



Research and
Development Center

房地产行业第 26 周周报

月末销售面积环比回升，广州优化公积金贷款政策

2023 年 07 月 02 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

月末销售面积环比回升, 广州优化公积金贷款政策

2023 年 07 月 02 日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023 年 6 月第 5 周, 月末新房二手房销售面积环比均有回升, 同比增速跌幅收窄。其中 30 城新房成交环比上升 63.29%, 同比下跌 28.18%, 二线城市同比跌幅仍然较大(-36%)。15 城二手房环比回升 63.55%, 同比增长 4.20%, 一线与三线城市同比增速转正, 但二线城市同比下跌 7.7%, 同比连续 3 周负增。本周武汉完成上半年供地, 6 月 30 日供地中, 1 宗触顶摇号、1 宗溢价、9 宗底价成交。华润置地、武汉地铁等企业均有地块入手。同日杭州完成六批次供地, 6 宗封顶、6 宗底价成交。滨江集团、大家集团、杭州兴耀等房企均有收获。

◆**重点政策解读:** 6 月 28 日, 广州住房公积金管理中心发布《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》。其中提到, 为贯彻落实积极生育支持措施, 生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)使用住房公积金贷款购买首套自住住房的, 住房公积金贷款最高额度上浮 30%。根据广州住房公积金管理中心同日发布的政策解读, 现行住房公积金贷款一人最高额度为 60 万元, 两人或两人以上购买同一套自住住房的, 公积金贷款最高额度为 100 万元。《通知》发布实施后, 二孩及以上家庭购买首套自住住房使用住房公积金贷款, 一人贷款的最高额度为 78 万元, 两人或两人以上一起贷款的最高贷款额度为 130 万元。上周 LPR 调降之后, 目前最新的 5 年期 LPR 为 4.20%, 而广州市 5 年以上首套房公积金贷款利率为 3.10%, 利息成本更低。与商业贷款相比, 以贷款 130 万元 30 年为例, 住房公积金贷款预计能为缴存人节约利息约 32 万元, 比贷款额度上浮之前多节约利息 7 万多元。我们认为, 现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期, 在二者在短期内很难有较大波动的背景下, 提高居民购买力依然是提振市场的重要举措。LPR 下调与公积金贷款政策优化之后, 有望进一步引导居民购房成本下行, 有助于促进需求释放, 推动各地楼市回暖。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/06/26-2023/07/02)申万房地产指数上涨 0.76%, 跑赢上证综指 0.63pct, 在各类板块中位列第 22/31, 恒生地产建筑业指数上涨 1.93 跑赢恒生综指 1.35pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为: 建业地产(17.19%)、*ST 中迪(15.35%)、中南建设(11.35%); 本周跌幅前 3 的地产公司分别为: 易居企业控股(-13.21%)、万通发展(-8.19%)、派斯林(-7.77%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨 4.61%, 跑赢恒生综指 4.03pct, 在各类板块中位列第 1/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为: 金科服务(14.17%)、合景悠活(13.92%)、卓越商企服务(11.30%); 本周跌幅前 3 的物业公司分别为: 弘阳服务(-30.00%)、星盛商业(-2.92%)、佳兆业美好(-1.13%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/06/24-2023/06/30)30 个大中城新房成交面积 404.52 万平方米, 同比下降 28.18%, 环比上升 63.29%。15 城二手房成交面积 200.51 万平方米, 同比上升 4.20%, 环比上升 63.55%。监测 16 个重点城市库存面积 18126.48 万平方米, 环比下降 0.66%, 去化周期 102.08 周, 较上周延长 9.67 周。上周(2023/06/19-2023/06/25)100 大中城市土地供应建面 2269.29 万平方米, 同比下降 43.78%, 环比下降 21.81%; 土地成交建面 2537.52 万平方米, 同比下降 37.29%, 环比下降 2.18%; 供需比下降为 0.89, 溢价率为 2.39%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/06/24-2023/06/30)房企境内新发债总额为 68.21 亿元, 同比下降 23.01%, 环比下降 48.85%; 债务总偿还量为 265.06 亿元, 同比上升 111.08%, 环比上升 226.39%; 净融资额-196.85 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 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	4
2. 一周行情回顾	7
2.1 房地产板块	7
2.2 物业板块	7
2.3 重点公司公告	8
3. 地产市场监测	11
3.1 新房成交数据	11
3.2 二手房成交数据	11
3.3 土地市场情况	12
3.4 库存及去化	14
4. 房企融资情况	15
4.2 房企融资详情	15
4.3 房企信用情况	16
风险因素	16

图 表 目 录

图表 1: 本周政策回顾	5
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)	7
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	7
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	7
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	7
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)	8
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	8
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	8
图表 9: 本周物业股跌幅前 4 名 (%)	8
图表 10: 本周重点公司公告	8
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	11
图表 14: 2023 年 5 月新建住宅价格和同比及环比增速	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	12
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	12
图表 18: 2023 年 5 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	12
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速	12
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速	12
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)	13
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	13
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	13
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	13
图表 25: 15 城库存面积及去化周期	14
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期	14
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期	14
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	14
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	14
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	15
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	15
图表 32: 房企债券相关公告	15
图表 33: 房企债券发行详情	15
图表 34: 房企最新负面事件	16



1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

广州：多孩家庭公积金贷款最高额度上浮 30%

6月28日，广州住房公积金管理中心发布《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》。其中提到，为贯彻落实积极生育支持措施，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮30%。其他贷款条件及要求依据我市住房公积金贷款政策执行。通知自2023年6月28日起实施，有效期5年。

政策解读:

广州限贷政策放松，继续降低购房负担。根据广州住房公积金管理中心同日发布的政策解读，现行住房公积金贷款一人最高额度为60万元，两人或两人以上购买同一套自住住房的，公积金贷款最高额度为100万元。《通知》发布实施后，二孩及以上家庭购买首套自住住房使用住房公积金贷款，一人贷款的最高额度为78万元，两人或两人以上一起贷款的最高贷款额度为130万元。上周LPR调降之后，目前最新的5年期LPR为4.20%，而广州市5年以上首套房公积金贷款利率为3.10%，利息成本更低。与商业贷款相比，以贷款130万元30年为例，住房公积金贷款预计能为缴存人节约利息约32万元，比贷款额度上浮之前多节约利息7万多元。

提振市场重要举措在于提升居民购买力。3月24日，深圳调整公积金最高可贷额度，生育二孩及以上的多子女家庭（至少一个子女未成年）购买首套房，其公积金贷款最高额度可以上浮30%。5月1日，上海实施多子女家庭住房公积金支持政策，多子女家庭在上海市购买首套住房，最高贷款限额在上海市最高贷款限额的基础上上浮20%。我们认为，现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期，在二者在短期内很难有较大波动的背景下，提高居民购买力依然是提振市场的重要举措。除广州之外，本周徐州、连云港、南昌、辽宁、镇江与毕节等城市也预告调整公积金贷款政策。LPR下调与公积金贷款政策优化之后，有望进一步引导居民购房成本下行，有助于促进需求释放，推动各地楼市回暖。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：本周住建部部长倪虹指出，要为人民群众建造好房子，提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。本周央行货币政策委员会举行2023年第二季度例会，提到因城施策支持刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展。本周央行发布第二季度城镇储户问卷调查报告。

地方政策层面：本周广州多孩家庭公积金贷款最高额度上浮30%、徐州可提取公积金余额支付首付款、连云港降低公积金贷款首付比例、南昌拟调整住房公积金缴存基数、辽宁优化公积金提取服务、镇江与毕节调整公积金贷款最高额度；扬州放松限购与限售政策；上海完成新房“交房即交证”试点。

图表 1：本周政策回顾

日期	发布地区	内容
6/25	苏州	6月25日，苏州第三批集中供地正式出让，共12宗地块，总起价115.3亿元。其中，吴江东太湖度假区（太湖新城）东太湖大道北长安路东地块由中建三局城市投资运营有限公司（中建三局）以底价6.29亿元竞得，楼面价10262元/m ² 。该地块占地面积34078m ² ，容积率1.8，起拍楼面价10262元/m ² ，最高限价楼面价11791元/m ² 。吴中区域城南街道澄湖东路北侧、枫津路西侧地块由苏州恒邦置地有限公司（吴中经开国资）以底价10.01亿元竞得，楼面价15000元/m ² 。该地块占地面积41695.5m ² ，容积率1.6，起拍楼面价为15000元/m ² ，最高限价楼面价17250元/m ² 。根据规划，地块单套户型不低于120m ² ，装标不低于2000元/m ² 。
6/25	扬州	自7月1日起，《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》正式实施，施行期一年，实施范围覆盖了扬州全部市区。《通知》第1条提出：“在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策。”据介绍，该条政策旨在支持对住房有“以旧换新”“以小换大”等改善需求的家庭，一定程度上减轻其购房负担，进一步激发二手房市场活力。对于有住房改善性需求的客群，随着其在市区购入改善型住房，凭新签订的商品房购房合同，在持有原有房屋不动产权证书的基础上，可直接出售原房屋，不再执行原先网签三年限售规定。《通知》第1条还提出：“推广二手房按揭贷款‘带押过户’模式。”
6/25	南昌	6月25日，南昌市拟调整2023年度住房公积金缴存基数。调整标准包括，各缴存单位应以2022年（2022年1月1日至2022年12月31日）职工本人月平均工资作为2023年度住房公积金缴存基数；缴存基数不高于南昌市2022年城镇非私营单位在岗职工月平均工资的3倍，即26667元。新设立的单位，可在5%至12%的缴存比例区间内，自主确定住房公积金缴存比例。困难企业可根据生产经营情况，在住房公积金缴存年度内每年申请调整一次住房公积金缴存比例，缴存比例可在5%至12%之间自主确定。2023年度住房公积金月缴存额上限为6400元（含单位、个人部分），下限260元（含单位、个人部分）。调整后的缴存基数执行的缴存年度时间为2023年7月1日至2024年6月30日。
6/26	全国	6月20日，人民银行公布了最新的贷款市场报价利率（LPR），LPR迎来了今年以来的首次下调。具体来看，1年期LPR由3.65%降至3.55%，5年期以上LPR由4.3%降至4.2%，均较上一期下调10个基点。由于银行房贷利率为“LPR+基点”，因此，LPR的调整与贷款购房者的“钱袋子”息息相关。在不少业内专家看来，此次LPR的下降可以切实降低居民的购房成本，提振居民住房消费意愿，改善房地产市场销售情况。业内专家普遍认为，在LPR下调后，预计全国各地的银行都将纷纷下调房贷利率，这也意味着新一轮支持房地产发展的房贷政策即将开启。
6/26	上海	6月25日上午，康桥壹府澜庭项目“交房即交证”仪式在浦东新区康桥镇该项目交房现场举行。上海市确权登记局、浦东新区规划资源局、不动产登记事务中心及中建东孚上海公司领导出席活动。通过市确权登记局、新区规划资源局和不动产登记事务中心全力推动，在新区建交委、税务局等部门的通力协作下，该项目的首批20余户业主代表同时拿到了钥匙和产证，标志着上海首例“交房即交证”工作完成。新建住宅通常交房半年后才能办理产证，对落户、入学、持证抵押等方面带来影响。实现“交房即交证”后，可以更大程度保障业主需求，提升市民置业信心，对房地产行业健康发展起到促进作用。浦东新区不动产登记事务中心做到改革不止步，创新服务模式，优化办理流程，对具备完成不动产首次登记和交房条件的项目开设绿色通道“帮办”，实现交付日“交房即交证”，提升了不动产登记服务体验度，增强了企业和市民的满意度和获得感。下一步，将完善线上“交房即交证”服务模式，为企业、群众提供更为便捷优质的办证登记服务，为优化不动产登记营商环境探索新路径、打造新模式、激发新活力。
6/26	长沙	6月26日，新京报记者从长沙公共资源交易电子服务平台获悉，长沙市住房公积金管理中心近期分三次在长沙公共资源交易电子服务平台发布招标公告，拟从住房公积金增值收益中，以总预算约4.35亿元购买1100余套商品房作为公租房。
6/26	长沙	6月26日，长沙两宗限价地块成交，分别位于岳麓区洋湖板块和芙蓉区东岸板块，宗地编号为[2023]长沙市026号和[2023]长沙市027号，两宗均为纯住宅用地。保利、美的各落一子。今日同时出让的还有位于雨花区洞井街道牛头村、时代阳光大道与荷叶冲路交汇处东北角的[2023]长沙市025号地块，最终因无人报价而中止。
6/26	武汉	6月26日，武汉原计划出让7宗地，5宗宅地位于洪山杨春湖，1宗位于江夏区，1宗位于光谷关山，总出让面积15.28万方，起拍总价42.26亿。临拍前，6宗地块集体延期，仅剩江夏纸坊地块由武汉市江夏城投集团有限公司底价5.8424亿摘得，成交楼面价4732元/m ² 。
6/27	全国	6月26日下午，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见了来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行。倪虹指出，住房和城乡建设事业直接连着人民群众的利益和福祉，是促进高质量发展、创造高品质生活的重要基础和支撑，拥有庞大的市场规模，丰富的数据、现金流等要素资源和广泛的应用场景。做好住房和城乡建设工作离不开金融机构的支持，要坚持以人民为中心的发展思想，进一步拓宽住房和城乡建设领域与金融机构的合作，让金融创新、产品创新、科技创新深度融合，不断满足人民群众对美好生活的需要。倪虹指出，要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新，推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为人民群众建造好房子，提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。要抓住数字化转型机遇，加快推进新型城市基础设施建设，让城市更聪明、更智慧。要深化国际交流与合作，助力建筑业企业“走出去”，打造“中国建造”升级版。希望中国银行走在前列，与住房和城乡建设领域开展更加深入的合作。
6/27	连云港	6月27日，连云港市人民政府官网显示，该市发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知(以下简称“通知”)。其中提出，降低住房公积金贷款首付比例，缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款，首付最低比例由30%调整为20%。与此同时，通知明确，申请将个人住房商业贷款余额转成住房公积金贷款的，可选择“带押转贷”方式；对提取住房公积金支付房租的，由按年提取可调整为按年或按月提取。

6/27	天津	6月27日,天津9宗宅地完成出让,涉及南开、海教园、西青、北辰、中北、水西等区域,起始总价122.07亿元,总占地面积54.82万㎡,总建筑面积104.63万㎡。最终以1宗封顶摇号、8宗底价成交,揽金122.66亿,成交楼面均价11723元/㎡,平均溢价率0.48%。中海、中铁建设、保利、中车落子。
6/28	广州	6月28日,广州住房公积金管理中心发布《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》,明确生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)使用住房公积金贷款购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度上浮30%,一人贷款最高额度为78万元,两人或两人以上一起贷款的最高贷款额度为130万元。
6/28	辽宁	近日,为解决群众办事的“急难愁盼”问题,向不能继续缴存住房公积金的职工及时返还存储资金,打造方便职工办事的“无证明”提取新模式,辽宁省直公积金中心新近出台两项工作举措,进一步优化住房公积金提取服务。优化具体体现为:一、放宽与单位终止劳动关系职工提取住房公积金条件。二、简化已故职工住房公积金提取程序。
6/28	广州	6月27日,广州市房地产中介协会发布6月全市二手住宅网签数据,受新房分流等因素影响,6月广州全市二手住宅网签量维持自今年4月以来的环比下降态势,但环比跌幅收窄。数据显示,2023年6月(统计周期为2023年5月26日至2023年6月25日),广州市二手住宅整体(中介促成+自行交易)共网签8292宗,环比下降5.46%,环比跌幅收窄7.19个百分点;6月二手住宅网签宗数同比则增长6.58%。6月,广州二手住宅共网签面积83.47万平方米,环比下降5.21%,同比增长7.1%。
6/28	合肥	6月28日,合肥市区迎来本年度第四批次集中供地,此次共挂牌9宗宅地,其中庐阳05、06,瑶海05、06,新站02等5宗地块延期出让,仅剩4宗宅地顺利成交,依然采用“竞地价+竞品质+摇号”的竞买方式。最终3宗竞品质、1宗底价成交,总成交面积14.12万㎡,总成交建面约31.07万㎡,揽金34.7亿元。
6/28	宁波	6月28日,宁波市2023年第三批集中供地收官,此次共有12宗宅地挂牌,其中鄞州区34、35、36号宅地终止出让,最终有9宗宅地完成出让。其中1宗封顶、1宗溢价、7宗底价成交,揽金约65.34亿,总成交面积24.2万㎡,成交楼面均价10910元/㎡,平均溢价率4.85%。
6/29	全国	6月28日,住建部党组书记、部长倪虹在《学习时报》发表了题为《谱写住房和城乡建设事业高质量发展新篇章》的重要文章。倪虹在文章中指出,进入新时代,随着我国社会主要矛盾变化,住房和城乡建设发展形势也发生了深刻变化。他表示,住房和城乡建设事业发展站到了新的历史起点上。要“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。提出了一系列新的制度探索,包括研究建立房屋体检、养老、保险三项制度,研究建立城市设计管理制度等。
6/29	全国	中国央行发布2023年第二季度城镇储户问卷调查报告:对下季度,物价预期指数为57.7%,比上季下降0.9个百分点。对下季房价,15.9%的居民预期“上涨”,54.2%的居民预期“基本不变”,16.5%的居民预期“下降”,13.4%的居民“看不准”。倾向于“更多消费”的居民占24.5%,比上季增加1.2个百分点,倾向于“更多储蓄”的居民占58.0%,比上季增加0.1个百分点;倾向于“更多投资”的居民占17.5%,比上季减少1.3个百分点。
6/29	全国	中指研究院6月29日发布报告指出,上半年房地产市场整体表现先扬后抑,一季度在积压需求集中释放以及前期政策效果显现等因素带动下,市场活跃度提升,特别是2-3月,热点城市出现“小阳春”行情,但随着前期积压需求基本释放完毕,二季度,购房者置业情绪快速下滑,房地产政策力度不及预期,市场未能延续回暖态势。中性预期下,下半年市场恢复仍有波折,销售面积在低基数下或实现小幅增长,全年销售面积与2022年基本持平。
6/29	贵州毕节	贵州省毕节市住房公积金管理中心出台缴存职工购房六条新举措。毕节市将阶段性政策实施前住房公积金贷款最高额度首套房35万元、二套房30万元调整为:七星关区住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭45万元,双缴存职工家庭50万元;除七星关区外的其他县(市、区)住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭40万元、双缴存职工家庭45万元。新政扩大了贷款支持范围,户籍在毕节市辖区外正常缴存住房公积金的职工,在毕节市辖区内购买自住住房,可向市住房公积金管理中心申请办理个人住房公积金异地贷款。
6/29	无锡	6月29日,无锡三批次共8宗地块完成出让,总面积30.94万㎡(464亩),总建筑面积63.84万㎡,总起价75.74亿。涉及经开区2宗、梁溪区3宗、锡山区2宗、惠山区1宗、滨湖区1宗。其中,商品住宅用地6宗,总出让面积23.76万㎡,总建筑面积40.77万㎡,总起价53.3亿;定向安置房地块2宗,总起价22.4亿。最终以1宗溢价、7宗底价成交,揽金77.24亿,成交楼面均价12100元/㎡,平均溢价率1.98%。
6/30	北京	6月30日,北京再次挂牌出让3宗地,涉及房山区2宗、平谷区1宗,总面积10.54万㎡,总起价29.74亿元。无论从地块位置还是本身条件来说,整场看点均不足前几场。临拍前房山区长阳镇FS00-0101-0002、0003地块因故暂停交易。另外两宗分别由建工、辰禾嘉业摘得。

资料来源:房天下产业网、中国金融新闻网、新京报、土地情报公众号、中国建设报、学习时报、人民网、中指研究院、各地政府网站、信达证券研发中心

2. 一周行情回顾

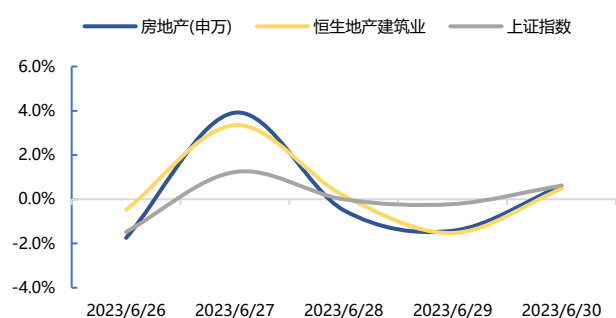
2.1 房地产板块

本周（2023/06/26-2023/07/02）申万房地产指数上涨 0.76%，跑赢上证综指 0.63pct，在各类板块中位列第 22/31，恒生地产建筑业指数上涨 1.93%，跑赢恒生综指 1.35pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：建业地产（17.19%）、*ST 中迪（15.35%）、中南建设（11.35%）、卓越商企服务（11.30%）、时代中国控股（10.94%）、京能置业（10.07%）、财信发展（9.50%）、绿城中国（8.88%）、天地源（8.58%）、新城发展（8.51%）；

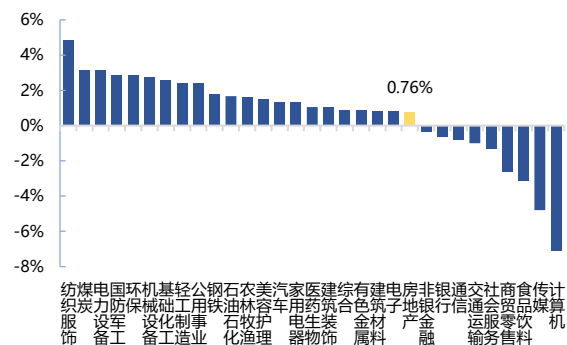
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（-13.21%）、万通发展（-8.19%）、派斯林（-7.77%）、金科股份（-5.93%）、*ST 新联（-4.79%）、中国海外宏洋集团（-4.02%）、荣盛发展（-3.75%）、京投发展（-3.50%）、苏州高新（-3.24%）、九龙仓置业（-2.61%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



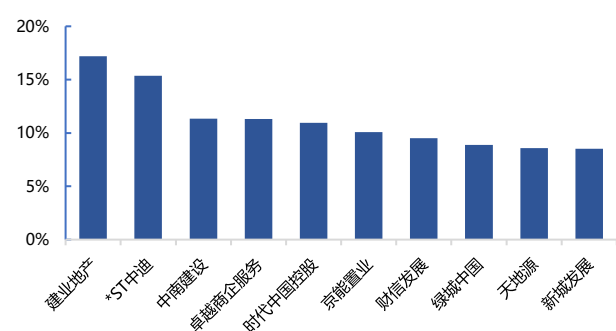
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



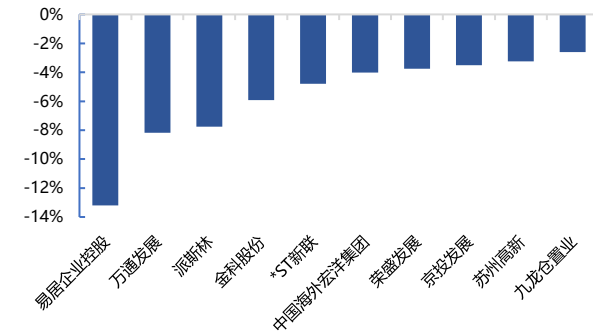
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



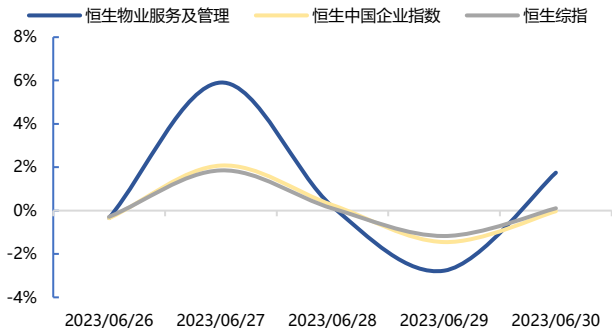
资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.2 物业板块

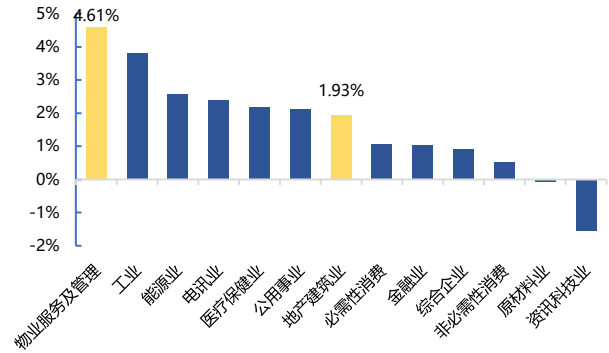
本周（2023/06/26-2023/07/02）恒生物业服务及管理板块上涨 4.61%，跑赢恒生综指 4.03pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：金科服务（14.17%）、合景悠活（13.92%）、卓越商企服务（11.30%）、新城悦服务（11.29%）、第一服务控股（9.36%）、碧桂园服务（8.35%）、雅生活服务（7.01%）、时代邻里（5.56%）、绿城管理控股（5.42%）、滨江服务（5.32%）；

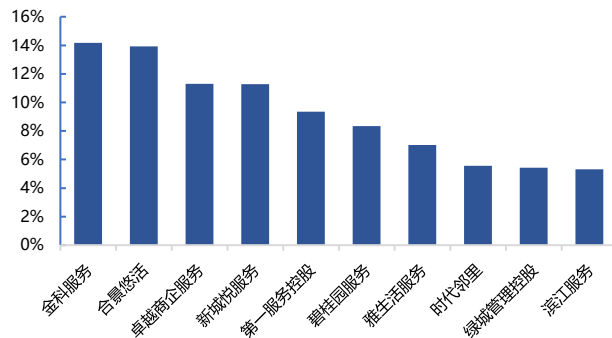
本周有 4 家物业公司下跌，分别为：弘阳服务（-30.00%）、星盛商业（-2.92%）、佳兆业美好（-1.13%）、越秀服务（-0.35%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


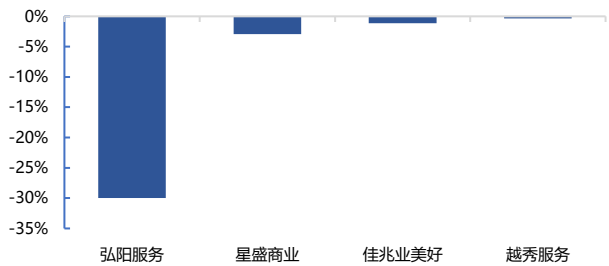
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 4 名 (%)


资料来源: Wind, 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		
6/25	城建发展	2.32 亿元竞得黄山市黄山区四宗地块。
6/27	祥生控股集团	前 5 个月归属集团合约销售总额约 78.67 亿元。
6/28	保利发展	(1) 8.68 亿元摘得东莞厚街商住地, 需配建一所 12 班幼儿园。(2) 定增申请获证监会批准。
6/30	滨江集团	以 29.03 亿元竞得杭政储出[2023]79 号地块。
股权回购		
6/27	长实集团	6 月 27 日回购 91.25 万股, 耗资 3965.34 万港币。
6/28	金科服务	6 月 28 日回购 17.98 万股, 耗资 197.10 万港币。
6/28	长实集团	6 月 28 日回购 73.90 万股, 耗资 3216.66 万港币。
6/29	长实集团	6 月 29 日斥资 6054.02 万港元回购 139.7 万股。
6/29	金科服务	6 月 29 日斥资约 120.23 万港元回购 10.97 万股。
6/30	长实集团	6 月 30 日回购 92.45 万股, 耗资 4008.33 万港币。
6/30	金科服务	6 月 30 日回购 7.40 万股, 耗资 82.67 万港币。
6/30	星盛商业	6 月 30 日注销 16.3 万股已回购股份。
股权交易		
6/25	亚太实业	未能在最后宽限期内支付股权转让款。
6/25	正荣服务	控股股东欧宗荣转让公司股份 4.04 亿股, 并继续持有 44.43% 股份。
6/25	新世界发展	公司股份和债券已于 2023 年 6 月 23 日下午 3 点 42 分起短暂停止买卖。
6/27	滨江集团	受让南京轩居 35% 股权及相关债权, 对价款 4.73 亿元。
6/28	保利物业	向保利和润转让保利爱家 30% 股本权益。
6/29	卓朗科技	津诚资本拟无偿转让公司 2.72% 股份。
股东减持		
6/25	ST 世茂	控股股东峰盈国际累计增持 980 万股, 耗资 1170.19 万元。
6/26	三湘印象	控股股东及实际控制人减持 2745.34 万股, 持股比例降至 33.28%。

6/26	顺发恒业	减持已回购股份期限届满，实际减持回购股份数量为 70 万股。
关联交易		
6/25	建发国际	与联发集团成立合营企业，将合作开发莆田地块。
人事变动		
6/25	信达地产	聘任宗卫国为公司副总经理。
6/25	嘉里建设	张亮辞任公司独立非执行董事。
6/25	远洋集团	柴娟获委任为执行董事。
6/26	雅居乐集团	6 月 26 日，黄绍开辞任独立非执董，彭说龙获委任。
6/26	南国置业	聘任昌海军担任总经理职务。
6/27	金科服务	(1) 黄翼忠辞任独立非执行董事。(2) 6 月 27 日回购 26.19 万股，耗资 283.70 万港币。
6/28	花样年控股	Timothy David Gildner 获委任为执行董事。
6/29	华润万象生活	委任罗咏诗为独立非执行董事。
6/29	德信中国	(1) 单蓓辞任执行董事、副总裁及授权代表。(2) 出售北京朝阳百子湾公寓 70% 股权，代价约 2 亿元。
6/29	华润置地	陈帆获委任为独立非执行董事。
6/30	万科企业	郁亮获委任为董事会主席。
6/30	力高集团	核数师罗兵咸永道辞任，永拓富信接替。
6/30	瑞安房地产	苏锦樑获任独立非执行董事。
6/30	苏州高新	公司控股股东发生变动。
6/30	我爱我家	副总裁潘斯佳辞职。
股息派发		
6/26	广宇集团	(1) 拟每 10 股派 0.7 元，股权登记日为 7 月 4 日。(2) 为融晟置业提供 2.48 亿元连带责任保证。
6/27	新世界发展	(1) 盘初涨超 10%，套现新创建近 218 亿港元拟派 40 亿港元特别息。(2) 于今天 6 月 27 日上午九时复牌。
6/27	越秀地产	6 月 27 日，以越秀房地产投资信托基金的基金单位的实物分派方式派付特别股息。
6/28	新城悦服务	将于 7 月 18 日派发末期股息每股 0.16 元。
6/28	香江控股	拟每 10 股派 1.2 元，股权登记日为 7 月 4 日。
6/29	金地商置	将于 9 月 7 日派发末期股息每股 0.007 元。
6/29	黑牡丹	拟每 10 股派 2.1 元，股权登记日为 7 月 6 日。
6/30	华南城	拟派发末期股息每股 0.02 港元，登记日为 10 月 4 日。
6/30	中新集团	(1) 2022 年年度权益分派 10 派 3.22 元。(2) 拟不超 1 亿元参投股权投资基金布局科技创新领域。
6/30	金地商置	没收未领取的末期股息并拨归公司所有。
借贷担保		
6/25	建业地产	全面停止境外债务支付，尽快出台整体解决方案。
6/25	领地控股	2022 年已展期一年 1.2 亿美元票据再次违约。
6/26	大悦城	6 月 26 日，为子公司沈阳和诚不超 3.24 亿贷款本息展期提供担保。
6/26	金地集团	为昆明项目公司融资提供 5 亿元担保。
6/26	ST 阳光城	对 4 家子公司提供共计 10.12 亿元连带责任保证担保。
6/26	中交地产	向 8 家项目公司提供不超 8.99 亿元财务资助。
6/26	*ST 海投	公司及其控股子公司对合并报表外关联方单位提供违规担保余额约为 14.84 亿元。
6/27	信达地产	拟为重庆金禧联不超过 3.7 亿元融资提供担保。
6/27	派斯林	拟为上海派斯林提供最高 3900 万元连带责任担保。
6/28	招商蛇口	为苏州两家子公司合计 16.19 亿元贷款提供担保。
6/28	光明地产	及子公司为下属 2 家企业提供对外担保合计为 2.61 亿元。
6/29	北京城建	为两家子公司合计 16.08 亿元融资提供担保。
6/29	阳光城	(1) 为 5 家子公司融资及展期提供担保，累计金额 18.6 亿元。(2) 董事长林腾蛟收到中国证监会福建监管局警示函。
6/29	荣盛发展	为重庆、张家口等子公司融资提供担保。
6/29	万通发展	已收到金通港归还的财务资助资金，本息合计 2138.21 万。
6/30	大悦城	为佛山途盈约 3 亿元授信提供 1.5 亿元担保。
6/30	迪马股份	上半年新增到期未完成展期的债务本金 1.65 亿元。
6/30	时代中国控股	债务进展更新：仍在积极与债权人进行磋商。
6/30	融创中国	债务重组相关决议案获股东大会特别大会投票通过。
质押/解除质押		
6/26	万通发展	截至本公告披露日，嘉华控股及万通控股累计质押公司股份约 9.05 亿股。

6/30	中南建设	(1) 控股股东新增质押 3344 万股, 减少质押约 8904 万股。(2) 境外债重组取得积极进展, 中南建设与部分持有人达成协议。
6/30	金地集团	为北京项目公司 31.5 亿融资提供股权质押及差额补足义务。
其他公告		
6/25	世茂集团	披露调查结果: 从未试图向罗兵威隐瞒相关信托贷款安排的存在。
6/25	旭辉控股集团	收到联交所复牌指引, 重申相关指控无实质理据。
6/25	深圳控股	拟分拆晶华公司于深交所创业板上市。
6/25	济南高新	拟向舜正投资定增募资不超 4 亿元。
6/25	旭辉永升服务	收到联交所复牌指引, 重申相关指控无实质理据。
6/26	汇景控股	接获复牌指引, 继续停牌。
6/26	中洲控股	(1) 拟出资 18.4 亿元与专业投资机构设立合伙企业。(2) 拟为子公司提供不超过 42 亿元借款担保。
6/26	亚太实业	控股股东、实控人正筹划投票权委托事项, 公司股票 6 月 27 日起停牌。
6/26	中华企业	45 亿元定增计划获批, 募集资金 7 成用于上海楼盘开发。
6/26	世荣兆业	收到原董事长梁家荣密切关系人刘亚非的反诉状。
6/26	外高桥	董事会对董事长、总经理进行重大交易事项授权。
6/27	新世界发展	交银国际证券: 给予“增持”评级, 目标价 33.30 港元。
6/27	中交地产	定增股票申请获中国证监会同意注册批复。
6/27	福星股份	向特定对象发行股票申请获证监会同意注册批复。
6/28	恒隆地产	授出 5456.9 万股份期权, 执行董事 1140 万股, 员工 4316.9 万股。
6/28	顺发恒业	去房产化、向新能源行业转型方向已很明确。
6/28	大名城	6 月 27 日, 增发股份事项获证监会批复。
6/28	亚太实业	筹划公司控制权变更事项, 股票延期复牌。
6/29	汇景控股	延期举行股东周年大会, 并继续停牌。
6/29	渝开发	拟定向增发募资不超过 7 亿元, 用于地产项目及补充流动资金。
6/29	陆家嘴	定增申请获证监会批准。
6/29	三湘印象	向特定对象发行股票申请获深交所受理。
6/30	祥生控股集团	发布有关复牌进展: 在可行情况下尽早刊发 2022 财年业绩报告。
6/30	合景泰富集团	进一步延迟寄发通函。
6/30	*ST 泛海	(1) 股票存因股价低于面值被终止上市风险。(2) 公开招募重整投资人, 已有 13 家意向投资人提交报名材料。
6/30	汇景控股	收到联交所复牌指引, 称 2022 年财报审计仍在进行中。
6/30	佳源服务	收联交所复牌指引, 公司股份继续停牌。
6/30	雅居乐集团	向雅生活转让 406 项物业, 替代双方关连交易的应付款项。
6/30	云南城投	目前不存在被实施退市风险警示的情形。
6/30	电子城	子公司拟参与控股股东“基于产业和城市数字化的北京数字经济算力中心项目”。
6/30	旭辉永升服务	所有重大方面均照常进行业务运营, 继续停牌。
6/30	卓朗科技	拟特定对象增发募资不超过约 34.36 亿元。
6/30	宋都股份	申请延期回复上交所问询函, 计划 7 月 7 日前回复。

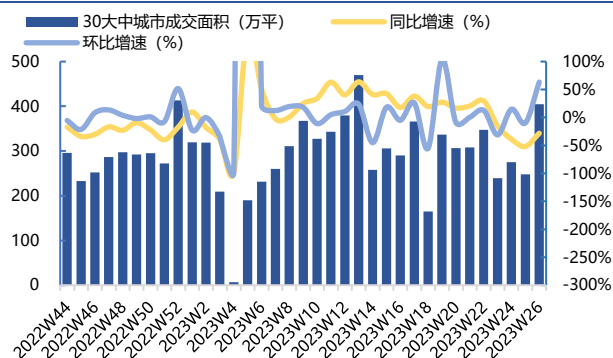
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

本周（2023/06/24-2023/06/30）新房成交数据：30个大中城新房成交面积404.52万平方米，同比下降28.18%，环比上升63.29%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为101.90/220.10/74.84万平方米，同比变动-15.86%/-36.30%/-22.54%，环比变动70.61%/54.93%/62.91%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.50%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/0.50%/-1.60%；环比变动0.10%/0.20%/0.00%。

图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



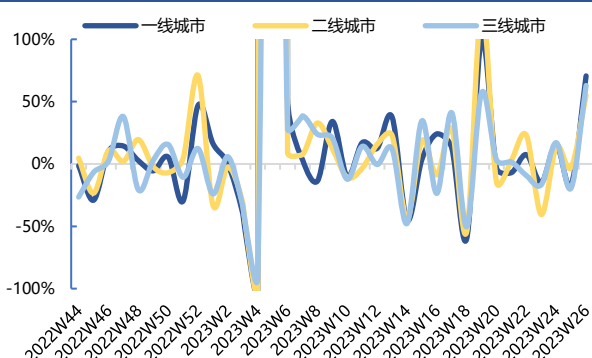
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



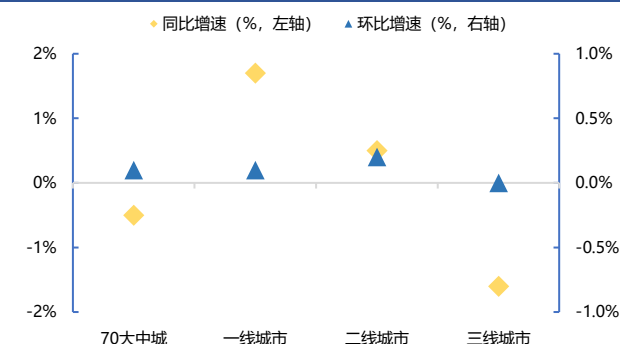
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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：Wind，信达证券研发中心

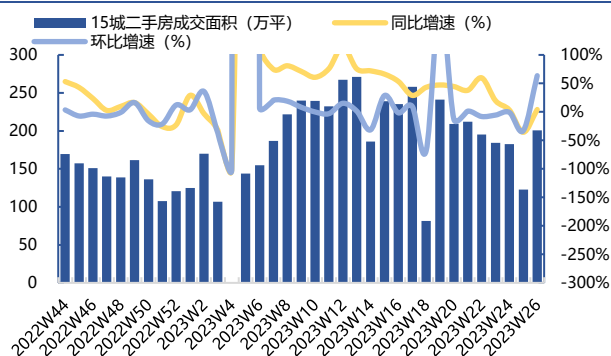
图表 14：2023 年 5 月新建住宅价格和同比及环比增速



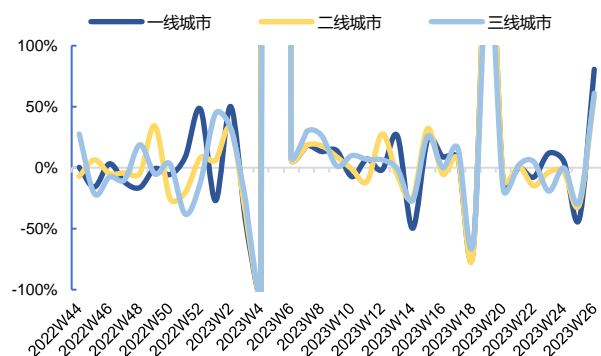
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

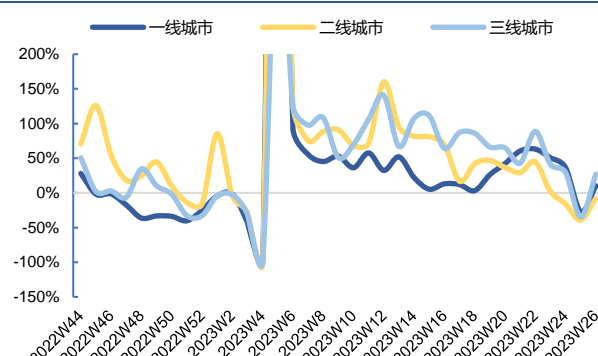
本周（2023/06/24-2023/06/30）二手房成交数据：15城二手房成交面积200.51万平方米，同比上升4.20%，环比上升63.55%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.74/98.39/57.38万平方米，同比变动10.15%/-7.72%/26.98%，环比变动80.64%/58.16%/61.07%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌2.50%，环比下跌0.20%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.40%/-2.10%/-3.30%；环比变动-0.40%/-0.30%/-0.20%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


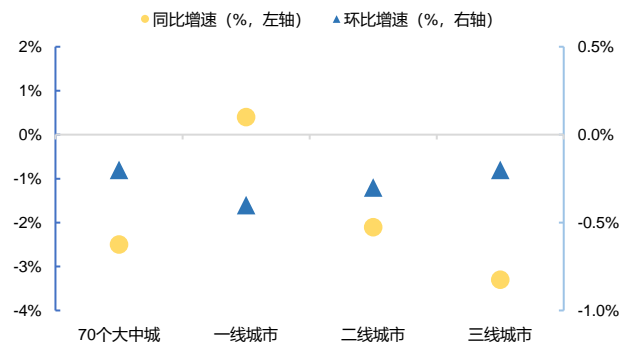
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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: Wind, 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 (%)


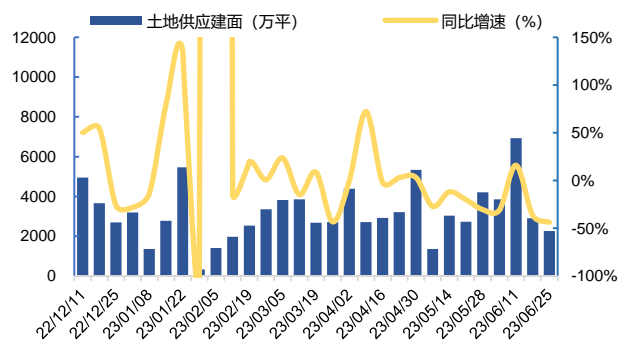
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 5 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


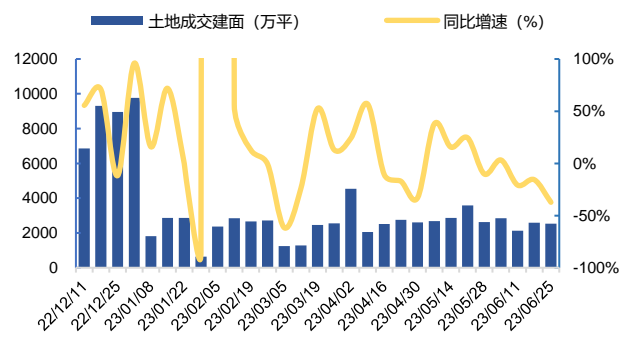
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

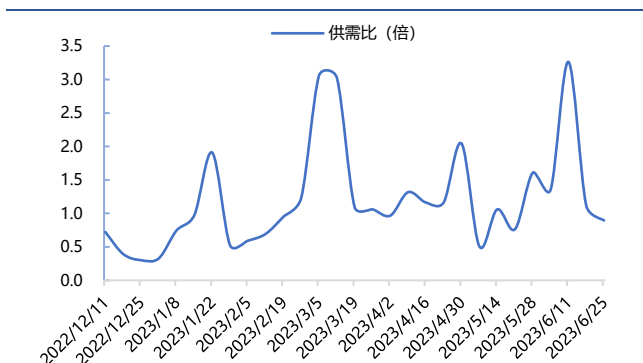
上周 (2023/06/19-2023/06/25) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2269.29 万平方米, 同比下降 43.78%, 环比下降 21.81%; 土地成交建面 2537.52 万平方米, 同比下降 37.29%, 环比下降 2.18%; 供需比下降为 0.89, 溢价率为 2.39%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 160.04/641.98/1735.51, 同比变动 7.26%/-59.36%/-25.13%, 供需比分别为 0.30/0.98/0.92, 溢价率分别为 2.42%/1.90%/2.75%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


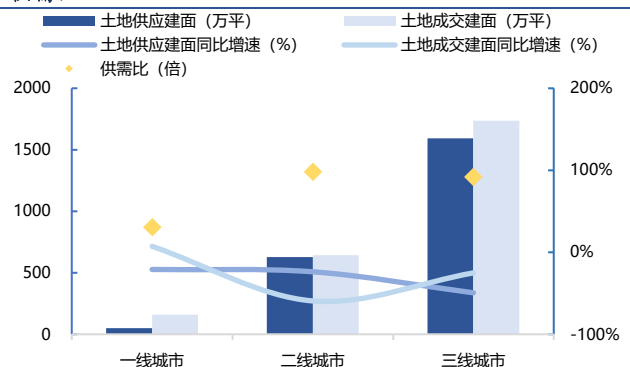
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


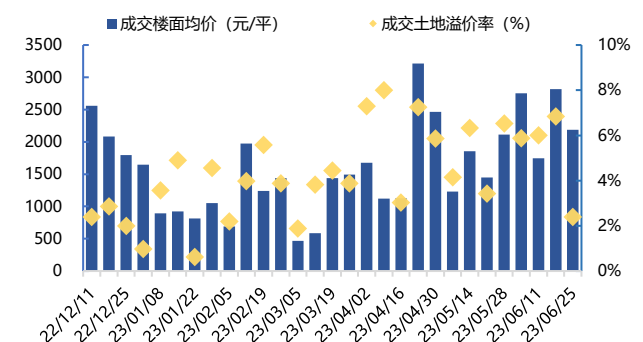
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


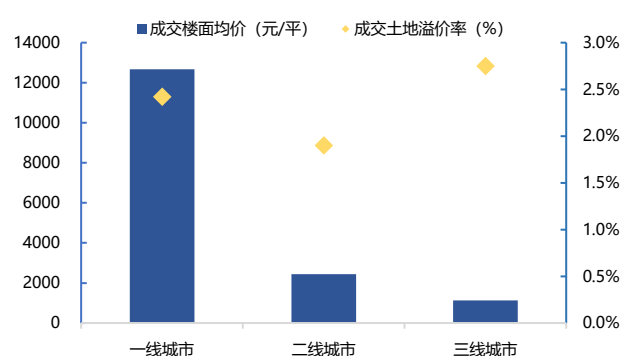
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

22 城集中供地方面

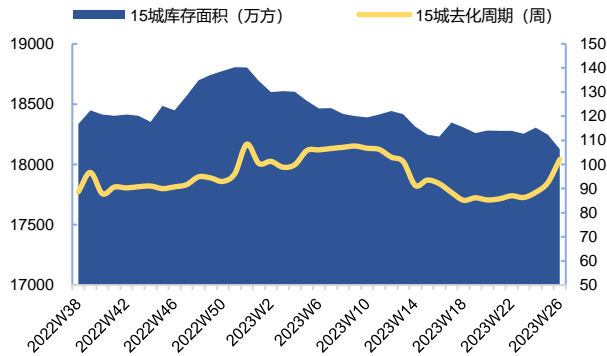
6 月 30 日, 武汉上半年供地完成。 本周部分城市首轮预供地即将在月内到期, 供应规模大幅上升。武汉本次出让 21 宗地块, 其中包含 6 月 26 日延期出让的 6 宗宅地, 以及 6 月 9 日挂牌出让的 17 宗涉宅地 (2 宗终止出让)。临近出让又有 8 宗地撤牌, 2 宗地延期。最终 1 宗触顶摇号、1 宗溢价、9 宗底价成交。华润置地、武汉地铁等企业均有地块入手。

6 月 30 日, 杭州完成 2023 年六批次供地。 本次共推出 12 宗涉宅地块, 其中富阳区 3 宗, 拱墅、萧山与临安区各 2 宗、上城、余杭和临平区各 1 宗。总出让面积 48 万平, 总建筑面积 90.7 万平, 总起价 119.53 亿。本次供地沿用“限地价+摇号”出让方式, 溢价率上限为 12%。最终以 6 宗封顶、6 宗底价收官, 总成交金额达到 127.78 亿, 成交楼面均价 14093 元/平, 平均溢价率 6.9%。滨江集团、大家集团、杭州兴耀等房企均有收获。

3.4 库存及去化

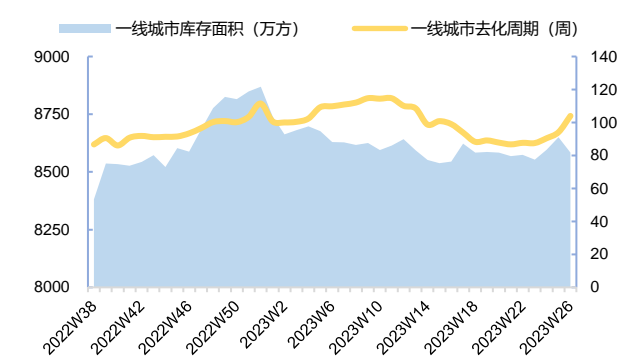
本周(2023/06/24-2023/06/30)监测 15 个重点城市库存面积 18126.48 万平方米，环比下降 0.66%，去化周期 102.08 周，较上周延长 9.67 周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.77%/-0.61%/-0.32%，去化周期环比变动 9.87/9.95/4.59 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期



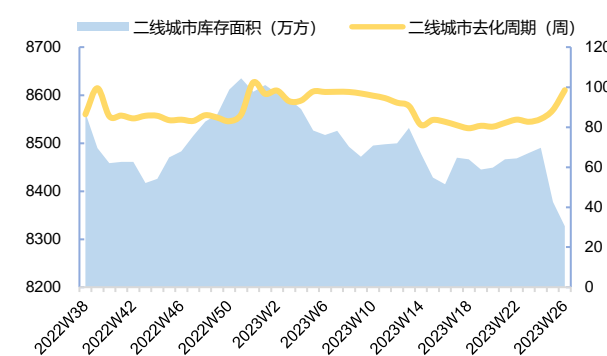
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 一线城市库存面积及去化周期



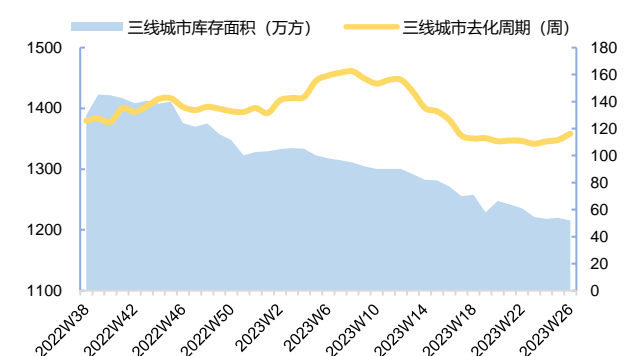
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 重点城市库存和去化周期情况

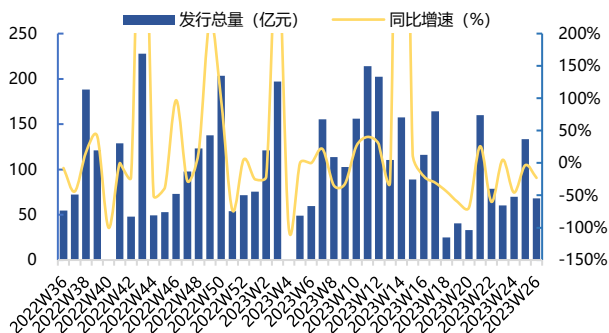
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2592.82	-0.28%	15.94	162.65	140.69
上海	2855.68	-0.45%	35.92	79.50	72.07
广州	2258.57	-0.94%	22.10	102.21	95.52
深圳	876.58	-2.77%	8.59	101.99	92.34
二线城市					
南京	2710.77	0.00%	15.64	173.37	161.16
苏州	1330.82	-0.54%	15.15	87.82	80.35
福州	1332.98	0.27%	4.48	297.67	276.75
温州	1451.18	-1.81%	13.52	107.31	86.96
杭州	777.56	-2.37%	19.69	39.49	37.89
宁波	415.99	0.84%	7.23	57.53	47.41
厦门	307.81	-1.52%	8.85	34.78	32.42
三线城市					
莆田	354.45	-0.20%	1.06	333.42	286.08
宝鸡	611.91	-0.07%	3.79	161.38	150.45
南平	69.15	0.00%	0.18	383.60	383.60
东营	180.20	-1.53%	5.42	33.25	33.71

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

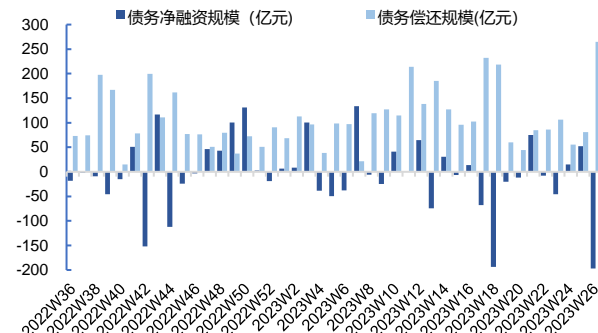
本周（2023/06/26-2023/07/02）房企境内新发债总额为 68.21 亿元，同比下降 23.01%，环比下降 48.85%；债务总偿还量为 265.06 亿元，同比上升 111.08%，环比上升 226.39%；净融资额-196.85 亿元。

图表 30：境内新发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 8 笔债券，发行主体全部为地方国有企业。其中河南省郑州新区建设投资有限公司发行面额 10 亿元的中期票据，发行利率 3.78%，为发行额最高的债券。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
6/26	中南建设	将“21 中南建设 MTN001”票面利率维持不变，仍为 6.8%。
6/26	光大嘉宝	2 亿元中期票据取消发行。
6/28	中国海外发展	拟行使“21 中海 05”发行人赎回选择权。
6/29	保利发展	拟注册发行 100 亿元中期票据。
6/30	华侨城 A	拟发行不超 25 亿元中期票据。
6/30	陆家嘴	合计 83 亿中票持有人会议未生效，实施资产重组的议案未通过。

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 33：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 (%)	发行人性质	债券类型
23 郑新建投 MTN003	河南省郑州新区建设投资有限公司	2023/06/26	10.00	5.0	3.78	地方国有企业	一般中期票据
23 苏州高新 SCP014	苏州苏高新集团有限公司	2023/06/26	2.00	0.3	2.15	地方国有企业	超短期融资债券
23 苏州高新 SCP013	苏州苏高新集团有限公司	2023/06/26	2.00	0.3	2.15	地方国有企业	超短期融资债券
23 苏州高技 SCP006	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2023/06/26	2.00	0.2	2.29	地方国有企业	超短期融资债券
23 足投 01	重庆大足城乡建设投资集团有限公司	2023/06/27	8.00	2.0	7.50	地方国有企业	私募债
23 苏州高新 SCP012	苏州苏高新集团有限公司	2023/06/27	3.00	0.6	2.25	地方国有企业	超短期融资债券
23 兴泰次	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	2023/06/28	0.01	17.8		地方国有企业	证监会主管 ABS
23 兴泰优	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	2023/06/28	9.20	17.8	3.43	地方国有企业	证监会主管 ABS

资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2023-06-26	鑫苑(中国)置业有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-26	3	23.80	0	0.00	AA
2023-06-27	远洋集团控股有限公司	发债主体	主体评级下调	2023-06-27	0	0.00	0	0.00	AAA
2023-06-27	恒大地产集团有限公司	15 恒大 03	展期	2023-07-10	14	558.63	2	85.00	B
2023-06-28	融信(福建)投资集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-28	10	107.44	0	0.00	AAA
2023-06-28	广州市时代控股集团有限公司	发债主体	主体评级下调	2023-06-27	13	119.63	0	0.00	AAA
2023-06-28	贵州盘州旅游文化投资有限责任公司	发债主体	推迟评级	2023-06-28	1	5.04	0	0.00	A+
2023-06-28	广东海伦堡地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-27	0	0.00	0	0.00	AA+
2023-06-28	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-27	8	68.65	0	0.00	A
2023-06-29	正荣地产控股有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-28	11	56.32	0	0.00	AAA
2023-06-30	上海世茂建设有限公司	发债主体	推迟评级	2023-06-30	8	105.70	0	0.00	AA+
2023-06-30	融侨集团股份有限公司	21 融侨 01	展期	2023-06-30	9	57.61	0	0.00	AA+
2023-06-30	广西万通房地产有限公司	21 万通 02	展期	2023-07-10	5	27.93	5	27.93	AA

资料来源: Wind, 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，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。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。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiu Yue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	赵岚琦	15690170171	zhaolanqi@cindasc.com
华北区销售	张斓夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华北区销售	王哲毓	18735667112	wangzheyu@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	王爽	18217448943	wangshuang3@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	粟琳	18810582709	sulin@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华东区销售	王赫然	15942898375	wangheran@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyu fei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com
华南区销售	张佳琳	13923488778	zhangjialin@cindasc.com
华南区销售	宋王飞逸	15308134748	songwangfeiyi@cindasc.com

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 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	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。