



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年9月4日

房地产行业周报

新房成交环比大幅增长，一城一策加速市场修复

江宇辉 地产行业首席分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

- **本周核心观点：**本周新房成交面积同比下降，环比上升，二手房成交面积同比实现提升，库存面积环比下降，去化周期缩短。土地市场方面，无锡和厦门两城完成第三轮土拍，受到市场大环境冷淡的影响，即使无锡前期放松了多项政策，第三轮集中供地也依然平平无奇，并且表现出地方平台强托底现象，厦门土拍市场同样冷淡，本轮土拍未见民企的身影，成交地块也无一例外全部由国企托底。房企信用方面，4家企业出现主体评级下调，1家出现境内债展期。
- **重点政策解读：**国常会一周两次释放积极信号，地产支持政策有望加速落地。8月24日国务院常务会议首次将房地产调控基调由“因城施策”调整为“一城一策”，该说法的转变赋予了地方政府更大的调控自主权。8月31日国常会再度提及要“‘一城一策’用好政策工具箱”，一周内两次对房地产政策作出指示，且前后措辞一致，透露出当前已经到了需要房地产市场有所突破的阶段，高层希望各地政策加快落地。目前已经实质性推进的调控措施包括郑州保障性租赁住房纾困政策，23个项目部分房源获得用于人才公寓项目的资格。未来有望更加强调各地政府在调控过程中所担负的责任。当前影响行业复苏的主要难题是市场上有效需求不足。2022年1-8月百强房企累计销售金额为46,819.00亿元，同比下降47.6%，延续下跌态势。单月销售金额为6047.50亿元，同比跌幅扩大2.07pct。此外前期热门城市也出现了需求疲软的情况。近期来看，需求端信贷政策宽松逐渐成为新一轮房地产调控的重点。8月央行下调一年期和五年期LPR，又在国常会提出允许地方“一城一策”运用信贷等政策，皆表明政府旨在通过宽信用来解决有效需求不足的问题。
- **一周行情回顾：**本周（2022/08/29-2022/09/04）申万房地产指数上涨1.92%，跑赢上证综指3.45pct，在各类板块中位列第2/32，恒生地产建筑业指数下跌2.78%，跑赢恒生综指0.50pct。本周涨幅前3的地产公司为：京投发展（28.24%）、粤宏远A（18.41%）、空港股份（15.41%）；本周跌幅前3的地产公司为：旭辉控股集团（-27.41%）、碧桂园（-17.49%）、时代中国控股（-16.91%）。恒生物业服务及管理板块下跌5.39%，跑输恒生综指2.11pct，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：佳源服务（9.28%）、保利物业（9.21%）、中海物业（6.15%）；本周跌幅前3的地产公司分别为：金科服务（-20.55%）、绿城服务（-19.41%）、融创服务（-16.97%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/08/27-2022/09/02）30个大中城新房成交面积314.23万平方米，同比下降5.11%，环比上升14.93%。15城二手房成交面积134.89万平方米，同比上升1.66%，环比下降13.28%。监测16个重点城市库存面积19151.89万平方米，环比下降0.35%，去化周期82.65周，较上周缩短0.73周。上周（2022/08/22-2022/08/28）100大中城市土地供应建面4526.65万平方米，同比下降34.28%，环比上升19.47%；土地成交建面2754.79万平方米，同比下降6.29%，环比下降13.17%；供需比上升为1.64，溢价率为1.26%。
- **房企融资情况：**本周（2022/08/27-2022/09/02）房企境内新发债总额为64.45亿元，同比下降13.14%，环比下降40.27%；债务总偿还量为176.88亿元，同比上升12.04%，环比上升15.65%；净融资额-112.43亿元。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
8月29日	北京	北京	北京市住建委	住房租赁	北京市住建委发布《关于印发北京市住房城乡建设系统〈北京市住房租赁条例〉行政处罚裁量基准的通知(征求意见稿)》，明确了《北京市住房租赁条例》中相关行政处罚的裁量基准。其中，租赁企业发布虚假房源最高将处20万元以上30万元以下罚款
8月29日	贵州	贵阳	贵阳市住房公积金管理委员会	公积金贷款	贵阳市住房公积金管理委员会印发《贵阳市住房公积金管理委员会关于印发贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》，调整住房公积金个人住房贷款首套房认定标准。缴存职工家庭(本人及配偶)已经结清全部个人住房贷款或仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款的，再次购房申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款确定首付款比例，最低不低于20%
8月31日	广东	-	广东省政府	综合政策	广东省政府发布加大力度持续促进消费若干措施，提出扩大保障性租赁住房供给，鼓励机关事业单位、国有企业等单位对现有符合安全要求物业改造为租赁住房，简化利用存量土地和房屋改建保障性租赁住房调整规划的手续，盘活存量资源。进一步优化住房公积金使用范围，支持有条件的地市结合实际提高租房提取额度，简化提取流程。支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求
8月31日	山东	青岛	青岛日报	首付	自2022年9月1日起，在青岛市行政区域内购买新建商品房，可申请提取购房人及其配偶名下的住房公积金用于支付购房首付款
9月1日	江西	南昌	观点网	综合政策	江西南昌县继6月初出台购房补贴政策后，再次开展金秋消费升级季活动，通过打出消费“组合拳”，以住房消费带动文旅、家电等消费升级。由县财政投入3000万元，分两期投入，以消费券的形式发放第一期投入1500万元，对在南昌县购买新建商品住房（按合同备案时间），建筑面积90平方米（含90平方米）以上每套发放10000元消费券，建筑面积90平方米以下每套发放5000元消费券。
9月1日	河南	郑州	郑州住房公积金管理中心	公积金贷款	郑州住房公积金管理中心发布的《关于“1+8郑州都市圈”住房公积金一体化协同发展有关事项的通知》明确为进一步方便住房公积金业务跨域办理，助力郑州、开封、洛阳、平顶山、许昌、漯河、新乡、焦作、济源“1+8郑州都市圈”（以下简称都市圈）经济发展，都市圈住房公积金实行互认互贷。
9月2日	海南	-	海南省住房公积金管理局	公积金贷款	海南省住房公积金管理局起草了《关于调整住房公积金使用政策的通知（征求意见稿）》，制定“一人购房全家帮”相关住房公积金互助使用政策，现面向社会公开征求意见。意见稿提出，“一人购房全家帮”业务是指在海南省连续足额缴存住房公积金6个月以上的购房人，在省内购买家庭首套自住住房，可以使用其配偶及直系亲属的住房公积金支付购房首付款和对冲偿还住房公积金贷款

重点政策点评

- 国常会一周两次释放积极信号，地产支持政策有望加速落地。
- 8月24日，李克强总理主持召开国务院常务会议，会议指出，允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求。
- 8月31日，国常会上李克强总理再度提及“支持刚性和改善性住房需求，地方要‘一城一策’用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款”。

解读：

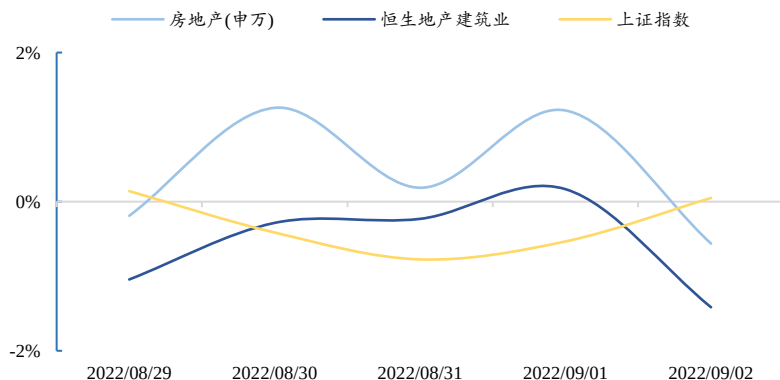
“因城施策”向“一城一策”转变，支持政策有望加速落地：8月24日国务院常务会议首次将房地产调控基调由“因城施策”调整为“一城一策”，该说法的转变赋予了地方政府更大的调控自主权。8月31日国常会再度提及要“‘一城一策’用好政策工具箱”，一周内两次对房地产政策作出指示，且前后措辞一致，透露出当前已经到了需要房地产市场有所突破的阶段，高层希望各地政策加快落地。目前已经实质性推进的调控措施包括郑州保障性租赁住房纾困政策，23个项目部分房源获得用于人才公寓项目的资格。未来有望更加强调各地政府在调控过程中所担负的责任，同时“一城一策”有望进一步创新调控政策工具。

本轮政策调控的重点是需求端宽信用：目前影响行业复苏的主要难题不再是部分房企的信用问题，而是市场上有效需求不足。2022年1-8月百强房企累计销售金额为46,819.00亿元，同比下降47.6%，较上月跌幅收窄1.2pct，仍延续下跌态势。百强房企单月销售金额为6047.50亿元，同比下降37.3%，跌幅扩大2.07pct，总体来看延续了前期低迷的行情。此外前期热门城市也出现了购房需求疲软的情况，例如长三角地区核心城市的市场热度较去年同期有所下降，上海、杭州、苏州等城市成交金额小幅回调，环比跌幅控制在10%以内，而宁波、合肥成交环比跌幅皆超30%。近期来看，从中央到地方，需求端信贷政策宽松逐渐成为新一轮房地产调控的重点。8月央行下调一年期LPR5个基点和五年期LPR15个基点，又在国常会提出允许地方“一城一策”运用信贷等政策，皆表明政府旨在通过宽信用来解决有效需求不足的问题。

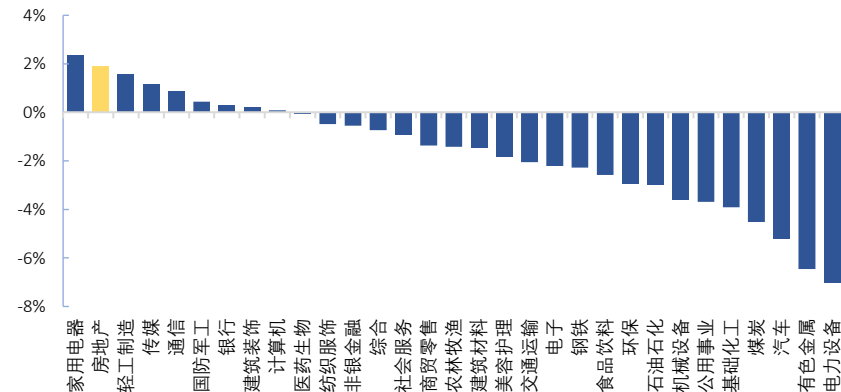
一周行情回顾-房地产板块

本周（2022/08/29-2022/09/04）申万房地产指数上涨1.92%，跑赢上证综指3.45pct，在各类板块中位列第2/32，恒生地产建筑业指数下跌2.78%，跑赢恒生综指0.50pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：京投发展（28.24%）、粤宏远A（18.41%）、空港股份（15.41%）、京能置业（13.37%）、保利物业（9.21%）、*ST中迪（8.91%）、新黄浦（7.43%）、沙河股份（7.26%）、华发股份（7.13%）、栖霞建设（6.85%）；本周跌幅前10的地产公司分别为：旭辉控股集团（-27.41%）、碧桂园（-17.49%）、时代中国控股（-16.91%）、中梁控股（-16.67%）、新城发展（-13.29%）、汇景控股（-12.94%）、富力地产（-12.27%）、龙光集团（-11.11%）、建业地产（-10.38%）、合景泰富集团（-9.27%）。

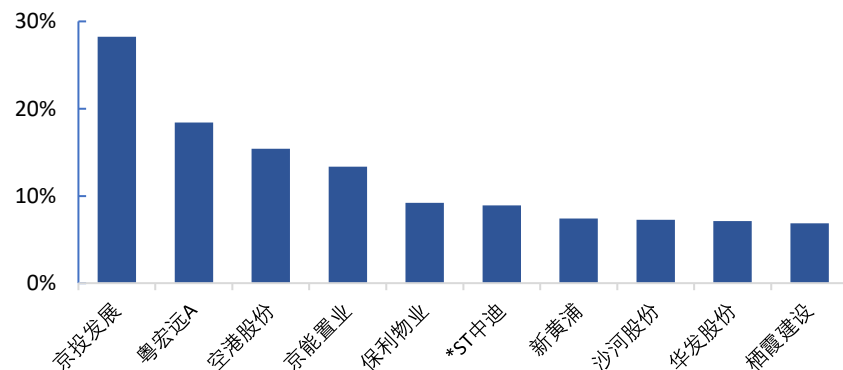
图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



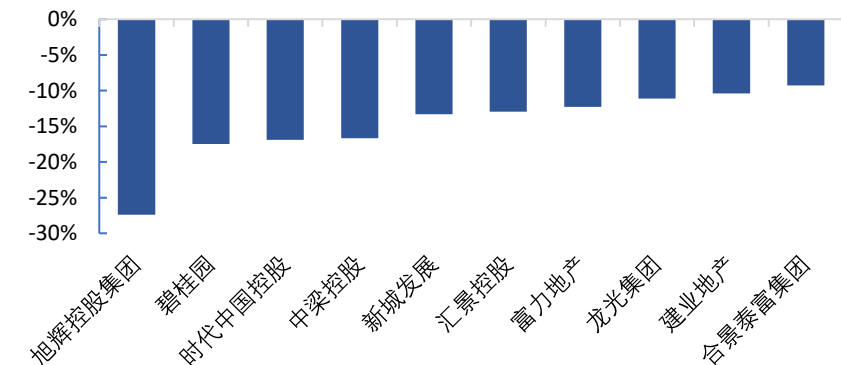
图表 2：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



图表 3：本周地产股涨幅前10名



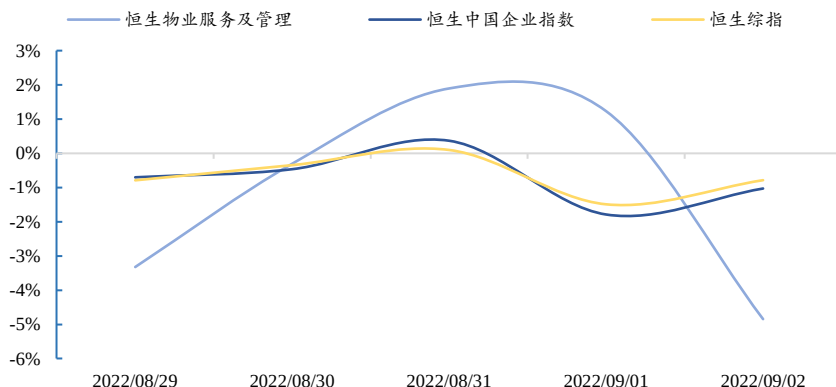
图表 4：本周地产股跌幅前10名



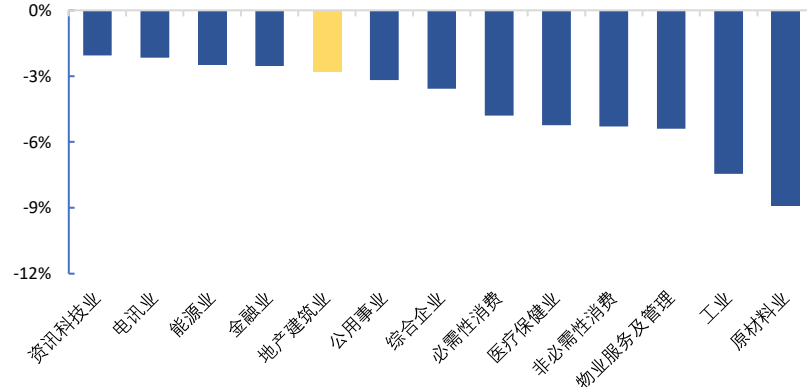
一周行情回顾-物业板块

本周（2022/08/29-2022/09/04）恒生物业服务及管理板块下跌5.39%，跑输恒生综指2.11pct，在各类板块中位列第11/13。本周涨幅前10的物业公司分别为：佳源服务（9.28%）、保利物业（9.21%）、中海物业（6.15%）、绿城管理控股（4.11%）、弘阳服务（3.13%）、远洋服务（2.97%）、华润万象生活（1.93%）、第一服务控股（0.00%）、国锐地产（-0.91%）、卓越商企服务（-1.55%）；本周跌幅前10的地产公司分别为：金科服务（-20.55%）、绿城服务（-19.41%）、融创服务（-16.97%）、旭辉永升服务（-16.49%）、合景悠活（-16.33%）、碧桂园服务（-13.43%）、时代邻里（-12.79%）、新城悦服务（-12.16%）、建业新生活（-8.36%）、佳兆业美好（-8.00%）。

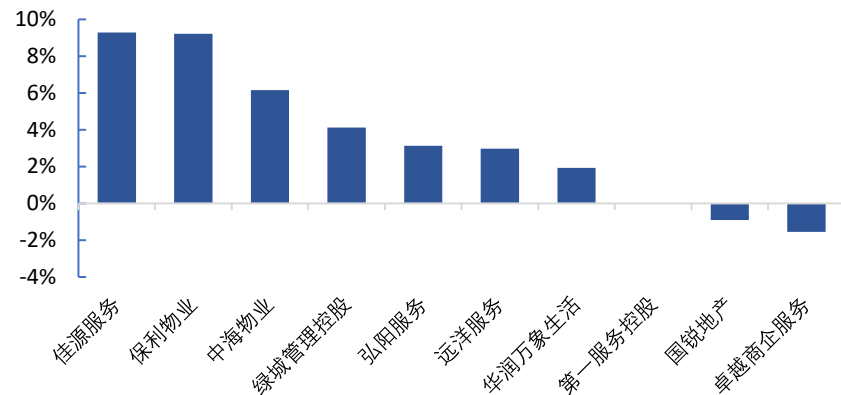
图表5: 本周物业板块行情走势(%)



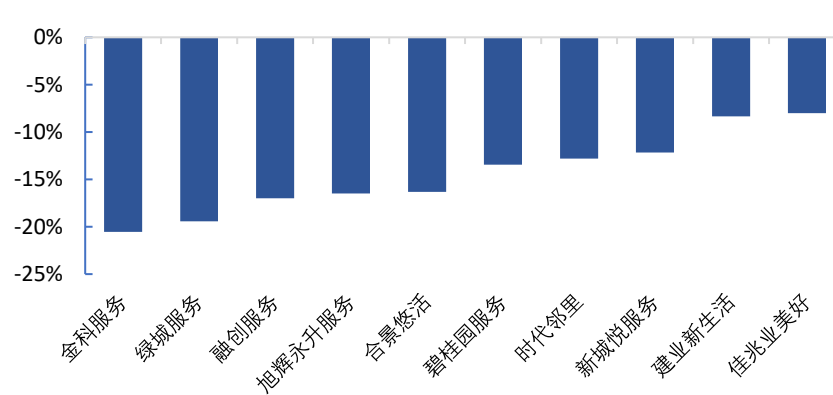
图表6: 本周恒生全行业板块涨跌幅(%)



图表7: 本周物业股涨幅前10名(%)



图表8: 本周物业股跌幅前10名(%)



一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月29日	格力地产	业绩公告	格力地产实现营业收入 21.55 亿元，同比下降 36.46%，主要系本期房地产收入减少所致；实现归属于上市公司股东的净利润 0.96 亿元，同比下降 79.56%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.96 亿元，同比下降 80.33%
8月29日	电子城	业绩公告	公司营业收入18.75亿元，同比257.79%。归属于上市公司股东的净利润1.6亿元，而上年同期取得亏损2.1亿元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1.41亿元。基本每股收益0.14元
8月29日	沙河股份	业绩公告	公司主营收入3.62亿元，同比上升1926.91%；归母净利润4384.06万元，同比上升304.28%；扣非净利润3923.44万元，同比上升250.39%；其中2022年第二季度，公司单季度主营收入2.2亿元，同比上升2144.81%；单季度归母净利润2814.38万元，同比上升334.0%；单季度扣非净利润2584.34万元，同比上升280.53%；负债率57.03%，财务费用-117.15万元，毛利率36.0%
8月29日	卓越商企服务	业绩公告	实现收入约人民币18.63亿元(单位下同)，同比增加12.7%，权益股东应占溢利约为3.11亿元，同比增加15.0%，每股基本盈利25.49分，拟派中期息每股14.60港仙
8月29日	空港股份	业绩公告	公司报告期内营业收入4.43亿元，同比减少8.46%；归属于上市公司股东的净利润3105.93万元，同比增长16.93%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-1445.34万元，同比由盈转亏；基本每股收益0.1035元
8月29日	苏州高新	业绩公告	公司实现营收52.61亿元，同比增长189.55%；归母净利润1.56亿元，同比增长2.31%；扣非净利润7851万元，同比扭亏为盈；基本每股收益0.14元
8月29日	福星股份	业绩公告	公司实现营业收入81.36亿元，同比增长154.60%；归属于上市公司股东的净利润7410.9万元，同比下降38.88%
8月29日	华发股份	业绩公告	报告期营业收入250.05亿元，同比增长20.37%；归属于上市公司股东的净利润18.46亿元，同比增长9.44%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润19.01亿元，同比增长34.97%；基本每股收益0.82元
8月29日	新黄浦	业绩公告	公司实现营业收入14.22亿元，同比增长55.58%；实现归属于上市公司股东的净利润为6169.21万元，同比下降19.5%
8月29日	信达地产	业绩公告	公司实现营业收入78.28亿元，较上年同期48.76亿元增加60.54%；实现净利润3.28亿元，较上年同期4.16亿元下降21.13%；实现归属母公司净利润3.28亿元，较上年同期4.71亿元下降30.35%
8月29日	华联控股	业绩公告	公司实现营业收入3.59亿元，同比下降45.99%；实现归属于上市公司股东净利润0.53亿元，同比下降61.54%。截止2022年6月30日，公司总资产90.89亿元、净资产49.22亿元，同比分别减少5.19%、0.97%
8月29日	上海临港	业绩公告	公司实现营业收入33.53亿元，同比下降1.88%；归属于上市公司股东的净利润6.13亿元，同比下降38.73%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润7.32亿元。截至报告期末，公司总资产512.38亿元，归属于上市公司股东的净资产152.27亿元
8月29日	保利物业	业绩公告	上半年归属股东净利润6.28亿元，同比增28%
8月29日	三湘印象	业绩公告	期内，营业收入2.22亿元，公司目前主要在环京区域河北廊坊三河市开展房地产业务，公司三湘森林海尚城项目为燕郊最热销的楼盘之一
8月29日	美好置业	业绩公告	实现营业收入26.15亿元，同比增250%，归属股东净亏损3.20亿元

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月29日	招商蛇口	业绩公告	2022年半年度实现营业收入为575.63亿元，同比增长28.9%；归母净利润18.87亿元，同比下降55.61%；基本每股收益0.16元
8月29日	保利发展	业绩公告	上半年净利润108.26亿元，同比增长5.11%。报告期内，公司实现签约金额2102.21亿元，同比下降26.29%；实现签约面积1307.31万平方米，同比下降21.78%。核心城市贡献度提升，38个核心城市销售贡献为79%，同比提升2个百分点。公司在22个城市销售排名第一，46个城市排名前三
8月29日	陆家嘴	其他公告	陆家嘴及其关联公司减资退出上海新高桥公司，减资对价6.39亿元
8月30日	大悦城	业绩公告	上半年营收同比增长5.28%至150.01亿元
8月30日	阳光股份	业绩公告	公司实现营业收入1.39亿元，同比下降22.50%，净亏损3326.20万元，亏损同比扩大527.04%，基本每股收益为-0.04元
8月30日	特发服务	业绩公告	1) 公司实现营业收入9.35亿元，同比增长20.97%，净利润5791.53万元，同比增长2.74%，基本每股收益为0.34元；2) 陈宝杰辞去董事会秘书职务，杨玉姣接任
8月30日	融创服务	业绩公告	截至2022年6月30日止六个月，集团实现收入人民币约39.89亿元，同比增长约18.5%
8月30日	旭辉控股集团	业绩公告	截至2022年6月30日止六个月，已确认收入297.2亿元，较2021年同期按年下跌18.3%。集团的股东权益应占核心净利润18.2亿元，同比下跌45.6%
8月30日	合生创展	业绩公告	合生创展2022年上半年营业额为131.7亿港元，同比下降18.1%；股权持有人应占溢利为63.9亿港元，同比增长13.46%；每股基本及摊薄盈利为每股2.446港元；每持有十股现有股份发行一股新股之基准发行红股
8月30日	碧桂园	业绩公告	上半年碧桂园实现总收入约为人民币1623.6亿元，毛利约为人民币172.1亿元，净利润约为人民币19.1亿元
8月30日	中国国贸	业绩公告	公司实现营业收入16.60亿元，同比下降5.15%，净利润5.71亿元，同比增长11.72%，基本每股收益为0.57元
8月30日	京投发展	业绩公告	实现主营业务收入12.07亿元，同比下降40.85%；公司实现归属于上市公司股东的净利润1.76亿元，同比增加9.25%；基本每股收益0.02元/股，较上年同期减少80%
8月30日	华远地产	业绩公告	公司报告期内营业收入39.35亿元，同比增长22.81%；归属于上市公司股东的净利润-2.2亿元，同比由盈转亏；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-2.26亿元，同比扩大；基本每股收益-0.094元
8月30日	海泰发展	业绩公告	公司实现营业收入2.28亿元，同比下降56.13%；归属于上市公司股东的净利润-2418.24万元，上年同期为-3240.94万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-2412.03万元，上年同期为-3259.33万元；基本每股亏损0.0374元

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月30日	中国金茂	业绩公告	2022年中期盈利25.71亿元,同比减少40.23%;总营收287.45亿元,同比增长1.0%;每股净资产为4.0223元,同比增长2.1511%
8月30日	绿景中国地产	业绩公告	股东应占盈利6.31亿元(人民币,下同),同比减少1.14%,每股基本盈利12.37分。不派中期股息
8月30日	远洋服务	业绩公告	集团实现营业收入人民币16亿元,同比增长约16%;来自物业管理及商业运营服务的收入为人民币9.44亿元,占集团总体收入约59%
8月30日	新城控股	业绩公告	公司完成合同销售金额651.6亿元,实现合同销售面积657.2万平方米;公司实现760.3亿元全口径资金回笼,全口径资金回笼率为117%
8月30日	宋都股份	业绩公告	公司营业收入53.83亿元,同比增长80.14%。归属于上市公司股东的净利润858.78万元,同比减少92.25%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1634万元,同比减少84.86%。基本每股收益0.01元
8月30日	华夏幸福	业绩公告	该公司半年度实现营业收入143.64亿元,同比下降31.82%。归属于上市公司股东的净亏损5.38亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损74.83亿元,亏损同比收窄
8月30日	中天金融	业绩公告	实现收入90.71亿元,同比减少53.98%,归属股东净亏损25.17亿元
8月30日	泛海控股	业绩公告	公司主营收入39.24亿元,同比下降60.59%;归母净利润-208643.89万元,同比下降286.59%;扣非净利润-145472.8万元,同比下降1834.54%
8月30日	招商蛇口	业绩公告	为子公司昆明招金12亿元贷款提供担保
8月30日	浦东金桥	业绩公告	公司主营收入30.09亿元,同比上升155.49%;归母净利润9.58亿元,同比上升116.21%;扣非净利润9.31亿元,同比上升129.06%
8月30日	南山控股	业绩公告	南山控股上半年实现营业收入21.70亿元,去年同期为41.00亿元,同比减少47.08%;净利润为-1.30亿元,去年同期为3.55亿元,同比减少约136.90%
8月30日	蓝光发展	业绩公告	蓝光发展实现营业收入86.27亿元,同比下降27.69%;实现归属于上市公司股东的净利润-49.90亿元
8月30日	万科	业绩公告	公司实现销售面积1290.7万平方米,销售金额2152.9亿元。实现营业收入2069.16亿元,同比增长23.82%;营业利润242.38亿元,同比增长10.23%;利润总额243.59亿元,同比增长10.32%
8月30日	天房发展	业绩公告	公司实现营业收入21.47亿元,归属于母公司所有者净利润为-3.69亿元
8月30日	宝龙商业	业绩公告	截至2022年6月30日止6个月,收入约为人民币12.664亿元,较2021年同期约增长约8.2%;毛利约为人民币4.304亿元,较2021年同期增长约12.3%;公司拥有应占利润约为人民币2.403亿元,较2021年同期增长约18.2%。拟派中期股息每股0.15港元

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月30日	世茂股份	业绩公告	实现营业收入35.79亿元，同比下降69.92%。归属于上市公司股东的净亏损3.48亿元，同比由盈转亏。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损3.62亿元，同比由盈转亏。基本每股收益-0.09元/股
8月30日	光明地产	业绩公告	该公司实现营业收入73.44亿元，同比减少21.12%；实现归属于上市公司股东的净利润859.50万元，同比减少80.68%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损357.55万元，同比由盈转亏。基本每股收益-0.0114元/股
8月30日	雅居乐集团	业绩公告	集团的营业额及毛利分别为人民币316.45亿元及人民币73.98亿元。集团整体毛利率为23.4%。回顾期内，集团净利润及公司股东应占净利润分别为人民币33.54亿元及人民币24.01亿元
8月30日	*ST银亿	业绩公告	该公司营业收入17.89亿元，同比减少16.56%。归属于上市公司股东的净利润3.9亿元，而上年同期取得亏损3.97亿元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损为5.72亿元。基本每股收益0.0390元
8月30日	荣安地产	业绩公告	该公司营业收入62.69亿元，同比减少31.09%。归属于上市公司股东的净利润6.87亿元，同比减少4.90%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润7.56亿元，同比增长0.62%。基本每股收益0.2159元
8月30日	中骏集团控股	业绩公告	该集团期间内取得收益约153.85亿元(人民币，下同)，同比减少24.53%；股东应占溢利约12.74亿元，同比减少46.4%；每股基本盈利30.2分
8月30日	佳兆业美好	业绩公告	总收益同比减少约32.3%至约人民币8.97亿元。溢利同比减少约74%至约人民币5620万元。公司拥有人应占溢利同比减少约76.7%至约人民币4880万元
8月30日	金科股份	业绩公告	上半年归属于母公司所有者的净利润亏损14.37亿元，上年同期净利润37.05亿元，由盈转亏；营业收入313.22亿元，同比减少28.77%；基本每股收益-0.3元，上年同期基本每股收益0.67元
8月30日	嘉里建设	股权回购	该公司于2022年8月30日斥资约366.11万港元回购20万股，回购价格每股为18.04港元-18.4港元
8月30日	希慎兴业	股权回购	2022年8月30日耗资224.1万港元回购10万股，回购价格每股22.3-22.5港元
8月30日	长实集团	股权回购	8月30日耗资4353.85万港元回购81.35万股
8月31日	合景泰富集团	业绩公告	2022年中期盈利4.35亿元，同比减少84.2%；总营收84.7亿元，同比减少35.0%
8月31日	珠光控股	业绩公告	实现收入约13.37亿港元，同比减少15.89%，公司拥有人应占亏损约4.53亿港元，同比盈转亏，每股基本亏损6.74港仙
8月31日	阳光城	业绩公告	公司实现营业收入92.55亿元，同比减少69.08%；实现归属于上市公司股东的净亏损35.65亿元，同比由盈转亏；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净亏损47.25亿元，同比由盈转亏。基本每股收益-0.87元/股
8月31日	富力地产	业绩公告	公司预计上半年将录得约人民币70亿元的净亏损，上年同期则录得纯利

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月31日	时代中国	业绩公告	期内收入64.98亿元，同比减少52.4%。主要由于国内疫情反覆，导致工程进度有所延后，影响上半年物业交付
8月31日	金科服务	业绩公告	上半年金科服务收入为25.65亿元（人民币，下同），同比下降0.89%；来自空间物业服务、小区增值服务、本地生活服务及数智科技服务的收入分别占总收入约79.0%、11.1%、8.5%及1.4%
8月31日	华润万象生活	业绩公告	2022年中期盈利10.28亿元，同比增长27.49%；总营收52.78亿元，同比增长31.0%；每股净资产为6.2448元，同比增长2.6346%
8月31日	华润置地	业绩公告	上半年实现综合营业额728.9亿元。其中，开发物业营业额593.7亿元，投资物业（包括酒店经营）收益76亿元，如剔除租金减免影响，按年上涨10.5%
8月31日	禹洲集团	业绩公告	截至2022年6月30日止六个月，收入人民币123.93亿元（单位下同），同比增加3.21%；母公司拥有人应占利润5908.5万元，上年同期利润为8.57亿元，同比减少93.1%；每股基本盈利0.11分。不派中期股息
8月31日	中海物业	业绩公告	截至2022年6月30日止6个月中期业绩，收益58.14亿港元，同比增长35.34%；股东应占溢利5.22亿港元，同比增长32.72%；每股盈利15.87港仙；拟派发中期股息每股4港仙
8月31日	信达地产	业绩公告	为安徽信达不超8110万元融资提供担保
8月31日	大名城	业绩公告	控股股东福州创元贸易新增质押1000万股 占公司总股本0.4%
8月31日	远洋集团	业绩公告	远洋集团来自物业投资的营业额增加3%至人民币2.1亿元
8月31日	中国金茂	业绩公告	截至2022年6月30日止六个月之中期股息为每股0.09港元
8月31日	招商蛇口	业绩公告	为满足项目建设需要，成都北湖向招商信诺资产管理有限公司申请债权融资人民币14.7亿元，融资期限为9年
8月31日	佳源服务	业绩公告	本公司拥有人应占利润6567.9万元（人民币，下同），同比增长9.3%，去年同期为6007万元。每股基本盈利0.11元，去年同期为0.1元。不派息
8月31日	天津松江	业绩公告	天津松江控股子公司卓朗发展拟向中电通商融资租赁有限公司申请融资5,000万元整，期限不超过36个月，由天津松江提供连带责任保证担保
8月31日	格力地产	业绩公告	第四期员工持股计划提前终止，所持1145万股份已全部出售

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月31日	中天金融	业绩公告	股东金世旗国际控股股份有限公司质押1500万股本公司股份
8月31日	世茂服务	业绩公告	该公司于期间实现收入人民币42.66亿元，同比增加12.9%，权益持有人应占利润约1.4亿元，每股基本盈利0.06元
8月31日	融信中国	业绩公告	2022年中期首亏44.29亿元，上年同期盈利6.85亿元，由盈转亏；总营收142.52亿元，同比减少34.0%
8月31日	中交地产	资金投向	拟与合作方金地、路劲调用项目公司资金，共计7亿元
8月31日	嘉里建设	股权回购	2022年8月31日斥资约362.73万港元回购20万股，回购价为每股18.06港元-18.22港元
8月31日	中南建设	股东减持	中南城投被动减持中南建设0.06%股份
8月31日	荣盛发展	借贷担保	为唐山廊坊霸州等子公司提供总计不超过13.45亿元担保
9月1日	国锐地产	业绩公告	2022年上半年，国锐地产自持续及已终止经营业务产生收入约为1.80亿港元，较2021年同期约1.84亿港元减少约1.9%
9月1日	德信中国	业绩公告	公司合约销售额约为193.80亿元（人民币，下同）；收入102.465亿元；净利润约为9.038亿元；归母净利润为约7.405亿元，同比上升17.5%；归母净利润率为约7.2%，同比上升2.4%；预售账款为496.85亿元，较2021年12月30日上升11.5%；净负债率较2021年底的60.5%进一步降低至57.1%，三条红线均保持“绿档”
9月1日	祥生控股	业绩公告	上半年收益总额84.62亿元
9月1日	力高集团	业绩公告	上半年毛利约11.44亿元，毛利率11.5%
9月1日	建业地产	业绩公告	2022年上半年收益73.01亿元，毛利为5.54亿元
9月1日	龙光集团	业绩公告	集团的收入为人民币12,629.4百万元，较二零二一年同期减少约64.1%。毛利为人民币1,757.9百万元。期内亏损人民币7.11亿元
9月1日	汇景控股	业绩公告	上半年实现总收入约5290万元，同比下降约98.3%；毛利额约为1310万元，物业开发毛利额约为1030万元，物业开发毛利率约为21.1%，亏损约为4.24亿元，同比去年溢利下降193%，其中归属于母公司拥有人的亏损约为4.20亿元
9月1日	富力地产	业绩公告	2022年上半年录得净亏68.99亿元

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
9月1日	大名城	业绩公告	截至2022年8月月底，公司已累计回购股份360.21万股，占公司总股本的比例为0.15%，购买的最高价为3.42元/股、最低价为3.24元/股，已支付的总金额为1195.9839万元
9月1日	招商蛇口	资金投向	控股子公司招商局置地有限公司全资子公司广州招商与富力地产签署战略合作框架协议，共同研究推进拟合作项目后续政府报批手续及开发建设等事项，并在具体项目满足双方条件及相关政策要求时，就具体项目达成合作并另行签订正式合作协议
9月1日	路劲	资金投向	收购济南隽盛及济南雅隽50%股权及股东贷款
9月1日	新城控股	股权回购	回购期内已累计回购238万股，总价4933.64万元
9月1日	长实集团	股权回购	9月1日耗资6100.4万港元回购116.6万股，每股价格为52.4-52.1港元
9月1日	荣盛发展	股东减持	公司控股股东荣盛控股于近日通过集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份4972.48万股，减持比例为1.14%
9月1日	弘阳服务	人事变动	冉丽桥获委任为联席公司秘书及授权代表
9月1日	招商蛇口	借贷担保	为招商蛇口（天津）有限公司提供不超过人民币2.5亿元担保
9月1日	新潮中宝	借贷担保	为控股子公司新潮鸬鸟、新潮集团提供担保，合计担保金额4.5亿元
9月1日	雅居乐集团	其他公告	附属拟5.2亿元出售所持济南隽盛约39.44%股权及贷款
9月2日	派斯林	业绩公告	公司积极推进Paslin品牌、技术在中国的转化，已成功落地部分项目订单
9月2日	首开股份	资金投向	首开宋庄商管向经济合作社提供借款9.65亿元，用于项目的房屋腾退及建设
9月2日	顺发恒业	股权回购	截至8月31日，公司已累计回购4271.13万股公司股份，占公司总股本的1.7558%，占预计回购股份的比例为77.22%，回购最高价为4.94元，最低价为3.4元，累计回购金额为1.66亿元，占预计回购金额的比例为57.57%
9月2日	粤泰股份	股权交易	拟出售子公司海南白马、三门峡粤泰各100%股权予广州懋晟
9月2日	金地集团	股东减持	大家人寿近期减持1942.22万股，持股降至5%以下

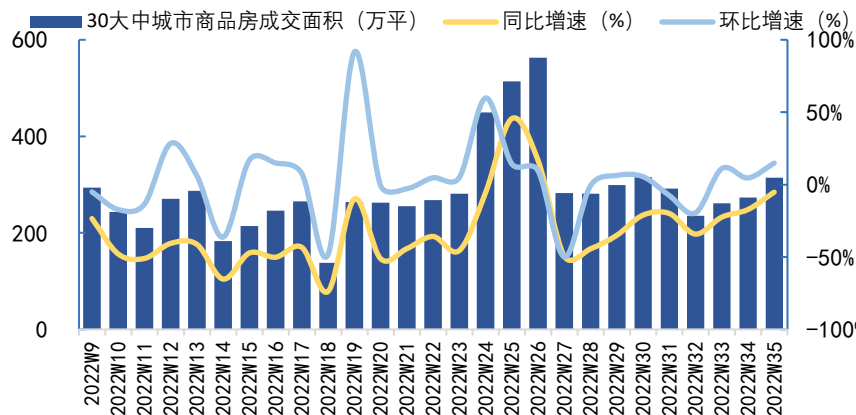
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
9月2日	深深房A	股东减持	深投控减持深深房45.07万股，减持后持股比例57.15%
9月2日	阳光城	股东减持	泰康人寿1.65亿股全部减持完毕，剩余持股2.65万股
9月2日	天保基建	人事变动	由于工作调动原因，夏仲昊已于近日向公司董事会提出辞职申请，辞去其公司董事长、董事职务，辞职后不再在公司担任任何职务。公司于9月2日召开的第八届董事会第三十五次会议决议情况，选举侯海兴为公司董事长
9月2日	中天金融	借贷担保	为珠海子公司提供1.05亿元担保
9月2日	宋都股份	质押/解除质押	宋都控股解除股份质押5000万股，占总股本3.7%
9月2日	大名城	质押/解除质押	股东名城控股集团有限公司于9月1日将其所持有的1.2亿股本公司股份质押，占公司总股本比例为4.84%，质权人为浙商银行股份有限公司福州分行
9月2日	中南建设	质押/解除质押	中南城投及其一致行动人累计质押股份比例超过80%
9月2日	旭辉控股	其他公告	控股股东增持100万股，总代价197.7万港元

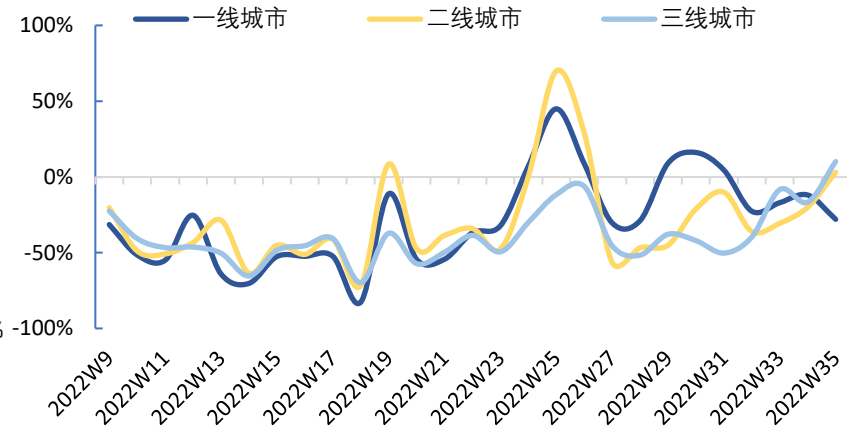
地产市场监测-新房成交数据

本周（2022/08/27-2022/09/02）新房成交数据：30个大中城新房成交面积314.23万平方米，同比下降5.11%，环比上升14.93%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为73.37/170.68/70.18万平方米，同比变动-27.97%/3.06%/10.21%，环比变动-4.62%/25.34%/16.35%。房价方面，7月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.70%环比下跌0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动3.10%/-0.50%/-3.20%；环比变动0.30%/0.00%/-0.30%。

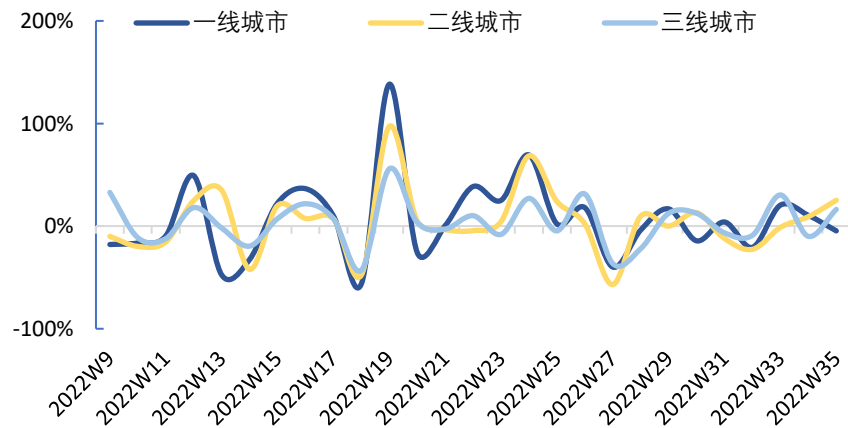
图表9：30大中城商品房成交面积及同比环比增速



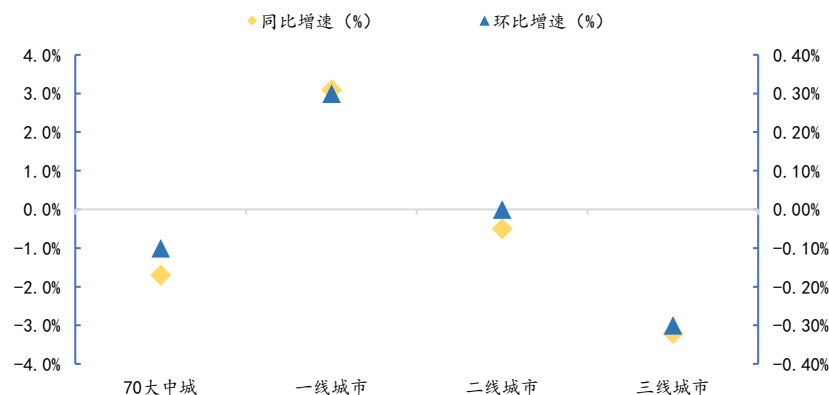
图表10：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



图表11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速



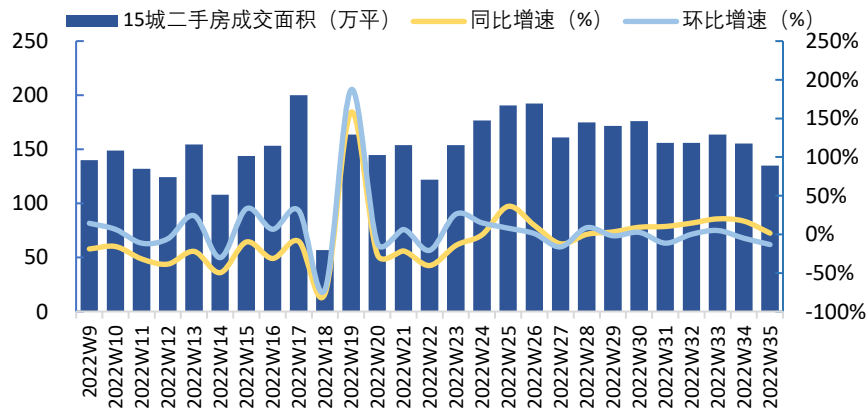
图表12：2022年7月百城住宅价格指数环比和同比增速（%）



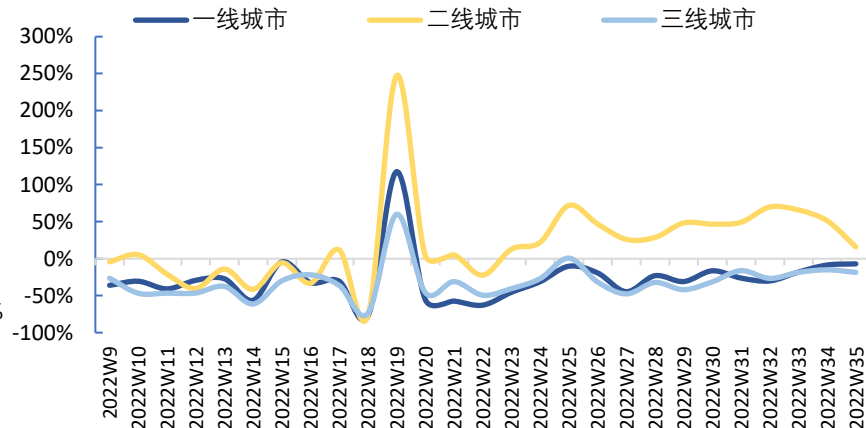
地产市场监测-二手房成交数据

本周（2022/08/27-2022/09/02）二手房成交数据：15城二手房成交面积134.89万平方米，同比上升1.66%，环比下降13.28%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为35.92/75.42/23.55万平方米，同比变动-7.09%/15.83%/-18.54%，环比变动-0.98%/-18.12%/-13.29%。房价方面，7月70大中城二手房价格指数同比下跌3.00%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0.90%/-2.50%/-3.90%；环比变动0.20%/-0.20%/-0.30%。

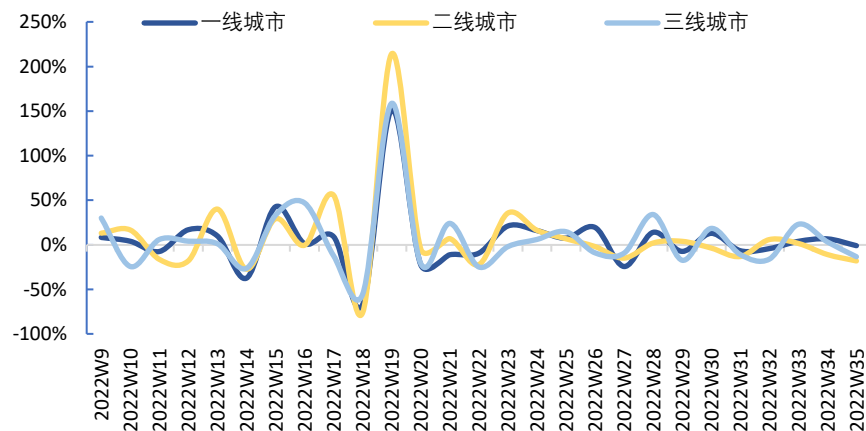
图表13：15城二手房成交面积及同比和环比增速



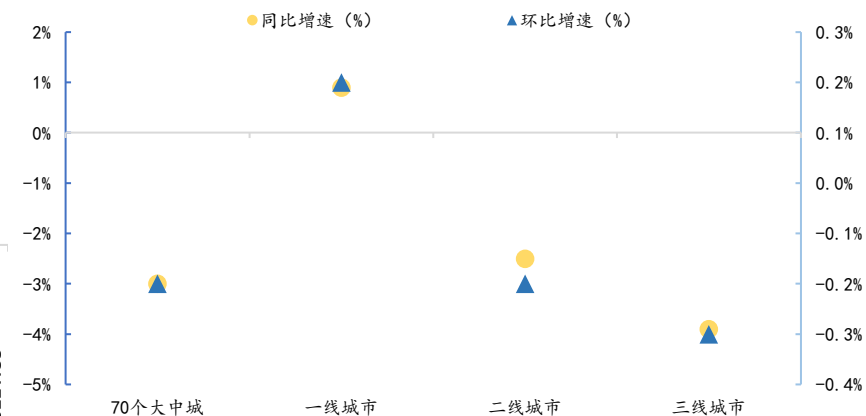
图表14：按城市能级划分二手房成交面积同比增速（%）



图表15：按城市能级划分二手房成交面积环比增速



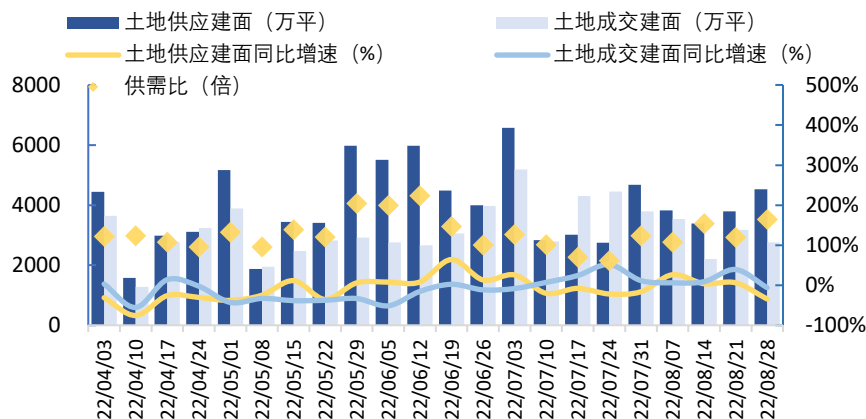
图表16：2022年7月70个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速



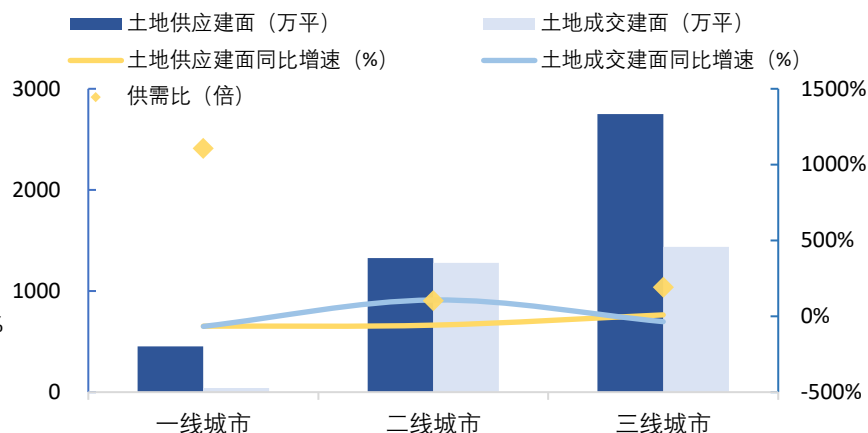
地产市场监测-土地市场情况

上周（2022/08/22-2022/08/28）土地成交情况：100大中城市土地供应建面4526.65万平方米，同比下降34.28%，环比上升19.47%；土地成交建面2754.79万平方米，同比下降6.29%，环比下降13.17%；供需比上升为1.64，溢价率为1.26%。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40.83/1277.94/1436.01，同比变动-66.22%/108.22%/-34.88%，供需比分别为11.08/1.04/1.91，溢价率分别为0.00%/0.95%/1.65%。

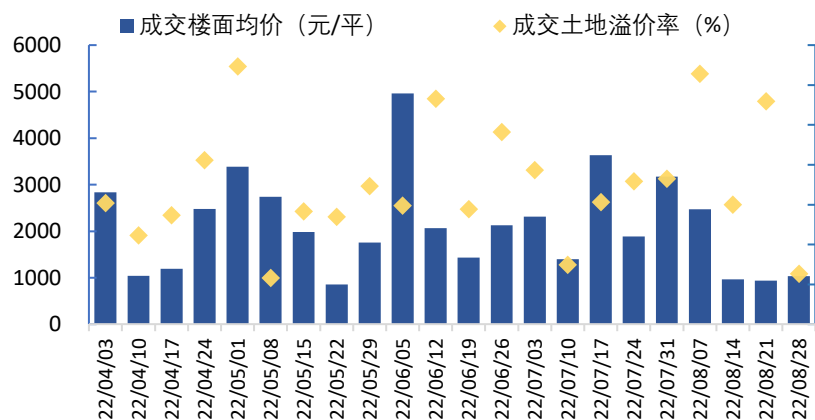
图表17：100大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



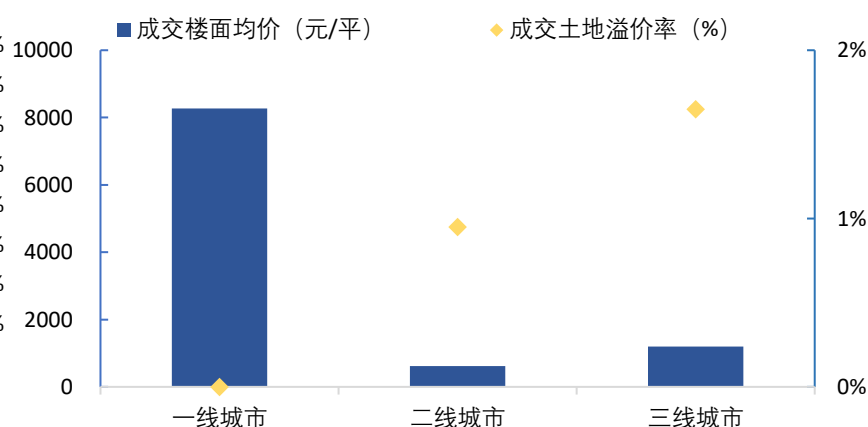
图表18：上周按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



图表19：100大中城土地成交楼面均价及溢价率



图表20：上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率



地产市场监测-集中供地情况

本周，无锡和厦门两城完成第三轮土拍：

- 无锡第三轮集中供地共成功出让11宗地块，总建面97万平方米，成交总金额120亿元。纵向来看，成交建面为今年集中供地以来最低的一次，分别较今年首轮、次轮下降3%和46%。受到市场大环境冷淡的影响，即使无锡前期放松了限购政策、优化“认房认贷”、降低贷款利率等，第三轮集中供地也依然不尽如人意。出让的11宗供应地块全部以底价成交，且每宗地块参拍房企均只有1家，并且表现出地方平台强托底现象，拿地企业以本土城投类公司为主，除朗诗拿下梁溪区两宗商住地块以外，其余地块均由无锡本土国资背景的城投类公司竞得。
- 厦门第三轮土拍共推出6宗宅地，5宗地块顺利成交，土地出让金共计约179亿元，另有一宗下潭尾地块因无人出价而流拍。在成交的五宗地块中，有2宗地块溢价成交，3宗地块底价成交，平均溢价率也由第二批次的1.4%降至0.2%，下降了1.2pct。本轮土拍未见民企的身影，成交地块也无一例外全部由国企托底，主要系：1) 本次土拍参拍资金门槛较高；2) 市场持续遇冷，房企特别是民企拿地会格外谨慎；3) 从出让的地块分布来看，本轮供地更倾向于出让去化较难的岛外地块。

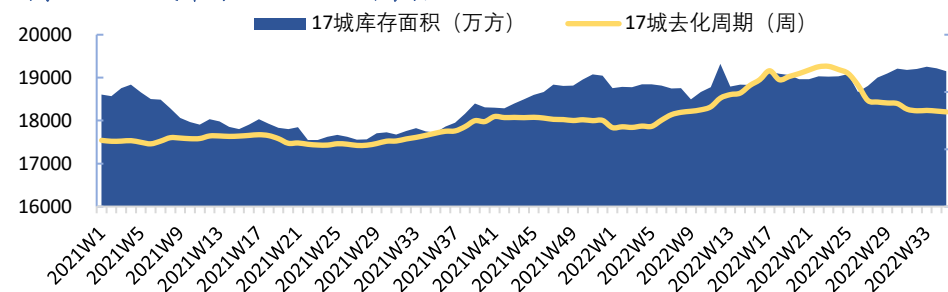
图表21：无锡、青岛三轮土拍情况一览

城市	无锡				厦门			
轮次	第一轮	第二轮	第三轮	变动	第一轮	第二轮	第三轮	变动
成交宗数（宗）	8	16	11	-31%	9	9	5	-44%
规划建筑面积(万m²)	100	181	97	-46%	61	79	95	21%
土地出让金(亿元)	104	201	120	-40%	154	199	179	-10%
成交楼面均价(元/m²)	10367	11116	12375	11%	25145	25229	18814	-25%
溢价率（%）	0.08%	1.39%	0%	-1.4%	6.80%	1.40%	0.20%	-1.2%
流拍率（%）	0	0	0	持平	10%	10%	17%	↑7pct

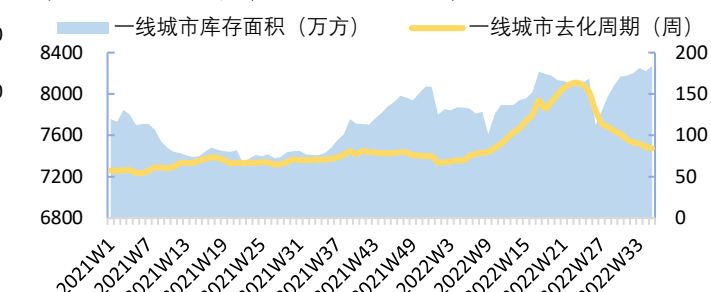
地产市场监测-库存及去化

本周（2022/08/27-2022/09/02）监测16个重点城市库存面积19151.89万平方米，环比下降0.35%，去化周期82.65周，较上周缩短0.73周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变动0.61%/-0.36%/-0.36%，去化周期环比变动-1.96/0.11/-0.58周。

图表22：17城库存面积及去化周期



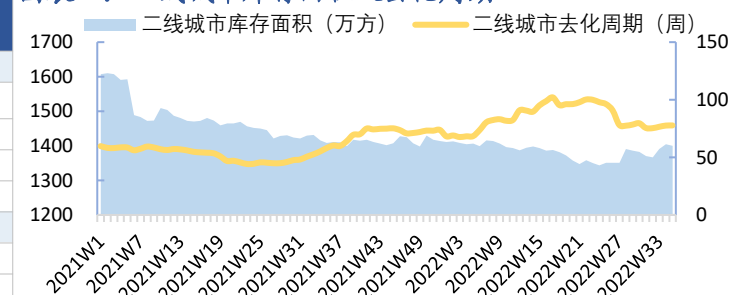
图表23：一线城市库存面积及去化周期



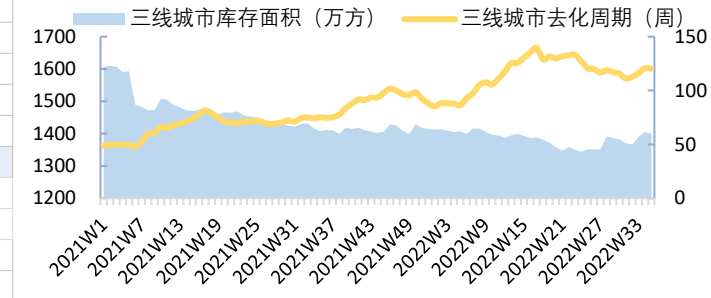
图表26：重点城市库存和去化周期情况

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	2599.02	1.86%	18.48	148.15	148.37
上海	2757.44	0.82%	38.04	60.24	63.54
广州	2137.94	-0.34%	27.36	85.57	86.21
深圳	775.63	-1.54%	13.18	78.68	77.15
二线城市					
南京	2830.09	0.31%	15.83	164.87	159.53
南宁	921.50	-0.47%	13.48	65.55	62.11
苏州	1477.79	-0.86%	17.10	51.92	51.91
福州	1368.53	0.13%	6.03	211.78	210.48
温州	1288.10	0.22%	19.91	63.93	62.99
杭州	869.93	-10.80%	30.68	39.79	45.36
宁波	400.20	0.30%	15.41	47.57	48.76
厦门	325.62	-1.22%	5.68	61.14	58.60
三线城市					
莆田	401.52	-0.18%	1.20	285.53	277.71
宝鸡	692.75	0.01%	4.69	114.33	113.54
南平	78.65	-0.88%	0.87	126.19	132.26
东营	227.19	-1.63%	4.54	63.61	66.03

图表24：二线城市库存面积及去化周期



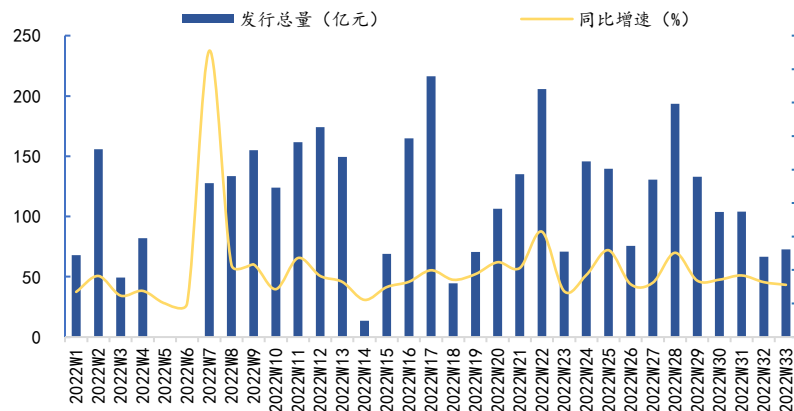
图表25：三线城市库存面积及去化周期



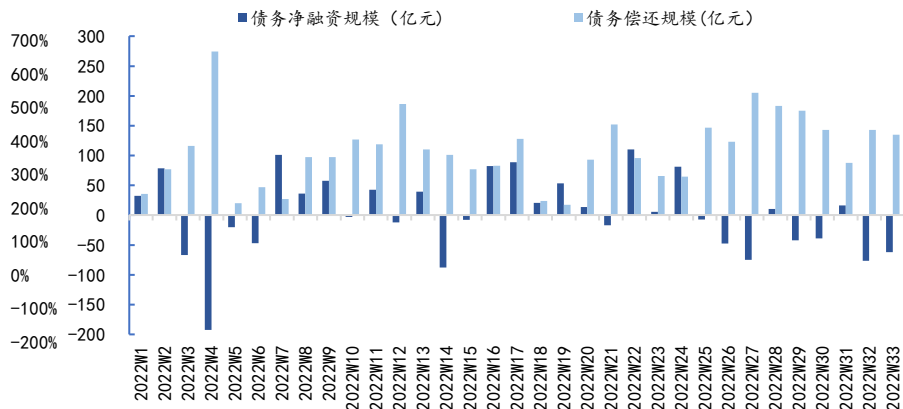
房企融资情况-融资总览

本周（2022/08/27-2022/09/02）房企境内新发债总额为64.45亿元，同比下降13.14%，环比下降40.27%；债务总偿还量为176.88亿元，同比上升12.04%，环比上升15.65%；净融资额-112.43亿元。

图表27：境内新发债规模及同比增速



图表28：债务偿还规模及债务净融资规模



房企融资情况-本周房企债券相关公告

日期	公司	公司公告
8月29日	金融街	拟8月31日对“15金街03”兑付及摘牌，利率为2.21%
8月29日	保利发展	2022年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第五期）发行工作已于2022年8月26日结束，本期债券最终发行规模为13亿元，其中，品种一“22保利09”发行规模为10亿元，票面利率为2.80%；品种二“22保利10”发行规模为3亿元，票面利率为3.40%
8月30日	新湖中宝	期内归属于上市公司股东的净利润11.02亿元，同比下降45.59%，主要系去年同期非经常性收益达6.02亿元，本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润11.61亿元，同比下降18.41%。每股收益0.13元；加权平均净资产收益率2.72%。实现营业收入50.64亿元，同比下降31.95%。上述各项指标充分体现了公司经营扎实，财务健康
8月31日	阳光城	阳光城集团股份有限公司“20阳光城MTN002”“20阳光城MTN003”“21阳光城MTN001”未按期足额偿付的进展如下，公司目前暂无具体的兑付安排计划，承销商将督促发行人尽快制定并推进偿付方案，落实偿付资金，全力保障投资人的合法权益
9月1日	保利发展	完成发行2022年第五期绿色中票，规模5亿利率2.75%
9月1日	荣盛发展	公司及关联企业为“20荣盛地产MTN001”和“20荣盛地产MTN002”全部未付本息的兑付追加信用增进措施，并为两只债券提供保证担保
9月2日	首开股份	拟发行30亿元公司债，利率预设区间2.50%-4.00%

房企融资情况-本周发债详情

图表29：本周房企发债详情

代码	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
q22090101. IB	22美的置业MTN003	美的置业集团有限公司	2022-09-02	3.00	3.00		民营企业	一般中期票据
180485. SH	悦享01次	建发房地产集团上海有限公司	2022-09-02	0.01	18.01		地方国有企业	证监会主管ABS
180484. SH	悦享01优	建发房地产集团上海有限公司	2022-09-02	10.44	18.01	3.45	地方国有企业	证监会主管ABS
137747. SH	22藏城发	西藏城市发展投资股份有限公司	2022-09-02	6.00	5.00		地方国有企业	一般公司债
137728. SH	22首股04	北京首都开发股份有限公司	2022-09-02	30.00	5.00		地方国有企业	一般公司债
102282011. IB	22美的置业MTN002	美的置业集团有限公司	2022-08-30	10.00	4.00	4.80	民营企业	一般中期票据
102281993. IB	22保利发展MTN005(绿色)	保利发展控股集团股份有限公司	2022-08-29	5.00	3.00	2.75	中央国有企业	一般中期票据

房企融资情况-本周房企债券信用情况一览

图表30：本周房企债券负面事件

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)	
2022-09-01	上海世茂股份有限公司	20世茂G3	展期	2022-09-01	12	103.54	0	0.00	AAA
2022-08-31	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-08-31	8	86.06	0	0.00	A
2022-08-31	景瑞地产(集团)有限公司	发债主体	推迟评级	2022-08-31	2	18.50	0	0.00	AA
2022-08-31	融创房地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-08-31	9	161.49	0	0.00	AAA
2022-08-30	上海世茂建设有限公司	发债主体	推迟评级	2022-08-30	8	137.34	0	0.00	AA+

图表31：本周房企评级变动情况

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望	上期发布日
2022/08/31	金辉控股(集团)有限公司	穆迪	评级下调	展望上调	B2	负面	B1	负面观察	2022/8/4
2022/08/29	万达商业地产(香港)有限公司	标普	评级维持	展望下调	BB	负面	BB	稳定	2020/8/11
2022/08/29	大连万达商业管理集团股份有限公司	标普	评级维持	展望下调	BB+	负面	BB+	稳定	2020/8/11

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介、机构销售联系人

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。

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

全国销售总监

韩秋月 13911026534 hanqiuyue@cindasc.com

华东地区销售

杨兴 13718803208 yangxing@cindasc.com
吴国 15800476582 wuguo@cindasc.com
国鹏程 15618358383 guopengcheng@cindasc.com
李若琳 13122616887 liruolin@cindasc.com
朱尧 18702173656 zhuyao@cindasc.com
戴剑箫 13524484975 daijianxiao@cindasc.com
方威 18721118359 fangwei@cindasc.com
俞晓 18717938223 yuxiao@cindasc.com
李贤哲 15026867872 lixianzhe@cindasc.com
孙僮 18610826885 suntong@cindasc.com
贾力 15957705777 jiali@cindasc.com
石明杰 15261855608 shimingjie@cindasc.com
曹亦兴 13337798928 caoyixing@cindasc.com

华北地区销售

陈明真 15601850398 chenmingzhen@cindasc.com
阙嘉程 18506960410 quejiacheng@cindasc.com
祁丽媛 13051504933 qiliyuan@cindasc.com
陆禹舟 17687659919 luyuzhou@cindasc.com
魏冲 18340820155 weichong@cindasc.com
樊荣 15501091225 fanrong@cindasc.com
章嘉婕 13693249509 zhangjiajie@cindasc.com

华南地区销售

王留阳 13530830620 wangliuyang@cindasc.com
陈晨 15986679987 chenchen3@cindasc.com
王雨霏 17727821880 wangyupei@cindasc.com
刘韵 13620005606 liuyun@cindasc.com
胡洁颖 13794480158 hujieying@cindasc.com
郑庆庆 13570594204 zhengqingqing@cindasc.com

免责声明

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。

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。

评级说明

投资建议的比较标准

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。

股票投资评级

买入：股价相对强于基准20%以上；

增持：股价相对强于基准5%~20%；

持有：股价相对基准波动在±5%之间；

卖出：股价相对弱于基准5%以下。

行业投资评级

看好：行业指数超越基准；

中性：行业指数与基准基本持平；

看淡：行业指数弱于基准。