

上海土拍观察 市场热度稳中有增

——房地产行业研究周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

每周一谈: 上海土拍观察 市场热度稳中有增

本周上海完成一批次集中供地, 本次土拍热度稳中有增, 市场对核心城市的土地市场信心较充沛。

上海一批次集中供地收官, 土地出让金环比增长 48%:

- 本周上海完成一批次集中供地, 市场热度小幅上升。本次上海土拍土地出让金成交总价为 835 亿, 环比 2021 年三批次增长 48%, 36 宗地块全部出让, 平均溢价率为 3.5%, 较 2021 年三批次供地提升 1 个百分点, 溢价成交地块占比为 47%, 较 2021 年三批次提高 31 个百分点;
- 本次土拍规则有所放松, 降低参拍门槛: ①下调土地监管资金额度, 最新要求为监管不小于扣除保证金后的自有资金, 此前为不小于自有资金, 即将保证金对应资金额度从土地监管资金额度中扣除; ②完全采用挂牌形式出让, 此前上海采用“招挂复合”的形式, 参拍者需满足企业资质评分方可参拍;
- 取地房企仍以国央企为主, 民企拿地占比低, 国央企(含城投)拿地金额占比 78%, 民企(含金地)拿地金额占比 22%; 招商蛇口取地 4 宗、全口径土地成交总价 169.5 亿, 建发取地 3 宗, 土地成交总价 78.4 亿; 除混合制金地取地 1 宗外, 主流规模民企无地块获取。

商品房土地口径下, 市场热度稳中有增:

- 本次上海土拍成交楼面价出现跳涨, 主因为供应结构发生变化。本次供地中租赁住房或安置房用地占比大幅下降, 部分地块配置了租赁或安置房要求, 但无单纯用于租赁或安置房用地挂牌, 叠加供应端优质核心区位地块占比提升, 从供应端推动了楼面价上行。
- 剔除地租赁及安置房用地后进行观察, 土地市场的真实热度稳中有增。其中土地成交价款总额环比 2021 年三批次供地增加 36%, 溢价率同比 2021 年一批次减少 1.9 个百分点, 环比增加 0.5 个百分点, 溢价成交地块占比同比减少 21.5 个百分点, 环比增加 13.9 个百分点。尽管相较去年同期, 市场热度尚有不足, 但环比来看市场热度已经出现了明显改善。
- 分区位观察, 本次土拍冷热分化依旧, 次核心板块热度有所回升。2021 年二批次供地起, 即出现核心区位地块受追捧, 外围板块溢价率较低的特点, 本次土拍同样延续这一特征, 以起拍价在 30000 元/平方米以上的地块平均溢价率远高于其他地块; 但另一方面, 也可以观察到, 起拍价在 20000-30000 元/平方米的地块溢价率同样有所回升, 热度在由核心向次核心地块传导。
- 横向比较全国 22 座集中供地城市, 上海本次土拍热度居前。由于政府控制上海溢价率上限约 10%, 低于部分城市, 上海整体溢价率位居中游, 位于 9/20 位; 但从成交总价维度观察, 上海土地出让金额位居各城市首位, 无地块流拍, 全国共 7 座城市无地块流拍; 横向观察上海土地市场表现出一定热度, 高能级城市土地价值得到市场认可。

数据追踪 (5月30日-6月5日):

- 新房市场: 30 城成交面积单周同比及累计同比分别为-55 PCT、-42 PCT, 一线城市-60 PCT、-40 PCT, 二线城市-77 PCT、-70 PCT, 三线城市-6 PCT、+5 PCT。
- 二手房市场: 13 城二手房成交面积单周同比-35 PCT, 累计同比-29 PCT。
- 土地市场: 100 城土地供应建筑面积累计同比+8 PCT, 成交建筑面积累计同比-14 PCT, 成交金额累计同比-54 PCT, 土地成交溢价率为 3.13%。
- 城市行情环比: 北京 (+50 PCT), 上海 (+129 PCT), 广州 (-34 PCT), 深圳 (+32 PCT), 南京 (+51 PCT), 杭州 (+29 PCT), 武汉 (+7 PCT)。

投资策略: 建议优选经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团; 产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等; 资信背景良好, 有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产; 代建领域推荐行业龙头绿城管理控股。

风险提示: 销售市场下行, 个别房企出现债务违约。

评级

增持

2022 年 6 月 12 日

曹旭特

分析师

SAC 执业证书编号: S1660519040001

瞿苏宁

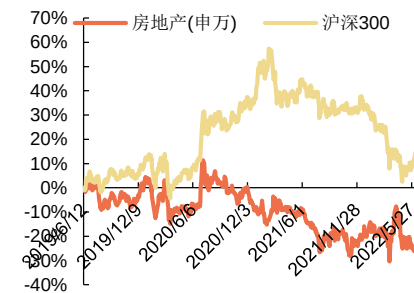
研究助理

SAC 执业证书编号: S1660121100010

行业基本资料

股票家数	126
行业平均市盈率	11.93
市场平均市盈率	12.59

行业表现走势图



资料来源: wind 申港证券研究所

- 1、《房地产行业研究周报: 销售市场边际转暖 土地市场保持平稳》2022-06-06
- 2、《房地产行业研究周报: 房企资金近况观察 销售为先》2022-05-30
- 3、《房地产行业研究周报: 基本面承压 政策面向上》2022-05-23

内容目录

1. 每周一谈：上海土拍观察 市场热度稳中有增.....	3
1.1 上海一批次集中供地收官 土地出让金环比增长 48%	3
1.2 商品房土地口径下 市场热度稳中有增	3
1.3 投资策略	5
2. 本周行情回顾	5
3. 行业动态	7
4. 数据跟踪	8
4.1 新房成交数据	8
4.2 二手房成交数据	9
4.3 土地成交数据	9
4.4 部分重点城市周度销售数据	10
5. 风险提示	10

图表目录

图 1：上海 2022 年一批次土拍拿地结构	3
图 2：上海 2022 年一批次土拍主要拿地房企拿地情况	3
图 3：上海历次集中供地土地结构-土地用途	4
图 4：上海历次集中供地土地结构-起拍楼面价（元/平方米）	4
图 5：2022 年一批次集中供地 22 城成交情况	5
图 6：申万一级行业涨跌幅（%）	6
图 7：本周涨跌幅前十位（%）	6
图 8：本周涨跌幅后十位（%）	6
图 9：房地产行业近三年 PE（TTM）	6
图 10：房地产行业近三年 PB（LF）	6
图 11：30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速	8
图 12：一二三线城市（30 城）周度成交面积同比	8
图 13：一二三线城市（30 城）累计成交面积同比	8
图 14：13 城二手房周度成交面积及同比环比增速	9
图 15：13 城二手房周度成交面积累计同比增速	9
图 16：100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比	9
图 17：100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率	9
图 18：一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	9
图 19：二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	9
图 20：一二三线城市成交土地总价累计同比	10
图 21：一二三线城市成交土地周度溢价率	10
表 1：上海历次集中供地土拍情况	3
表 2：上海历次集中供地土拍情况-剔除纯租赁及安置房用地	4
表 3：上海历次集中供地土拍溢价率-按起拍价分组	5
表 4：部分重点城市周度销售面积（万平方米）	10

1. 每周一谈：上海土拍观察 市场热度稳中有增

1.1 上海一批次集中供地收官 土地出让金环比增长 48%

本周上海完成一批次集中供地，市场热度小幅上升。本次上海土拍土地出让金成交总价为 835 亿，环比 2021 年三批次增长 48%，36 宗地块全部出让，平均溢价率为 3.5%，较 2021 年三批次供地提升 1 个百分点，溢价成交地块占比为 47%，较 2021 年三批次提高 31 个百分点。

本次土拍规则有所放松，降低参拍门槛：①下调土地监管资金额度，最新要求为监管不小于扣除保证金后的自有资金，此前为不小于自有资金，即将保证金对应资金额度从土地监管资金额度中扣除；②完全采用挂牌形式出让，此前上海采用“招挂复合”的形式，参拍者需满足企业资质评分方可参拍。

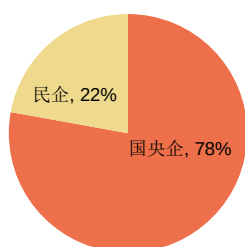
表1：上海历次集中供地土拍情况

指标	2021 一批次	2021 二批次	2021 三批次	2022 一批次	同比 2021 一批次	环比 2021 三批次
供地宗数	56	48	57	36	/	/
成交宗数	55	41	57	36	/	/
撤牌及终止宗数	1	7	0	0	减少 1 宗	持平
成交建筑面积（万平方米）	586	408	574	425	同比减少 27%	环比减少 26%
土地出让金（亿）	852	538	564	835	同比减少 2%	环比增长 48%
成交楼面价（元/平方米）	14549	13184	9818	19632	同比增长 35%	环比增长 100%
溢价率	4.9%	3.4%	2.5%	3.5%	减少 1.4 个百分点	增加 1 个百分点
流拍率	1.8%	14.6%	0.0%	0.0%	减少 1.8 个百分点	持平
溢价成交占比	40%	22%	16%	47%	增加 7 个百分点	增加 31 个百分点

资料来源：中指研究院 申港证券研究所

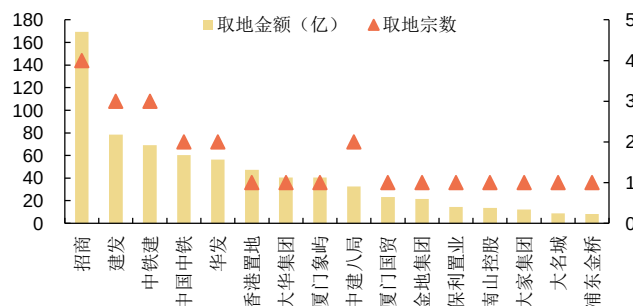
取地房企仍以国央企为主，民企取地占比较低，其中国央企（含城投）拿地金额占比 78%，民企（含金地）拿地金额占比 22%；具体房企中，招商蛇口取地 4 宗、全口径土地成交总价 169.5 亿，建发取地 3 宗，土地成交总价 78.4 亿，中国中铁取地 2 宗，成交总价 60.4 亿，华发取地 2 宗，成交总价 56.4 亿；除混合制金地取地 1 宗外，主流规模型民企无地块获取，大华集团、大名城分别取地 1 宗，成交总价 40.5 亿、8.9 亿。

图1：上海 2022 年一批次土拍拿地结构



资料来源：中指研究院 申港证券研究所

图2：上海 2022 年一批次土拍主要拿地房企取地情况

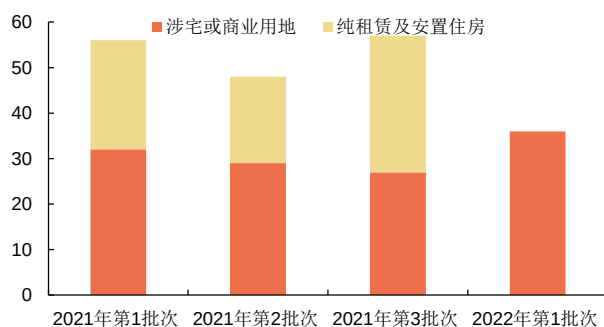


资料来源：中指研究院 申港证券研究所

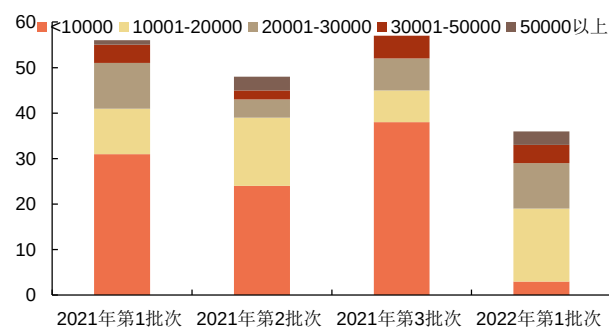
1.2 商品房土地口径下 市场热度稳中有增

本次上海土拍成交楼面价出现跳涨，主因为供应结构发生变化，本次供地中租赁

住房或安置房用地占比大幅下降，部分地块配置了租赁或安置房要求，但无单纯用于租赁或安置房用地挂牌，叠加供应端优质核心区位地块占比提升，从供应端推动了楼面价上行。

图3：上海历次集中供地土地结构-土地用途


资料来源：中指研究院 申港证券研究所

图4：上海历次集中供地土地结构-起拍楼面价（元/平方米）


资料来源：中指研究院 申港证券研究所

剔除纯租赁及安置房用地后进行观察，土地市场的真实热度稳中有增。其中土地成交价款总额环比 2021 年三批次供地增加 36%，溢价率同比 2021 年一批次减少 1.9 个百分点，环比增加 0.5 个百分点，溢价成交地块占比同比减少 21.5 个百分点，环比增加 13.9 个百分点。整体来看，尽管相较于去年同期，市场热度尚有不足，但环比来看市场热度已经出现了明显改善。

比对不同口径下的土拍结果，我们也可以观察到，租赁住房及安置房对土地市场统计的影响主要在于其基本以底价成交，会同时降低流拍率以及溢价率。

表2：上海历次集中供地土拍情况-剔除纯租赁及安置房用地

供地批次	2021 年第 1 批次	2021 年第 2 批次	2021 年第 3 批次	2022 年第 1 批次	同比 2021 一批次	环比 2021 三批次
供地宗数	32	29	27	36	/	/
成交宗数	31	22	27	36	/	/
撤牌及终止宗数	1	7	0	0	减少 1 宗	持平
成交建筑面积 (万平方米)	394	256	313	425	同比增长 8%	环比增长 36%
土地出让金 (亿)	774	489	470	835	同比增长 8%	环比增长 78%
成交楼面价 (元/平方米)	19646	19124	15030	19631	同比减少 0.1%	环比增长 31%
溢价率(加权)	5.4%	3.7%	3.0%	3.5%	减少 1.9 个百分点	增加 0.5 个百分点
溢价率(算数平均)	5.8%	2.9%	2.9%	3.5%	减少 2.3 个百分点	增加 0.6 个百分点
流拍率	3.1%	24.1%	0.0%	0.0%	减少 3.1 个百分点	持平
溢价成交占比	68.8%	55.2%	33.3%	47.2%	减少 21.5 个百分点	增加 13.9 个百分点

资料来源：中指研究院 申港证券研究所

分区位观察，本次土拍冷热分化依旧，次核心板块热度有所回升。2021 年二批次供地起，即出现核心区位地块受追捧，外围板块溢价率较低的特点，本次土拍同样延续这一特征，以起拍价在 30000 元/平方米以上的地块平均溢价率远高于其他地块；但另一方面，也可以观察到，起拍价在 20000-30000 元/平方米的地块溢价率同样有所回升，热度在由核心向次核心地块传导。

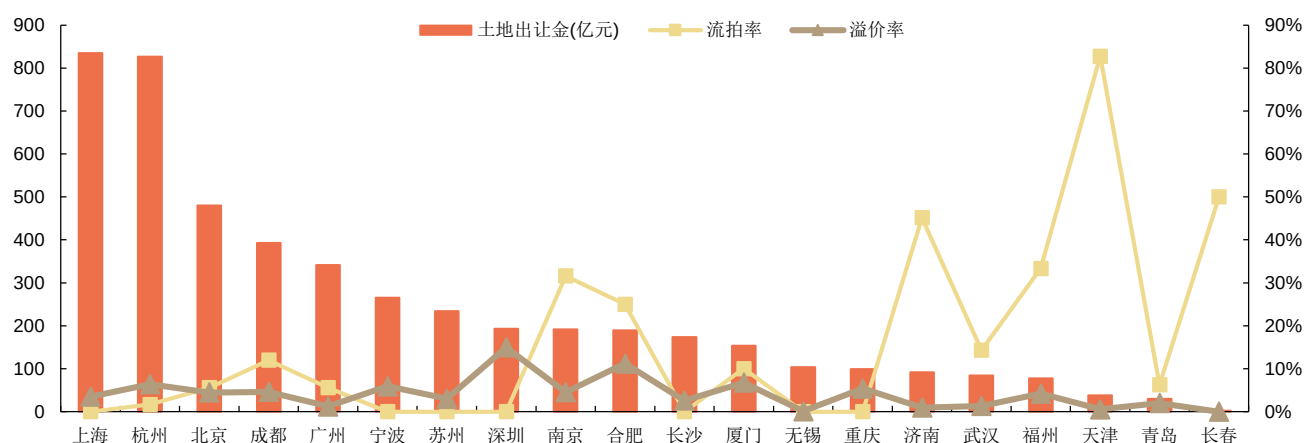
表3：上海历次集中供地土拍溢价率-按起拍价分组

起拍价（元/平方米）	2021 年第 1 批次	2021 年第 2 批次	2021 年第 3 批次	2022 年第 1 批次
<10000	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%
10001-20000	8.8%	3.0%	2.8%	1.7%
20001-30000	7.2%	2.2%	3.8%	5.1%
30001-50000	4.4%	9.4%	5.4%	9.1%
50000 以上	9.2%	2.7%	/	3.8%

资料来源：中指研究院 申港证券研究所

横向比较全国 22 座集中供地城市，上海本次土拍热度居前。全国 22 座集中供地城市已有 20 座完成土拍，剩余郑州、沈阳待成交。本次上海土拍由于政府控制上海溢价率上限约 10%，低于部分城市，上海整体溢价率位居中游，位于 9/20 位；但从成交总价维度观察，上海土地出让金额位居各城市首位，无地块流拍，全国共 7 座城市无地块流拍；横向观察上海土地市场表现出一定热度，高能级城市土地价值得到市场认可。

图5：2022 年一批次集中供地 22 城成交情况



资料来源：中指研究院 申港证券研究所

1.3 投资策略

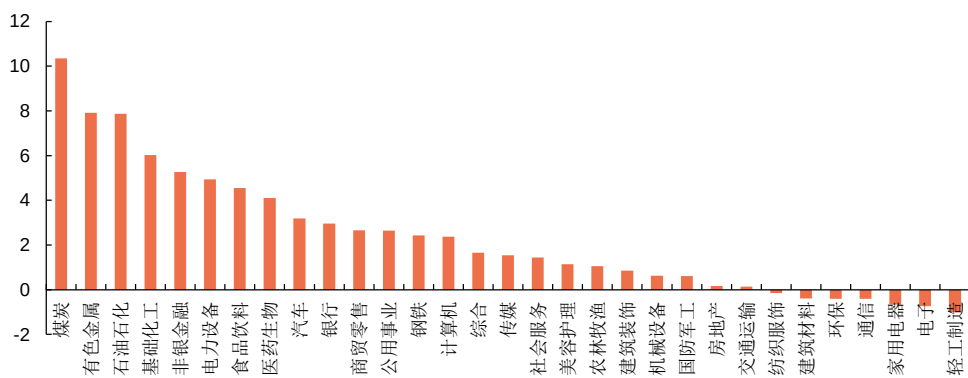
建议优选经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团；产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等；资信背景良好，有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产；代建领域推荐行业龙头绿城管理控股。

2. 本周行情回顾

上周沪深 300 指数涨跌幅 3.65%，在申万一级行业中，煤炭（+10.35%）、有色金属（7.92%）、石油石化（7.87%）等板块涨跌幅靠前，轻工制造（-1%）、电子（-0.74%）、家用电器（-0.67%）等板块排名靠后。

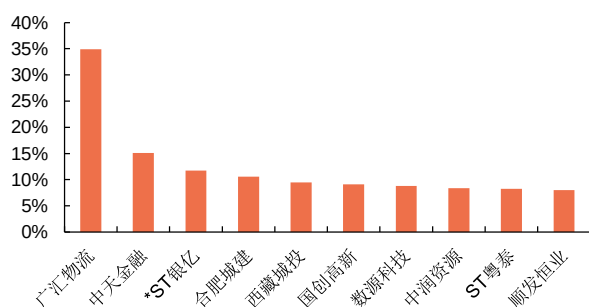
上周申万房地产板块涨跌幅 0.17%，在申万一级行业中排名 23/31，落后沪深 300 指数 3.48 个百分点。具体个股方面，涨跌幅前三位个股为广汇物流（+34.9%）、中天金融（+15.1%）、*ST 银亿（+11.7%），涨跌幅后三位个股为绿景退（-86.3%）、空港股份（-11.6%）、金科股份（-9.3%）。

图6：申万一级行业涨跌幅（%）



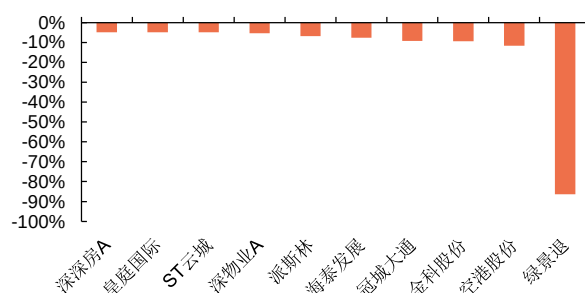
资料来源：wind 申港证券研究所

图7：本周涨跌幅前十位（%）



资料来源：wind 申港证券研究所

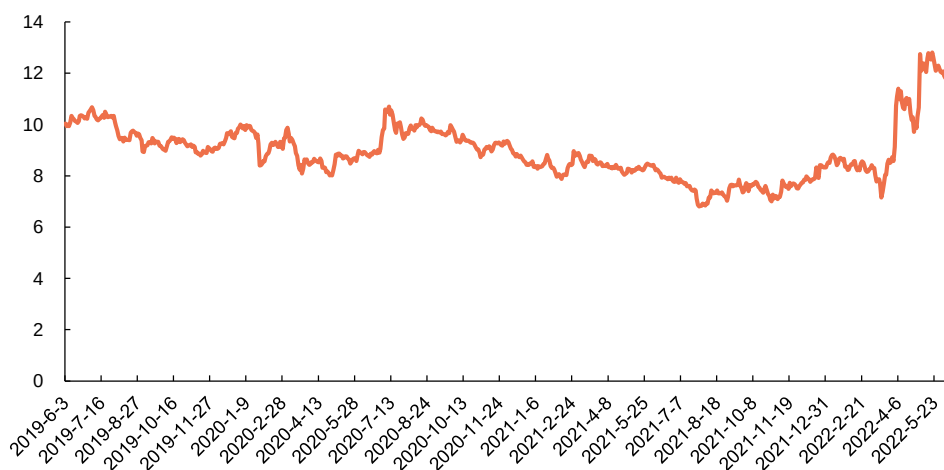
图8：本周涨跌幅后十位（%）



资料来源：wind 申港证券研究所

上周申万房地产行业 PE (TTM) 为 11.93 倍，较前一周提高 0.02, 近三年均值为 9.02 倍；PB (LF) 为 0.92 倍，较前一周变化值为 0，近三年均值为 1.16 倍。

图9：房地产行业近三年 PE (TTM)



资料来源：wind 申港证券研究所

图10：房地产行业近三年 PB (LF)



资料来源: wind 申港证券研究所

3. 行业动态

安庆调整住房贷款额度

夫妻双方缴存住房公积金的, 最高贷款额度由 45 万元增加到 50 万元, 单方缴存的由 35 万元增加到 40 万元;

凡在安庆行政区域内, 首次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的, 首付比例最低为 20%, 二手房最低为 30%;

首次贷款已还清, 第二次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的, 首付比例最低为 30%, 二手房最低为 40%, 贷款利率按住房公积金贷款基准利率 1.1 倍执行;

受疫情影响的缴存人, 在 2022 年 6 月 1 日至 12 月 31 日期间, 不能正常偿还住房公积金贷款的, 不作逾期处理, 不作为逾期记录报送征信部门;

提高租赁商品住房公积金最高提取额度, 按每户家庭每月 1200 元为限, 在最高限额内按实际房租支出提取。

商丘发布关于促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施

为贯彻落实党中央、国务院和省委省政府决策部署, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 因城施策, 加快新型城镇化进程, 实施产业倍增计划, 支持刚性和改善性住房需求, 促进房地产市场持续平稳健康发展, 结合我市实际, 制定措施主要包括:

充分发挥集聚效应: 做优主城区品质、积极推动职住平衡、全面实行同城待遇。提升住宅小区品质、支持产销对接商品住房、推行货币化安置等。

加大政策支持力度: 优化土地出让条件、推行差别化管理、适当延缓缴纳城市基础设施配套费和社保费、合理确定公建设施计容面积、完善公共配套和基础设施、推进问题楼盘处置化解、盘活二手房交易市场等。

四川资阳：购买住房可提取父母、子女公积金用于支付购房款

四川资阳市近日印发《的通知》，《通知》显示，新购房屋住房公积金可提可贷。在本市行政区域内购买自住住房申请住房公积金贷款的，可申请提取未纳入贷款额度计算的缴存余额，但提取额与贷款额之和不得超过购房总价款。实行公积金家庭代际间互助。缴存职工在本市行政区域内购买自住住房，可申请提取父母或子女住房公积金用于支付购房款；缴存职工与父母或子女在本市行政区域内共同购买自住住房，申请住房公积金贷款的，不受缴存职工占该共同购买房屋产权份额的限制。

中国电建：拟逾 49 亿元转让所持房地产资产

6月8日晚间，中国电建公告，为进一步剥离公司体内剩余房地产业务，公司及公司下属子公司拟以非公开协议转让方式向控股股东中国电力建设集团有限公司（以下简称“电建集团”）及其下属子公司转让公司将所持房地产资产。

公告显示，标的资产为公司所持 24 家房地产项目公司的股权及公司对其享有的部分债权。本次交易拟采用非公开协议转让方式进行，标的股权和标的债权的合计金额即本次交易对价为 49.42 亿元，由受让方以现金方式向转让方支付。

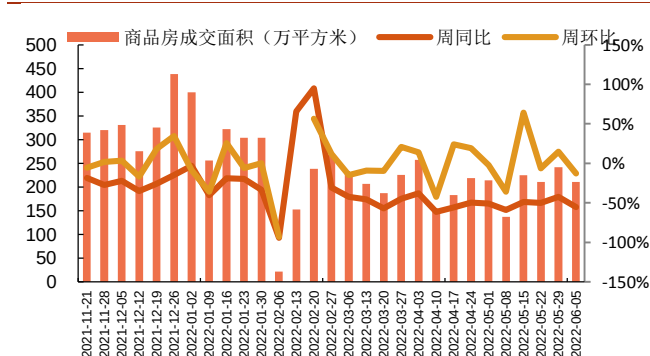
房企前五个月销售额同比下降，部分企业单月业绩同比回升

本周多家房企发布前 5 月销售数据，业绩普遍同比下降。降幅较多的包括新力控股同比下降超 96%，正荣地产同比下降超 73%、招商蛇口、万科等头部房企也出现超 40% 的同比降幅。根据中指研究院数据，前 5 月百强房企销售额均值为 273.9 亿元，同比下降 50.7%；其中销售额超千亿元的仅有碧桂园、万科及保利 3 家，较去年同期减少 12 家。而部分房企 5 月销售额较 4 月有所回升，如龙湖集团环比增长 23.1%，招商蛇口环比增长 14.36% 等。

4. 数据跟踪

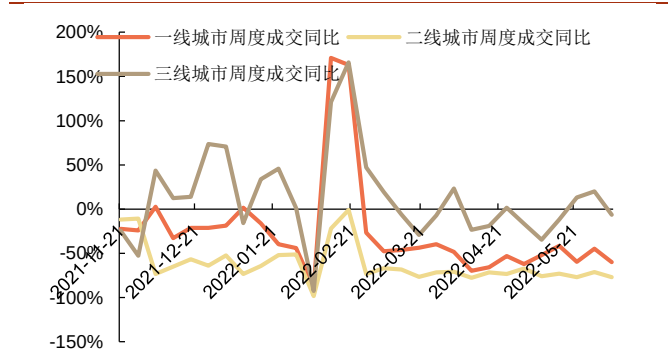
4.1 新房成交数据

图11：30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速



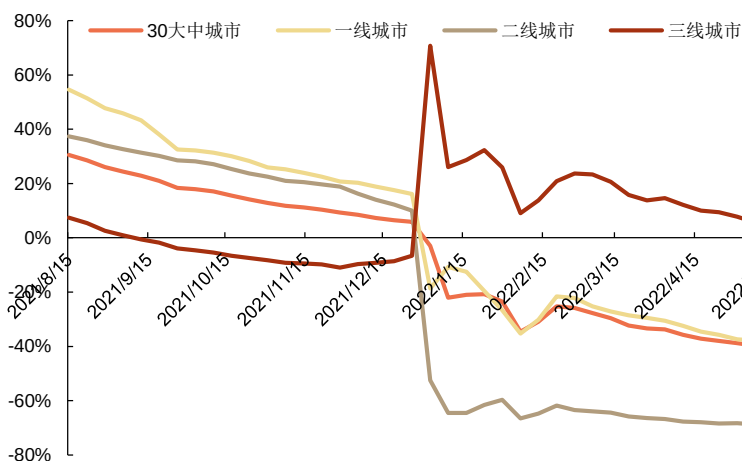
资料来源：wind 申港证券研究所

图12：一二三线城市（30 城）周度成交面积同比



资料来源：wind 申港证券研究所

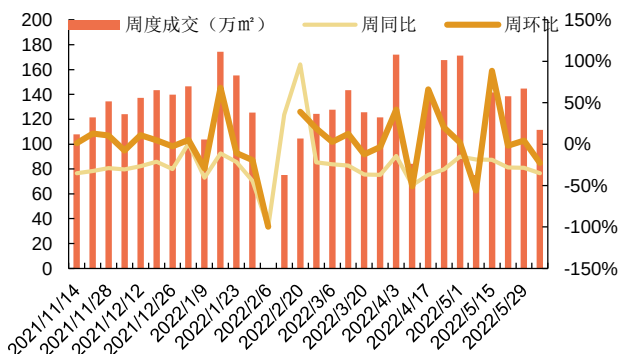
图13：一二三线城市（30 城）累计成交面积同比



资料来源: wind 申港证券研究所

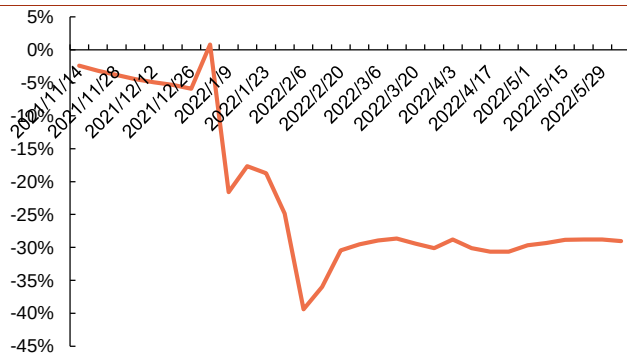
4.2 二手房成交数据

图14: 13城二手房周度成交面积及同比环比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

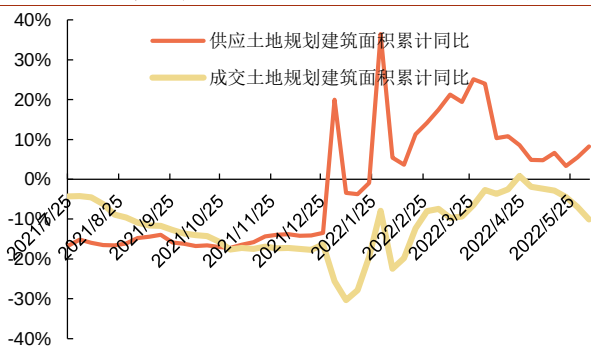
图15: 13城二手房周度成交面积累计同比增速



资料来源: wind 申港证券研究所

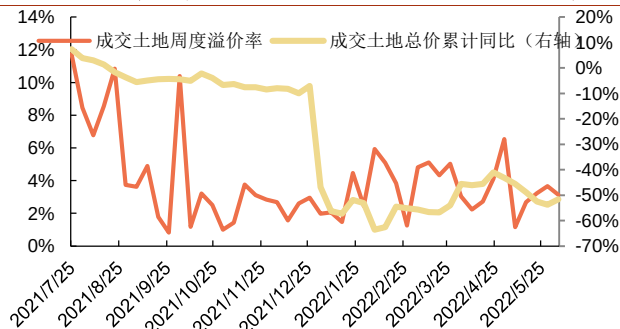
4.3 土地成交数据

图16: 100大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比



资料来源: wind 申港证券研究所

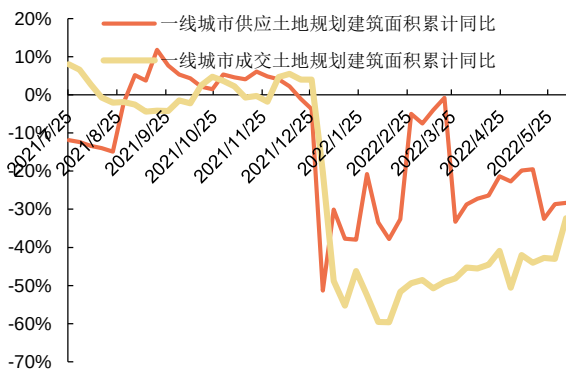
图17: 100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所

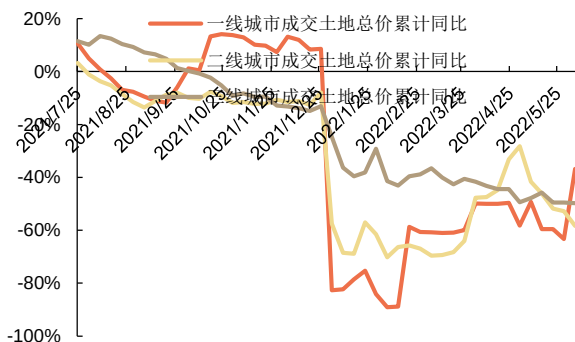
图18: 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比

图19: 二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比

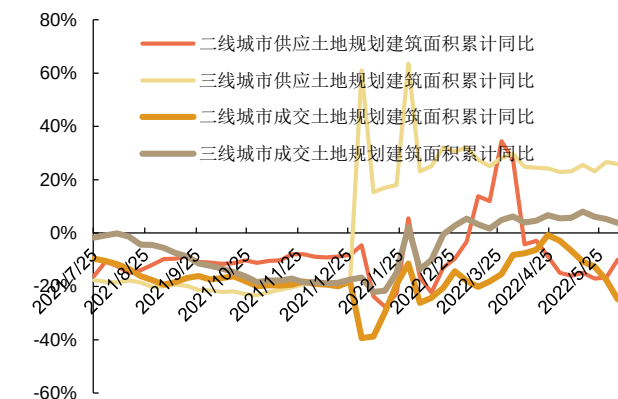


资料来源: wind 申港证券研究所

图20: 一二三线城市成交土地总价累计同比

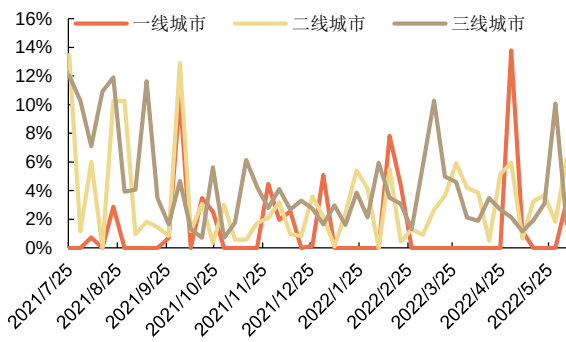


资料来源: wind 申港证券研究所



资料来源: wind 申港证券研究所

图21: 一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所

4.4 部分重点城市周度销售数据

表4: 部分重点城市周度销售面积 (万平方米)

城市	销售面积				环比			
	5.9-5.15	5.16-5.22	5.23-5.29	5.30-6.5	5.9-5.15	5.16-5.22	5.23-5.29	5.30-6.5
北京	44.4	37.2	38.0	35.4	25%	-19%	-50%	50%
上海	30.3	27.7	33.8	33.8	33%	1266%	-42%	129%
广州	24.5	38.0	28.3	24.9	35%	0%	25%	-34%
深圳	19.5	18.4	15.7	19.0	118%	-27%	46%	32%
杭州	44.4	37.2	38.0	35.4	629%	-26%	25%	-39%
南京	30.3	27.7	33.8	33.8	11%	30%	-27%	-5%
武汉	24.5	38.0	28.3	24.9	41%	-7%	-4%	-27%
成都	19.5	18.4	15.7	19.0	74%	0%	-3%	-12%
青岛	44.4	37.2	38.0	35.4	36%	-12%	102%	-6%
苏州	30.3	27.7	33.8	33.8	110%	21%	-2%	-3%

资料来源: wind 申港证券研究所

5. 风险提示

销售市场加速下行, 个别房企出现债务违约。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为沪深 300 指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上