

房地产行业跟踪周报

楼市成交季节性调整,加大闲置存量土储回收力度

增持（维持）

2025 年 07 月 15 日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

■ 投资要点

■ 上周（2025.7.7-2025.7.11）：上周房地产板块（中信）涨跌幅 6.1%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 0.8%、1.7%，超额收益分别为 5.2%、4.4%。29 个中信行业板块中房地产位列第 1。

■ （1）新房市场：上周（2025.7.5-2025.7.11）上周 36 城新房成交面积 144.4 万方，环比-51.6%，同比-18.4%。2025 年 7 月 1 日至 7 月 11 日累计成交 243.7 万方，同比-20.2%。今年截至 7 月 11 日累计成交 5490.2 万方，同比-5.2%。

■ （2）二手房市场：上周（2025.7.5-2025.7.11）上周 15 城二手房成交面积 148.6 万方，环比+0.1%，同比-6.3%。2025 年 7 月 1 日至 7 月 11 日累计成交 247.6 万方，同比-7.9%。今年截至 7 月 11 日累计成交 4316.7 万方，同比+15.7%。

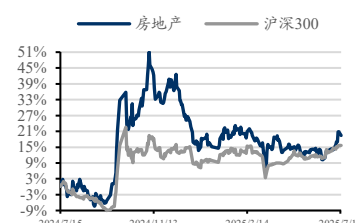
■ （3）库存及去化：13 城新房累计库存 7758.7 万方，环比-0.4%，同比-9.5%；13 城新房去化周期为 19.7 个月，环比变动+0.4 个月，同比变动-1.5 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 14.3 个月、11.8 个月、17.2 个月、43.5 个月，环比分别变动+0.2 个月、+0.2 个月、+0.1 个月、+1.8 个月。

■ （4）土地市场：2025 年 7 月 7 日-2025 年 7 月 13 日百城供应土地建筑面积为 1776 万方，环比-40.6%，同比-4.0%。成交楼面价 1506 元/平，环比+2.7%、同比+6.5%；土地溢价率 9.4%，环比+4.5%，同比+4.6%。截至 7 月 13 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 57266 万方，同比-4.4%。

■ 周观点：7 月第 2 周新房成交环比下降、同比下降，二手房成交环比上升、同比下降。国家发展改革委上周表示，锚定到 2035 年基本实现新型城镇化目标，要以“两重”“两新”资金使用为抓手。一是加大“两重”建设力度，支持符合条件的新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等标志性重大项目建设。二是针对老一代、新生代、新世代等不同类型农业转移人口群体的消费特征和需求，制定差异化的消费品以旧换新接续政策，纳入“两新”专项支持范围。三是允许人口流入城市利用超长期特别国债、地方政府专项债等资金，加大闲置存量土地回收和存量商品房收购力度，持续扩大农业转移人口保障性住房供给。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

■ 风险提示：房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《二手房成交面积持续回落，更大力度推动房地产市场止跌回稳》

2025-07-07

《二手房成交面积同环比回落，加快构建房地产发展新模式》

2025-07-01

内容目录

- 1. 板块观点4
- 2. 房地产基本面与高频数据6
 - 2.1. 房产市场情况..... 6
 - 2.2. 土地市场情况..... 10
 - 2.3. 房地产行业融资情况..... 11
- 3. 行情回顾 13
- 4. 行业政策跟踪 15
- 5. 投资建议 16
- 6. 风险提示 16

图表目录

图 1:	全国 36 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）.....	6
图 3:	5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）.....	6
图 4:	6 座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）.....	7
图 6:	全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）.....	8
图 8:	4 座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）.....	8
图 9:	2 座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）.....	8
图 11:	全国 15 城二手房成交面积及同环比.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期（北京、上海、广州、深圳）.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（2025.7.7-2025.7.11）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.7.11）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总（2025.7.7-2025.7.13）.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：我们认为当前政策层面已意识到稳定健康的房地产市场是经济发展转型的必要条件，新旧动能并非完全对立，“止跌回稳”的提出可以视作本轮周期的政策拐点，现阶段已无需过度质疑政策效果和目标达成情况。推荐大股东综合实力较强的地方性国企以及优质民企，如华润置地、保利发展、滨江集团。建议关注绿城中国等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能稳健经营分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产经纪：2022年8月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，推荐贝壳，建议关注我爱我家。

表1：上市公司盈利预测与估值（2025.7.11）

公司代码	公司名称	总市值（亿元）	归母净利润（亿元）				PE（倍）			
			2023A	2024A/E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	831	63.19	40.39	41.73	43.50	13.15	20.57	19.91	19.10
600048.SH	保利发展*	989	120.67	50.20	55.20	65.50	8.19	19.70	17.91	15.10
000002.SZ	万科A	807	121.63	-494.80	-124.69	-51.32	6.63	-1.63	-6.47	-15.71
600383.SH	金地集团	185	8.88	-61.20	-16.83	-4.93	20.79	-3.02	-10.97	-37.44
601155.SH	新城控股*	342	7.37	7.52	7.72	8.13	46.36	45.44	44.27	42.03
002244.SZ	滨江集团*	310	25.29	29.60	34.10	37.90	12.24	10.46	9.08	8.17
0688.HK	中国海外发展	1,371	256.10	156.40	165.22	174.80	5.35	8.77	8.30	7.84
1109.HK	华润置地	1,912	313.65	255.77	284.31	313.88	6.10	7.48	6.73	6.09
0960.HK	龙湖集团	663	128.50	104.01	67.62	71.23	5.16	6.37	9.80	9.31
1755.HK	新城悦服务*	22	4.45	4.92	5.40	5.91	4.99	4.52	4.11	3.76
2869.HK	绿城服务*	128	6.05	7.85	8.98	10.01	21.15	16.31	14.26	12.79
1209.HK	华润万象生活*	784	29.29	36.29	43.50	50.86	26.75	21.59	18.01	15.41

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：（1）港股总市值原始单位为亿港元，已转换为人民币，2025.7.11 港元兑人民币中间价为 1 港元= 0.91054 元人民币；（2）标*上市公司为已覆盖公司，其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期；（3）已披露 2024 年业绩快报、业绩公告及年报的公司，2024 年归母净利润为对应公告数据。

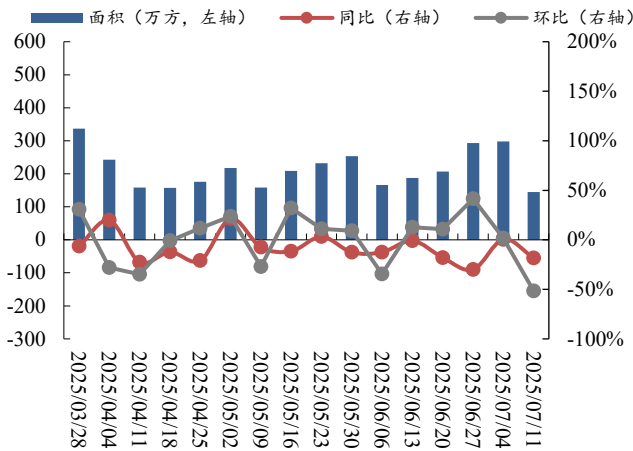
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周（2025.7.5 -2025.7.11）新房销售环比-51.6%,同比-18.4%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-63%、-63%、-61%、-27%。

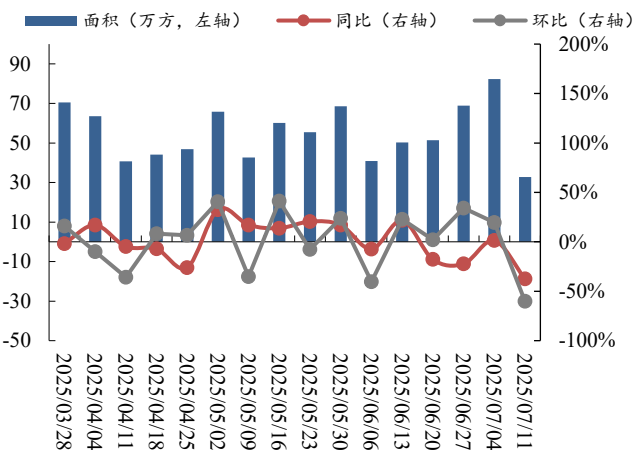
从新房成交看，上周（2025.7.5-2025.7.11）36城新房成交面积144.4万方，环比-51.6%，同比-18.4%。2025年7月1日至7月11日累计成交243.7万方，同比-20.2%。今年截至7月11日累计成交5490.2万方，同比-5.2%。

图1：全国 36 城商品住宅成交面积及同环比



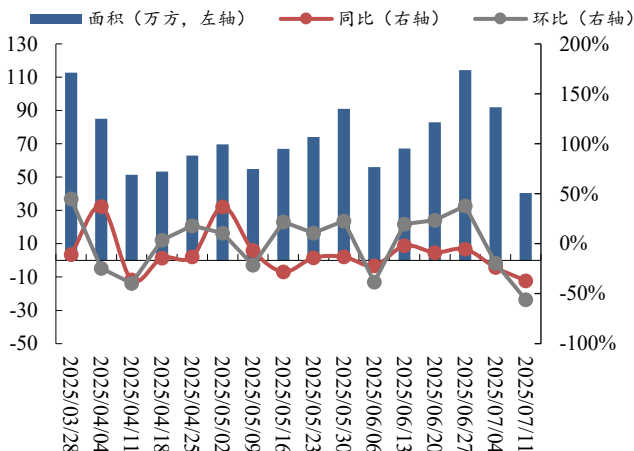
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）



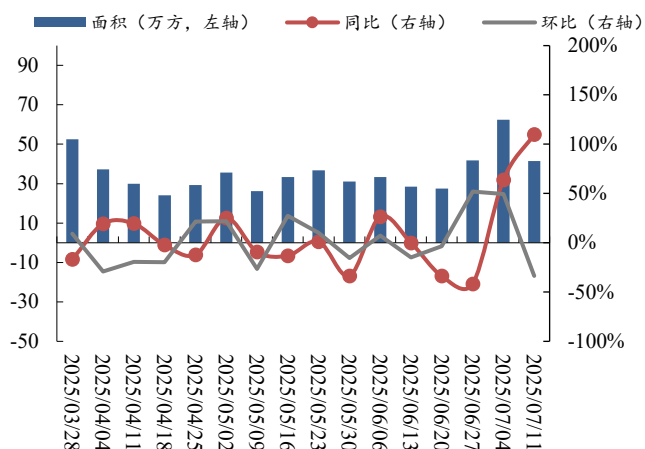
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）



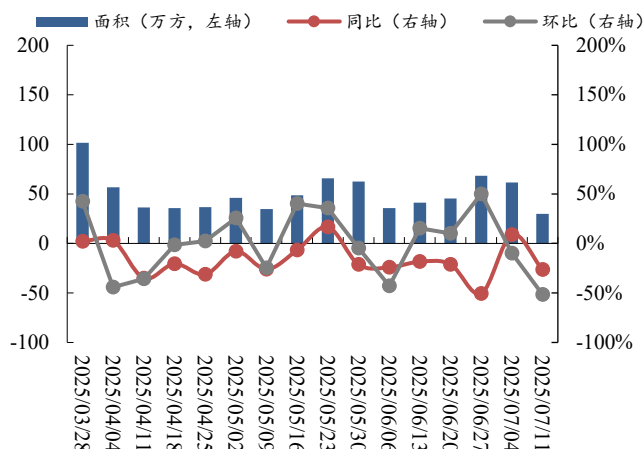
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：6座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、南宁）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

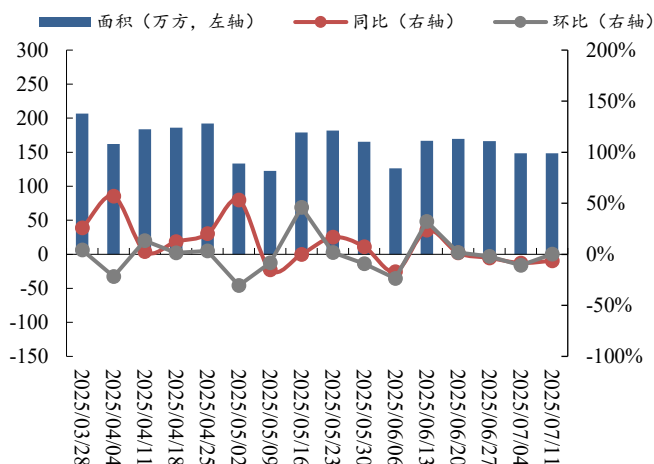
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

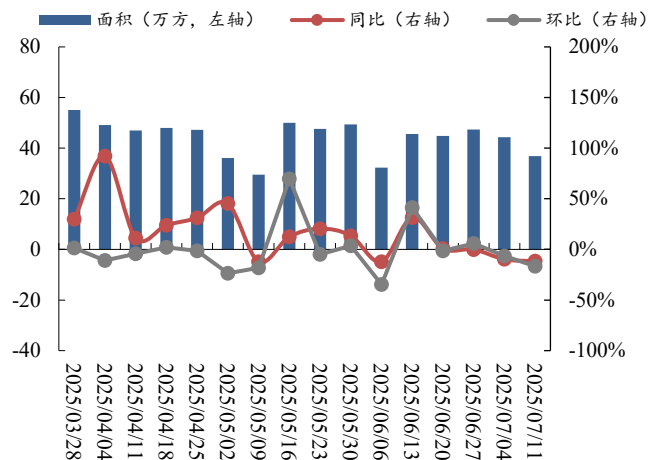
从二手房成交看，上周（2025.7.5-2025.7.11）15城二手房成交面积148.6万方，环比+0.1%，同比-6.3%。2025年7月1日至7月11日累计成交247.6万方，同比-7.9%。今年截至7月11日累计成交4316.7万方，同比+15.7%。

图6：全国15城二手房成交面积及同环比



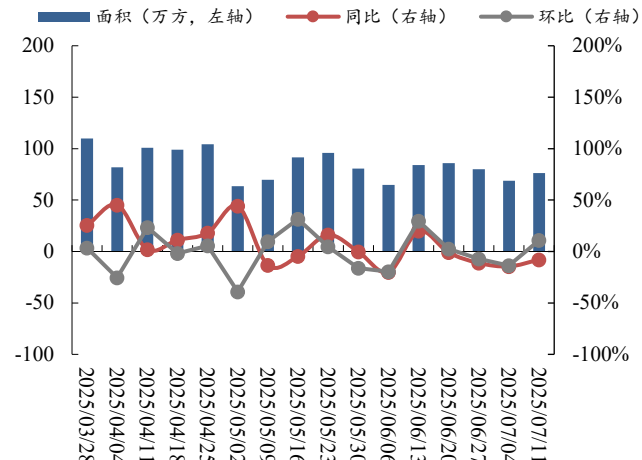
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



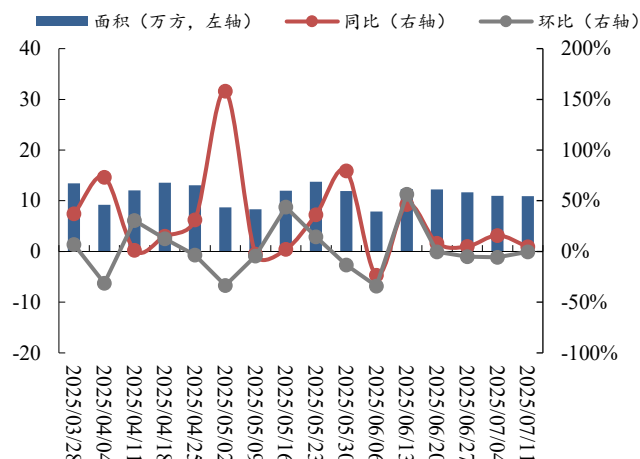
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）



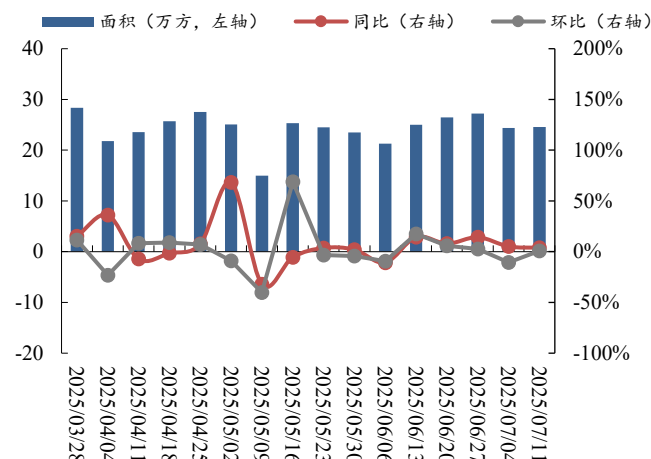
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：2座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、东莞）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

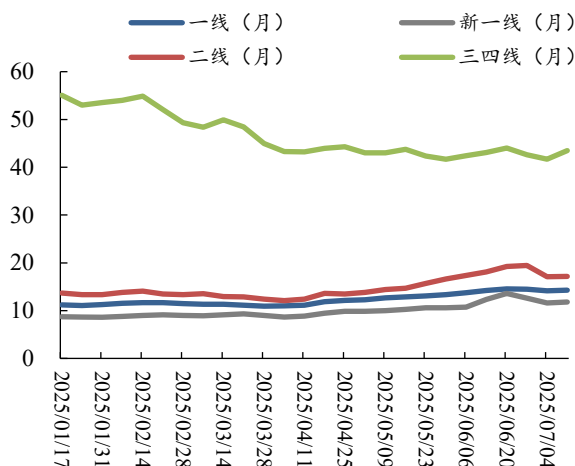
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

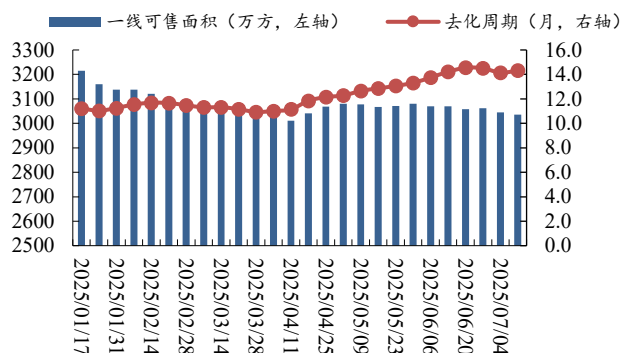
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7758.7万方，环比-0.4%，同比-9.5%；13城新房去化周期为19.7个月，环比变动+0.4个月，同比变动-1.5个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.3个月、11.8个月、17.2个月、43.5个月，环比分别变动+0.2个月、+0.2个月、+0.1个月、+1.8个月。

图11: 全国 15 城二手房成交面积及环比



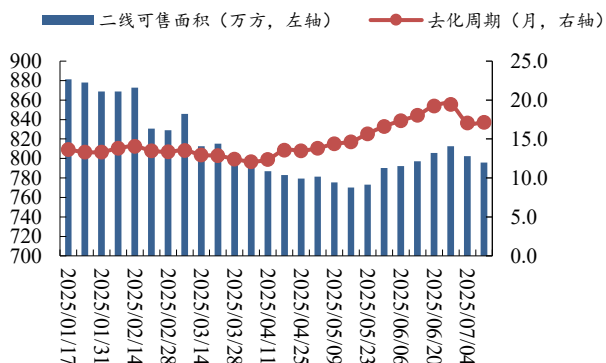
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期 (北京、上海、广州、深圳)



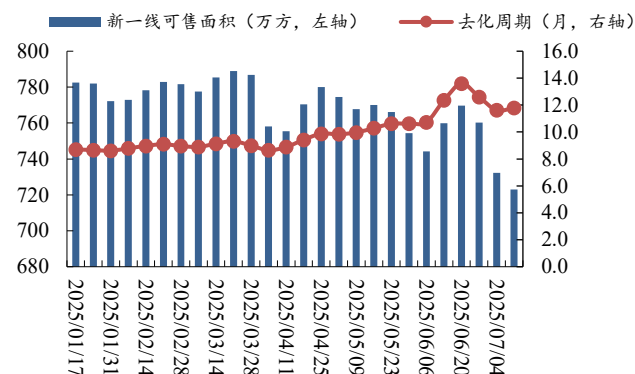
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期 (宁波、福州、厦门)



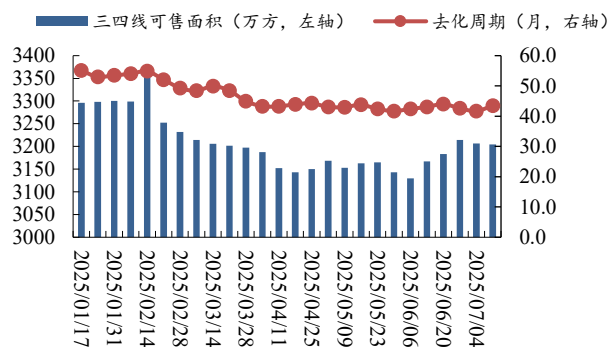
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期 (苏州、杭州)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期 (莆田、温州等)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16：主要城市成交信息汇总

重点城市数据总览								
区域	城市	上周成交（万方）	上上周成交（万方）	新房成交面积环比（%）	新房成交面积同比（%）	新房成交月累计同比（%）	新房成交年累计同比（%）	去化周期（月）
华北区域	北京	5.5	15.0	-63.4%	-49.7%	-41.5%	-2.1%	22.8
	济南	8.3	11.3	-27.0%	223.8%	37.7%	-	-
	青岛	8.3	12.4	-33.3%	-38.1%	-25.7%	-20.7%	-
长三角	上海	12.1	32.4	-62.6%	-39.1%	-32.8%	2.7%	8.2
	杭州	1.7	14.1	-88.1%	-78.7%	-61.5%	-33.8%	4.7
	苏州	2.1	12.0	-82.8%	-62.8%	-74.1%	-5.0%	19.5
	宁波	1.3	14.0	-90.6%	-0.2%	85.5%	-12.7%	18.4
	嘉兴	2.3	11.6	-80.4%	-14.9%	-8.3%	0.2%	-
	无锡	12.3	6.4	92.2%	250.4%	250.4%	26.1%	-
	扬州	3.2	1.2	160.9%	49.1%	17.3%	-0.4%	-
	温州	3.1	22.5	-86.4%	36.9%	-15.4%	3.9%	24.0
粤港澳	深圳	3.4	4.7	-27.5%	-43.2%	-40.3%	19.3%	12.6
	广州	11.8	30.3	-61.1%	-24.7%	-29.6%	13.6%	18.0
	佛山	6.2	9.2	-32.1%	-40.5%	-40.4%	-13.4%	-
	惠州	1.4	2.0	-29.8%	50.2%	42.8%	-5.3%	-
中西部	成都	14.9	15.1	-1.3%	-26.0%	-29.6%	-12.7%	-
	武汉	13.5	38.2	-64.7%	-21.6%	-20.7%	28.5%	-

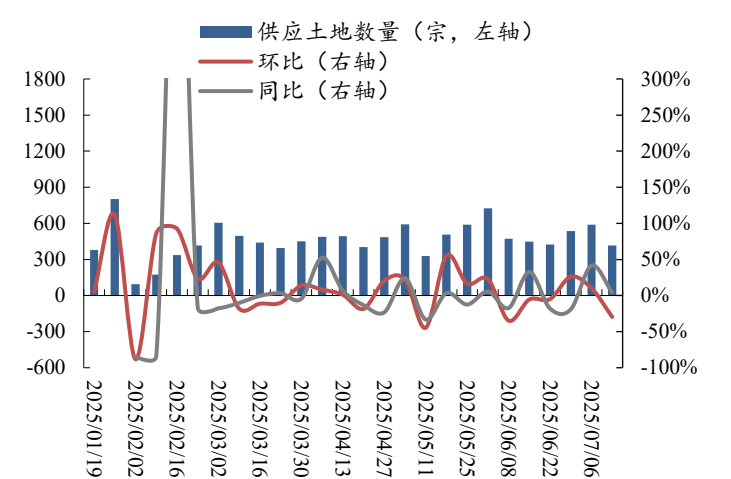
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

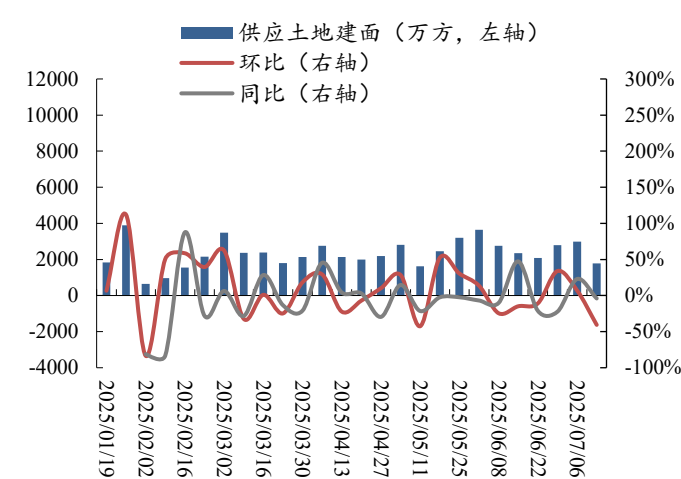
土地供应方面，2025 年 7 月 7 日-2025 年 7 月 13 日百城供应土地数量为 415 宗，环比-29.7%，同比+4.3%;供应土地建筑面积为 1776 万方，环比-40.6%,同比-4.0%。截至 7 月 13 日，2025 年累计供应土地数量为 12813 宗，同比-8.7%,累计供应建筑面积为 64864.1 万方，同比-10.9%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

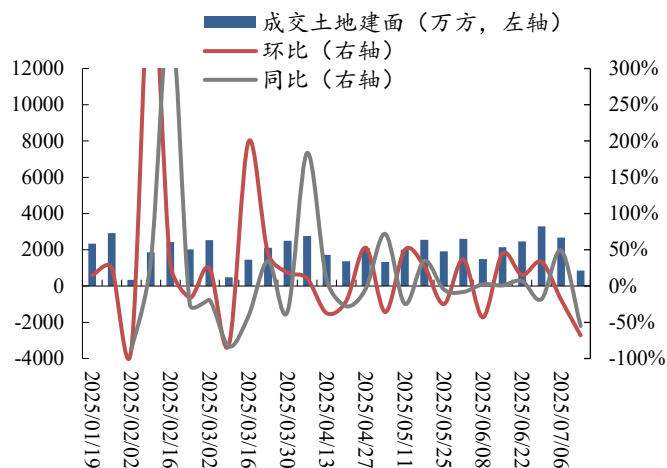
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

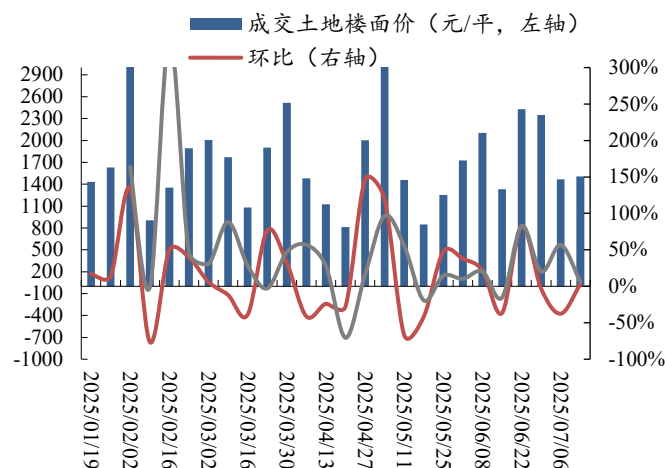
土地成交方面，2025 年 7 月 7 日-2025 年 7 月 13 日百城土地成交建筑面积 854.1 万方，环比-68.0%，同比-55.2%；成交楼面价 1506 元/平，环比+2.7%、同比+6.5%；土地溢价率 9.4%，环比+4.5%，同比+4.6%。截至 7 月 13 日，2025 年累计成交土地建筑面积为 57266 万方，同比-4.4%。

图19：百城土地成交建筑面积



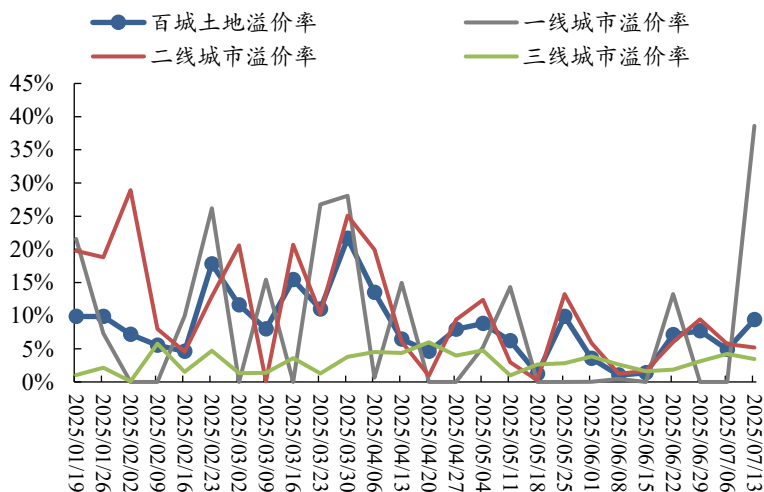
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图20：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图21：百城土地成交溢价率



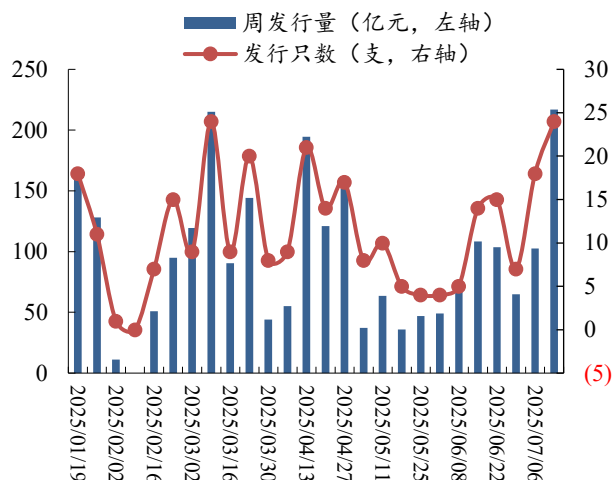
数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

境内信用债发行方面，上周（2025.7.7-2025.7.13）房地产企业发行信用债合计 24 支，发行金额合计 216.8 亿元，环比+111.6%，同比+126.6%；上周（2025.7.7-2025.7.13）偿还金额 192.1 亿元，净融资额为 24.8 亿元。2025 年至今，房地产企业合计发行信用债 318 支，

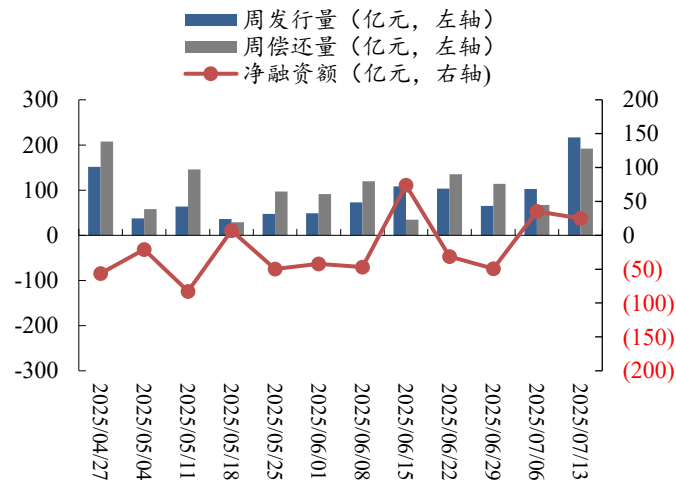
合计发行金额 2619 亿元，同比+16.1%。

图22：房企信用债发行额（周度）



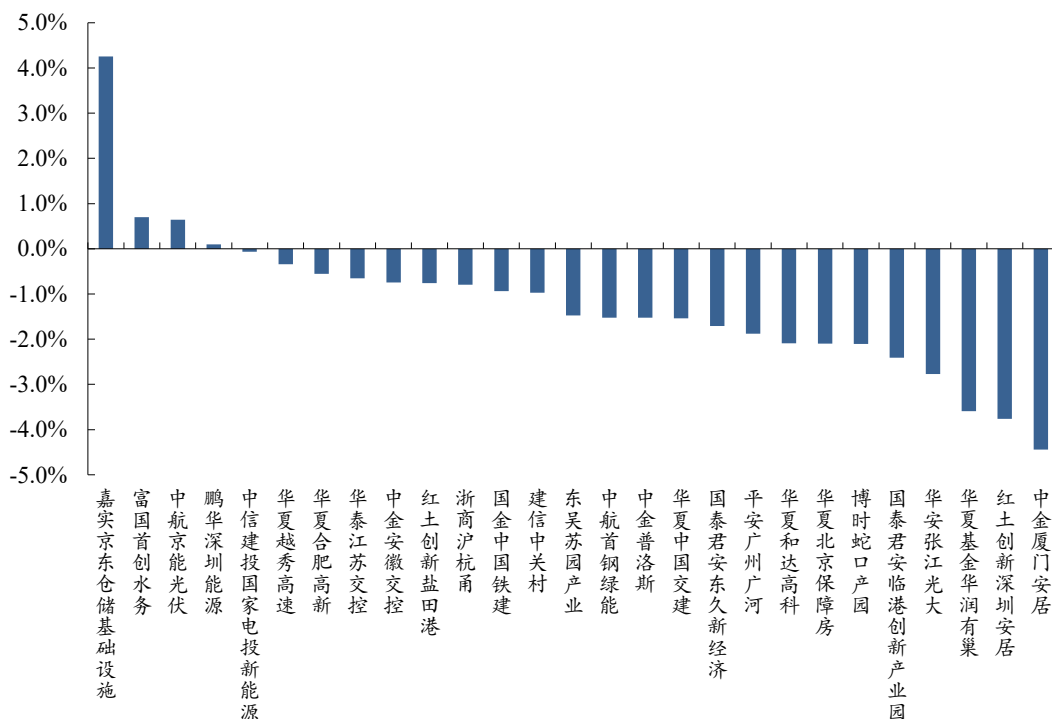
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图23：房企信用债净融资额（周度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图24：REITs 周涨跌幅（%）

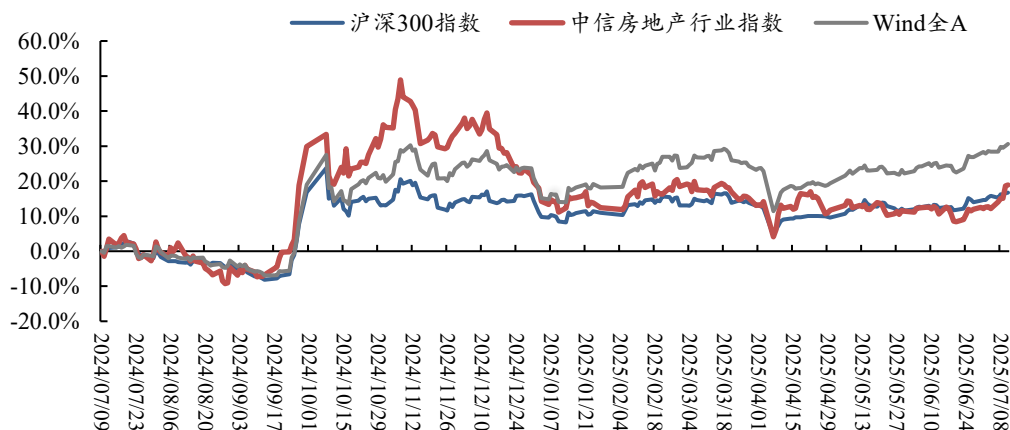


数据来源：Wind，东吴证券研究所

3. 行情回顾

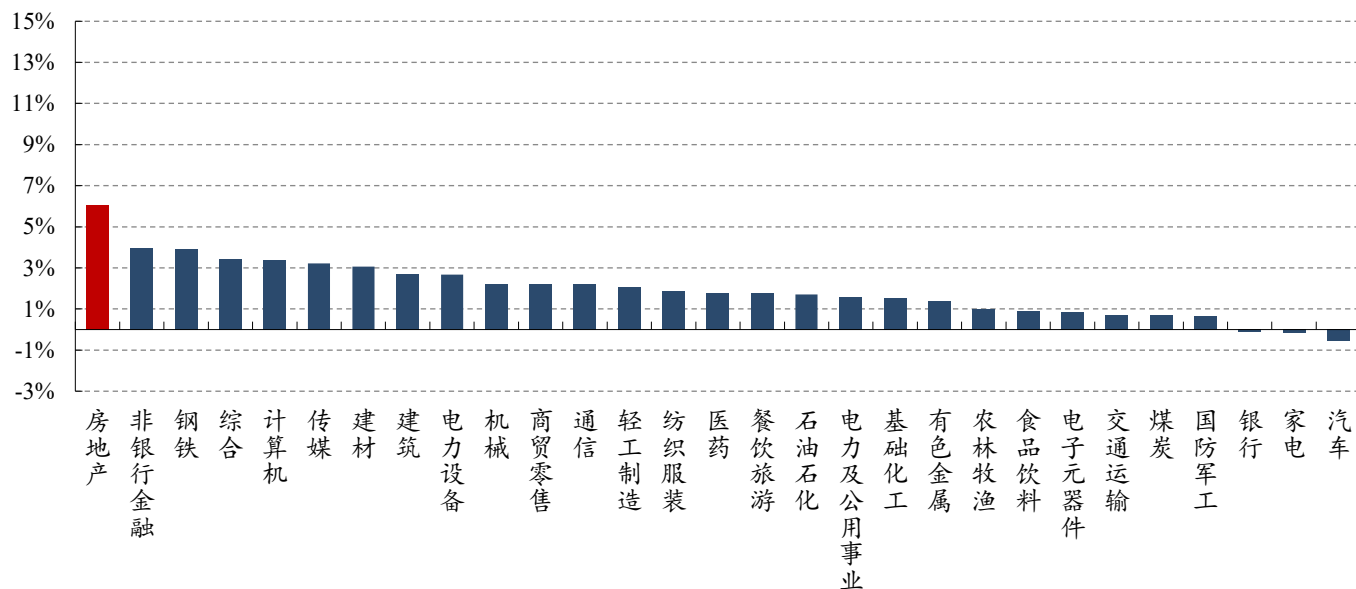
上周房地产板块（中信）涨跌幅 6.1%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 0.8%、1.7%，超额收益分别为 5.2%、4.4%。29 个中信行业板块中房地产位列第 1。

图25：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图26：29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面：上周上涨个股共 106 支，较前周增长 42 支，下跌股数为 10 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为渝开发、国晟科技、绿地控股、光大嘉宝、衢州发展，涨幅分

别为 51.3%、43.0%、26.8%、26.0%、23.7%。跌幅前五为万泽股份、*ST 岩石、*ST 阳光、山子高科、廊坊发展，跌幅分别为-3.6%、-2.6%、-2.6%、-1.9%、-1.8%。上周 42 家重点房企中共计上涨 42 支，较前周增长 16 支，涨幅位居前五的为远洋集团、绿地控股、绿景中国地产、龙光集团、禹洲集团，涨幅分别为 32.2%、26.8%、21.6%、20.9%、17.4%。

表2：上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五 收盘价 (元/股)	上周五收 盘价 (元/股)
000514.SZ	渝开发	51.3%	45.2%	4.68	7.08
603778.SH	国晟科技	43.0%	36.9%	3.49	4.99
600606.SH	绿地控股	26.8%	20.8%	1.64	2.08
600622.SH	光大嘉宝	26.0%	19.9%	2.89	3.64
600208.SH	衢州发展	23.7%	17.6%	2.83	3.50

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

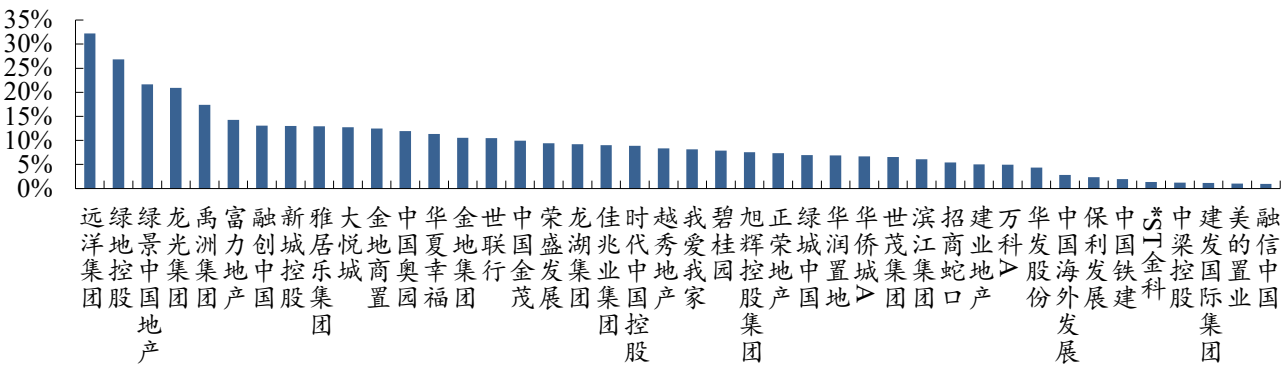
表3：上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五 收盘价 (元/股)	上周五收 盘价 (元/股)
000534.SZ	万泽股份	-3.6%	-9.6%	14.89	14.36
600696.SH	*ST 岩石	-2.6%	-8.7%	6.48	6.31
000608.SZ	*ST 阳光	-2.6%	-8.6%	1.95	1.90
000981.SZ	山子高科	-1.9%	-7.9%	2.16	2.12
600149.SH	廊坊发展	-1.8%	-7.9%	5.53	5.43

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27：上周（2025.7.7-2025.7.11）重点房企涨跌幅排名



数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：国家发展改革委上周表示，锚定到 2035 年基本实现新型城镇化目标，要以“两重”“两新”资金使用为抓手。一是加大“两重”建设力度，支持符合条件的新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等标志性重大项目建设。二是针对老一代、新生代、新世代等不同类型农业转移人口群体的消费特征和需求，制定差异化的消费品以旧换新接续政策，纳入“两新”专项支持范围。三是允许人口流入城市利用超长期特别国债、地方政府专项债等资金，加大闲置存量土地回收和存量商品房收购力度，持续扩大农业转移人口保障性住房供给。

地方层面：大连市住房公积金管理委员会优化公积金贷款政策。《北京市深化改革提振消费专项行动方案》发布，研究制定住房公积金个人住房贷款“带押过户”政策。

表4：上周重点政策汇总（2025.7.7-2025.7.13）

日期	省/市	城市级别	内容
2025/7/10	中央	/	国家发展改革委城市和小城镇改革发展中心近日表示，锚定到 2035 年基本实现新型城镇化目标，要以“两重”“两新”资金使用为抓手，加大新型城镇化重点领域投入。一是加大“两重”建设力度，支持符合条件的新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等标志性重大项目建设，因势扩围下沉至人居环境、市政设施、产业配套等城镇化补短板强弱项重点领域。二是针对老一代、新生代、新世代等不同类型农业转移人口群体的消费特征和需求，制定差异化的消费品以旧换新接续政策，纳入“两新”专项支持范围。三是允许人口流入城市利用超长期特别国债、地方政府专项债等资金，加大闲置存量土地回收和存量商品房收购力度，持续扩大农业转移人口保障性住房供给。
2025/7/11	大连	二线城市	大连市住房公积金管理委员会发布《关于实施高层次人才个人住房公积金贷款支持政策的通知》，继续实施以下个人住房公积金贷款支持政策。经过认定的大连市高层次人才，使用个人住房公积金贷款在大连市购买自住住房的，最高贷款额度可放宽到当期最高贷款额度的 2 至 5 倍，贷款额度不受借款人贷款申请时住房公积金账户存储余

额倍数限制。其中，尖端人才放宽到当期最高贷款额度的 5 倍，领军人才放宽到当期最高贷款额度的 4 倍，高端人才放宽到当期最高贷款额度的 3 倍，青年才俊放宽到当期最高贷款额度的 2 倍。同时符合多项贷款额度支持政策的，借款人仅可选择享受其中一项支持政策申请个人住房公积金贷款。其他贷款政策不变。

2025/7/11 北京 一线城市

7 月 10 日，《北京市深化改革提振消费专项行动方案》发布。其中，在优化住房消费新供给方面提出，进一步发挥住房公积金促进作用，支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款。研究制定住房公积金个人住房贷款“带押过户”政策，并开展相关业务。

数据来源：财联社、中指研究院、东吴证券研究所

5. 投资建议

7 月第 2 周新房成交环比下降、同比下降，二手房成交环比上升、同比下降。国家发展改革委上周表示，锚定到 2035 年基本实现新型城镇化目标，要以“两重”“两新”资金使用为抓手。一是加大“两重”建设力度，支持符合条件的新一轮农业转移人口市民化、潜力地区城镇化水平提升、现代化都市圈培育、城市更新和安全韧性提升等标志性重大项目建设。二是针对老一代、新生代、新世代等不同类型农业转移人口群体的消费特征和需求，制定差异化的消费品以旧换新接续政策，纳入“两新”专项支持范围。三是允许人口流入城市利用超长期特别国债、地方政府专项债等资金，加大闲置存量土地回收和存量商品房收购力度，持续扩大农业转移人口保障性住房供给。投资建议：1）房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2）物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3）房地产经纪：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

6. 风险提示

- （1）房地产调控政策放宽不及预期；
- （2）行业下行持续，销售不及预期；
- （3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 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），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>