

内地房地产行业周报

新房销售增速回正，政策托底改善流动性

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升17%，2023年累计成交面积同比下降14%。其中一线环比上升较多城市为北京、深圳，分别环比上升63%、49%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升8%和下降10%、38%。2023年累计交易量下降较多城市包括绍兴、舟山、柳州，分别下降91%、75%、73%。

截至1月13日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期17.6个月，环比下降7%。温州和杭州去化周期环比上升较多，分别下降50%和31%，去化周期分别由上期的43.3个月和2.8个月变动至21.7月和1.9个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升36%。其中环比上升较多城市为金华、江门，分别环比上升95%、83%。2023年累计成交面积同比上升32%。2023年累计同比下降较多城市包括金华、杭州、厦门，分别下降67%、49%和5%。

本周观点:

新房成交方面，本周重点城市新房成交面积环比增速回正，环比回升47pct。其中温州、芜湖等地成交环比上升较多带动三线城市成交环比上升97%。从城市区域来看，泰安环比回升带动北部区域新房成交面积环比上升57%。二手房成交方面，除南宁成交环比有所下降，其他城市环比皆有所上升，尤其金华、江门两地分别环比增速加快157pct、86pct，带动重点城市二手房成交面积环比上升34pct。

库存方面，在销售回升影响下，重点城市去化周期环比下降11pct。其中温州环比下降62pct、杭州环比降幅扩大28pct带动重点城市去化周期环比下降。

投资建议:

行业融资端再迎利好消息。本周央行、银保监会明确从“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”四个方面改善企业现金流，另外有关部门起草了《改善优质房企资产负债表计划行动方案》拟推进相关工作落地。从《行动方案》来看，该措施支持“专注主业、合规经营、资质良好，具有一定系统重要性的优质房企”，因此部分经营规模较大、业务范围较广且结构较稳定的房企或率先受益。同时由于金融机构可自主把握支持对象，自主性空间有所扩大或可加速相应资金落地，部分房企流动性或将得到较大改善。其次，银保监会会议提及民企融资“第二支箭”，近期新希望地产成功发行10亿中票、花样年拟发行40亿美元境外债券，融资渠道边际改善有望进一步加强部分企业流动性及“保交楼”进度，叠加《行动方案》明确优化房企资产负债表或有助于推动市场信心转向，对于住房销售复苏亦有积极作用。地方需求侧政策，周内二手房“带押过户”落地武汉。展望未来，随着行业信心逐步回升及企业流动性改善，住房市场仍有望企稳。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；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

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

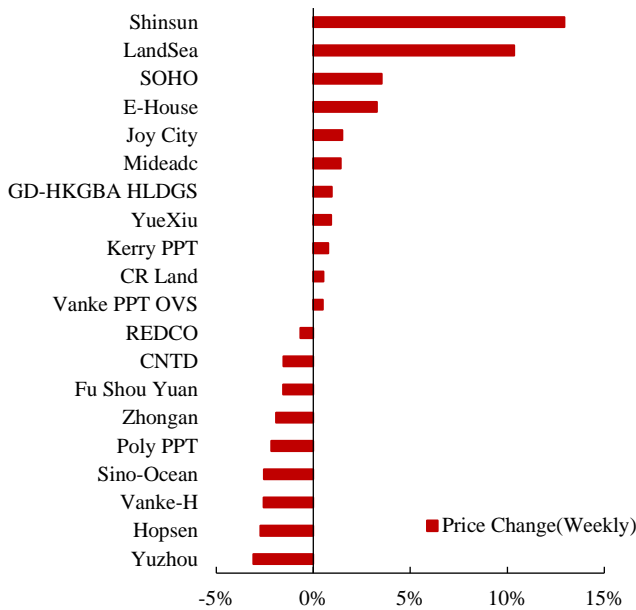


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

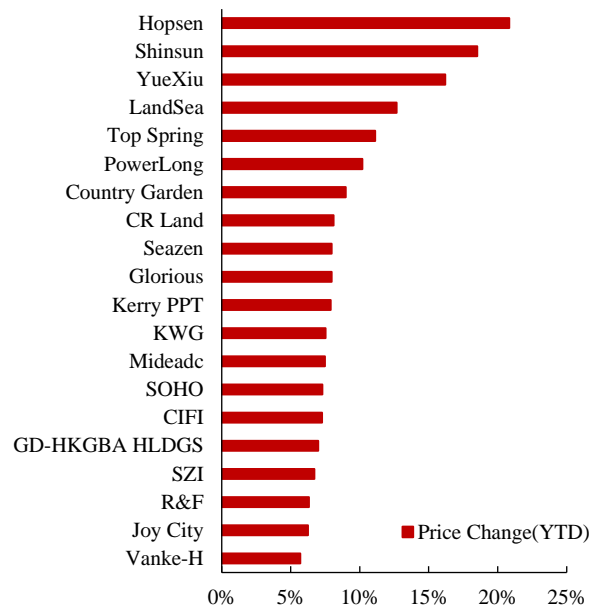
本周，祥生控股集团、朗诗地产、soho 中国本周涨幅居前。合生创展集团、祥生控股集团、越秀地产年初至今涨幅居前。

图 1：祥生控股集团、朗诗地产、soho 中国本周涨幅居前



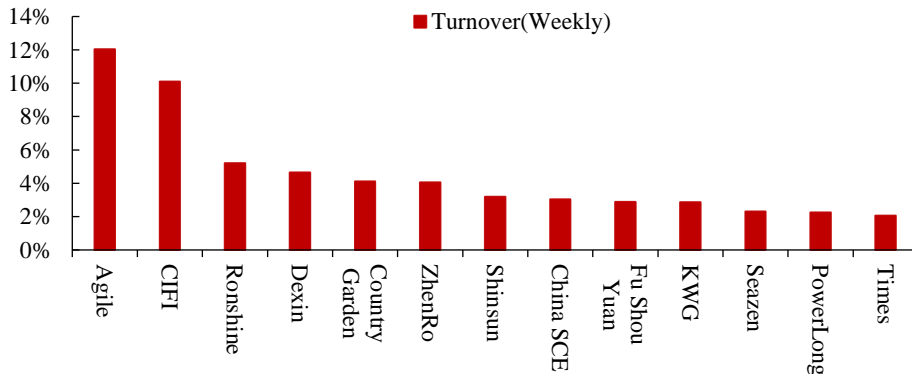
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：合生创展集团、祥生控股集团、越秀地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：雅居乐集团、旭辉控股集团、融信中国本周换手率居前



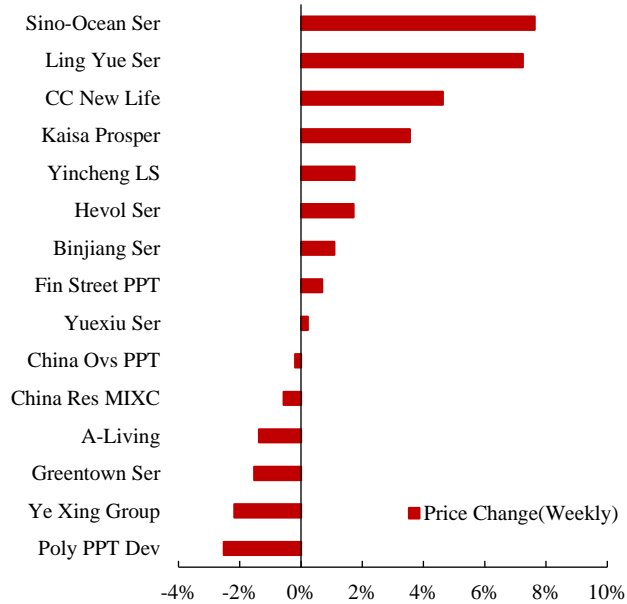
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

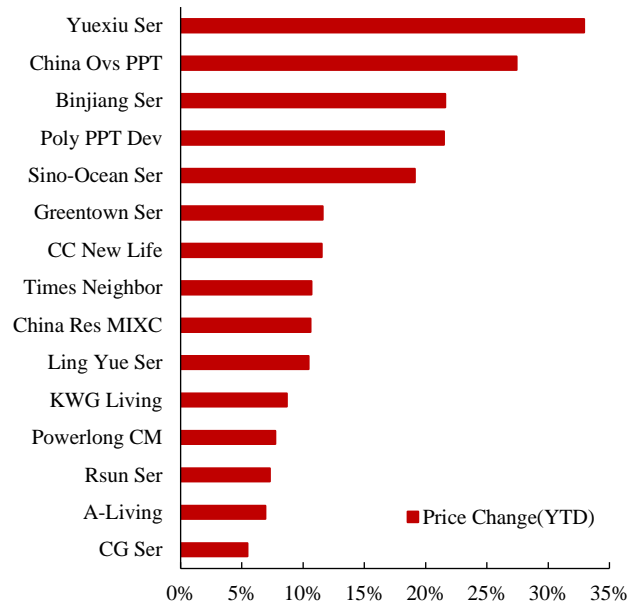
本周，远洋服务、领悦服务集团、建业新生活本周涨幅居前。越秀服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：远洋服务、领悦服务集团、建业新生活本周涨幅居前



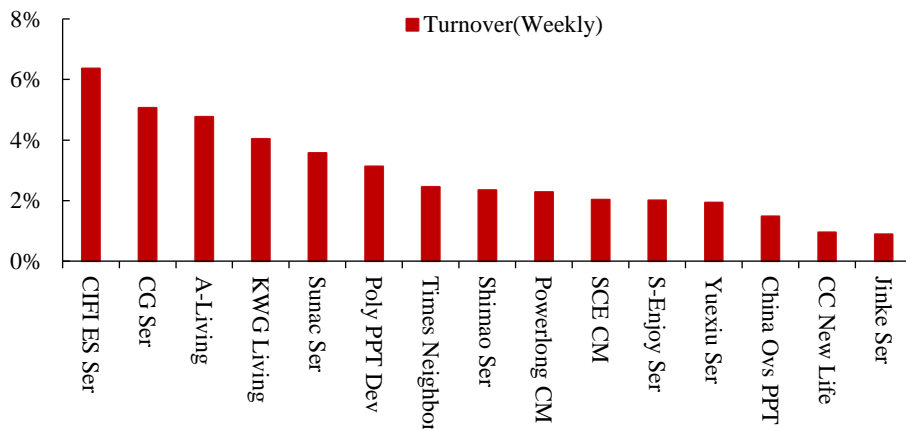
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、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, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 1-13			本年截至 1-13	
	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	209,371	63%	30%	724	55%	1%	324	56%	37%	324	37%
上海	417,900	-23%	-2%	1,479	-19%	-15%	923	29%	12%	923	12%
广州	150,948	13%	0%	649	63%	-49%	245	-2%	-7%	245	-7%
深圳	62,895	49%	-22%	232	-9%	-35%	93	-22%	-34%	93	-34%
一线城市	841,114	0%	3%	3,084	5%	-24%	1,585	23%	8%	1,585	8%
二线城市	1,965,699	5%	-24%	8,822	26%	-20%	3,389	9%	-10%	3,389	-10%
三线城市	914,425	97%	-23%	3,257	-6%	-48%	1,268	-17%	-38%	1,268	-38%
北京	209,371	↑63%	↑30%	724	↑55%	↑1%	324	↑56%	↑37%	324	↑37%
青岛	167,767	↓9%	↓15%	1,176	↑9%	↑18%	314	↓20%	↑2%	314	↑2%
济南	172,288	↑14%	↑80%	688	↑18%	↓13%	300	↑4%	↑41%	300	↑41%
东营	27,977	↑25%	↓5%	78	↓40%	↓51%	50	↑14%	↓5%	50	↓5%
环渤海	577,403	↑19%	↑19%	2,666	↑18%	↑0%	987	↑6%	↑22%	987	↑22%
上海	417,900	↓23%	↓2%	1,479	↓19%	↓15%	923	↑29%	↑12%	923	↑12%
南京	123,869	↓21%	↓50%	557	↓7%	↓47%	275	↑14%	↓29%	275	↓29%
杭州	329,807	↑15%	↓27%	959	↑12%	↓35%	553	↑54%	↓1%	553	↓1%
苏州	131,751	↑2%	↓45%	708	↑24%	↓10%	239	↑8%	↓36%	239	↓36%
海门	8,362	↑51%	↑86%	26	↓50%	↓15%	14	↓48%	↑50%	14	↑50%
江阴	26,172	↑3%	↓11%	135	↑23%	↑6%	49	↑5%	↑32%	49	↑32%
温州	414,399	↑1189%	↑339%	636	↑104%	↑70%	435	↑203%	↑222%	435	↑222%
金华	-	-	-	31	↓75%	↓84%	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	35,100	↓54%	↓38%	197	↓39%	↓39%	112	↓19%	↓20%	112	↓20%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	7,004	↑787%	↓89%	23	↓20%	↓87%	7	↓49%	↓91%	7	↓91%
盐城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	33,737	↑944%	↓62%	113	↓15%	↓57%	37	↓43%	↓66%	37	↓66%
扬州	37,765	↑207%	↓7%	200	↓21%	↑17%	50	↓59%	↓20%	50	↓20%
舟山	9,569	-	↓62%	68	↓15%	↓55%	10	↓72%	↓75%	10	↓75%
池州	10,468	↑99%	↑2%	21	↓43%	↓63%	15	↑28%	↓31%	15	↓31%
嘉兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
衢州	3,208	↓80%	-	127	↓8%	-	5	↓82%	-	5	-
宁波	47,635	↑25%	↓52%	323	↑20%	↑8%	75	↓25%	↓36%	75	↓36%
长三角	1,636,745	↑23%	↓25%	5,604	↓3%	↓36%	2,799	↑20%	↓17%	2,799	↓17%
广州	150,948	↑13%	↑0%	649	↑63%	↓49%	245	↓2%	↓7%	245	↓7%
深圳	62,895	↑49%	↓22%	232	↓9%	↓35%	93	↓22%	↓34%	93	↓34%
福州	53,286	↑75%	↓2%	165	↓18%	↓38%	79	↓47%	↓5%	79	↓5%
泉州	-	-	-	4	↓98%	↓35%	-	-	-	-	-
莆田	8,501	↑68%	↓21%	36	↓55%	↓46%	13	↓61%	↓41%	13	↓41%
惠州	45,204	↑139%	↑97%	137	↓9%	↑7%	64	↓13%	↑59%	64	↑59%
佛山	103,200	↓15%	↓29%	685	↑14%	↓27%	180	↓29%	↓30%	180	↓30%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
韶关	7,843	↑11%	-	87	↑25%	-	12	↓59%	-	12	-
云浮	7,211	↑47%	↓69%	26	↑2%	↓67%	12	↓15%	↓66%	12	↓66%
江门	26,440	↓29%	↓39%	162	↑27%	↑19%	51	↓15%	↓20%	51	↓20%
珠三角及南部其它城市	465,528	↑16%	↓21%	2,183	↑4%	↓41%	747	↓32%	↓25%	747	↓25%
泰安	37,690	↑57%	↓11%	165	↑4%	↑9%	54	↓38%	↓25%	54	↓25%
北部	37,690	↑57%	↓11%	165	↑4%	↑9%	54	↓38%	↓25%	54	↓25%
武汉	378,204	↑3%	↑32%	1,996	↑135%	↓17%	505	↑12%	↑1%	505	↑1%
宝鸡	27,580	↑64%	↓48%	46	-	↓82%	44	-	↓48%	44	↓48%
中部	405,784	↑6%	↑19%	2,042	↑141%	↓24%	549	↑22%	↓6%	549	↓6%
成都	358,855	↑2%	↓56%	1,609	↑12%	↓34%	706	↑6%	↓29%	706	↓29%
柳州	36,994	↑30%	↓19%	253	↓19%	↓47%	56	↓54%	↓73%	56	↓73%
南宁	202,238	↑17%	↑89%	641	↑14%	↑33%	345	↑32%	↑59%	345	↑59%
西部	598,087	↑9%	↓38%	2,503	↑9%	↓26%	1,107	↑6%	↓22%	1,107	↓22%
总计	3,721,238	17%	-19%	15,164	13%	-29%	6,242	5%	-14%	6,242	-14%
上升城市数目		26	9		17	10		13	10		10
下降城市数目		7	23		18	24		20	22		22

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/1/13



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 17.6 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	12,161	2%	14%	16.8	-10%	13%
上海	5,817	-2%	3%	3.9	-3%	21%
广州	12,273	-2%	11%	18.9	-2%	117%
深圳	3,981	-2%	38%	17.2	4%	112%
一线城市		-1%	17%	14.2	-3%	66%
杭州	1,814	-13%	-	1.9	-31%	-
南京	9,234	0%	6%	16.6	0%	100%
苏州	7,279	-1%	-20%	10.3	-1%	-12%
福州	5,191	0%	-12%	31.5	-6%	42%
南宁	8,368	0%	-16%	13.1	-10%	-37%
温州	13,786	1%	16%	21.7	-50%	-32%
莆田	1,587	0%	-16%	43.9	21%	55%
宁波	4,528	0%	11%	14.0	4%	2%
东营	1,512	0%	-7%	19.4	-5%	89%
平均		-1%	2%	17.6	-7%	39%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/1/13；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

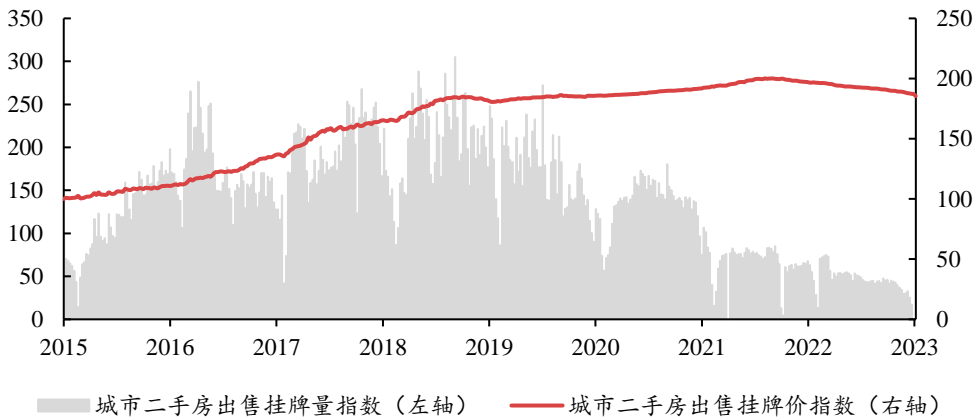
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	289,933	↑60%	↑1%	963	↑21%	↓21%	440	↑58%	↑6%	440	↑6%
深圳	49,911	↑26%	↑13%	193	↓10%	↑8%	89	↓1%	↑36%	89	↑36%
杭州	44,097	↑3%	↓58%	227	↓15%	↓30%	80	↓26%	↓49%	80	↓49%
南京	235,155	↑54%	↑77%	550	↓7%	↑7%	388	↑57%	↑84%	388	↑84%
成都	304,756	↑18%	↓9%	1,205	↓4%	↑18%	562	↑4%	↑59%	562	↑59%
青岛	92,895	↑44%	↑94%	312	↓21%	↑62%	157	↓14%	↑107%	157	↑107%
扬州	28,136	↑73%	↑213%	88	↓21%	↑106%	44	↓5%	↑141%	44	↑141%
苏州	167,051	↑40%	↑5%	461	↓16%	↑8%	287	↑26%	↑30%	287	↑30%
厦门	43,186	↑52%	↓18%	152	↓22%	↓39%	72	↓26%	↓5%	72	↓5%
宝鸡	8,568	↑53%	↑4%	24	↓3%	↓32%	14	↑10%	↑7%	14	↑7%
东莞	74,000	↑55%	↑141%	211	↓8%	↑65%	121	↑28%	↑142%	121	↑142%
南宁	29,634	↓12%	↑18%	114	↓36%	↑3%	63	↓16%	↑64%	63	↑64%
佛山	109,800	↑8%	↑10%	405	↓9%	↓1%	199	↑2%	↑20%	199	↑20%
金华	13,194	↑95%	↓72%	74	↓31%	↓61%	20	↓60%	↓67%	20	↓67%
江门	17,926	↑83%	↑47%	53	↓18%	↑3%	28	↑14%	↑51%	28	↑51%
总计	1,508,242	36%	8%	5,032	-7%	-1%	2,564	13%	32%	2,564	32%
上升城市数目		14	11		1	9		8	12		12
下降城市数目		1	4		14	6		7	3		3

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/1/13

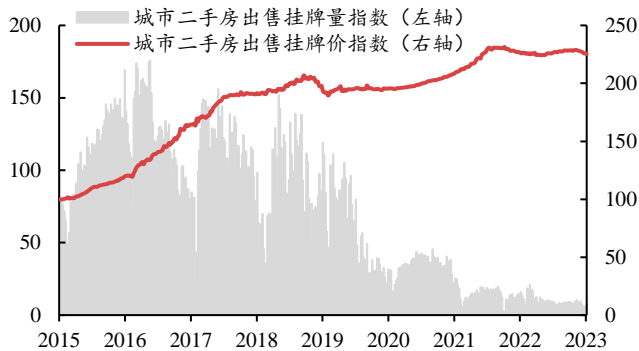


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



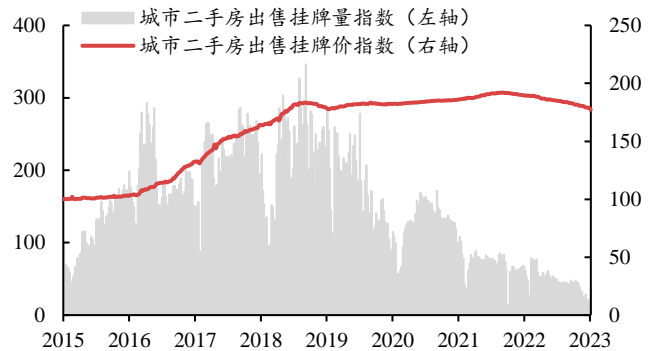
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/8

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



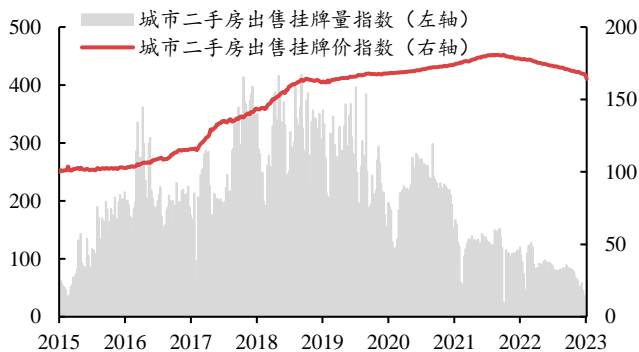
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/8

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



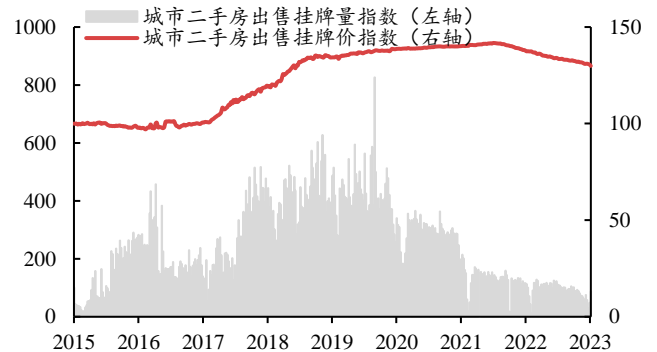
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/8

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 2023/1/8

图 11：四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 2023/1/8



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、银保监会提出实施改善优质房企资产负债表计划

日期	地区/部门	简述
2023-01-09	兰州新区	支持利用非居住存量房屋改建保租房。对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保租房。
2023-01-10	住建部	意见指出，要构建一体化云平台体系，稳步推进各地住房公积金信息系统“上云”，鼓励优先选用通过云计算服务安全评估的云平台，包含敏感个人信息的信息系统不得采用公有云部署。
2023-01-10	大连	发布住房公积金使用征求意见稿，其中指出取消贷款额度“不超过借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额的 15 倍”限制。若新政落地后，多子女家庭购买首套自住住房公积金最高可贷 100 万元。
2023-01-10	丹东	个人住房公积金贷款管理最新细则中对贷款业务等政策做出调整，贷款条件取消“已结清前次住房公积金贷款，为改善条件再次申请公积金贷款，申请时间与前次贷款结清时间需间隔 12 个月以上”政策要求；即第一次公积金贷款结清后，申请第二次公积金贷款不再有时间间隔要求。
2023-01-10	东莞	东莞拟打造“三纵三横”发展走廊，形成“田字形”发展骨架，着力形成“一主两副六片区”的城镇体系。根据《总体规划》，东莞将深度融入“一核一带一区”区域发展格局，携手打造大湾区核心引擎，共同建设富有活力和国际竞争力的一流湾区和世界级城市群。
2023-01-10	亳州	对符合国家生育政策生育的多子女家庭，在亳州市购买新建商品住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度可按家庭当期最高贷款额度限额上浮 10 万元确定。
2023-01-10	央行、银保监会	会议要求，人民银行、银保监会、各主要银行要保持对实体经济的信贷支持力度。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划。保持房地产融资平稳有序。
2023-01-10	昆明	昆明出台商品房预售资金监管新规。通知明确，住房城乡建设部门将会同监管银行对房地产开发企业的商品房预售项目预售资金实施监管，房地产开发企业须将商品房预售资金存入银行监管专用账户，实行资金全过程监管。
2023-01-11	丹东	借款申请人及共同申请人中有两人及以上正常缴存住房公积金的，其最高贷款额度为 80 万元；借款申请人及共同申请人只有一人正常缴存住房公积金的，其最高贷款额度为 50 万元。
2023-01-11	武汉	出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”。今后武汉在二手房交易过程中，卖方不需要先归还原有房贷即可完成过户登记，买方可带抵押过户获取金融贷款。
2023-01-11	济南	生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 60 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 100 万元。



2023-01-11	绍兴	通知明确要上调住房公积金贷款额度，最高可达 100 万元，同时对新就业大学生，以及二孩、三孩家庭等将，提升可贷额度，但涉及贷款额度上浮的支持政策不重复叠加。
2023-01-12	长沙	去年长沙市委、市政府《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的工作方案》中指出，“对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标。根据家庭未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。”目前相关政策已通过市政府常务会议审议，正在按程序报备。
2023-01-13	台州	公积金阶段性支持政策继续实施：1) 首付比例方面，贷款申请人首次或第二次申请住房公积金贷款的首付比例分别为 20% 和 30%。2) 贷款额度方面，缴存职工单方或夫妻双方正常缴存住房公积金的最高贷款额度分别为 50 万元和 100 万元。
2023-01-13	桂平	根据方案，在 2023 年购房节活动期间，在桂平市辖区内购买新建商品住房且完成了网签及交付了购房首付款（或全款）的居民，可享受所购商品房契税金额的全额补贴。

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：保利置业已发行规模为人民币 15 亿元第三期中期票据

日期	对象	简述
2023-01-09	新湖中宝	股东新湖中宝股份有限公司回购专用证券账户拟自本 2023 年 1 月 19 日起 15 个交易日后至 2023 年 2 月 17 日，通过集中竞价交易方式，按市场价格减持不超过约 7505.15 万股的已回购股份（占公司总股本的 0.873%）。
2023-01-09	保利置业集团	上海保利置业已向合格投资者发行第三期中期票据。该中票发行规模为人民币 15 亿元，年期为 3 年，票面利率为 3.82%。所得款项将用于物业开发项目。
2023-01-11	雅居乐集团	拟以个别（而非共同或共同及个别）及竭诚基准，按配售价每股 2.25 港元按其各自的分配比例配售约 2.20 亿股现有股份。认购事项的所得款项净额估计约为 4.89 亿港元。本公司拟将认购事项所得款项净额用作偿还发行的于 2025 年到期 5 亿美元 5.75% 的无抵押优先债券的尚未偿还票息付款、现有债项再融资及一般企业用途。
2023-01-11	碧桂园	已于公开市场进一步购回金额 2.18 亿美元的票据。所购回的该票据已相应注销。本公司将继续监察市况，并于适当时候进一步购回其优先票据。
2023-01-13	华夏幸福	公司控股股东华夏控股开展的股票质押式回购交易和相关金融机构根据相关约定将对华夏控股持有的公司股票执行强制处置程序。目前已累计约 3239 万股股份，占公司目前总股本的 0.83%。上述集中竞价被动减持后，华夏控股持有公司股份约为 5.62 亿股，占公司目前总股本的 14.36%；华夏控股及其一致行动人持有公司股份约为 6.08 亿股，占公司目前总股本的 15.54%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司全年销售情况一览

表 6: 2022 年全年, 越秀地产累计销售额增速回正

公司	代码	全年累计销售金额		全年累计销售面积		12月销售金额		12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	4,573	-15%	2,748	-18%	572	56%	340	39%
万科A	000002.SZ	4,170	-34%	2,630	-31%	398	-37%	287	-18%
中国海外发展	0688.HK	2,948	-20%	1,387	-27%	381	-4%	197	-14%
招商蛇口	001979.SZ	2,926	-10%	1,194	-18%	426	-3%	235	6%
金地集团	600383.SH	2,218	-23%	1,020	-26%	204	-15%	117	-13%
绿城中国	3900.HK	2,127	-20%	758	-17%	241	24%	76	1%
融创中国	1918.HK	1,693	-72%	1,285	-69%	82	-83%	66	-78%
中国金茂	0817.HK	1,550	-34%	780	-41%	175	-20%	115	-17%
越秀地产	0123.HK	1,250	9%	414	-1%	221	10%	64	-10%
新城控股	601155.SH	1,160	-50%	1,192	-49%	66	-68%	75	-71%
旭辉控股集团	0884.HK	1,049	-58%	706	-51%	64	-70%	48	-64%
远洋集团	3377.HK	1,003	-26%	615	-20%	108	-30%	65	-33%
龙湖集团	0960.HK	976	-66%	667	-61%	184	-54%	168	-34%
世茂集团	0813.HK	865	-68%	537	-65%	70	-37%	45	-33%
首开股份	600376.SH	747	-35%	280	-29%	97	19%	36	-14%
雅居乐集团	3383.HK	652	-53%	518	-47%	39	-72%	31	-73%
中南建设	000961.SZ	649	-67%	543	-63%	77	-47%	58	-51%
中骏集团控股	1966.HK	590	-44%	491	-34%	46	-32%	47	-33%
融信中国	3301.HK	579	-63%	251	-66%	11	-89%	7	-86%
美的置业	3990.HK	577	-58%	451	-62%	60	-38%	48	-47%
保利置业集团	0119.HK	502	-11%	240	-24%	52	-24%	24	-35%
合景泰富集团	1813.HK	470	-55%	238	-56%	38	-63%	20	-65%
宝龙地产	1238.HK	410	-60%	272	-58%	30	-63%	20	-64%
时代中国控股	1233.HK	398	-58%	247	-52%	16	-83%	10	-82%
富力地产	2777.HK	384	-68%	285	-70%	20	-75%	15	-74%
禹洲集团	1628.HK	356	-66%	202	-62%	18	-76%	10	-72%
中国海外宏洋集团	0081.HK	348	-41%	372	-35%	38	-18%	36	-28%
正荣地产	6158.HK	334	-77%	213	-76%	26	-75%	20	-67%
合生创展集团	0754.HK	326	-23%	137	24%	45	31%	25	266%
建业地产	0832.HK	240	-65%	345	-64%	23	-78%	35	-76%
景瑞控股	1862.HK	71	-74%	43	-70%	5	-57%	2	-59%

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;
- 3.疫情控制具有不确定性。



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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



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。