



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年6月12日

房地产行业周报

省级指导政策增加，企业纾困力度加大

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：**本周中央并无新的政策出台，而部分地方省政府陆续出台综合性政策指导各地方政府继续放松。另外，各地方政策中针对企业缓缴公积金以及加大信贷支持的企业纾困政策增多。本周新房成交面积环比下降，同比降幅扩大，一线城市连续四周同比降幅收窄，二三线城市降幅再次扩大。二手房成交面积环比上升、同比跌幅收窄，二线城市同比回正。土地方面，供应面积上升成交面积下降，供需比升至2.38，整体溢价率有所下降。本周融资方面，发债偿债额均有所下降，由于债务到期量较大，净融资额下降明显。上海2022年第一轮集中供地降低了竞拍门槛，从房企参与数量来看热度有所回升，首轮集中供地共推出涉宅用地36宗，全部成交，共获土地出让金834.7亿元。其中底价成交19宗，占比52.8%；达到中止价进入一次书面报价环节13宗，占比36%，整体溢价率3.49%。
- **重点政策分析：**多省出台综合性指导政策：本周黑龙江、河南、新疆以及湖南四个省政府陆续出台综合政策，指导各地方政府进一步加大放松力度。对应2014年地产周期，政策放松进入加速期：对应2014年房地产调控周期，“930”政策出台前，首先为各城市因城施策放松限购限贷等政策，随后福建、江西、河南等省陆续出台省级调控政策，政策放松进入加速期。本轮4月29日中央政治局会议对房地产行业作出重要表态，支持各地从实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性需求和优化预售资金监管，尽管考虑到“房住不炒”总基调未变，力度上不及2014年“930”政策，但在本轮调控中释放中央层面积极信号，叠加5-6月省级政策陆续出台，政策放松进入加速期。预计后续仍有更大力度政策出台，各地因城施策随着省级指导，政策空间也将进一步打开。短期疫情影响消退后，市场需求在政策提振之下，有望逐步企稳回升。
- **一周行情回顾：**本周（2022/6/6-2022/6/12）申万房地产指数上涨0.17%，跑输上证综指2.63pct，在各类板块中位列第24/32，恒生地产建筑业指数下跌1.45%，跑输恒生综指4.98pct。本周涨幅前3的地产公司为：广汇物流（34.88%）、绿景中国地产（26.44%）、易居企业控股（21.62%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：*ST绿景（-86.32%）、富力地产（-18.39%）、空港股份（-11.64%）。本周（2022/6/6-2022/6/12）恒生物业服务及管理板块上涨3.08%，跑输恒生综指0.44pct，跑输恒生中国企业指数1.62pct，在各类板块中位列第14/28。本周涨幅前3的公司为：宝龙商业（15.63%）、旭辉永升服务（13.55%）、融创服务（9.93%），本周跌幅前3的公司分别为：滨江服务（-2.45%）、建业新生活（-2.06%）、绿城管理控股（-1.84%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/6/4-2022/6/10）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积233.82万平，环比下降2.1%，同比下降49.3%，降幅扩大。15城二手房成交面积152.26万平，环比上升24.7%，同比下降15.2%。上周（2022/5/30-2022/6/5）100大中城市土地供应建面5468万平，同比上升7.2%，环比下降4.48%，土地成交建面2293.33万平，同比下降59.7%，环比下降10.85%，供需比上升至2.38。
- **房企融资情况：**本周（2022/6/6-2022/6/12）房企境内新发债总额为70.81亿元，同比下降63%，环比下降190.37%。海外债发行方面，本周海外债发行规模24.22亿元，同比下降61%，平均期限1.66年，平均年收益率9%。
- **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
2022/6/7	黑龙江	黑龙江	黑龙江省政府	综合政策	要支持刚性和改善性住房需求。各地全面取消限制性政策，落实人才和农民进城购房支持政策，出台二孩三孩家庭购房优惠政策，采取发放装修消费券等综合措施，开展线上线下、覆盖全域的房展促销活动。对于贷款购买首套住房，商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。提高住房公积金贷款额度，放宽二手房贷款房龄限制。各地确保完成棚户区改造新开工1.3万套以上任务。
2022/6/7	四川	资阳	资阳市政府	综合政策	1) 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。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。 2) 引导金融机构降低商业性个人住房贷款的首付比例、贷款利率，加大支持刚性住房和改善性住房力度，更好满足购房者合理住房需求。 3) 加大对房地产开发项目的金融支持力度，加快房地产信贷投放。金融机构不得盲目抽贷、断贷、压贷；对到期还款困难的，予以展期或续贷。 4) 取消住房按揭保证金：对新签订商品房预售资金监管协议的项目，将开发企业按揭贷款阶段性担保纳入商品房预售资金监管范围，金融机构及住房公积金中心不再收取按揭贷款保证金。
2022/6/7	湖南	邵阳	邵阳市住房公积金管理中心	综合政策	1) 符合国家政策已生育三孩的缴存职工家庭申请公积金贷款购房的，最高可贷款额度为80万元。 2) 职工家庭最高可贷款额度由50万元调整至60万元；邵阳市高层次人才最高可贷款额度为80万元。 3) 购买家庭名下第2套住房的，最低首付款比例由30%降至20%。 4) 首套房住房公积金贷款的，按中国人民银行规定的住房公积金贷款基准利率执行；第二套房住房公积金贷款的，利率为基准利率的1.1倍。 5) 支持父母提取住房公积金为子女购房。
2022/6/7	安徽	安庆	安庆市住房公积金管理中心	综合政策	1) 符合国家政策已生育三孩的缴存职工家庭申请公积金贷款购房的，最高可贷款额度为80万元。 2) 职工家庭最高可贷款额度由50万元调整至60万元；邵阳市高层次人才最高可贷款额度为80万元。 3) 购买家庭名下第2套住房的，最低首付款比例由30%降至20%。 4) 首套房住房公积金贷款的，按中国人民银行规定的住房公积金贷款基准利率执行；第二套房住房公积金贷款的，利率为基准利率的1.1倍。 5) 支持父母提取住房公积金为子女购房。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/6/8	河南	省级	河南省政府	综合政策	1) 因城实施差异化住房信贷政策, 更好满足个人住房消费合理信贷需求, 在不实施限购措施的城市, 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款, 原则上最低首付款比例为25%, 各地可向下浮动5个百分点。 2) 按照依法合规、风险可控、商业可持续原则, 通过发放并购贷款、降低利率, 支持优质房地产企业兼并收购重组困难房地产企业或其优质项目。鼓励金融机构合理加大对经营稳健、风险可控房地产企业和项目的支持力度, 对建筑施工企业给予必要流动资金贷款支持, 不盲目“一刀切”抽贷、压贷、断贷, 不得强行划转重点监管资金。 3) 受疫情影响的企业可申请缓缴住房公积金, 到期后进行补缴。缓缴期间, 缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款不受缓缴影响。缴存人不能正常偿还住房公积金贷款的, 不作逾期处理, 不纳入征信记录。
2022/6/9	新疆	省级	新疆维吾尔自治区人民政府	综合政策	1) 提高住房公积金贷款额度: 二手房住房公积金贷款首付款比例降低至20%, 进一步压缩住房公积金贷款审批、发放时限。 2) 下调贷款利率: 对于贷款购买普通自住房的居民家庭, 首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。鼓励引导金融机构自主下调贷款利率, 加快个人住房贷款审批发放。 3) 企业纾困: 对符合条件的房企和项目, 加大信贷支持力度, 特别是区分项目风险与企业集团风险, 加大对优质项目的支持力度, 不盲目抽贷、断贷、压贷, 不搞“一刀切”, 保持房地产开发贷款平稳有序投放。 4) 优化商品房预售资金监管, 调整过度收缩倾向, 支持各地实施差异化预售资金监管, 可适当降低监管资金比例。
2022/6/9	广西	来宾	来宾市住房公积金管理中心	综合政策	1) 提高住房公积金贷款额度: 提高住房公积金最高贷款额度, 单职工缴存家庭贷款额度由原来的32万元提高至38万元, 双职工缴存家庭贷款额度由原来的40万元提高至48万元。 2) 降低首付比例: 第二次使用公积金贷款, 首付比例由原来的40%降至30%。 3) 企业公积金缓缴: 受新冠肺炎疫情影响的企业, 可按相关规定申请缓缴住房公积金, 缓缴期间缴存时间连续计算, 不影响缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款。政策到期后, 企业应正常缴存住房公积金, 逐步补缴欠缴的住房公积金。
2022/6/9	湖南	省级	湖南省政府	综合政策	采取支持人才购房、财政补贴、展销促销等政策措施, 因城施策实施差异化住房信贷政策, 更好满足居民合理住房需求。引导金融机构下调住房贷款利率, 降低住房商业贷款首付比例。完善长租房政策, 增加保障性租赁住房供给。支持长沙市恢复执行二套房契税优惠税率。鼓励提高住房公积金最高贷款额度, 首套房可提可贷。鼓励具备条件的市州探索“二孩”“三孩”家庭的购房支持政策。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/6/9	广东	珠海	珠海市住建局	放松限购	珠海市已经调整限购政策，仅香洲区（南屏镇和湾仔街道除外）和横琴粤澳深度合作区这两个区实施限购，而此前是全市各区都限购。
2022/6/6	贵州	贵州	贵州省政府	放松限贷	积极采取货币化安置+奖励的方式推进棚户区改造，带动住房改善和房地产发展。落实降低首付比例政策，创新使用公积金对商业贷款进行贴息，取消两次住房公积金贷款须间隔12个月及以上的限制，提升消费信心和购买力。
2022/6/6	上海	上海	上海市公积金管理中心	放松限贷	上海市购买第二套改善型住房申请公积金贷款的家庭，现持有住房人均住房建筑面积调整为不高于37.4平方米。该标准变化为年度例行调整，此前2021年要求持有住房人均住房建筑面积调整为不高于37.3平方米。
2022/6/7	广东	潮州	潮州市住房公积金管理中心	放松限贷	自2022年6月至12月，取消申请一手商品住房公积金贷款的借款人户籍限制，同时购房者本人和其直系亲属(配偶、父母、子女)可申请提取住房公积金用于支付购房首付款。
2022/6/5	宁波	奉化	奉化发布	公积金贷款额度	职工按规定连续缴存住房公积金满2年，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，最高贷款额度由40万元/户提高至80万元/户。购买改善性第二套自住住房等其他情形申请住房公积金贷款的，最高贷款额度由20万元/户提高至60万元/户。同时，按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，住房公积金最高贷款额度在上述基础上再上浮20%。
2022/6/6	四川	遂宁	遂宁市住房公积金管理委员会	公积金贷款额度	符合遂宁市住房公积金贷款政策的缴存人家庭在遂宁市主城区（含船山区、市直园区）购买自住住房申请住房公积金贷款的，单缴存人家庭最高贷款限额由35万元提高至50万元，双缴存人家庭最高贷款限额由40万元提高至60万元。
2022/6/7	四川	南充	南充市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	职工家庭单边缴存住房公积金的最高贷款额度从42万元提高到50万元，职工家庭双边缴存住房公积金的最高贷款额度从48万元提高到60万元。
2022/6/8	安徽	安庆	安庆市政府	公积金贷款额度	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。
2022/6/9	福建	南平	南平市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	南平市双方正常缴存住房公积金的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至80万元，单方正常缴存住房公积金的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至50万元，对于按照国家生育政策生育二孩或三孩的职工家庭，申请使用住房公积金贷款购房的，在符合我市住房公积金贷款条件下，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度范围内测算的基础上另加10万元。
2022/6/7	内蒙古	呼和浩特	浩特市住房和城乡建设局	贷款利率	呼和浩特市差异化住房信贷政策调整，首套房个人中长期住房贷款最低利率水平为4.25%，为近年内蒙古利率最低水平。二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限执行LPR+60BP。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/6/6	河北	唐山	唐山市住房公积金管理中心	公积金首付比例	6月15日起,缴存职工购买首套和第二套自住住房的,住房公积金贷款最低首付款比例均不得低于30%调整为不低于20%。
2022/6/6	江苏	徐州	徐州市住房公积金管理中心	公积金首付比例	首次使用住房公积金贷款的,新建商品住房首付比例由30%调整为20%,二手房首付比例由40%调整为30%。
2022/6/6	四川	遂宁	遂宁市住房公积金管理委员会	公积金首付比例	符合遂宁市住房公积金贷款政策的缴存人家庭在遂宁市辖区购买第二套普通自住住房,首付款比例由40%降至30%。
2022/6/7	江西	南昌	南昌住房公积金管理中心	公积金首付比例	使用住房公积金贷款购买首套普通住房(含商业性住房贷款转住房公积金贷款),最低首付比例由30%调整为20%;购买二套普通住房(含商业性住房贷款转住房公积金贷款)最低首付比例由40%调整为30%。
2022/6/7	广东	潮州	潮州市住房公积金管理中心	公积金首付比例	首次申请住房公积金贷款购买一手商品住房的,首付比例调整为最低20%。
2022/6/8	安徽	安庆	安庆市政府	公积金首付比例	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。
2022/6/9	福建	南平	南平市住房公积金管理中心	公积金首付比例	首次申请纯住房公积金贷款的首付比例不低于20%,二次申请纯住房公积金贷款的首付比例由不低于40%下调为不低于30%。申请组合贷款购房的,参照商业银行住房贷款首付比例的相关规定执行。
2022/6/7	内蒙古	呼和浩特	浩特市住房和城乡建设局	首付比例	二套住房商业性个人住房贷款首付比例由现行40%调降为30%。
2022/6/9	广东	珠海	珠海市住建局	首付比例	珠海非限购区域首套房首付比例最低2成,限购区域首套房首付比例最低3成。
2022/6/6	广东	中山	中山市住房公积金中心	公积金支付首付	中山市缴存职工购买本市一手新建商品住房,本人及配偶可提取住房公积金账户余额用于支付首付款,提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款金额。
2022/6/6	浙江	杭州	杭州住房公积金管理委员会	公积金租房提取额度	加大住房公积金支持租房提取力度,缴存人可按月提取住房公积金账户余额,提取限额按现有标准上浮25%,具体为:杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)为1500元/月,桐庐县为1050元/月,淳安县为750元/月,建德市为600元/月。
2022/6/8	江苏	南京	南京市住房公积金管理中心	公积金租房提取额度	单身职工提取住房公积金支付房租由每月1200元提高至每月1500元,已婚职工夫妻双方由每月2400元提高至每月3000元。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
2022/6/9	湖北	武汉	武汉住房公积金管理中心	公积金租房提取额度	提高租房提取住房公积金额度。将单身职工每年租房提取住房公积金额度从14400元提高到18000元（由每月1200元提高至1500元），已婚职工及配偶每年租房提取住房公积金额度从28800元提高到36000元（由每月2400元提高至3000元）。
2022/6/6	浙江	省级	浙江省自然资源厅	优化土地出让	在符合国家规定的前提下，可适当降低竞买保证金比例，缓解竞买者资金压力。允许分期缴纳出让金，在首次缴纳比例不低于全部土地出让价款50%的前提下，剩余价款可在一年内缴清。
2022/6/7	北京	北京	北京住房公积金管理中心	公积金缓缴	受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。受新冠肺炎疫情影响，借款人不能正常偿还住房公积金个人住房贷款的，不作逾期处理，不收罚息，不作为逾期记录报送征信部门。
2022/6/7	四川	南充	南充市住房公积金管理中心	公积金缓缴	受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。受新冠肺炎疫情影响，借款人不能正常偿还住房公积金个人住房贷款的，不作逾期处理，不收罚息，不作为逾期记录报送征信部门。
2022/6/9	浙江	杭州	杭州省直单位住房公积金管理中心	公积金缓缴	受新冠肺炎疫情影响的企业，缴存住房公积金确有困难的，在与职工充分协商的前提下，经职工代表大会或工会讨论通过并提交决议书，可申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款，缴存时间连续计算，不受缓缴影响。同时，受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，可申请不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。
2022/6/9	江苏	南京	南京市住房公积金管理中心	公积金缓缴	受新冠肺炎疫情影响的企业，与职工协商一致，且确定补缴方案的，可以申请缓缴住房公积金，缓缴期限至2022年12月31日，到期后按照补缴计划进行补缴。缓缴期间缴存时间连续计算，职工正常提取住房公积金和申请住房公积金贷款，不受缓缴影响。
2022/6/9	湖北	武汉	武汉住房公积金管理中心	公积金缓缴	困难企业可在规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。受新冠肺炎疫情影响的困难企业，可在5%—12%的规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。鼓励企业在经济效益好转后，提高缴存比例。受新冠肺炎疫情影响的困难企业，可申请缓缴2022年6月至12月的住房公积金。缓缴期内，其在职职工申请住房公积金贷款的，不受未连续逐月缴存住房公积金的影响。另外，受新冠肺炎疫情影响不能正常偿还住房公积金贷款的借款人，不作逾期处理。

重点政策分析-重点政策解读

- **黑龙江：**要支持刚性和改善性住房需求。各地全面取消限制性政策，落实人才和农民进城购房支持政策，出台二孩三孩家庭购房优惠政策，采取发放装修消费券等综合措施，开展线上线下、覆盖全域的房展促销活动。对于贷款购买首套住房，商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，银行业金融机构执行首套房贷款政策。提高住房公积金贷款额度，放宽二手房贷款房龄限制。
- **河南：**1) 因城实施差别化住房信贷政策，更好满足个人住房消费合理信贷需求，在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。2) 通过发放并购贷款、降低利率，支持优质房地产企业兼并收购重组困难房地产企业或其优质项目。鼓励金融机构合理加大对经营稳健、风险可控房地产企业和项目的支持力度，对建筑施工企业给予必要流动资金贷款支持，不盲目“一刀切”抽贷、压贷、断贷，不得强行划转重点监管资金。3) 受疫情影响的企业可申请缓缴住房公积金。缓缴期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金贷款不受影响。缴存人不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不纳入征信记录。
- **新疆：**1) 提高住房公积金贷款额度：二手房住房公积金贷款首付款比例降低至20%，进一步压缩住房公积金贷款审批、发放时限。2) 下调贷款利率：对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。鼓励引导金融机构自主下调贷款利率，加快个人住房贷款审批发放。3) 企业纾困：对符合条件的房企和项目，加大信贷支持力度，特别是区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。4) 优化商品房预售资金监管，调整过度收缩倾向，支持各地实施差别化预售资金监管，可适当降低监管资金比例。
- **湖南：**采取支持人才购房、财政补贴、展销促销等政策措施，因城施策实施差别化住房信贷政策，更好满足居民合理住房需求。引导金融机构下调住房贷款利率，降低住房商业贷款首付比例。完善长租房政策，增加保障性租赁住房供给。支持长沙市恢复执行二套房契税优惠税率。鼓励提高住房公积金最高贷款额度，首套房可提可贷。鼓励具备条件的市州探索“二孩”“三孩”家庭的购房支持政策。

解读：

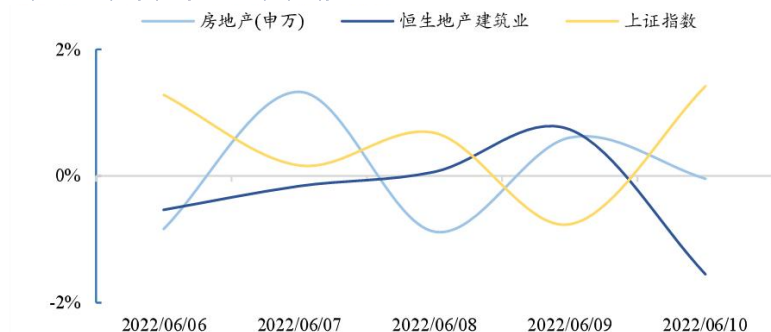
多省出台综合性指导政策：本周黑龙江、河南、新疆以及湖南四个省政府陆续出台综合政策，指导各地方政府进一步加大放松力度，例如黑龙江要求要求全省各地全面取消限制性政策、放松限贷政策；河南针对不限购措施城市统一下调最低首付比至25%，并允许各地向下浮动5pct；湖南采取财政补贴、展销促销等方式提振需求，引导金融机构下调按揭利率、降低住房商贷首付比；新疆提高公积金贷款额度、下调利率，并支持房企纾困、优化预售资金监管政策。

对应2014年地产周期，政策放松进入加速期：对应2014年房地产调控周期，“930”政策出台前，首先为各城市因城施策放松限购限贷等政策，随后福建、江西、河南等省陆续出台省级调控政策，政策放松进入加速期。本轮4月29日中央政治局会议对房地产行业作出重要表态，支持各地从实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性需求和优化预售资金监管，尽管考虑到“房住不炒”总基调未变，力度上不及2014年“930”政策，但在本轮调控中释放中央层面积极信号，叠加5-6月省级政策陆续出台，政策放松进入加速期。预计后续仍有更大力度政策出台，各地因城施策随着省级指导，政策空间也将进一步打开。短期疫情影响消退后，市场需求在政策提振之下，有望逐步企稳回升。

一周行情回顾-房地产

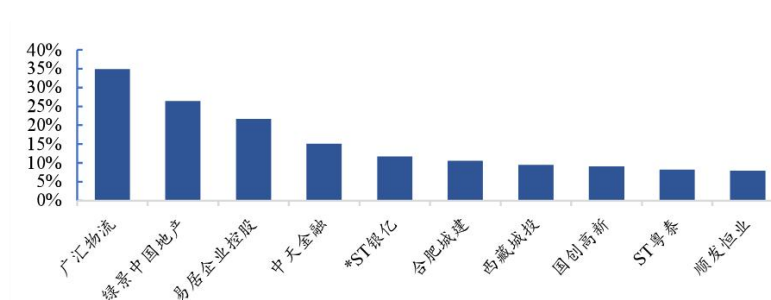
本周（2022/6/6-2022/6/12）申万房地产指数上涨0.17%，跑输上证综指2.63pct，在各类板块中位列第24/32，恒生地产建筑业指数下跌1.45%，跑输恒生综指4.98pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：广汇物流（34.88%）、绿景中国地产（26.44%）、易居企业控股（21.62%）、中天金融（15.12%）、*ST银亿（11.72%）、合肥城建（10.55%）、西藏城投（9.49%）、国创高新（9.09%）、ST粤泰（8.24%）、顺发恒业（8%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：*ST绿景（-86.32%）、富力地产（-18.39%）、空港股份（-11.64%）、龙湖集团（-11.07%）、金科股份（-9.33%）、冠城大通（-9.2%）、中梁控股（-8.81%）、海泰发展（-7.57%）、派斯林（-6.76%）、建业地产（-5.95%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



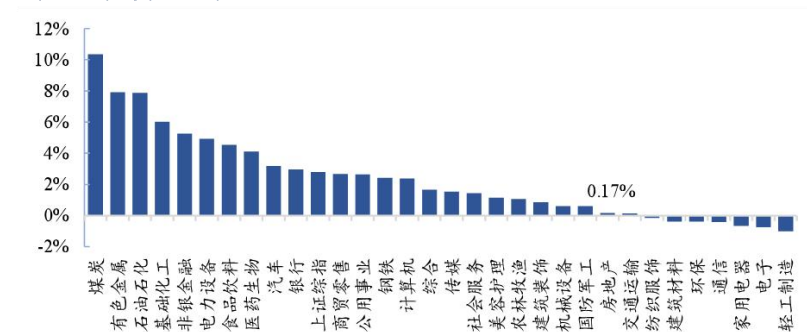
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



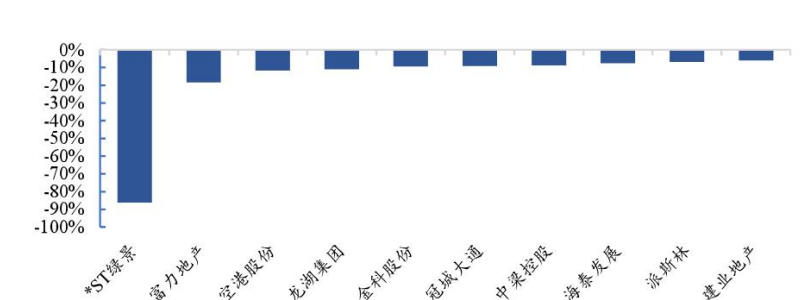
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 2：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：本周地产股跌幅前 10 名（%）

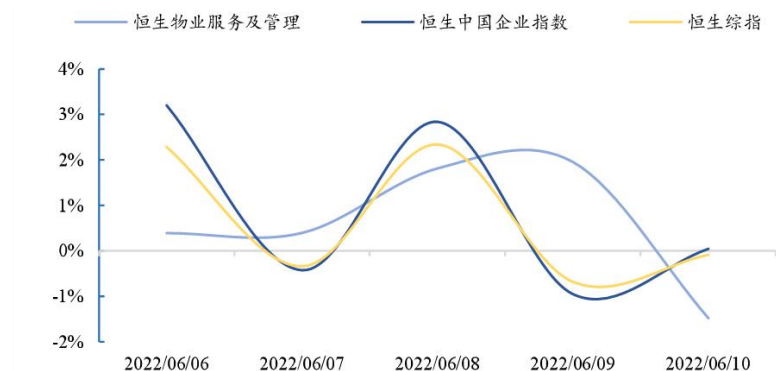


资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-物业

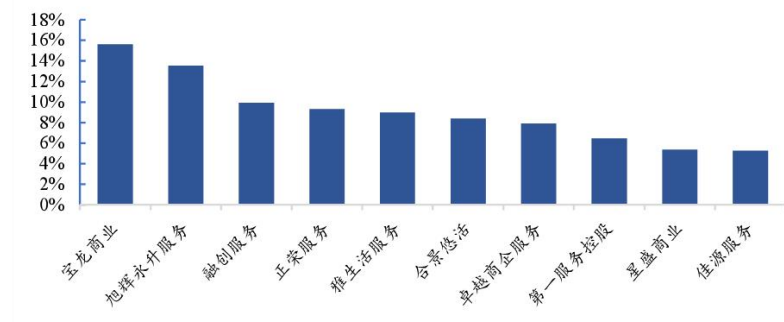
本周（2022/6/6-2022/6/12）恒生物业服务及管理板块上涨3.08%，跑输恒生综指0.44pct，跑输恒生中国企业指数1.62pct，在各类板块中位列第14/28。本周涨幅前10的公司分别为：宝龙商业（15.63%）、旭辉永升服务（13.55%）、融创服务（9.93%）、正荣服务（9.33%）、雅生活服务（9%）、合景悠活（8.4%）、卓越商企服务（7.92%）、第一服务控股（6.45%）、星盛商业（5.38%）、佳源服务（5.26%）。本周仅有5家公司下跌，分别为：滨江服务（-2.45%）、建业新生活（-2.06%）、绿城管理控股（-1.84%）、弘阳服务（-1.56%）、建发物业（-0.75%）。

图表 5：本周物业板块行情走势（%）



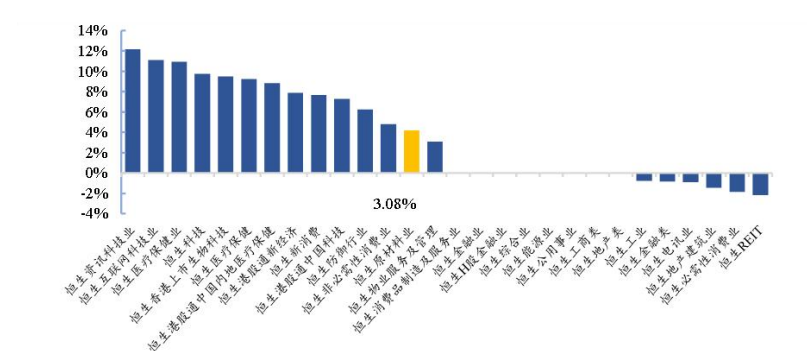
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：本周物业股涨幅前 10 名（%）



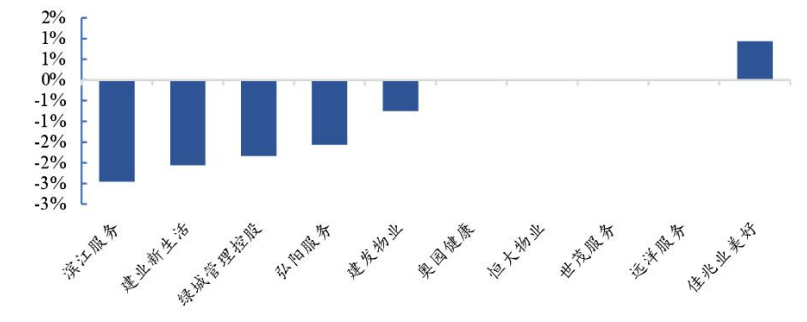
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 6：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：本周物业股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/6/6	融创中国	业绩披露	公司2022年5月实现合同销售金额约人民币128.5亿元，合同销售面积约101.7万平方米。2022年1-5月，累计实现合同销售金额约人民币987.8亿元，累计合同销售面积约740.1万平方米。
2022/6/6	绿城中国	业绩披露	公司2022年5月实现合同销售金额约人民币119亿元，合同销售面积约46万平方米。2022年1-5月，累计实现合同销售金额约人民币588亿元，累计合同销售面积约237万平方米。
2022/6/6	建业地产	业绩披露	公司前5月物业销售额110.67亿，同比减少48.6%。
2022/6/6	合景泰富	业绩披露	公司前5月销售215.47亿元，单月销量同比减少63.5%。
2022/6/6	金地商置	业绩披露	2022年5月合约销售总额28.65亿元，合约销售总面积约13.85万平方米。2022年1-5月，累计合约销售总额205.55亿元，累计销售总面积约91.14万平方米。
2022/6/6	深圳控股	业绩披露	公司1-4月合同销售额约16.99亿元，同比下降63.8%，月合同销售额3.89亿元，环比上升78.4%，同比下降44.4%。
2022/6/6	合生创展集团	业绩披露	公司前5个月总合约销售额约134.58亿元，同比下降约25.86%。
2022/6/6	德信中国	业绩披露	公司前5个月销售额150.3亿，同比下降约55.41%。
2022/6/7	中国海外发展	业绩披露	公司2022年5月合约物业销售金额约263.91亿元，同比下跌23%；而相应的已售楼面面积约102.19万平方米，同比减少42%。今年首5个月，累计合约物业销售金额约950.33亿元，相应的累计已售楼面面积约442.53万平方米，分别同比下跌38.9%及42.3%。
2022/6/7	中国金茂	业绩披露	公司2022年5月合约物业销售金额约90亿元，合约销售建筑面积39.4万平米。2022年前五个月累计合约销售金额约509亿元，合约销售建筑面积260万平米。
2022/6/7	万科A	业绩披露	2022年5月公司合约销售额307.6亿元，合约销售面积187.5万平米。公司前5月合约销售额为1681.1亿元，合约销售建筑面积约981.1万平方米。
2022/6/7	力高集团	业绩披露	公司前5月合约销售额为93.64亿元，合约销售建筑面积约107.48万平方米。
2022/6/7	祥生控股集团	业绩披露	公司2022年5月归属集团合约销售额约22.47亿元，归属集团合约建筑面积15.85万平米。2022年前五个月归属集团合约销售总额133.71亿元，归属集团合约建筑面积97.57万平米。
2022/6/8	新城控股	业绩披露	公司2022年5月合约销售金额约110.81亿元，同比下跌54.25%；合约建筑面积约114.26万平方米，同比减少47.75%。2022年1-5月累计合约销售金额511.69亿元，同比下跌45.93%，累计合约销售建筑面积约525.07万平方米，同比下跌41.9%。
2022/6/8	世茂股份	业绩披露	2022年1-5月累计合约销售金额36亿元，同比下跌71%，累计合约销售建筑面积约24万平方米，同比下跌59%。

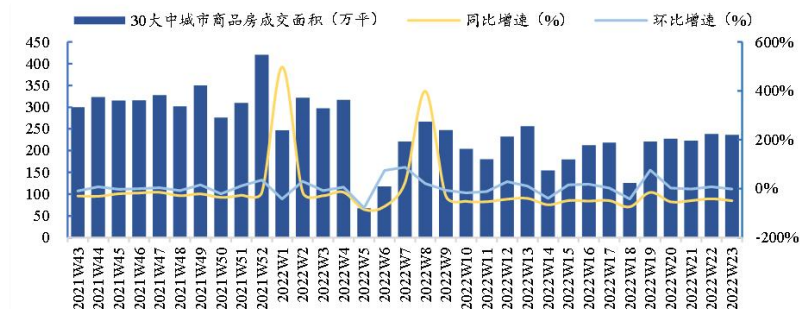
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/6/9	正荣地产	业绩披露	公司2022年5月实现合约销售额23.16亿元，合约销售建筑面积14.66万平米。2022年1至5月累计合约销售额186.27亿元，累计销售合约建筑面积116.03万平米。
2022/6/9	远洋集团	业绩披露	公司2022年5月实现合约销售额74.1亿元，合约销售建筑面积41.7万平米。2022年1至5月累计合约销售额293.1亿元，累计销售合约建筑面积179.5万平米。
2022/6/9	弘阳地产	业绩披露	公司2022年5月实现合约销售额31.08亿元，同比下降75.97%；合约销售建筑面积23.66万平米，同比下降67.14%。2022年1至5月累计合约销售额155.2亿元，同比下降60.86%；累计销售合约建筑面积179.5万平米，同比下降53.39%。
2022/6/9	首开股份	业绩披露	公司2022年5月实现合约销售额61.56亿元，同比下降46.83%；合约销售建筑面积24.07万平米，同比下降36%。2022年1至5月累计合约销售额340.84亿元，同比下降33.58%；累计销售合约建筑面积108.94万平米，同比下降30.68%。
2022/6/10	龙湖集团	业绩披露	2022年5月份，公司实现归属股东权益销售金额90.6亿元，归属股东权益销售面积55.9万平米。2022年1-5月，公司累计实现归属股东权益销售金额404.9亿元，归属股东权益销售面积239.4万平米。
2022/6/10	富力地产	业绩披露	2022年5月份，公司实现销售金额40.8亿元，销售面积29.78万平米。2022年1-5月，公司累计实现销售金额218.3亿元，归属股东权益销售面积175.1万平米。
2022/6/10	世茂集团	业绩披露	2022年5月份，公司实现合约销售金额61.1亿元，合约销售面积37.76万平米。2022年1-5月，公司累计实现合约销售金额342.6亿元，累计合约销售面积211.49万平米。
2022/6/10	美的置业	业绩披露	2022年前5月份，公司实现签约销售面积266.2万平方米；累计实现签约销售金额319.2亿元。
2022/6/10	龙光集团	业绩披露	2022年5月份，公司实现合约销售金额35.4亿元；2022年1-5月，公司累计实现合约销售金额266亿元。
2022/6/10	禹洲集团	业绩披露	2022年5月份，公司实现合约销售金额29.11亿元，合约销售面积16.41万平米。2022年1-5月，公司累计实现合约销售金额169.17亿元，累计合约销售面积94.42万平米。
2022/6/8	嘉里建设	经营相关	公司与华润签署售出香港两处货仓协议，总代价46.2亿港元。
2022/6/9	同济科技	经营相关	公司拟为上海同瑞地产提供不超2亿元财务资助。
2022/6/9	保利发展	经营相关	公司拟使用最高4.9亿闲置募集资金临时补充流动资金。
2022/6/10	正荣地产	经营相关	公司拟不超过25.65亿港元以协议安排方式私有化中国宏泰。拟使用最高4.9亿闲置募集资金临时补充流动资金。
2022/6/6	万科企业	股权变动	公司耗资约1.5亿元回购871.74万股，占比0.075%。
2022/6/6	粤宏远A	股权变动	宏远集团解除质押2000万股，持股质押率降为64.24%。
2022/6/8	大名城	股权变动	控股股东的关联方华颖创投已增持1%股份。

地产市场监测-新房成交数据

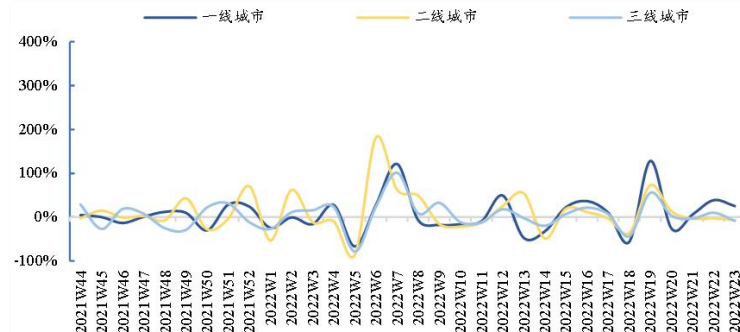
本周（2022/6/4-2022/6/10）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积233.82万平，环比下降2.1%，同比下降49.3%，降幅扩大。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为56.77/116.62/60.43万方，同比变化-35%/-54%/-50%，环比变化20%/-7%/-8%。房价方面，4月百城住宅平均价格16193元/平，环比上升0.02%，同比上升1.51%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市平均价格分别为43681/14951/10074 元/平，环比增速分别为0.03%/0.03%/-0.06%，同比增速分别为1.19%/1.41%/0.83%。

图表 9：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



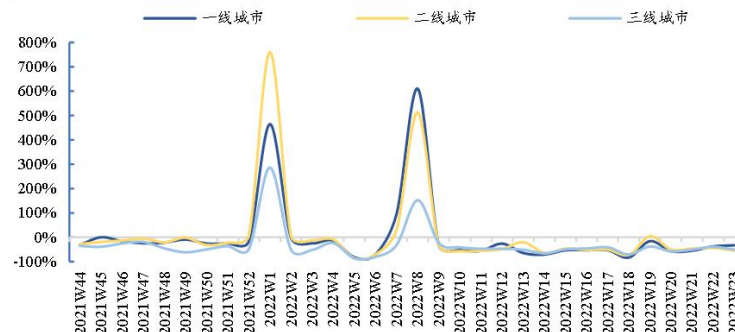
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



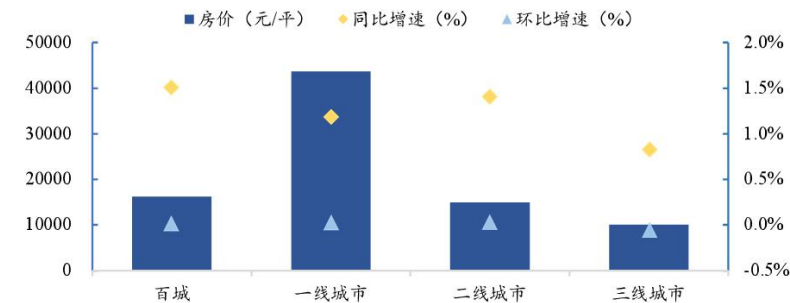
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：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 12：2022 年 4 月住宅价格和同比及环比增速

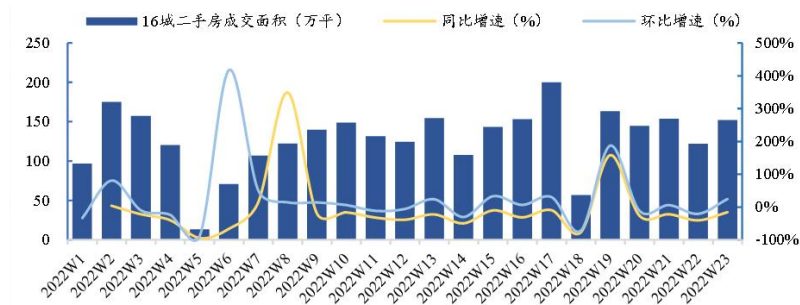


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

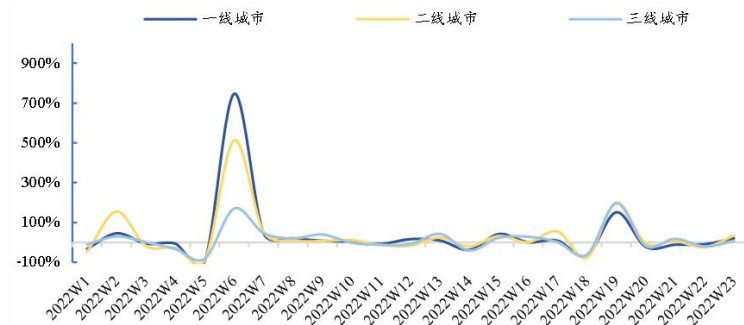
本周（2022/6/4-2022/6/10）二手房成交数据：15城二手房成交面积152.26万平，环比上升24.7%，同比下降15.2%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为27.28/90.3/34.69万方，环比变化21.1%/34.7%/6.6%，同比变化-45.5%/17.8%/-34.3%。二手房价格方面，4月70大中城二手房住宅价格指数环比下降0.3%，同比下降1.6%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.4%/-0.3%/-0.3%，同比增速分别为2.4%/-1%/-2.5%。

图表 13：15城二手房成交面积及同比和环比增速



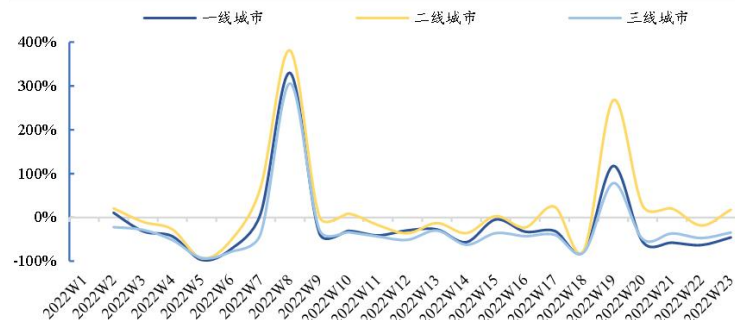
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 15：按城市能级划分二手房成交面积环比增速（%）



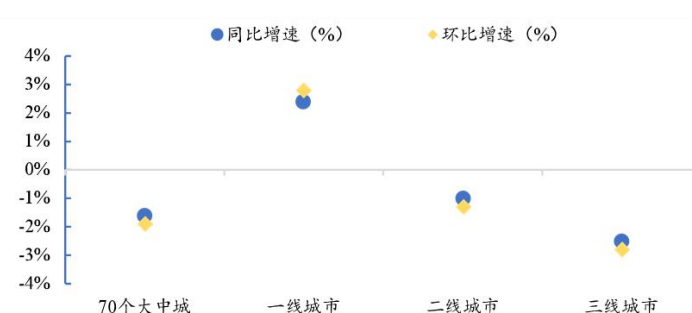
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14：按城市能级划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 16：2022 年 4 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速（%）

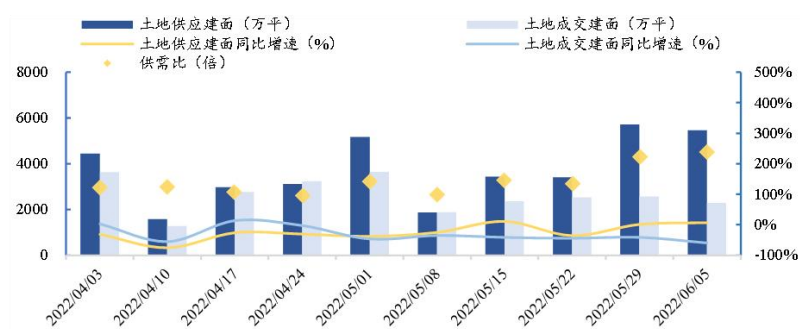


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

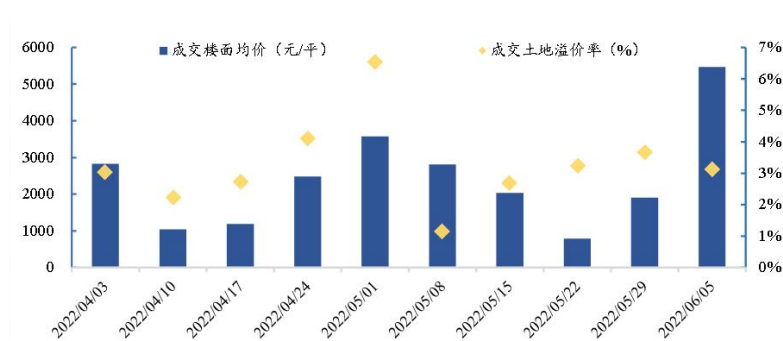
上周（2022/5/30-2022/6/5）100大中城市土地供应建面5468万平，同比上升7.2%，环比下降4.48%，土地成交建面2293.33万平，同比下降59.7%，环比下降10.85%，供需比上升至2.38。分城市能级来看，一线城市土地成交建面588.13万平，同比上升250.7%，供需比0.07。二线/三线城市成交建面同比上升63.2%/-17.1%，供需比分别为4.01/2.71倍。溢价率方面，100城整体溢价率为3.13%，较上周环比下降0.54pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为3.2%/6.2%/1.7%。

图表 17：100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



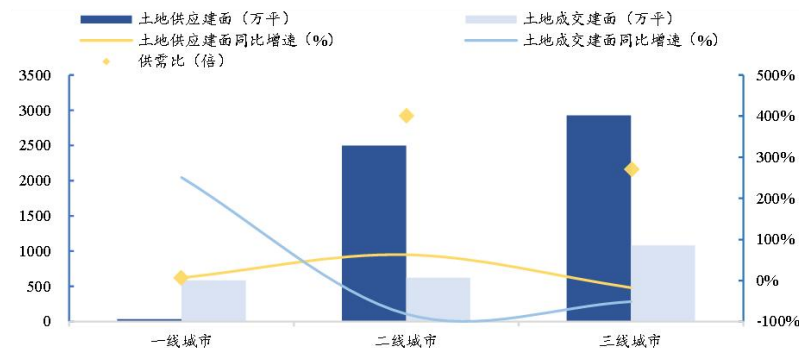
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 19：100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



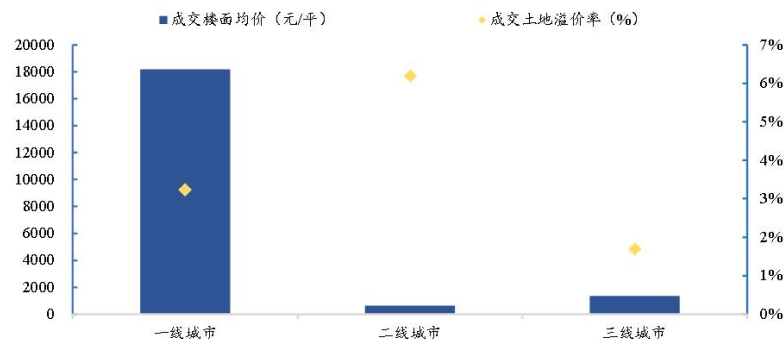
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 18：上周（截至 6/5）按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 20：上周（截至 6/5）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

地产市场监测-集中供地情况

上海2022年第一轮集中供地降低了竞拍门槛，从房企参与数量来看热度有所回升，首轮集中供地共推出涉宅用地36宗，全部成交，共获土地出让金834.7亿元。其中底价成交19宗，占比52.8%；达到中止价进入一次书面报价环节13宗，占比36%，整体溢价率3.49%。

图表 21：上海 2022 年第一轮集中供地详情

地块编号	区域	建筑面积 (万平方米)	起拍总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	竞得企业
惠南东城区中单元 (PDS3-0203) A8-3	浦东新区	7.34	12.2	12.2	8.7%	浙江钱江房地产集团有限公司&杭州市城建开发集团有限公司
新场镇古镇东单元 (PDXC-02) 09B-02地块		6.53	13.4	14.6	8.5%	同润投资集团
中山北社区C060202单元 B3-16地块	普陀区	9.68	62.5	62.5	0.0%	招商蛇口
长风社区W060602单元 pt0268-09地块		22.44	63.7	63.7	0.0%	宁波日兴康生物工程&震嘉发展
庄行镇B-07B-04区域地 块	奉贤区	9.88	12.9	12.9	0.0%	上海奉贤发展集团
奉贤新城10单元10-06区 域地块		7.41	14.5	14.5	0.0%	保利置业
奉贤新城16单元27-02区 域地块		4.10	8.6	8.6	0.2%	上海中建东孚投资发展有限公司
安亭镇国际汽车城核心 区JD030201单元21BE-21 、21BG-25地块	嘉定区	21.31	40.5	40.5	0.0%	大华集团（南通）房地产开发有限公司
菊园新区JDC1-0501单元 73-03、73-07地块		8.61	13.4	13.6	1.1%	南山控股
安亭镇JDC3-0602单元 34-02地块		8.63	15.1	16.4	8.6%	深业集团
金山新城JSC1-0401单元 1-11-01地块	金山区	16.63	22.0	22.0	0.0%	厦门建发集团
金山新城JSC1-0403单元 2-20-01地块		4.9629	6.8	6.8	0.0%	上海佳运置业有限公司

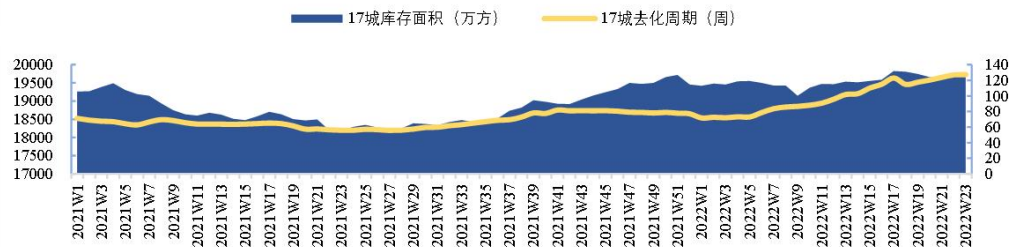
地产市场监测-集中供地情况

地块编号	区域	建筑面积 (万平方米)	起拍总价 (亿元)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)	竞得企业
泗泾镇SJSB0003单元01-02号地块	松江区	8.82	22.1	22.1	0.0%	中国铁建房地产集团
泗泾镇SJSB0003单元08-01号地块		7.9018	18.2	19.9	9.4%	中国铁建房地产集团
中山街道新城主城C单元C07-01号		9.2225	24.9	27.3	9.5%	中国铁建房地产集团
佘山北基地23A-01A号地块		11.03	23.2	23.2	0.0%	厦门国贸控股集团
临港新片区PDC1-0401单元J10-02、J09-01、J10-01、J11-01、J12-01、J13-01地块	自贸区	28.1	38.9	38.9	0.0%	上海临港新片区投资控股&星科发展
临港新片区PDC1-0401单元I13-01、I15-05、I16-01、I16-05地块		24.61	25.3	25.3	0.0%	上海城开(集团)有限公司
临港新片区PDC1-0401单元H07-08、I05-04地块		9.4	13.4	13.4	0.0%	上海浦东开发(集团)有限公司
临港新片区PDC1-0103单元F07-02、F08-01地块		17.89	11.3	11.3	0.0%	临港新片区投资控股
临港新片区PDC1-0103单元F09-01地块		11.58	8.2	8.2	0.0%	上海金桥(集团)有限公司
临港新片区PDC1-0103单元I02-01、I03-01地块		19.95	20.2	20.2	0.0%	山东中铁诺德房地产开发有限公司
临港新片区PDC1-0103单元I08-01、I12-02地块		22.92	23.1	23.1	0.0%	上海海港新城房地产(集团)有限公司
临港新片区PDC1-0103单元F06-04、F10-01、I04-04、I07-01地块		41.64	23.3	23.3	0.0%	东方国际集团&上海临港经济发展
宝山新城杨行YH-B-1单元12-02地块	宝山区	5.04	9.7	9.7	0.0%	山东颐养健康集团置业(集团)有限公司&中垠地产有限公司
顾村大型居住社区BSP0-0104单元0427-01地块		9.15	22.0	23.9	8.8%	中国建筑第八工程局有限公司
罗店镇老镇区C2-5地块		7.35	11.8	12.7	8.0%	上海佳运置业有限公司
平凉社区02F3-02地块	杨浦区	1.38	10.1	10.3	1.8%	上海城投置地集团有限公司
赵巷镇佳迪路西側B4-01地块	青浦区	8.3759	19.7	21.5	9.1%	金地集团
西虹桥会卓路南側52-04地块		5.1733	17.6	19.2	9.1%	招商蛇口
西虹桥沪青平公路北側44-15地块		10.87	37.0	40.2	8.8%	中铁置业&中铁诺德
重固镇毛家角路南側38-01地块		5.5517	8.9	8.9	0.0%	大名城
斜土街道xh128D-06地块	徐汇区	5.49	43.2	47.3	9.6%	招商蛇口&香港置地&徐汇城投
七宝镇古美北社区S110501单元18-01、22-01地块	闵行区	5.26	24.4	26.6	9.0%	厦门建发%华发股份
吴泾镇紫竹科学园区MHP0-1004单元09A-11A地块		13.60	38.5	40.4	5.1%	招商蛇口&象屿集团
浦锦街道MHP0-1302单元18-01地块		7.36	27.3	29.9	9.4%	厦门建发%华发股份

地产市场监测-库存及去化

本周（2022/6/5-2022/6/11）监测17个重点城市库存面积19697.66万平，环比下降0.13%，去化周期127.45周，较上周延长0.34周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积同比变化10.05%/9.33%/-7.36%，去化周期延长1.46/-0.07/-0.43周。重点城市中，上海受疫情影响去化周期延长17.3周，厦门受销售环比略有提振影响，去化周期缩短。

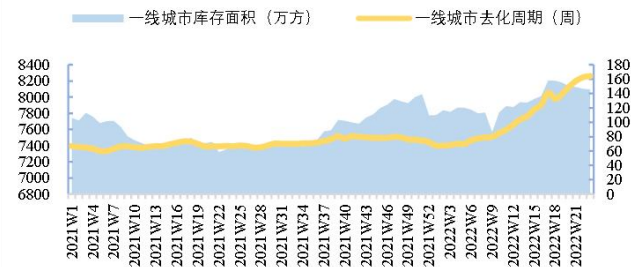
图表 22：17 城库存面积及去化周期



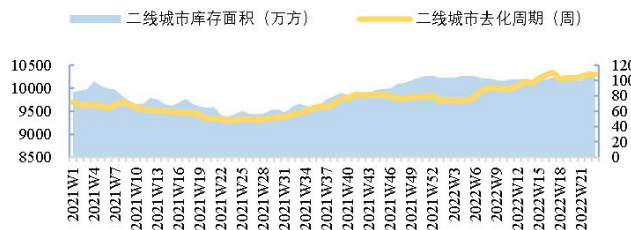
图表 24：重点城市库存和去化周期情况

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	2508.67	-0.30%	14.03	182.63	178.98
上海	2727.08	-0.11%	9.03	309.79	292.54
广州	2141.18	0.17%	16.91	121.47	122.76
深圳	718.43	-0.05%	9.18	79.17	80.54
二线城市					
南京	2785.68	-0.36%	16.20	175.26	175.52
南宁	976.82	-0.51%	17.27	58.00	59.72
苏州	1560.95	-0.86%	17.31	94.44	97.94
福州	1388.03	0.28%	6.14	222.85	213.02
温州	1196.71	-0.44%	10.87	109.28	106.93
泉州	690.05	-0.28%	1.52	495.06	490.41
杭州	914.88	2.44%	16.74	56.34	54.09
宁波	432.44	0.39%	7.13	55.99	54.00
厦门	306.88	-0.82%	3.47	91.41	99.47
三线城市					
莆田	397.74	-0.26%	1.52	248.88	239.54
宝鸡	634.22	-1.01%	4.84	145.25	148.67
南平	85.76	-0.63%	0.85	103.24	106.33
东营	232.13	-0.03%	3.30	69.12	67.08

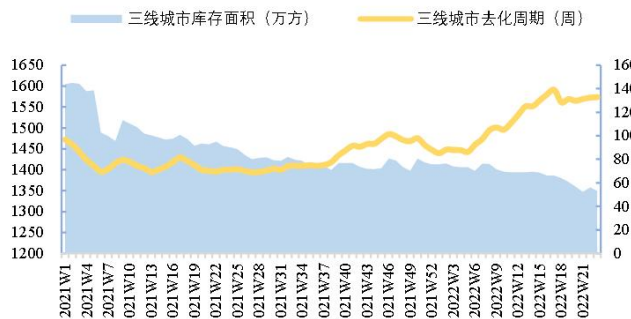
图表 23：一线城市库存面积及去化周期



图表 25：二线城市库存面积及去化周期



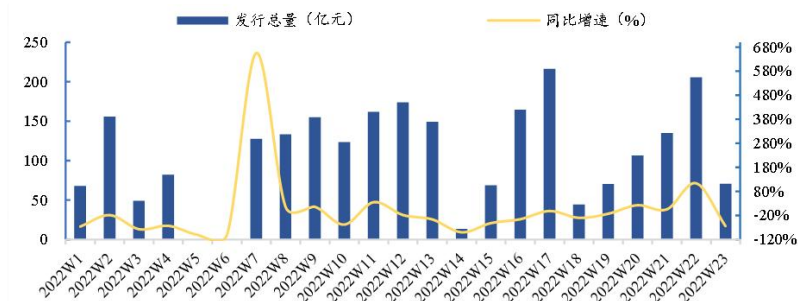
图表 26：三线城市库存面积及去化周期



房企融资情况-融资总览

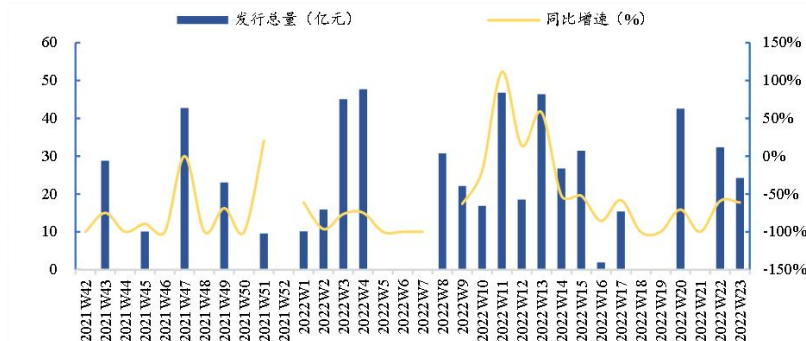
本周（2022/6/6-2022/6/12）房企境内新发债总额为70.81亿元，同比下降63%，环比下降190.37%；债务总偿还量为65.5亿元，同比下降18%，环比下降31.43%，净融资额5.4亿元，同比下降739.64%。海外债发行方面，本周海外债发行规模24.22亿元，同比下降61%，平均期限1.66年，平均年收益率9%。

图表 27：发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 29：中资海外债发行规模及同比增速



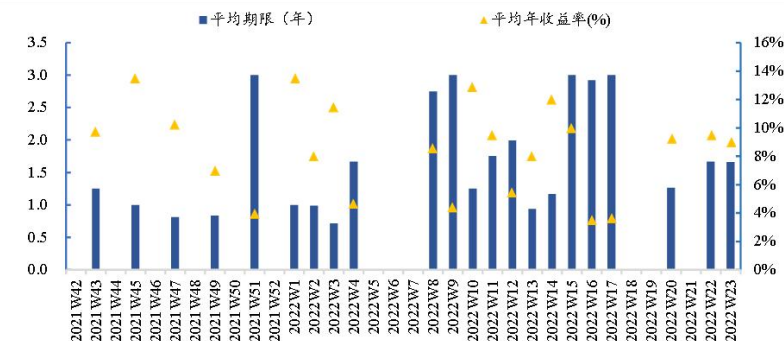
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 28：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

图表 30：中资海外债发行平均期限及收益率



资料来源：Wind，信达证券研发中心

房企融资情况-本周房企债券相关公告

本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
2022/6/6	万科A	公司成功发行10亿元公司债券 票面利率最高为3.53%。
2022/6/6	金融街	公司完成发行10.7亿元公司债，利率最高为3.53%。
2022/6/7	招商蛇口	公司完成发行40亿元公司债券，票面利率3.50%。
2022/6/7	保利置业	公司全资子公司上海保利置业完成发行15亿元公司债券。
2022/6/7	绿地香港	公司已全额赎回2022年到期的1.5亿美元债券。
2022/6/7	城投控股	公司拟通过债权投资计划融资不超40亿元。
2022/6/8	万科A	子公司发行5.1亿元中期票据，票面利率为3.55%。
2022/6/10	渝开发	“19渝债01”回售数量为0张，剩余托管量379万张。

房企融资情况-本周发债详情

图表31：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	发行起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人企业性质	债券类型
194683.SH	22昆城D2	昆山城市建设投资发展集团有限公司	2022/6/10		1.0		地方国有企业	私募债
d22060904.IB	22苏州高新SCP016	苏州苏高新集团有限公司	2022/6/10		0.5		地方国有企业	超短期融资债券
180006.SH	九江2优A	九江市天杰物业服务有限公司	2022/6/9	9.50	19.9	3.75	地方国有企业	证监会主管ABS
180008.SH	九江2次	九江市天杰物业服务有限公司	2022/6/9	0.01	19.9		地方国有企业	证监会主管ABS
180007.SH	九江2优B	九江市天杰物业服务有限公司	2022/6/9	5.80	19.9	3.75	地方国有企业	证监会主管ABS
012282077.IB	22天恒置业SCP002	北京天恒置业集团有限公司	2022/6/9	4.50	0.5	2.45	地方国有企业	超短期融资债券
q22060606.IB	22华远集团MTN001	北京市华远集团有限公司	2022/6/9		2.0		地方国有企业	一般中期票据
q22060707.IB	22天恒置业MTN002	北京天恒置业集团有限公司	2022/6/9		5.0		地方国有企业	一般中期票据
q22060705.IB	22电建地产MTN001	中国电建地产集团有限公司	2022/6/9		5.0		中央国有企业	一般中期票据
032280522.IB	22首开PPN001	北京首都开发股份有限公司	2022/6/6	7.50	5.0	3.68	地方国有企业	定向工具

房企融资情况-本周房企主体信用调整

图表32：本周海外信用评级汇总

本周海外信用评级汇总			
企业名称	评级机构	评级调整日	评级内容
中梁控股	穆迪	2022/6/6	出于商业原因，撤销中梁控股集团有限公司“Caa2”企业家族评级。评级撤销前，展望为“负面”。
中梁控股	惠誉	2022/6/7	将中梁控股集团有限公司的长期外币发行人违约评级由“C”下调至“RD”(限制性违约)，并确认其高级无抵押评级为“C”，回收率评级维持“RR4”。
碧桂园	惠誉	2022/6/8	将碧桂园控股有限公司的“BBB-”长期外币和本币发行人违约评级、高级无抵押评级以及未偿债券评级列入负面评级观察名单。
合景泰富集团	惠誉	2022/6/10	将合景泰富集团控股有限公司的长期外币发行人违约评级和高级无抵押评级由“B”下调至“B-”，回收率评级维持“RR4”，并继续将其列入评级负面观察名单。

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

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

华南地区销售

王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
许锦川	13699765009	xujinchuan@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。