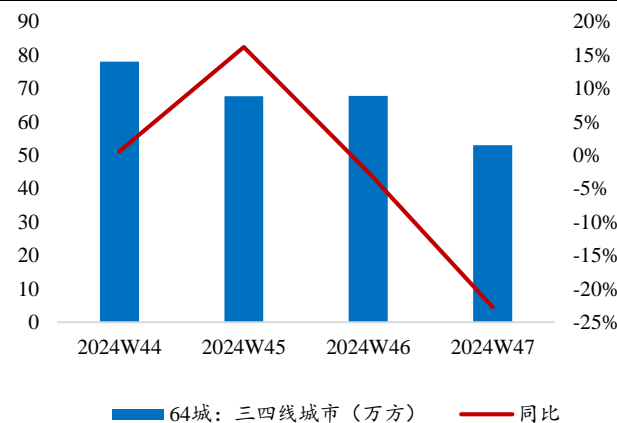
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第47周68大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

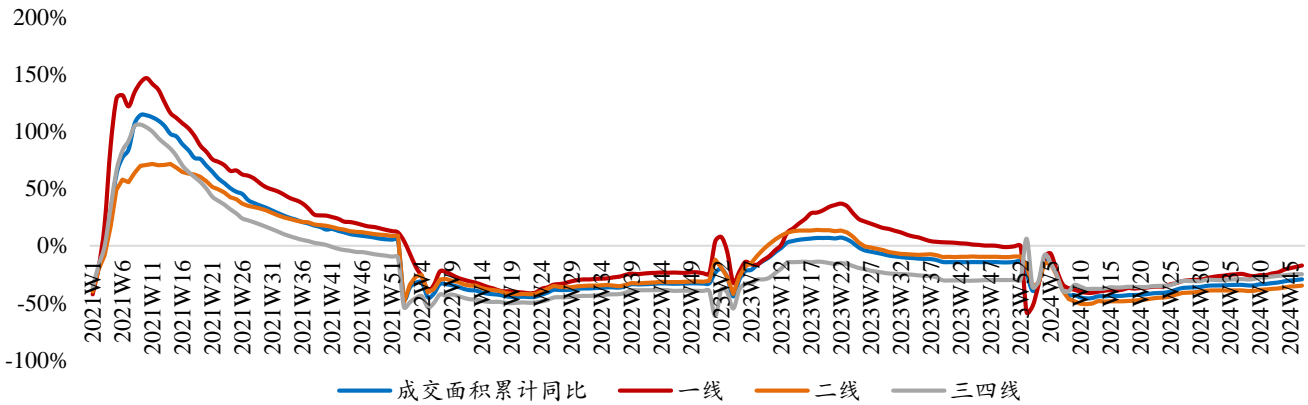
图6：2024年第47周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第47周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-29%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为40%、-2%、-23%，年初至今累计增速-17%、-35%、-25%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

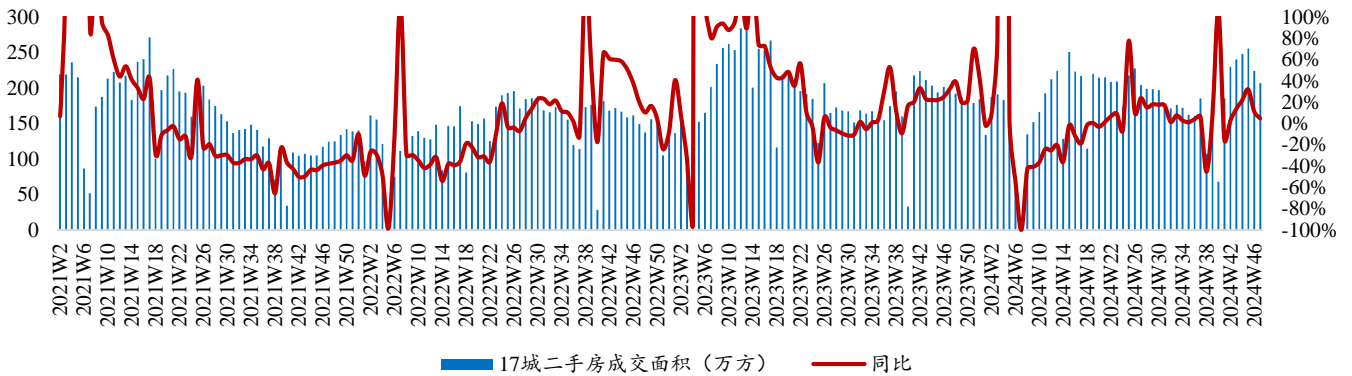


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、20城二手房成交同比增长，环比下降

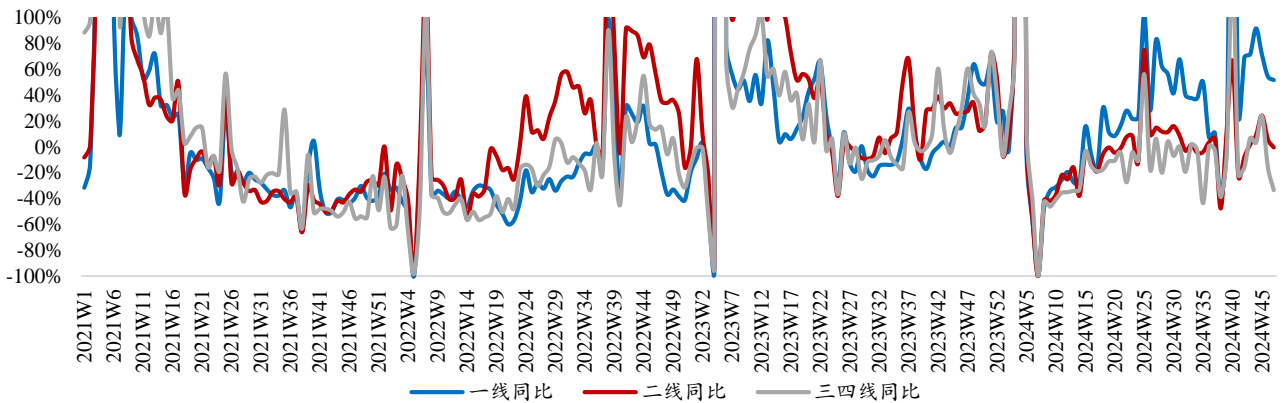
2024年第47周，全国20城二手房成交面积为207万平方米，同比增速+5%，前值+11%；年初至今累计成交面积8579万平方米，同比增速-3%，前值-3%。

图8：17城二手房成交同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好

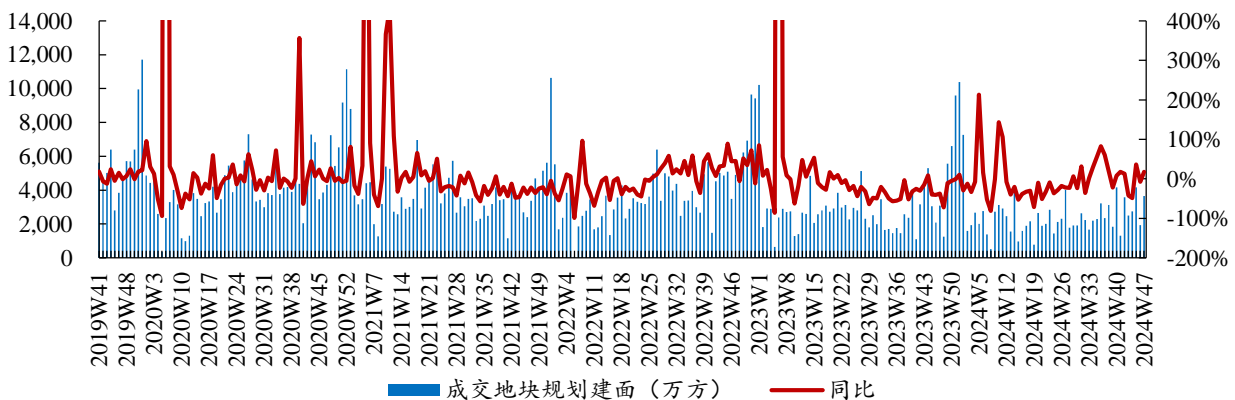


数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交面积同比增长，杭州土拍市场火热

2024年第47周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积7043万平方米，成交土地规划建筑面积3647万平方米，同比增加18%，成交溢价率为5.2%。一线城市成交土地规划建筑面积46万平方米，同比下降79%；二线城市成交土地规划建筑面积912万平方米，同比增加41%；三线城市成交土地规划建筑面积2689万平方米，同比增加21%。**杭州**：杭州土地市场再迎3宗住宅用地出让，分别位于上城区石桥单元、萧山区奥体博览中心单元和钱塘区下沙单元，总用地面积70079 m<sup>2</sup>，总规划建面154353.5 m<sup>2</sup>，总起拍价39.57亿元。最终3宗均溢价成交，星耀房产、滨江集团、自然人洪礼昌各斩获一宗，共收金51.37亿元。**苏州**：苏州迎来2宗宅地出让，总土地出让面积80163 m<sup>2</sup>，总规划建面94826.96 m<sup>2</sup>，总起始价约11.05亿元，最终2宗地块均底价成交，共收金11.05亿元。**南京**：南京迎来8宗江宁区住宅用地出让，总土地出让面积359032.3 m<sup>2</sup>，总规划建面595149 m<sup>2</sup>，总起拍价47.73亿元。最终8宗地块全部底价成交，共收金47.73亿元。**扬州**：扬州迎来6宗涉宅用地出让，其中经济开发区3宗、邗江区2宗、广陵区1宗，总建设用地面积约406103 m<sup>2</sup>，规划建面合计约462906.7 m<sup>2</sup>，总起价30.885亿元。最终5宗地块底价成交，GZ628地块延期出让，共收金24.64亿元。

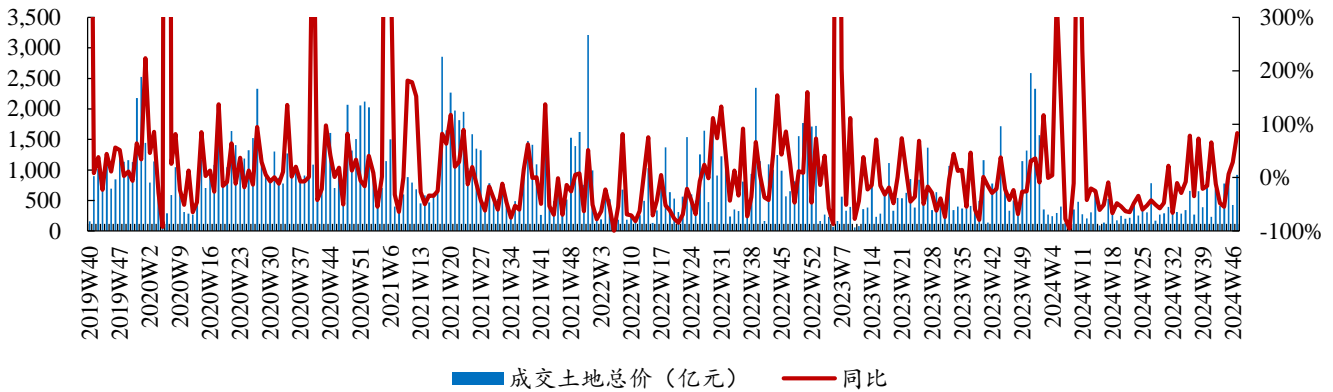
图10：100大中城市土地成交面积同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所



图11: 100大中城市土地成交总价同比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

图12: 100大中城市土地成交溢价率环比下降

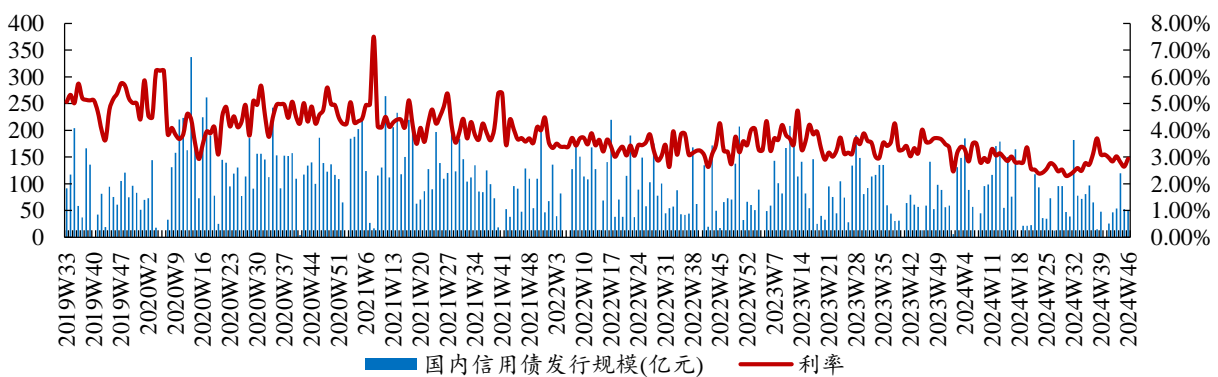


数据来源: Wind、开源证券研究所

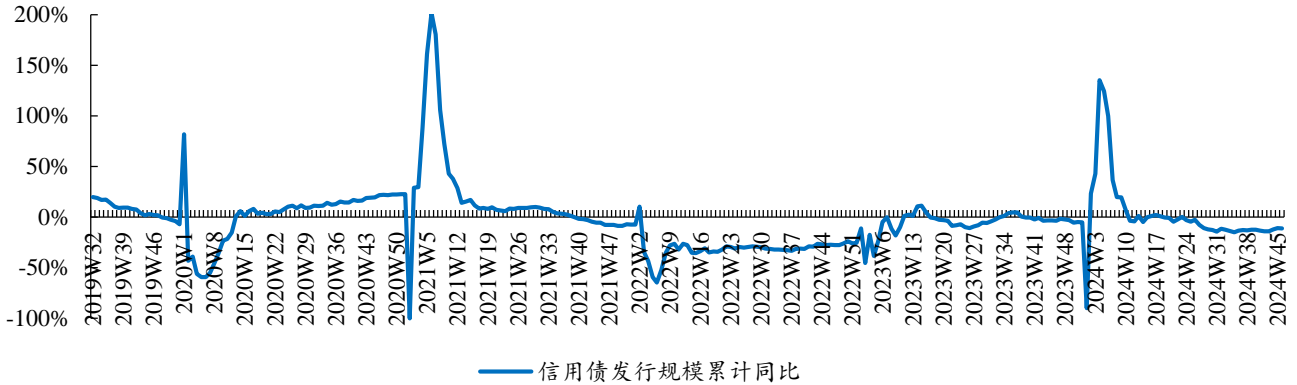
## 4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第47周，信用债发行79.5亿元，同比减少44%，环比增加63%，平均加权利率2.47%，环比减少47BP。信用债累计发行规模3544.6亿元，同比减少12%。

图13: 信用债单周发行规模环比增长



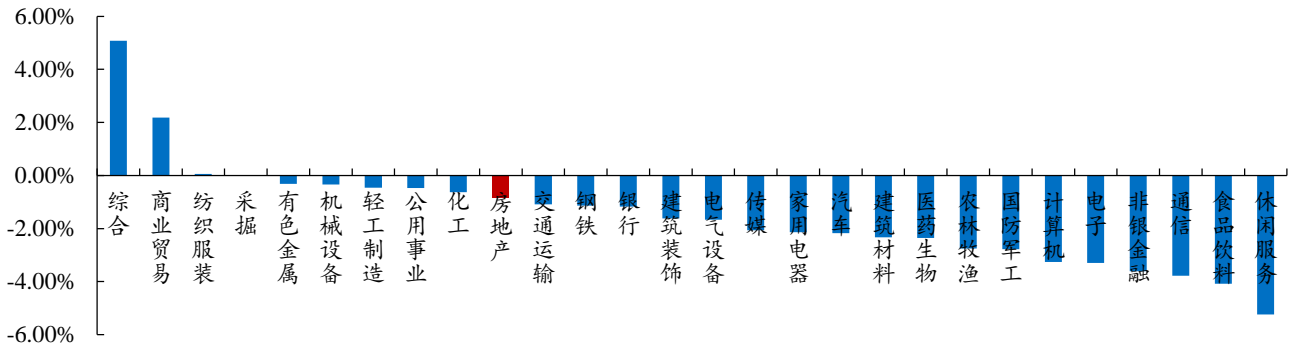
数据来源: Wind、开源证券研究所

**图14: 信用债累计发行规模同比减少**


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年11月18-22日, 下同)房地产指数下跌0.83%, 沪深300指数下跌2.6%, 相对收益为1.77%, 板块表现强于大市, 在28个板块排名中排第10位。个股表现方面, 房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为: 苏州高新、光明地产、粤宏远A、合肥城建、华夏幸福, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为\*ST松江、中润资源、世荣兆业、荣丰控股、\*ST中迪。

**图15: 房地产指数下跌0.83%, 板块表现强于大市**


数据来源: Wind、开源证券研究所

**表2: 本周房地产行业个股中苏州高新、光明地产、粤宏远A涨幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600736.SH	苏州高新	30.92%	33.52%	31.75%
2	600708.SH	光明地产	29.18%	31.78%	30.01%
3	000573.SZ	粤宏远A	26.88%	29.48%	27.71%
4	002208.SZ	合肥城建	19.27%	21.87%	20.10%
5	600340.SH	华夏幸福	17.67%	20.27%	18.50%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
6	601512.SH	中新集团	14.63%	17.23%	15.46%
7	600603.SH	广汇物流	13.14%	15.74%	13.97%
8	000631.SZ	顺发恒业	11.79%	14.38%	12.62%
9	600185.SH	格力地产	10.72%	13.32%	11.55%
10	000965.SZ	天保基建	10.66%	13.26%	11.49%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中\*ST 松江、中润资源、世荣兆业跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600225.SH	*ST 松江	-22.65%	-20.05%	-21.82%
2	000506.SZ	中润资源	-14.47%	-11.88%	-13.64%
3	002016.SZ	世荣兆业	-10.97%	-8.37%	-10.14%
4	000668.SZ	荣丰控股	-7.97%	-5.37%	-7.14%
5	000609.SZ	*ST 中迪	-7.66%	-5.07%	-6.83%
6	600649.SH	城投控股	-7.32%	-4.72%	-6.49%
7	000514.SZ	渝开发	-6.91%	-4.31%	-6.08%
8	000006.SZ	深振业 A	-6.54%	-3.95%	-5.71%
9	600895.SH	张江高科	-6.06%	-3.46%	-5.23%
10	000029.SZ	深深房 A	-5.81%	-3.21%	-4.98%

数据来源：Wind、开源证券研究所

## 6、投资建议：维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的 68 城新房成交同比增长，环比增长，20 城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比增长，溢价率环比下降。本周政策端 LPR 环比持平，一线城市普通住宅标准划分悉数取消，哈尔滨优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄至法定退休年龄后。本周全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 7043 万平方米，成交土地规划建筑面积 3647 万平方米，同比增加 18%，成交溢价率为 5.2%。杭州土地市场火热，3 宗住宅用地出让总起拍价 39.57 亿元，最终 3 宗均溢价成交共收金 51.37 亿元。2024 年 9 月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善，维持行业“看好”评级。

## 7、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn