房地产

2020 年 12 月 20 日

各数据景气度高位，中央提出解决好大城市住房问题

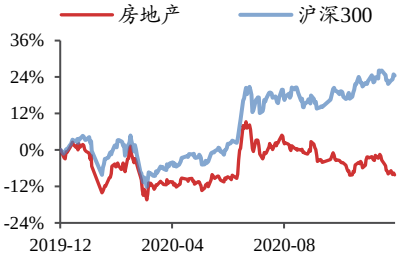
——行业周报

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790520060001

陈鹏（分析师）
chenpeng@kysec.cn
证书编号：S0790520100001

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：贝格数据

相关研究报告

《行业周报-政策延续趋势不变，宁波调控升级，成交不温不火》-2020.12.13

《格局愈发稳固，毛利率迎来触底，行随事迁-格局愈发稳固，毛利率迎来触底，行随事迁》-2020.12.7

《行业周报-中央紧绷调控之弦，百强销售以价换量现象明显》-2020.12.6

● 房住不炒基调不变，长效机制持续完善，维持行业看好评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。伴随疫情影响逐渐消散，预计全年结算将回到增长轨道。我们建议四季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

● 各数据景气度高位，中央提出解决好大城市住房问题

1）中央经济工作会议提出要解决好大城市住房突出问题。中央经济工作会议指出：要解决好大城市住房突出问题，住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场；土地供应要向租赁住房建设倾斜；要实施城市更新行动,推进城镇老旧小区改造。会议强调要解决好大城市住房突出问题，未来租赁住房建设、城市更新均是完善长效机制的重要手段。**2）周内多地户籍政策宽松化，整体调控以稳为主。户籍制度方面，**福州全面放开落户限制，明确不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在福州落户。无锡全面取消江阴、宜兴两个县级市的落户限制，全市范围取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等学历型、技能型人才落户限制；全市范围取消原购房落户的房屋面积限制以及社保、居住证的年限要求。广州在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区 7 个行政区就业或创业，且同时符合一定条件的人才可入户。青岛继续放宽中心四区落户，大幅放宽城区（城阳、黄岛、即墨区）落户，全面放开县域（胶州、平度、莱西市城镇区域）落户。**资金监管方面，**佛山商品房预售款全部存入监管账户，预售款优先保障项目竣工，按照工程进度提取。**3）国家统计局发布 2020 年 11 月商品房投资和销售数据，**单月销售面积增速达 12%，需求景气度高位略有回落，开竣工均在持续修复，地产投资增速靓眼。

● 成交：单周一二手成交表现萎靡

1）新房：根据房管局数据，2020 年第 51 周，全国 32 城成交面积 427 万平米，同比下降 20%，环比下降 20%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 22052 万平米，累计同比增加 1%，增速降幅仍在收敛。**2）二手房：** 2020 年第 51 周，全国 9 城成交面积为 139 万平米，同比增速-2%，前值 1%；年初至今累计成交面积 5946 万平米，同比增速-3%，较前值持平。

● 资金：信用债、海外债单周发债规模同比均有提升

2020 年第 51 周，信用债发行 82.2 亿元，同比增加 8%，环比减少 13%，平均加权利率 4.25%，环比减少 56BPs；海外债发行 8.4 亿美元，同比增加 13%，环比增加 12%，平均加权利率 5.61%，环比减少 274BPs。

● 风险提示：行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动。

目 录

1、 各数据景气度高位，中央提出解决好大城市住房问题 4
1.1、 需求景气度高位略回落，开竣工修复，投资表现靓眼 4
1.1.1、 单月销售面积增速达 12%，需求景气度高位略有回落 4
1.1.2、 开竣工均在持续修复 4
1.1.3、 施工力度回升，土地市场热度依旧，地产投资增速靓眼 5
1.1.4、 回款可观，房企到位资金表现靓眼 5
1.1.5、 70 城房价涨幅稳中有落 6
1.2、 中央提出要解决好大城市住房问题，多地落户有所宽松 7
2、 成交：单周一二手成交同比下降 8
2.1、 32 城新房单周成交同比下降 9
2.1.1、 全国重点 32 城新房成交同比下降 9
2.1.2、 一线城市单周新房成交表现最佳 9
2.2、 9 城二手房成交累计增速降幅为-3% 10
3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位徘徊 10
4、 资金：信用债、海外债单周发债规模同比增加 11
4.1、 房企信用债、海外债发行规模累计增速分别为 26%、-24% 11
4.2、 房贷利率维持低位，拐点或现 12
5、 投资建议：维持行业“看好”评级 13
6、 风险提示 13

图表目录

图 1： 2020 年 11 月商品房销售额单月增速达 18.6% 4
图 2： 2020 年 11 月商品房销售面积单月增速达 12.0% 4
图 3： 2020 年 11 月开竣工单月增速分别为 4.1%、3.1% 5
图 4： 2020 年 11 月房地产开发投资额单月增速达 10.9% 5
图 5： 2020 年 11 月施工面积单月增速 11.9% 5
图 6： 2020 年 11 月房地产开发企业到位资金单月增长 17.2% 6
图 7： 2020 年 11 月 70 城中有 36 城新房价格环比上涨 6
图 8： 2020 年 11 月 70 城中有 44 城二手价格环比上涨 6
图 9： 2020 年 11 月 70 城中新房住宅价格环比上涨 0.1% 7
图 10： 2020 年 11 月 70 城中二手房住宅价格环比上涨 0.1% 7
图 11： 全国 32 城新房成交面积单周同比增速-20% 9
图 12： 全国 32 城新房成交面积单周环比增速-20% 9
图 13： 全国 32 城新房成交各线城市复苏趋势一致 9
图 14： 全国 9 城二手房单周成交面积同比增速-2% 10
图 15： 全国 9 城二手房成交累计增速-3% 10
图 16： 100 城全类型土地成交溢价率保持高位 11
图 17： 100 城全类型土地流拍率低至 0.9% 11
图 18： 2020 年第 51 周房地产信用债发行规模同比增加 12
图 19： 2020 年第 51 周房地产海外债发行规模同比增加 12
图 20： 年初至今信用债发行规模增速高达 26%，海外债累计增速-24% 12

图 21： 11 月 LPR 利率暂未调整 13
图 22： 11 月首套房贷利率开始维持不变 13

表 1： 地方政府政策方向不一，最终目的是保持市场平稳运营（2020 年第 51 周） 8
表 2： 一线城市新房成交累计同比表现最为靓眼 10
表 3： 100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2020 年第 51 周） 10
表 4： 100 城中二线城市宅地成交流拍率 2.5%（2020 年第 51 周） 11

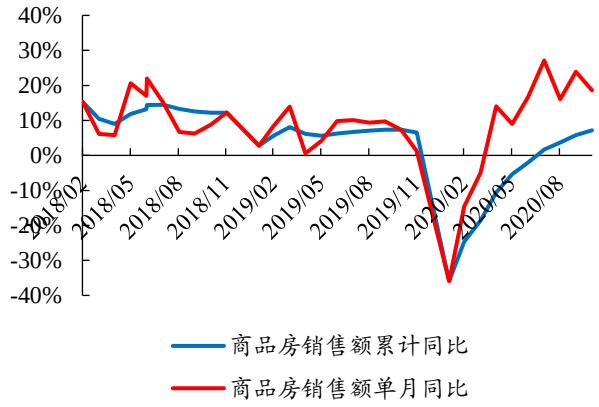
1、 各数据景气度高位，中央提出解决好大城市住房问题

1.1、 需求景气度高位略回落，开竣工修复，投资表现靓眼

1.1.1、 单月销售面积增速达 12%，需求景气度高位略有回落

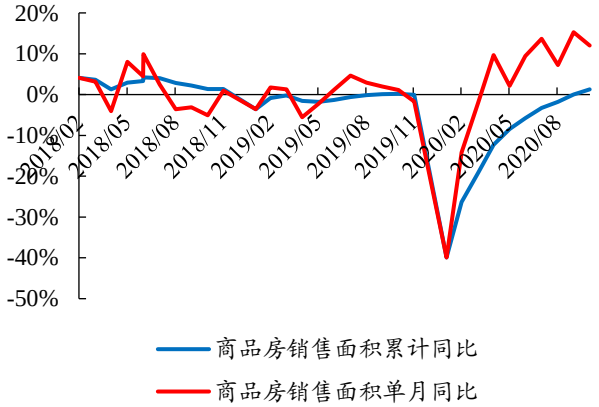
国家统计局发布 2020 年 11 月商品房投资和销售数据，2020 年 11 月，商品房销售面积单月同比增长 12.0%（10 月 15.3%），累计增速为 1.3%，较前值提升 1.3 个百分点，自 2 月以来持续好转，需求景气度仍处高位。11 月，商品房销售额单月同比增长 18.6%（10 月 23.9%）；累计增速+7.2%，增幅较前值提升 1.3 个百分点。从区域看，东部、中部、西部、东北区域单月住宅销售面积增速分别为 16%、11%、9%、3%，较前值分别下降 4.0、持平、下降 8.8、提升 11.4 个百分点，东北区域表现一般，但单月复苏态势最为明显。

图1：2020 年 11 月商品房销售额单月增速达 18.6%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：2020 年 11 月商品房销售面积单月增速达 12.0%

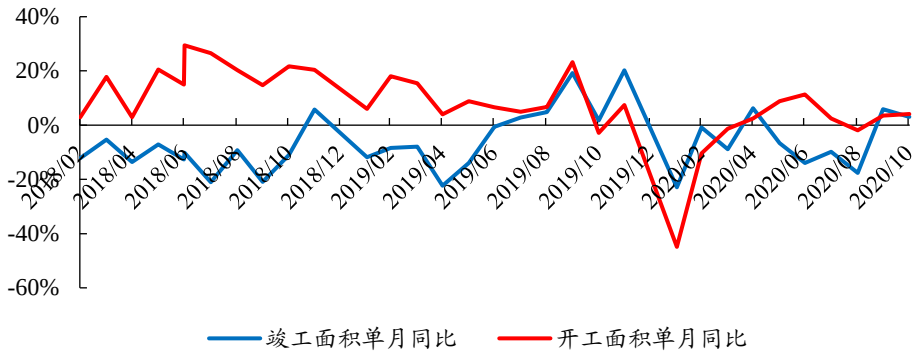


数据来源：Wind、开源证券研究所

1.1.2、 开竣工均在持续修复

2020 年 11 月，房屋新开工面积单月同比增长 4.1%，较前值提升 0.6 个百分点；累计增速-2.0%，较前值提升 0.6 个百分点；受益于需求端景气度持续高位，房企新开工意愿有所回升，但考虑到融资新政影响，我们继续对开工维持“短多长空”判断。11 月，房屋竣工面积同比增长 3.1%，累计增速-7.3%，较前值提升 1.9 个百分点。年内竣工数据表现一般，但 4 季度复苏迹象明显，同时高竣工是前两年高开工的必然推演，我们继续维持全年高竣工判断。

图3：2020 年 11 月开竣工单月增速分别为 4.1%、3.1%

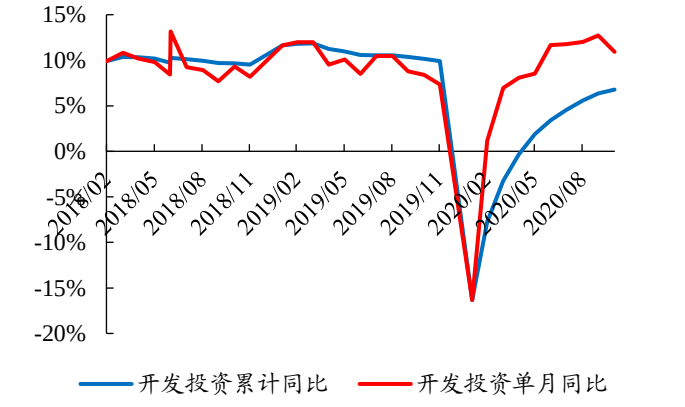


数据来源：Wind、开源证券研究所

1.1.3、 施工力度回升，土地市场热度依旧，地产投资增速靓眼

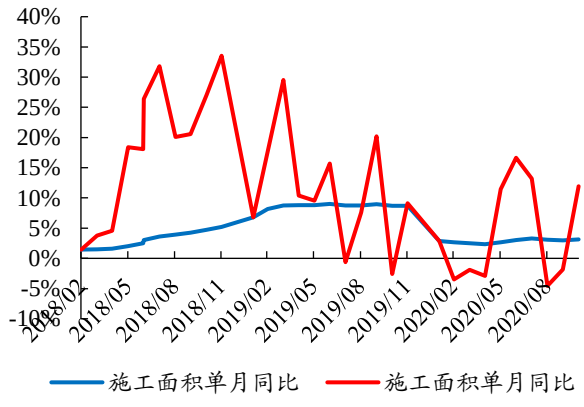
2020 年 11 月，房地产开发投资额同比增长 10.9%，较前值回落 1.8 个百分点；累计增速 6.8%，较前值提升 0.4 个百分点；施工力度回升，叠加土地端表现持续优异，推动房地产投资增速靓眼。11 月购置土地面积、土地成交价款累计增速分别为-5.2%、16.1%，较前值分别下降 1.9 个百分点、提升 1.4 个百分点。同时，行业施工端表现优异，11 月施工面积单月增速 11.9%，较前值提升 13.8 个百分点；累计增速 3.2%，略有回升。

图4：2020 年 11 月房地产开发投资额单月增速达 10.9%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2020 年 11 月施工面积单月增速 11.9%



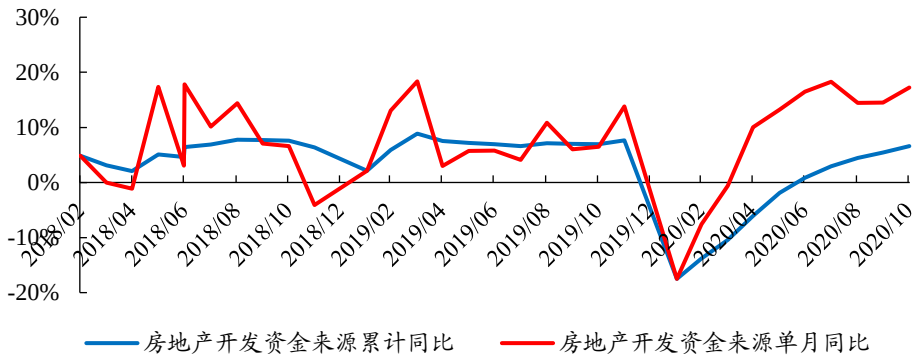
数据来源：Wind、开源证券研究所

1.1.4、 回款可观，房企到位资金表现靓眼

2020 年 11 月，房地产开发企业到位资金同比增长 17.2%，较前值提升 2.7 个百分点；累计增速+6.6%，较前值提升 1.1 个百分点。分结构看，国内贷款、自筹资金、

定金及预收款、个人按揭贷款当月增速分别为 8.9%、20.1%、14.6%、18.3%，较前值分别下降 9.6、提升 8.2、下降 1.5、提升 5.2 个百分点；自筹资金、个人按揭贷款增速改善较为明显。

图6：2020 年 11 月房地产开发企业到位资金单月增长 17.2%

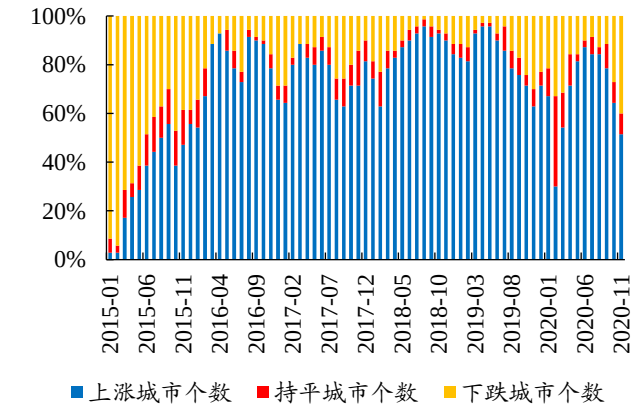


数据来源：Wind、开源证券研究所

1.1.5、 70 城房价涨幅稳中有落

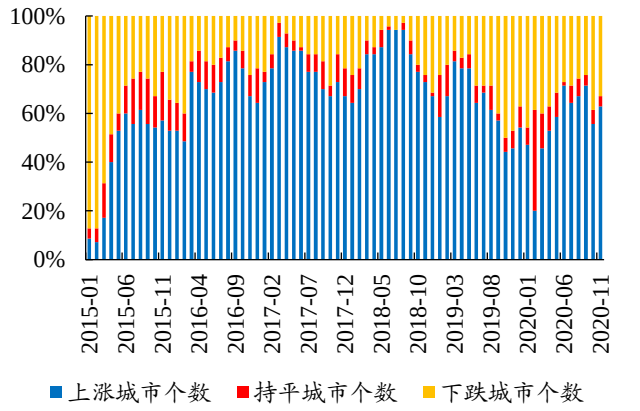
统计局发布 2020 年 11 月商品住宅销售价格变动情况统计数据。4 个一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.5%，涨幅与上月相同。31 个二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅与上月相同。当前房价表现更有韧性，70 个大中城市房地产市场价格总体平稳，符合“房住不炒”基调。

图7：2020 年 11 月 70 城中有 36 城新房价格环比上涨



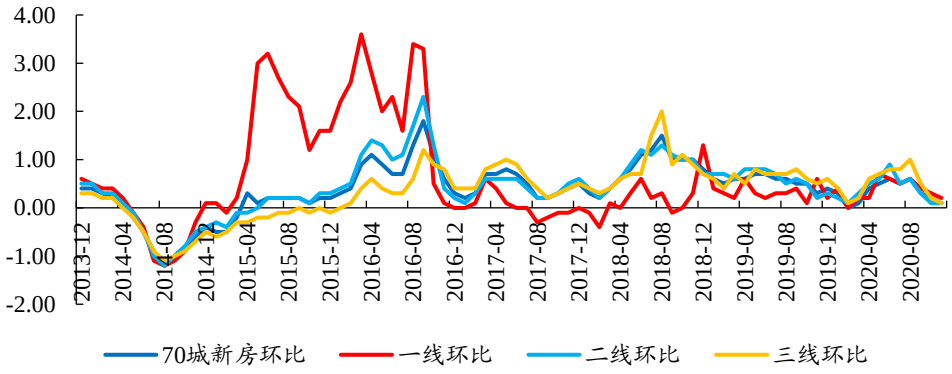
数据来源：Wind、开源证券研究所

图8：2020 年 11 月 70 城中有 44 城二手价格环比上涨



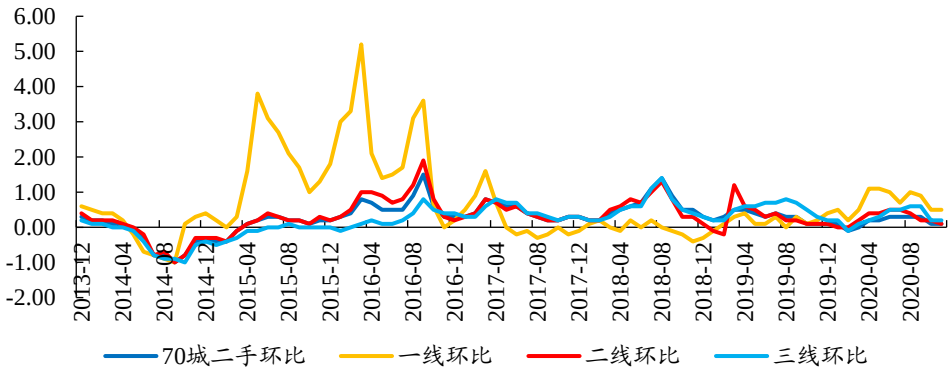
数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：2020 年 11 月 70 城中新房住宅价格环比上涨 0.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图10：2020 年 11 月 70 城中二手房住宅价格环比上涨 0.1%



数据来源：Wind、开源证券研究所

1.2、 中央提出要解决好大城市住房问题，多地落户有所宽松

中央经济工作会议提出要解决好大城市住房突出问题。12 月 18 日，中央经济工作会议在北京举行，会议指出：要解决好大城市住房突出问题，住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场；土地供应要向租赁住房建设倾斜；要实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造。会议强调要解决好大城市住房突出问题，未来租赁住房建设、城市更新均是完善长效机制的重要手段。

周内多地户籍政策宽松化，整体调控以稳为主。户籍制度方面，福州全面放开落户限制，明确不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在福州落户，六县（市）、长乐区人员均可申请在五城区落户。无锡修改调整户籍准入规定，全面取消江阴、宜兴两个县级市的落户限制，全市范围取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等学历型、技能型人才落户限制；全市范围取消原购房落户的房屋面积限制以及社保、居住证的年限要求。广州发布差别化入户意见征求稿，

实施范围为白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区 7 个行政区；在实施范围内就业或创业，且同时符合一定条件可入户。青岛就落户新政公开征求意见，继续放宽中心四区落户，大幅放宽城区（城阳、黄岛、即墨区）落户，全面放开县域（胶州、平度、莱西市城镇区域）落户。资金监管方面，佛山商品房预售款全部存入监管账户，预售款优先保障项目竣工，按照工程进度提取。

周内多地户籍政策宽松化，地方因城施策自主权较大，但调控的最终目的均是保持当地市场平稳健康发展。

表1：地方政府政策方向不一，最终目的是保持市场平稳运营（2020 年第 51 周）

时间	政策
2020/12/15	**福州：**全面放开落户限制，明确不设学历、年龄、就业创业限制，外省市人员均可申请在福州落户，六县（市）、长乐区人员均可申请在五城区落户。
2020/12/15	**佛山：**印发商品房预售款监管办法：商品房预售款全部存入监管账户，预售款优先保障项目竣工，按照工程进度提取。
2020/12/16	**无锡：**修改调整户籍准入规定：①全面取消江阴、宜兴两个县级市的落户限制；②全市范围取消高校和职业院校毕业生、留学归国人员、技术工人等学历型、技能型人才落户限制；③全市范围取消原购房落户的房屋面积限制以及社保、居住证的年限要求。
2020/12/17	**广州：**发布差别化入户意见征求稿，实施范围为白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区 7 个行政区。在实施范围内就业或创业，且同时符合下列条件可入户：①大专学历以上；②28 周岁及以下；③在实施范围内缴足一年社保。
2020/12/17	**海口：**加快推进安居型商品住房建设进度，2020 年共计可建设安居型商品住房约 5380 套，将超额完成 5000 套年度建设计划。预计 2021 年开工建设 6500 套，2022 年开工建设 6500 套，三年内将开建共 1.8 万套，保障自贸港民生需求。
2020/12/18	**青岛：**就落户新政公开征求意见：1）继续放宽中心四区落户，符合下列条件之一可申请人才落户：①学历人才，包括博士、40 岁以下大专毕业生等；②普通高校专科及以上学历在校大学生、高级技工学校毕业学年在校生等；③技能人才；④持人才卡、其他准入人才等。另外，取得居住性质的产权房屋，可申请本人及配偶、未成年子女落户。2）大幅放宽城区（城阳、黄岛、即墨区）落户，人才落户取消社保年限限制。3）全面放开县域（胶州、平度、莱西市城镇区域）落户，研究放开落户限制。
2020/12/18	**深圳：**截至 12 月 17 日实际居住用地供应 357.03 万㎡，完成计划的 121.77%；其中新供应 196 万㎡，更新整备供应 140.49 万㎡，棚户区改造供应 9.28 万㎡。今年深圳居住用地的计划供应量和实际供应量均为历年最高。
2020/12/18	**住建部：**地方加快城镇老旧小区改造项目审批、存量资源整合利用和改造资金政府与居民、社会力量合理共担等 3 个方面的探索实践，形成《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，并于近日印发。
2020/12/18	**青岛：**正式发布《关于规范经济适用住房取得完全产权有关事宜的通知》，明确规定，经济适用住房购房人按照自愿原则，通过申请补缴土地收益价款的方式，取得所购经济适用住房的完全产权，住房性质变更为普通商品住房。不申请取得完全产权的，不需要补缴土地收益价款，住房性质保持不变。
2020/12/19	**中央经济工作会议：**要解决好大城市住房突出问题，住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展；要高度重视保障性租赁住房建设，加快完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利，规范发展长租房市场；土地供应要向租赁住房建设倾斜；要实施城市更新行动,推进城镇老旧小区改造。

资料来源：Wind、政府官网、保利投顾研究院、开源证券研究所

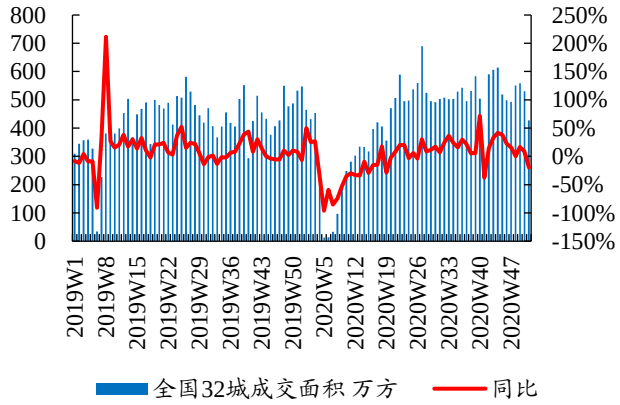
2、 成交：单周一二手成交同比下降

2.1、 32 城新房单周成交同比下降

2.1.1、 全国重点 32 城新房成交同比下降

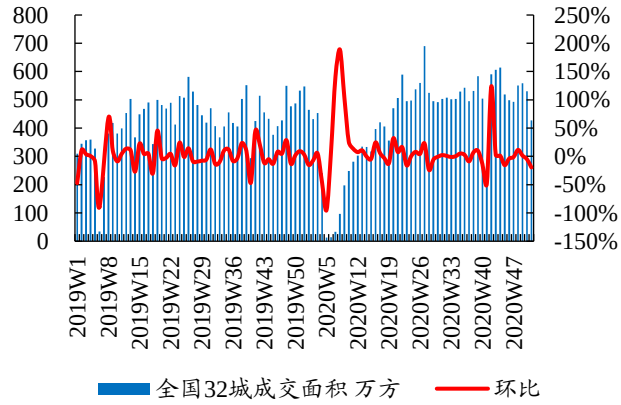
根据房管局数据，2020 年第 51 周，全国 32 城成交面积 427 万平米，同比下降 20%，环比下降 20%；从累计数值看，年初至今 32 城累计成交面积达 22052 万平米，累计同比增加 1%，增速降幅仍在收敛。

图11：全国 32 城新房成交面积单周同比增速-20%



数据来源：Wind、开源证券研究所（横坐标 W 代表周，下同）

图12：全国 32 城新房成交面积单周环比增速-20%

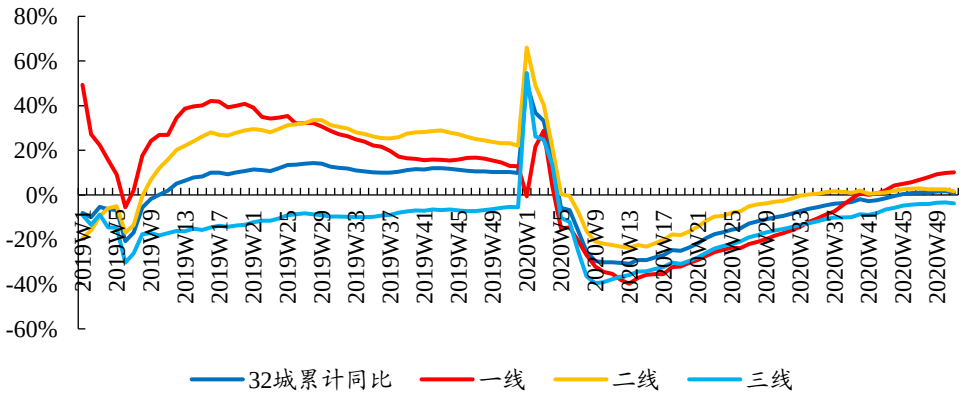


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.1.2、 一线城市单周新房成交表现最佳

根据房管局数据，2020 年第 51 周，全国 32 城成交面积同比增速-20%，年初至今累计增速 1%，自 2 月以来处于持续修复通道。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为 24%、-29%、-23%，年初至今累计增速 10%、2%、-4%，一线城市成交情况最佳，二、三线城市承压，复苏情况较为一般。

图13：全国 32 城新房成交各线城市复苏趋势一致



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：一线城市新房成交累计同比表现最为靓眼

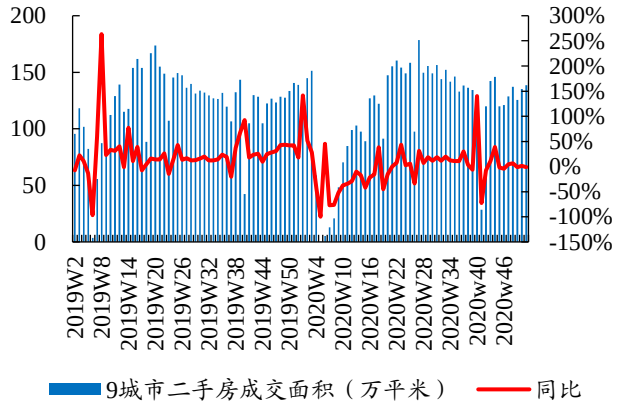
	成交面积（万方）	同比	环比	累计成交面积（万方）	累计同比	累计环比
一线城市	91	24%	0%	3616	10%	3%
二线城市	216	-29%	-20%	11255	2%	2%
三线城市	120	-23%	-29%	7181	-4%	2%
合计	427	-20%	-20%	22052	1%	2%

数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、 9 城二手房成交累计增速降幅为-3%

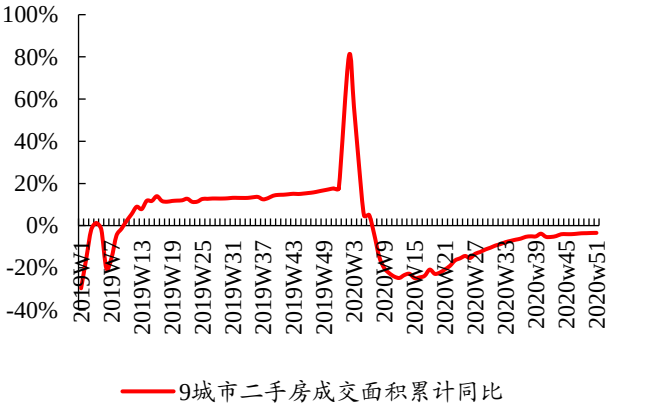
9 城二手房成交累计增速降幅收缩至-3%。2020 年第 51 周，全国 9 城成交面积为 139 万平米，同比增速-2%，前值 1%；年初至今累计成交面积 5946 万平米，同比增速-3%，较前值持平。

图14：全国 9 城二手房单周成交面积同比增速-2%



数据来源：Wind、开源证券研究所

图15：全国 9 城二手房成交累计增速-3%



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、 土地：溢价率持续高位，流拍率低位徘徊

全国 100 城土地市场成交热度有所回升。2020 年第 51 周，全国 100 城全类型土地成交溢价率 11.4%，流拍率 0.9%；宅地成交溢价率 12.3%，流拍率 1.3%。

表3：100 城中三线城市全类型土地成交溢价率最高（2020 年第 51 周）

	推出地块规划建筑面积（万方）	流拍率	成交地块规划建筑面积（万方）	成交楼面均价（元/平米）	平均溢价率
一线	345	0.0%	182	13446	11.7%
二线	6162	1.5%	2461	2904	8.4%

	推出地块规划建筑面积（万方）	流拍率	成交地块规划建筑面积（万方）	成交楼面均价（元/平米）	平均溢价率
三线	8077	0.6%	3725	1733	14.7%
合计	14584	0.9%	6368	2521	11.4%

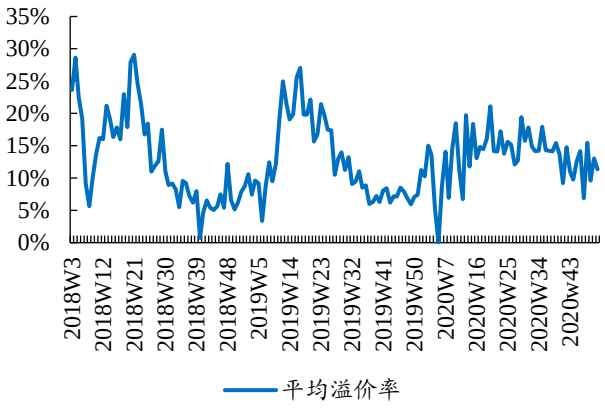
数据来源：Wind、开源证券研究所

表4：100 城中二线城市宅地成交流拍率 2.5%（2020 年第 51 周）

	推出地块规划建筑面积	流拍率	成交地块规划建筑面积	成交楼面均价	平均溢价率
一线	174	0.0%	101	18150	16.2%
二线	2745	2.5%	1198	5044	9.6%
三线	3553	0.4%	1485	3284	14.4%
合计	6472	1.3%	2784	4583	12.3%

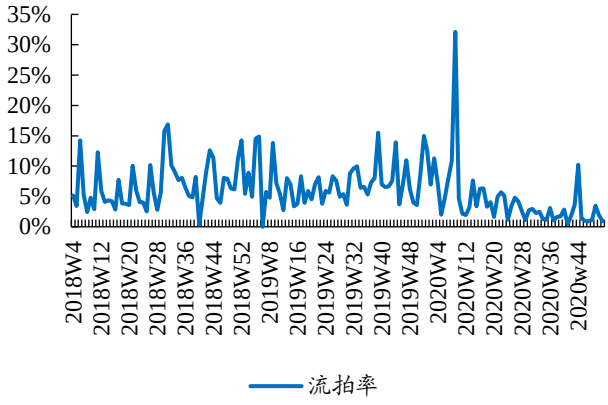
数据来源：Wind、开源证券研究所

图16：100 城全类型土地成交溢价率保持高位



数据来源：Wind、开源证券研究所

图17：100 城全类型土地流拍率低至 0.9%



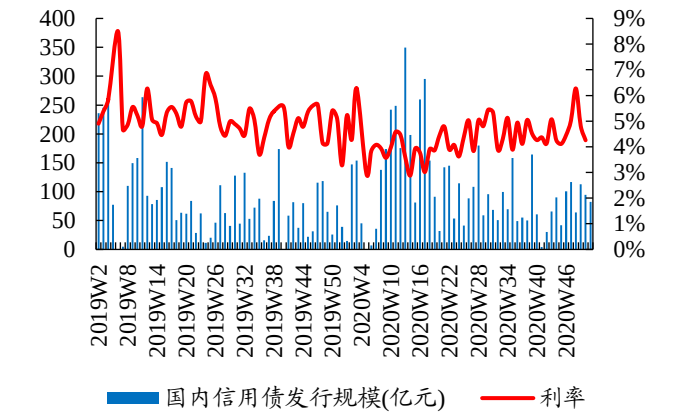
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、 资金：信用债、海外债单周发债规模同比增加

4.1、 房企信用债、海外债发行规模累计增速分别为 26%、-24%

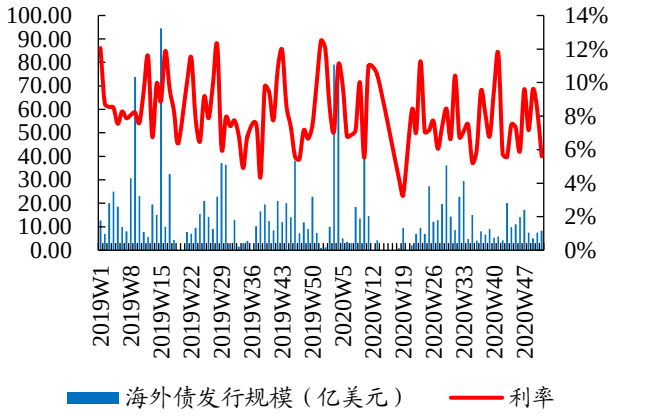
2020 年第 51 周，信用债发行 82.2 亿元，同比增加 8%，环比减少 13%，平均加权利率 4.25%，环比减少 56BPs；海外债发行 8.4 亿美元，同比增加 13%，环比增加 12%，平均加权利率 5.61%，环比减少 274BPs。

图18：2020 年第 51 周房地产信用债发行规模同比增加



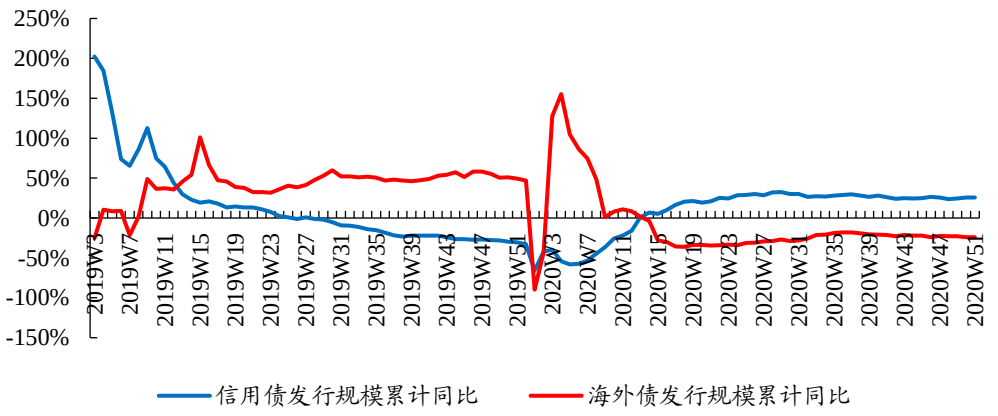
数据来源：Wind、开源证券研究所

图19：2020 年第 51 周房地产海外债发行规模同比增加



数据来源：Wind、开源证券研究所

图20：年初至今信用债发行规模增速高达 26%，海外债累计增速-24%

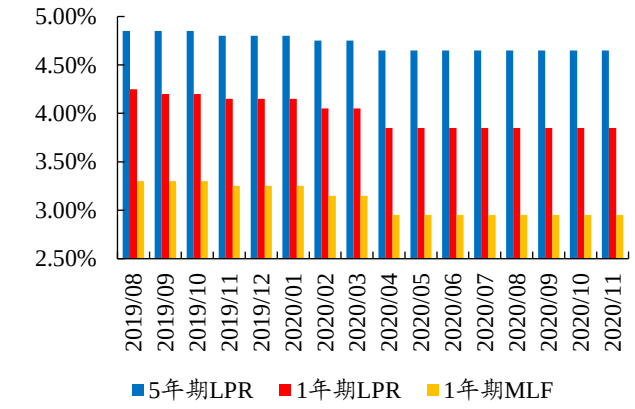


数据来源：Wind、开源证券研究所

4.2、 房贷利率维持低位，拐点或现

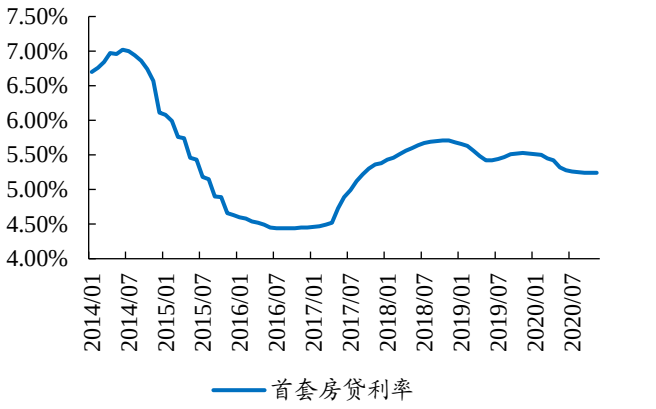
11 月居民端房贷利率探底。11 月 20 日，央行公布 11 月 LPR，1 年期 LPR 报价 3.85%、5 年期为 4.65%，连续 7 个月不变。融 360 表示，2020 年 11 月，全国首套房贷款平均利率为 5.24%，与 10 月持平；二套房贷款平均利率为 5.54%，环比略降 1BP。目前虽然银行整体信贷资金较为充裕，但贷款投向仍要严格遵循政策引导扶持实体经济融资的大方向，严防资金违规流入楼市。

图21：11 月 LPR 利率暂未调整



数据来源：Wind、开源证券研究所

图22：11 月首套房贷利率开始维持不变



数据来源：Wind、开源证券研究所

5、 投资建议：维持行业“看好”评级

我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。目前房地产板块估值有所修复，但仍处于历史低位。伴随疫情影响逐渐消散，预计全年结算将回到增长轨道。

我们建议四季度继续关注地产板块机会，维持行业看好评级。

6、 风险提示

1）行业销售规模波动较大：行业销售规模整体下滑，房企销售回款将产生困难。

2）政策调整导致经营风险：按揭贷款利率大幅上行，购房者购房按揭还款金额将明显上升；税收政策持续收紧，房地产销售将承压，带来销售规模下滑。

3）融资环境全面收紧：银行贷款额度紧张，债券发行利率上行，加剧企业流动性压力。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn