

内地房地产行业周报

二手房销售环比增速回正，行业金融政策期限获延长

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 10%，2023 年累计成交面积同比上升 4%。其中一线环比上升较多城市为广州、深圳，环比上升 85%、28%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升 18%、1%、3%。2023 年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降 40%、28%、27%。

截至 7 月 14 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 18.7 个月，环比上升 8%。东营和南京去化周期环比上升较多，分别上升 21% 和 13%，去化周期分别由上期的 6.3 个月和 17.6 个月变动至 7.7 月和 19.9 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 7%。其中环比上升较多城市为金华、杭州，分别环比上升 410%、34%。2023 年累计成交面积同比上升 48%。2023 年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降 41%。

本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比持续负增长，主要系在济南、南京等地成交环比下滑较快的影响下，二线城市成交面积环比下降较多带动整体成交继续下滑；从城市区域来看，受成都、柳州、南宁三地成交分别下滑 25%、12%、14%影响，西部区域成交面积环比下降 19%、降幅扩大 4pct。二手房成交方面，重点城市二手房成交面积环比增速回正，增速大幅提升 33pct。其中，除青岛、厦门、宝鸡、佛山成交有所下滑外，其他 11 城环比回升，尤其金华成交面积环比上升最多，环比上升 410%。

库存方面，重点城市去化周期环比继续上升，增速较上周提升 4pct。从单一城市来看，一线城市中，上海、广州环比上升较多（分别环比上升 7%、8%），带动一线城市去化周期环比上升 5%；其他城市中，多数城市环比皆有所上升，东营、宁波、南京环比持续上升。

投资建议:

央行延长房地产相关金融政策期限，地方需求端政策持续发力促销售。周内，央行及国家金融监管总局决定延长“金融 16 条”内与房地产市场相关政策，主要涉及“引导金融机构继续对房企存量融资展期、加大保交楼金融支持”两方面，相关政策的延续或有望持续为开发房企注入充足资金，进一步保证地方保交楼政策的顺利落地；另一方面，该措施亦有助于持续缓解部分头部房企的流动性压力、控制行业内部风险加剧，避免市场预期继续下跌。地方政策上，各地进一步集中优化公积金贷款政策，通过降低居民购房成本激发其购置意愿，如厦门住房公积金实行异地缴存互认、珠海首套住房贷款额度在目前基础上再上浮 20%等。另外，近期部分城市鼓励开发企业团购销售商品住房，及提供优惠价格予符合条件的购房者（例如邵武鼓励“房地产开发企业在多子女家庭、引进人才及特殊人群购买新建商品住房时，给予特别优惠”），或对于推动销售企稳具有一定的积极作用。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

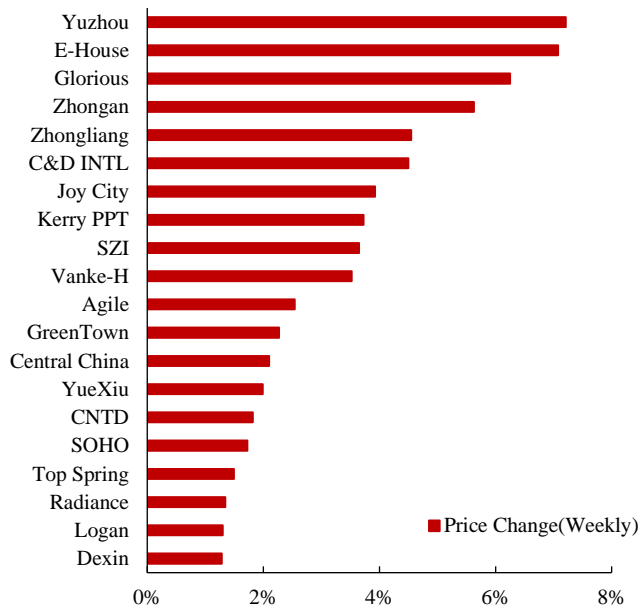


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

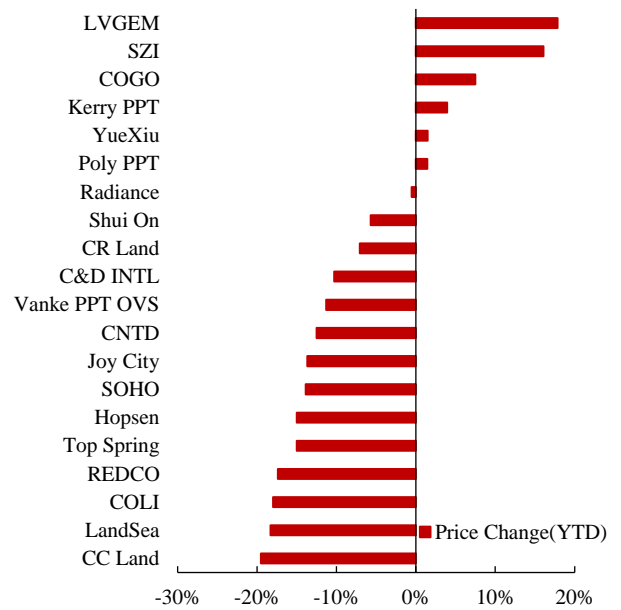
本周，禹洲地产、易居企业控股、恒盛地产本周涨幅居前。绿景中国、深圳控股、中国海外宏洋集团年初至今涨幅居前。

图 1：禹洲地产、易居企业控股、恒盛地产本周涨幅居前



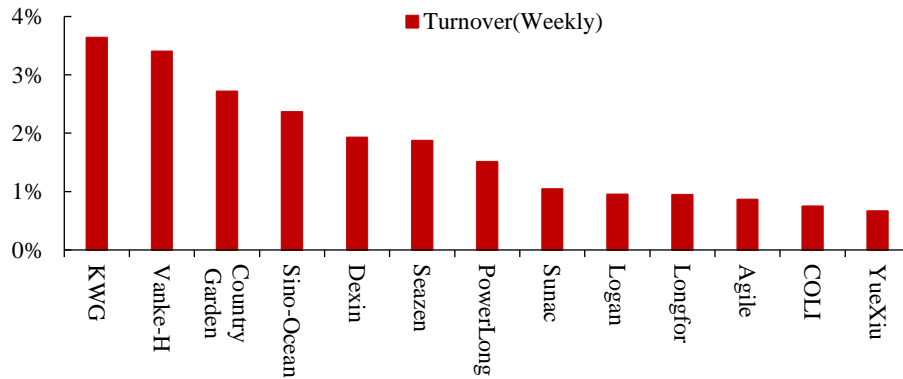
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿景中国、深圳控股、中国海外宏洋集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：合景泰富集团、万科企业、碧桂园本周换手率居前



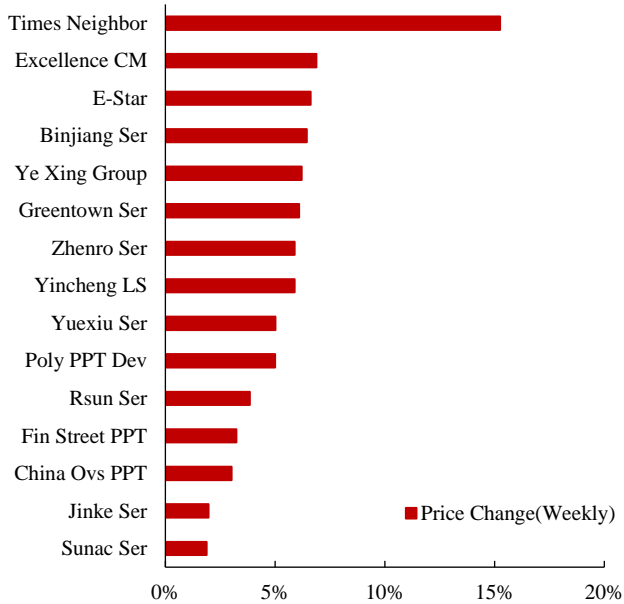
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

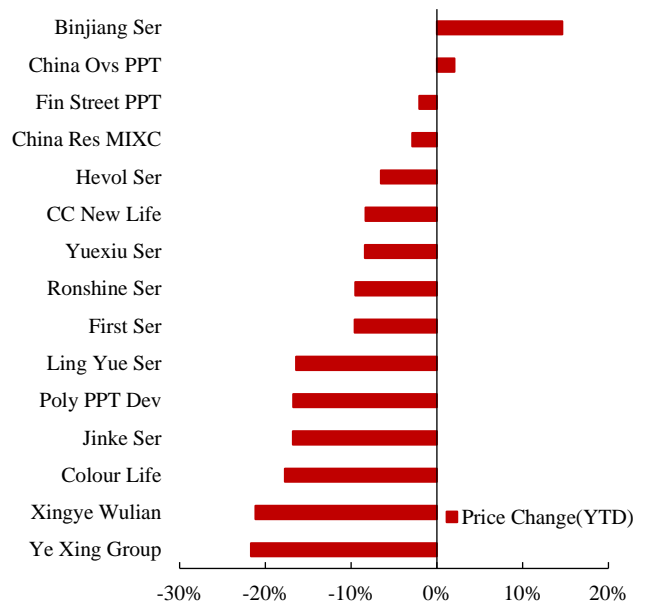
本周，时代邻里、卓越商企服务、星盛商业本周涨幅居前。滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：时代邻里、卓越商企服务、星盛商业本周涨幅居前



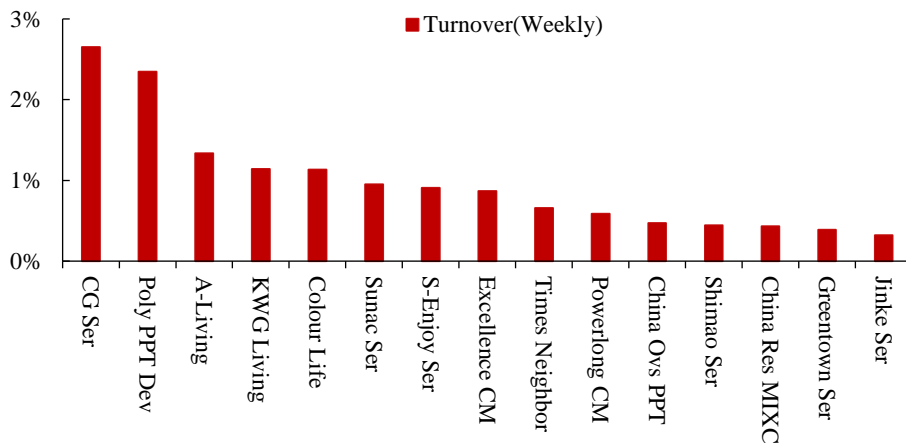
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：碧桂园服务、保利物业、雅生活服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究



2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 7-14			本年截至 7-14	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	147,977	5%	28%	650	-6%	-6%	289	-4%	41%	4,241	11%
上海	277,100	-17%	-20%	1,501	13%	-15%	612	9%	-21%	8,485	40%
广州	108,313	85%	11%	650	-5%	-46%	167	-41%	-27%	4,535	4%
深圳	54,489	28%	-43%	284	5%	-28%	97	-22%	-47%	1,733	-11%
一线城市	587,879	2%	-10%	3,085	4%	-24%	1,165	-8%	-16%	18,994	18%
二线城市	1,139,559	-19%	-38%	7,426	-17%	-40%	2,540	-25%	-28%	53,563	1%
三线城市	468,054	1%	-48%	3,372	4%	-44%	931	-33%	-57%	25,906	3%
北京	147,977	↑ 5%	↑ 28%	650	↓ -6%	↓ -6%	289	↓ -4%	↑ 41%	4,241	↑ 11%
青岛	137,913	↓ 0%	↓ -30%	1,500	↑ 14%	↓ -49%	276	↓ -41%	↓ -20%	7,040	↓ -10%
济南	104,271	↓ -35%	↓ -48%	661	↓ -11%	↓ -29%	264	↓ -11%	↓ -28%	5,014	↑ 9%
东营	12,082	↓ -2%	↓ -68%	148	↓ -15%	↑ 9%	24	↓ -71%	↓ -60%	949	↑ 32%
环渤海	402,243	↓ -11%	↓ -27%	2,959	↑ 1%	↓ -37%	854	↓ -26%	↓ -13%	17,245	↑ 2%
上海	277,100	↓ -17%	↓ -20%	1,501	↑ 13%	↓ -15%	612	↑ 9%	↓ -21%	8,485	↑ 40%
南京	66,833	↓ -42%	↓ -43%	419	↓ -30%	↓ -52%	182	↓ -30%	↓ -51%	3,953	↓ -25%
杭州	91,232	↓ -11%	↑ 12%	731	↑ 21%	↓ -23%	194	↓ -27%	↑ 2%	4,726	↑ 13%
苏州	81,411	↑ 20%	↓ -38%	487	↓ -19%	↓ -73%	149	↓ -40%	↓ -42%	3,564	↓ -33%
海门	3,066	↓ -1%	↓ -89%	19	↓ -44%	↓ -80%	6	↓ -51%	↓ -91%	247	↑ 33%
江阴	10,853	↓ -4%	↓ -63%	70	↓ -18%	↓ -50%	22	↓ -27%	↓ -69%	665	↑ 19%
温州	51,779	↑ 70%	↓ -22%	795	↑ 79%	↓ 37%	82	↓ -59%	↓ -52%	4,471	↑ 46%
无锡	-	-	-	138	↓ -36%	↓ -56%	45	↓ -53%	↓ -67%	1,648	↓ -7%
芜湖	13,231	↓ -55%	↓ -70%	108	↓ -16%	↓ -59%	42	↓ -35%	↓ -71%	1,006	↓ -40%
扬州	15,176	↓ -20%	↓ -70%	160	↓ -6%	↑ 8%	34	↓ -59%	↓ -55%	993	↑ 29%
舟山	13,080	↑ 149%	↓ -32%	101	↑ 85%	↓ -25%	18	↑ 61%	↓ -48%	444	↓ -26%
池州	6,095	↑ 12%	↓ -28%	29	↓ -40%	↓ -47%	12	↓ -50%	↓ -46%	323	↑ 22%
嘉兴	22,342	↑ 109%	↓ -23%	76	↑ 44%	↓ -66%	33	↑ 36%	↓ -38%	630	↓ -4%
绍兴	20,677	↑ 25%	↑ 89%	103	↑ 449%	↑ 26%	37	↑ 286%	↑ 28%	202	↓ -61%
宁波	25,979	↓ -28%	↓ -58%	273	↓ -22%	↓ -40%	62	↓ -53%	↓ -44%	2,297	↑ 7%
长三角	698,852	↓ -16%	↓ -35%	5,008	↑ 6%	↓ -41%	1,532	↓ -24%	↓ -39%	33,654	↑ 2%
广州	108,313	↑ 85%	↑ 11%	650	↓ -5%	↓ -46%	167	↓ -41%	↓ -27%	4,535	↑ 4%
深圳	54,489	↑ 28%	↓ -43%	284	↑ 5%	↓ -28%	97	↓ -22%	↓ -47%	1,733	↓ -11%
福州	28,808	↓ -33%	↑ 6%	156	↓ -3%	↓ -11%	72	↑ 38%	↑ 11%	1,033	↓ -17%
厦门	37,162	-	↓ -8%	187	↓ -22%	↑ 30%	37	↓ -35%	↓ -8%	1,401	↑ 51%
莆田	6,475	↑ 16%	↓ -39%	22	↓ -40%	↓ -41%	12	↓ -13%	↓ -18%	264	↓ -28%
惠州	18,610	↑ 16%	↓ -33%	82	↓ -21%	↓ -52%	35	↓ -19%	↓ -42%	868	↑ 31%
佛山	75,900	↑ 1%	↓ -52%	474	↓ -18%	↓ -47%	151	↓ -30%	↓ -50%	4,013	↓ -3%
肇庆	8,983	⇒ 0%	↓ -63%	38	⇒ 0%	↓ -57%	18	⇒ 0%	↓ -55%	364	↑ 39%
韶关	16,602	↑ 411%	↓ -3%	83	↑ 25%	↓ -4%	20	↓ -45%	↓ -37%	488	↓ -8%
云浮	3,816	↑ 1%	↓ -47%	15	↓ -17%	↓ -59%	8	↓ -25%	↓ -44%	218	↓ -21%
东莞	27,862	↓ -27%	-	214	↓ -11%	-	66	↓ -28%	-	1,727	-
茂名	43,134	↓ -7%	↓ -9%	209	↓ -16%	↓ -33%	89	↓ -14%	↓ -13%	1,741	↑ 89%
江门	12,982	↓ -1%	↓ -57%	76	↓ -23%	↓ -65%	26	↓ -22%	↓ -57%	931	↑ 10%
珠三角及南部其它城市	443,136	↑ 25%	↓ -24%	2,492	↓ -11%	↓ -33%	797	↓ -26%	↓ -30%	19,316	↑ 17%
鹤壁	17,676	↑ 43%	↓ -29%	53	↑ 50%	↓ -47%	30	↑ 125%	↓ -38%	462	↓ 0%
泰安	-	-	-	137	↓ -1%	↓ -14%	14	↓ -75%	↓ -79%	1,158	↑ 30%
北部	17,676	↓ -32%	↓ -66%	190	↑ 10%	↓ -27%	44	↓ -36%	↓ -61%	1,620	↑ 19%
武汉	91,593	↓ -23%	↓ -70%	601	↓ -53%	↓ -61%	210	↓ -38%	↓ -70%	7,389	↑ 6%
荆门	9,937	↓ -1%	↑ 8%	49	↑ 4%	↓ -31%	20	↑ 7%	↑ 40%	556	↑ 16%
渭南	2,379	↓ -49%	↑ 206%	14	↑ 70%	↑ 85%	7	↑ 58%	↑ 196%	49	↑ 10%
宝鸡	33,965	↑ 17%	↓ -31%	129	↑ 0%	↓ -40%	63	↑ 8%	↓ -40%	935	↓ -27%
中部	137,874	↓ -15%	↓ -63%	792	↓ -46%	↓ -57%	300	↓ -28%	↓ -63%	8,929	↑ 2%
成都	355,465	↓ -25%	↓ -38%	1,728	↓ -18%	↓ -11%	831	↓ -10%	↓ -11%	11,471	↑ 9%
柳州	16,620	↓ -12%	↓ -63%	93	↓ -17%	↓ -83%	36	↓ -4%	↓ -88%	1,099	↓ -44%
梧州	32,595	↑ 136%	↓ -31%	152	↓ -14%	↓ -39%	46	↓ -45%	↓ -67%	1,182	↓ -10%
南宁	91,032	↓ -14%	↑ 8%	468	↓ -31%	↓ -33%	197	↓ -29%	↑ 16%	3,947	↓ -3%
西部	495,711	↓ -19%	↓ -34%	2,441	↓ -20%	↓ -29%	1,110	↓ -16%	↓ -28%	17,699	↓ -1%
总计	2,195,492	-10%	-35%	13,883	-8%	-38%	4,636	-24%	-35%	98,463	4%
上升城市数目		16	8		12	5		8	7		22
下降城市数目		21	30		28	35		32	33		18

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/7/14



表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 18.7 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	10,796	-2%	-3%	16.6	2%	3%
上海	5,785	5%	22%	3.9	7%	43%
广州	11,764	0%	2%	18.1	8%	87%
深圳	4,242	-1%	43%	15.0	0%	97%
一线城市		1%	16%	13.4	5%	58%
杭州	1,600	2%	-31%	2.2	5%	-10%
南京	8,329	1%	-8%	19.9	13%	91%
苏州	6,875	0%	-20%	14.1	5%	196%
福州	4,802	0%	-12%	30.7	-4%	-2%
厦门	3,025	-1%	-4%	16.2	10%	-26%
温州	14,524	1%	16%	18.3	8%	83%
莆田	1,470	2%	-14%	65.8	10%	45%
宁波	4,036	-1%	-1%	14.8	13%	64%
东营	1,144	0%	-25%	7.7	21%	-31%
平均		0%	-3%	18.7	8%	49%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/7/14；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

2.2 二手房成交及价格数据

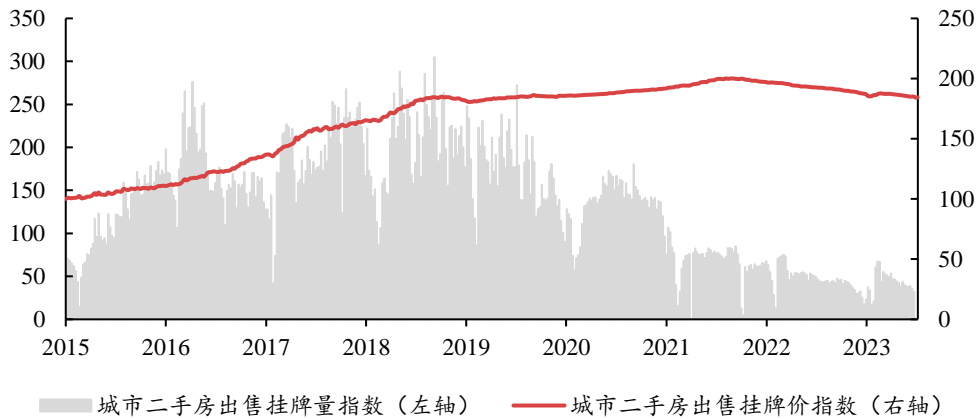
表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	207,734	↑6%	↓21%	1,021	↓12%	↓12%	403	↓12%	↓15%	7,940	↑16%
深圳	49,520	↑5%	↓8%	217	↓22%	↓4%	97	↓19%	↓4%	1,646	↑56%
杭州	50,970	↑34%	↓33%	211	↓23%	↓38%	89	↓21%	↓41%	2,020	↑30%
南京	142,037	↑3%	↓16%	623	↓27%	↓9%	280	↓19%	↓8%	5,036	↑52%
成都	349,185	↑4%	↓15%	1,549	↓20%	↓13%	685	↓17%	↓14%	12,038	↑61%
青岛	83,246	↓18%	↓29%	387	↓19%	↓27%	185	↓8%	↓23%	3,160	↑116%
扬州	28,849	↑2%	↓14%	134	↓26%	↓6%	57	↓24%	↓14%	1,053	↑126%
苏州	123,647	↑11%	↓21%	537	↓26%	↓18%	235	↓23%	↓23%	4,132	↑59%
厦门	38,449	↓3%	↓32%	160	↓14%	↓26%	78	↑0%	↓28%	1,288	↑2%
宝鸡	2,994	↓33%	↓76%	15	↓7%	↓73%	7	↓14%	↓72%	161	↓41%
东莞	62,735	↑22%	↑20%	263	↓24%	↑404%	114	↓23%	↑119%	1,918	↑199%
南宁	51,633	↑6%	↑66%	221	↓15%	↑10%	100	↓9%	↑110%	1,422	↑65%
佛山	164,400	↓1%	↑18%	659	↓10%	↑7%	331	↑2%	↑19%	4,033	↑44%
金华	42,180	↑410%	↑19%	129	↓13%	↑2%	50	↑15%	↓18%	884	↑2%
江门	17,596	↑23%	↑42%	68	↓12%	↑23%	32	↓7%	↑22%	471	↑42%
总计	1,415,173	7%	-13%	6,194	-19%	-10%	2,743	-14%	-10%	47,202	48%
上升城市数目		11	5		0	5		3	4		14
下降城市数目		4	10		15	10		12	11		1

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/7/14

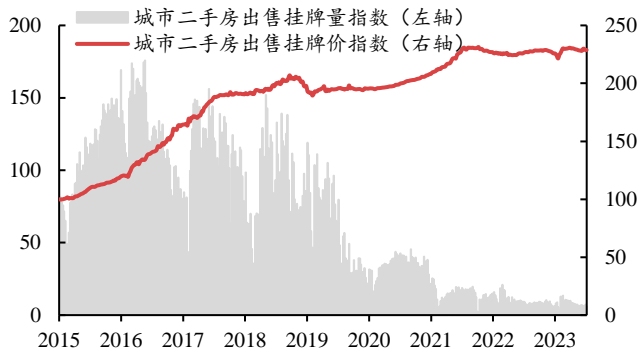


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



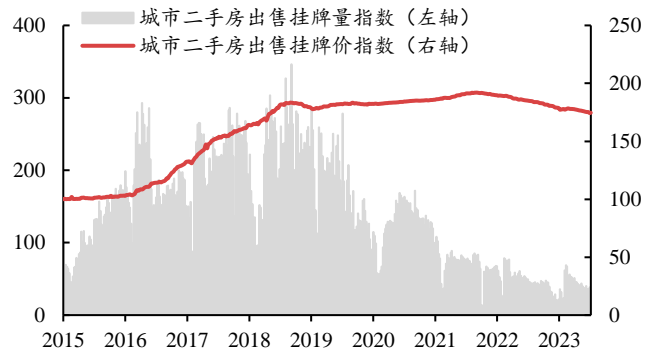
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/9

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



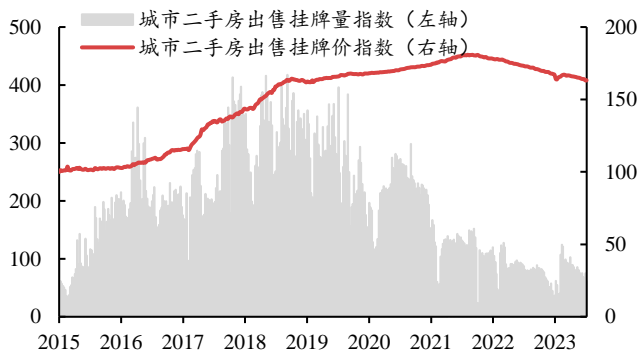
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/9

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



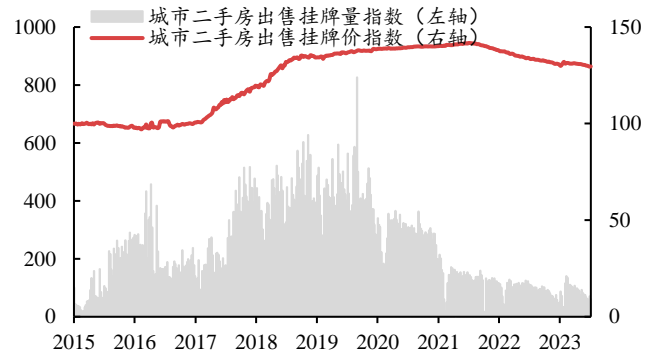
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/9

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/9

图 11：四线城市二手房价格指数有所下滑



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/9



3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：央行延长金融支持房地产市场有关政策适用期限

日期	地区/部门	简述
2023-07-10	厦门	厦门市住房公积金管理委员会发布关于住房公积金贷款落实异地缴存互认政策的通知。职工配偶在异地公积金中心缴存公积金，连续缴存时间符合我市住房公积金贷款条件的，可纳入计算其家庭住房公积金贷款额度。
2023-07-10	温州	《措施》完善了住房公积金贷款额度政策，调高并统一全市住房公积金贷款额度。其中，双人缴存家庭最高贷款额度调整至 100 万元，最低保底贷款额度调整至 30 万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至 65 万元，最低保底贷款额度调整至 20 万元。另外，推行二手房带押过户业务。
2023-07-10	邵武	文件提出，鼓励房地产开发企业采用团购模式销售商品住房。各级工会积极组织职工团购商品住房，与开发企业达成的优惠价格不计入备案价格跌幅比例范围。鼓励房地产开发企业在二孩三孩家庭、引进人才及特殊人群购买新建商品房住房时，给予特别优惠，优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
2023-07-10	湖南溆浦	湖南省怀化市溆浦县发布《关于持续促进溆浦房地产业良性循环和健康发展的意见（征求意见稿）》，提出持续加大房地产政策支持，涉及公积金贷款政策、购房补贴等；加强房地产开发项目预售监管等五方面。
2023-07-10	央行	综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定，延长金融支持房地产市场有关政策适用期限。
2023-07-12	珠海	珠海发布公积金新政征求意见。多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款额度在可贷额度基础上可上浮 20%，但不超过珠海市住房公积金贷款额度最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的，贷款额度上浮优惠不叠加执行，可就高选择其中一项。
2023-07-12	山东	将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。
2023-07-12	沈阳	根据《通知》显示，政策调整为职工在“都市圈城市”内异地现金购买二手房提取住房公积金，《不动产权证书》签发半年以上，可办理提取。政策适用于缴存职工在“都市圈城市”内异地现金购买二手房，申请提取住房公积金。
2023-07-14	汕头	汕头市住房公积金管理中心发布通知，对多子女家庭(按国家政策已生育、抚养两个及以上子女的家庭)在汕头市购买首套住房的住房公积金贷款实施最高可贷额度上浮 20% 的优惠政策，但不得超过《汕头市住房公积金贷款管理办法》规定的最高额度。
2023-07-14	德阳	四川德阳住房公积金管理中心对《德阳市住房公积金个人住房贷款实施细则》部分内容进行了修订。在“提高贷款额度计算倍数”方面，新政还将贷款额度计算公式中的计算倍数从 20 倍调整为 30 倍（实际贷款额度不得超过最高限额），进一步加大对公积金贷款职工的政策支持。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究



3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5: 本周公司动态: 中南建设获控股股东中南城投质押股份 52.44 万股

日期	对象	简述
2023-07-11	中南建设	控股股东中南城投本次质押股份 52.44 万股, 占其持股比例的 0.03%, 占总股本比例的 0.01%。截至 2023 年 7 月 10 日, 中南城投及其一致行动人累计质押约 14.83 亿股, 占其持股比例的 87.21%, 占总股本比例的 38.75%。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究



3.3 重点公司 6 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 6 月, 保利置业集团、越秀地产累计销售额增速居前

公司	代码	6月累计销售金额		6月累计销售面积		6月销售金额		6月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
保利地产	600048.SH	2,368	13%	1,383	6%	402	-21%	233	-20%
万科A	000002.SZ	2,039	-5%	1,297	0%	361	-23%	252	-19%
中国海外发展	0688.HK	1,802	30%	804	28%	332	-24%	138	-25%
华润置地	1109.HK	1,702	41%	701	19%	269	-32%	134	-22%
招商蛇口	001979.SZ	1,664	40%	684	40%	296	-28%	131	-16%
绿城中国	3900.HK	1,004	13%	329	-1%	137	-46%	44	-55%
中国金茂	0817.HK	860	23%	478	30%	131	-31%	64	-41%
金地集团	600383.SH	858	-5%	471	12%	135	-53%	73	-41%
越秀地产	0123.HK	836	71%	247	39%	141	-1%	41	-24%
融创中国	1918.HK	521	-54%	384	-55%	70	-50%	47	-58%
新城控股	601155.SH	424	-5%	517	-21%	67	-52%	94	-29%
旭辉控股集团	0884.HK	419	-54%	290	-30%	55	-59%	42	-48%
保利置业集团	0119.HK	375	129%	148	72%	41	-29%	16	-41%
远洋集团	3377.HK	357	-7%	276	8%	70	-49%	63	-17%
首开股份	600376.SH	349	12%	131	23%	59	-37%	19	-48%
雅居乐集团	3383.HK	282	-28%	189	-38%	35	-57%	24	-64%
世茂集团	0813.HK	281	-36%	187	-31%	42	-56%	29	-52%
美的置业	3990.HK	255	38%	200	37%	51	-37%	46	-25%
中南建设	000961.SZ	247	-25%	207	-23%	49	-29%	40	-30%
中国海外宏洋集团	0081.HK	231	33%	215	8%	43	-1%	37	-20%
中骏集团控股	1966.HK	201	-38%	159	-39%	30	-50%	24	-56%
合景泰富集团	1813.HK	191	-27%	102	-24%	17	-63%	9	-58%
宝龙地产	1238.HK	176	-24%	114	-26%	26	-38%	17	-42%
合生创展集团	0754.HK	161	-5%	44	-37%	21	-39%	6	-41%
富力地产	2777.HK	135	-49%	90	-56%	30	-36%	25	-13%
禹洲集团	1628.HK	117	-44%	69	-39%	20	-52%	12	-42%
建业地产	0832.HK	100	-29%	145	-24%	13	-58%	19	-57%
融信中国	3301.HK	98	-74.7%	68	-61%	18	-80%	8	-69%
正荣地产	6158.HK	97	-55%	66	-50%	17	-38%	12	-20%
时代中国控股	1233.HK	94	-66%	57	-65%	11	-79%	8	-76%
景瑞控股	1862.HK	25	-45%	14	-53%	4	-40%	2	-47%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

风险提示:

1. 行业调控及融资政策或存在一定不确定性, 影响上市公司销售业绩;
2. 宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。