



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 37 周周报

# 新房销售持续下滑，二手房成交环比正增

2024 年 9 月 17 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: [jiangyuhui@cindasc.com](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

## 新房销售持续下滑，二手房成交环比正增

2024 年 9 月 17 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/09/09-2024/09/15) 申万房地产指数下跌 0.50%，跑赢上证综指 1.73pct，在各类板块中位列第 2/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.52%，跑输恒生综指 1.70pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：空港股份 (21.04%)、中交地产 (12.55%)、海泰发展 (11.56%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：美的置业 (-63.40%)、宝龙地产 (-37.50%)、世茂集团 (-28.46%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 3.54%，跑输恒生综指 2.72pct，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：越秀服务 (2.94%)、建发物业 (2.10%)、星盛商业 (1.79%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：国锐地产 (-27.16%)、绿城管理控股 (-14.84%)、金科服务 (-14.14%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/09/07-2024/09/13) 30 个大中城新房成交面积 137.66 万平方米，同比下降 28.64%，环比下降 13.21%。14 城二手房成交面积 168.28 万平方米，同比上升 10.30%，环比上升 7.20%。监测 13 个重点城市库存面积 11747.79 万平方米，环比上升 0.05%，去化周期 110.90 周，较上周延长 1.03 周。上周 (2024/09/02-2024/09/08) 100 大中城市土地成交建面 2348.36 万平方米，同比上升 59.94%，环比下降 27.19%；溢价率为 4.50%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/09/09-2024/09/15) 房企境内新发债总额为 93.85 亿元，同比上升 19.24%，环比下降 50.95%；债务总偿还量为 89.03 亿元，同比下降 9.34%，环比下降 6.07%；净融资额 4.82 亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	13

## 图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 6 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 8 月新建住宅价格同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2024 年 8 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

# 1. 地产政策追踪

## 1.1 地产政策回顾

图表 1：本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
9月9日	天津市	9月8日，据“天津发布”官方公众号披露，天津市发改委近日发布《提升城市服务保障水平促进新市民安居乐业政策举措（征求意见稿）》，共五大方面33条举措，公开征求意见时间自2024年9月6日至9月14日。其中，在购房政策方面，征求意见稿提出，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的，享受本市户籍居民购房政策；该市户籍居民在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的，不再核验购房资格。对于在津贷款购买商品住房的居民家庭，首套、二套商业性个人住房贷款最低首付比例分别为15%、25%；“认房不认贷”，降低新市民购房门槛。此外，在租房方面，征求意见稿明确，盘活闲置和低效存量非居住房屋，有效扩大保障性租赁房源筹集；放宽保障性租赁住房供给对象范围和申请条件；符合该市租房提取住房公积金政策规定的保障性租赁住房承租人，可提取住房公积金支付房租。
9月10日	浙江省杭州市	根据桐庐发布9月9日消息，浙江省杭州市桐庐县为促进全县房地产市场平稳健康发展制定发布楼市新政。新政涉及发放购房消费券，技能和专技人员购房首付补贴政策，推广二手房交易“带押过户”服务等内容。新政显示，2024年9月10日-2024年12月31日期间（以网签备案时间为准），领取购房消费券并购买新建商品住宅的，给予每套3万元的购房补助，补助总额度600万元，按网签备案时间先后为准，实施期限内额度满即止。
9月11日	广东省茂名市	广东省茂名市住建局等七部门近日联合发布《茂名市进一步促进房地产市场健康稳定发展若干措施》，提出了十五项稳定和支持房地产发展的政策措施。其中提到，在使用年限和容积率不变的情况下，鼓励土地使用权人根据市场需求改变存量商业用地用途，探索库存商业用房改建租赁住房、人才房等实施路径。同时，加大个人住房信贷支持力度。对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，取消利率下限；对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于25%，取消利率下限。
9月12日	浙江省杭州市	9月9日，杭州市萧山区住建局起草编制《杭州市萧山区集体土地征迁安置房票管理办法（试行）》（以下简称《管理办法》），现向社会公开征求意见。征求意见时间2024年9月10日至2024年9月20日。安置房票用于购买城厢、北干、宁围、闻堰范围内商品住宅的，使用安置房票面值总额不超过商品房销售合同价款的，给予面值5%的补助；安置房票用于购买新塘、蜀山、新街、义桥范围内商品住宅的，使用安置房票面值总额不超过商品房销售合同价款的，给予面值10%的补助；安置房票用于购买楼塔、河上、戴村、浦阳、进化、临浦、益农、党湾、衙前、所前、瓜沥、南阳、靖江、红山农场范围内商品住宅的，使用安置房票面值总额不超过商品房销售合同价款的，给予面值15%的补助；若使用安置房票面值总额超过商品房销售合同价款的，对上述区域范围分别按商品房销售合同价款的5%、10%、15%给予补助，超过部分不予补助。
9月13日	湖北省黄石市	9月13日，湖北省黄石市住房公积金管理委员会发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》。文件提出，进一步支持以县城为重要载体的就地城镇化。进城农民和外地返乡人员、新市民、新业态人员等灵活就业人员在本市城区（包括黄石城区、大冶城区、阳新县城）购买新建商品房时，一次性缴存6个月公积金即可申请住房公积金贷款。同时，进一步支持缴存人通过配租配售型保障房解决住房问题。在租赁配租型保障房期间，允许缴存人按月提取住房公积金直付住房租金。缴存人选择购买配售型保障性住房时，允许先提后贷，可申请提取本人、配偶、父母及子女等家庭成员的住房公积金用于支付购房首付款，提取后再申请住房公积金贷款。如缴存人贷款后，逾期不还时，可由所购房屋原筹集（建设）主体负责回购房屋，并协助公积金中心做好贷款回收工作。

资料来源：新京报、天津发布、澎湃新闻、桐庐发布、茂名市人民政府、央广网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

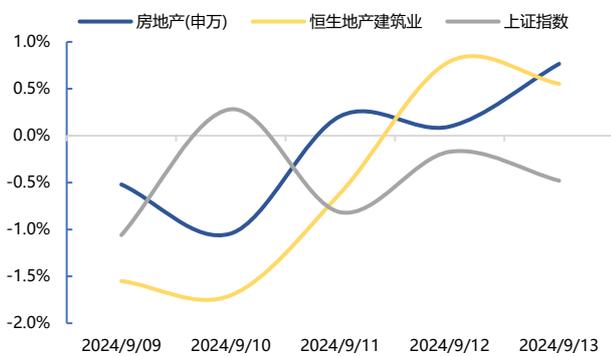
### 2.1 房地产板块

本周（2024/09/09-2024/09/15）申万房地产指数下跌 0.50%，跑赢上证综指 1.73pct，在各类板块中位列第 2/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.52%，跑输恒生综指 1.70pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：空港股份（21.04%）、中交地产（12.55%）、海泰发展（11.56%）、电子城（10.40%）、凤凰股份（10.20%）、荣丰控股（8.39%）、弘阳地产（8.00%）、易居企业控股（7.23%）、金地商置（7.10%）、中国国贸（6.55%）；

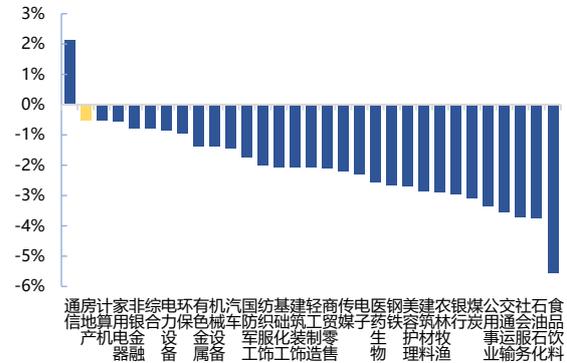
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：美的置业（-63.40%）、宝龙地产（-37.50%）、世茂集团（-28.46%）、远洋集团（-27.83%）、华南城（-27.33%）、珠光控股（-20.65%）、中国奥园（-17.42%）、汇景控股（-16.67%）、绿地香港（-14.29%）、旭辉控股集团（-14.12%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



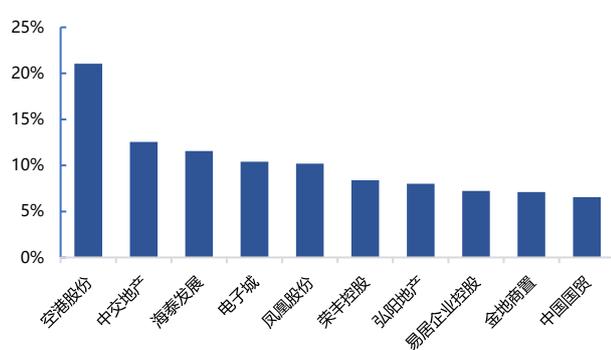
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



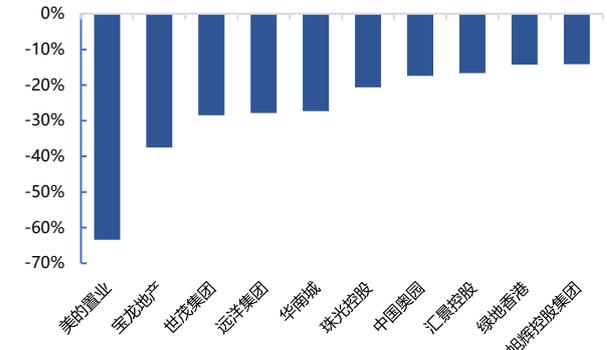
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

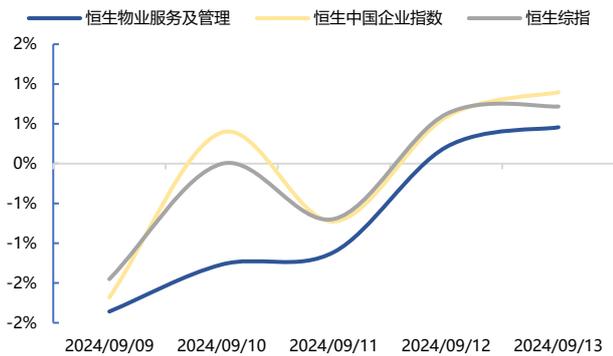
本周（2024/09/09-2024/09/15）恒生物业服务及管理板块下跌 3.54%，跑输恒生综指 2.72pct，在各类板块中位列第 11/13。

本周 6 家物业公司上涨，分别为：越秀服务（2.94%）、建发物业（2.10%）、星盛商业（1.79%）、世茂服务（1.45%）、远洋服务（1.19%）、新城悦服务（1.01%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：国锐地产（-27.16%）、绿城管理控股（-14.84%）、金科服务（-14.14%）、卓越商企服务（-13.49%）、弘阳服务（-8.25%）、融创服务（-7.36%）、

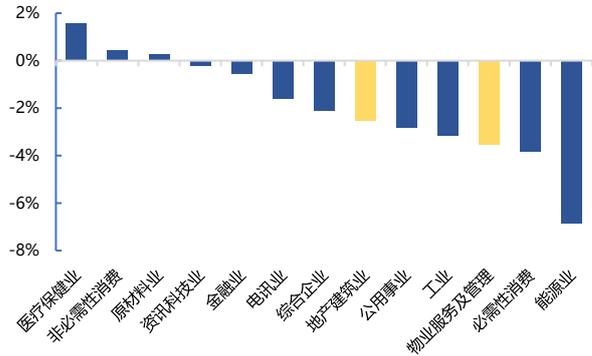
旭辉永升服务 (-7.18%)、绿城服务 (-5.43%)、第一服务控股 (-4.48%)、建业新生活 (-3.54%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



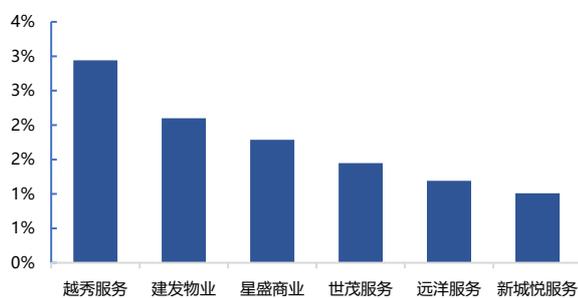
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



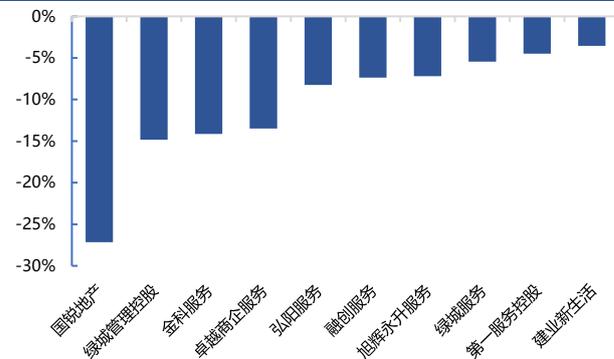
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 6 名 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 2.3 重点公司公告

图表 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
<b>业绩公告</b>		
9/9	招商蛇口	8 月实现签约销售金额 140.04 亿元
9/9	保利发展	今年前 8 个月销售额 2207 亿元
9/9	建业地产	8 月物业合同销售额 8.0 亿元 同比增加为 23.1%
9/9	中国金茂	前 8 月累计取得签约销售金额共计 563.96 亿元
9/9	龙湖集团	前 8 月合同销售金额 651.4 亿元
9/9	合景泰富集团	8 月预售 7.1 亿元 同比降 19.3%
9/9	合生创展集团	今年前 8 个月合约销售额 117 亿元
9/11	恒基地产	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 31.74 亿港元, 同比减少 46.72%
9/13	远洋集团	1-8 月累计协议销售额 221.8 亿元
<b>股权交易</b>		
9/11	弘阳地产	终止首次公开发售后购股权计划及股份奖励计划
9/11	中交地产	拟以现金方式收购中交物业 100% 股权
<b>债券相关</b>		

9/10	正荣地产	2024年9月到期年息7.1%优先票据退市
9/11	绿城中国	2025年到期2.3%增信债券提前偿付7335万美元
9/11	越秀地产	2024年第二期公司债券的发行规模为不超过10亿元
9/11	中国奥园	境外债重组计划持有期延长至明年3月
<b>股权回购</b>		
9/10	城建发展	回购注销7895万股, 占总股本3.66%
9/10	金科服务	9月10日耗资34.45亿港元回购3.82万股
9/12	越秀服务	斥资71.15亿港元回购23.3万股
9/13	越秀服务	9月13日斥资69.99亿港元回购22.3万股
<b>人事变动</b>		
9/13	中交地产	董事长李永前因工作变动辞职
9/13	首开股份	咸秀玲辞任监事会主席、监事职务
<b>其他公告</b>		
9/9	冠城大通	正筹划将旗下房地产开发业务相关资产及负债转让给关联公司
9/9	亚通股份	拟参设合资公司上海亚丰医疗科技发展有限公司
9/10	世荣兆业	与珠海市斗门区签订战略合作框架协议
9/10	华夏幸福	董事长、实际控制人王文学2024年第二轮增持已累计增持786万股公司股份
9/10	三湘印象	获中小企业发展专项资金905万元
9/10	中国奥园	境外债重组计划持有期延长至2025年3月20日
9/10	远洋集团	A组债务超过75%以上债权人已加入重组支持协议
9/11	世荣兆业	近日与珠海市斗门区投资促进中心签订战略合作框架协议
9/12	财信发展	股东重庆财信房地产开发集团有限公司所持3.99亿股公司股份被轮候冻结, 占总股本的36.25%
9/13	南山控股	向苏州悦贵提供的1600万元财务资助展期三年
9/13	华夏幸福	累计未能如期偿还债务金额合计245.55亿元
9/13	大名城	控股子公司将向智算公司采购7.59亿先进计算技术服务
9/13	合肥城建	计划发行股份购买安徽公共资源交易集团100%股权
9/13	绿城中国	就2025年到期2.3%增信债券提出收购要约结算

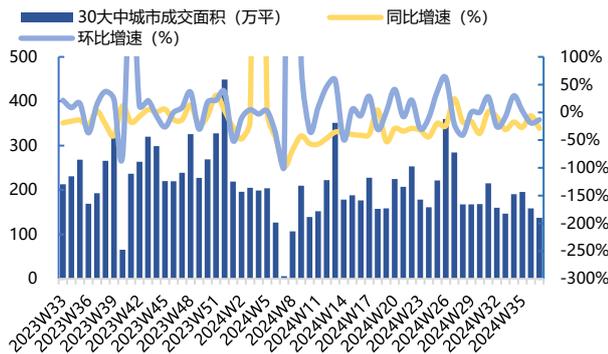
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

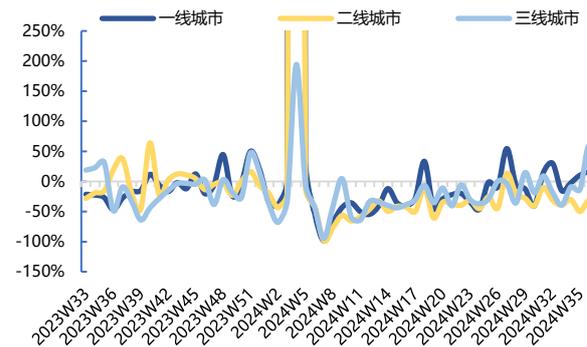
**本周（2024/09/07-2024/09/13）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积137.66万平方米，同比下降28.64%，环比下降13.21%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为58.24/56.23/23.19万平方米，同比变动0.96%/-47.03%/-20.26%，环比变动-4.25%/-15.61%/-25.57%。房价方面，8月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.69%，环比下跌0.73%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-5.30%/-6.20%；环比变动-0.30%/-0.70%/-0.80%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



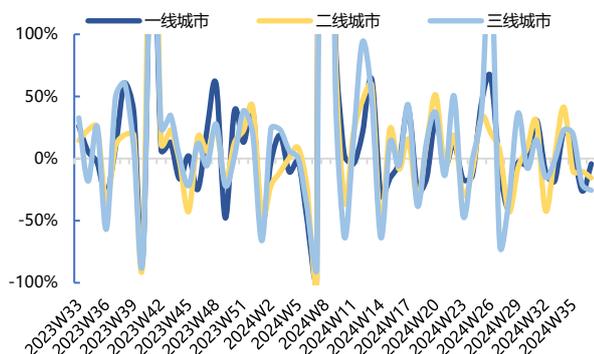
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



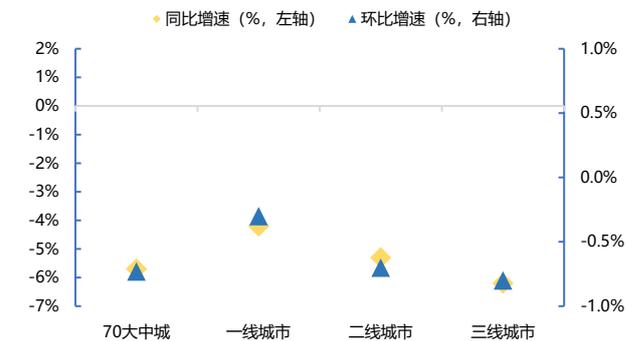
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

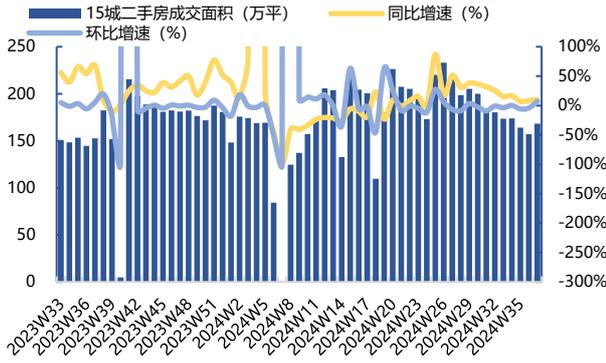
图表 14: 2024 年 8 月新建住宅价格同比及环比增速



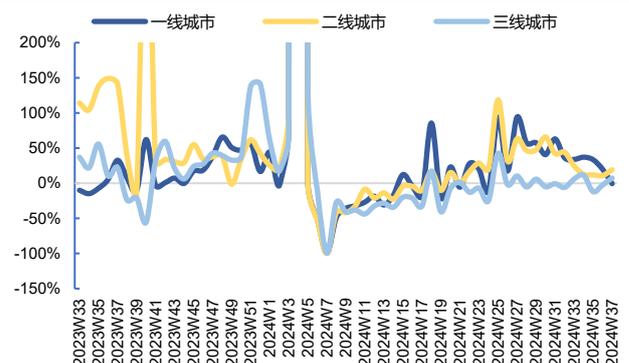
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

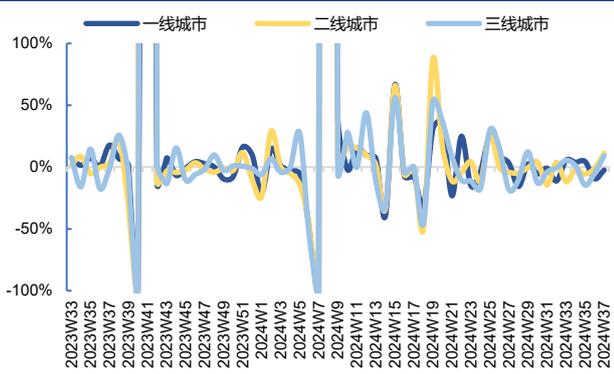
**本周（2024/09/07-2024/09/13）二手房成交数据：**15城二手房成交面积168.28万平方米，同比上升10.30%，环比上升7.20%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为39.32/85.87/43.08万平方米，同比变动-0.68%/19.26%/7.38%，环比变动-2.41%/11.17%/9.23%。房价方面，8月70大中城二手房价格指数同比下跌8.59%，环比下跌0.95%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.40%/-8.60%/-8.50%；环比变动-0.90%/-1.00%/-0.90%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


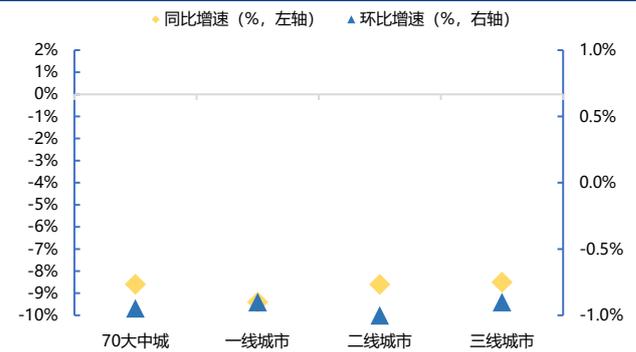
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)**


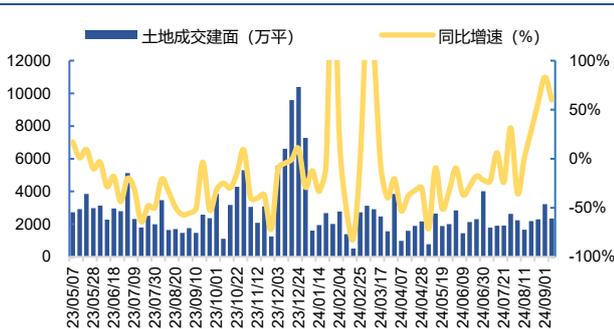
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年8月二手房价格指数同环比增速 (%)**


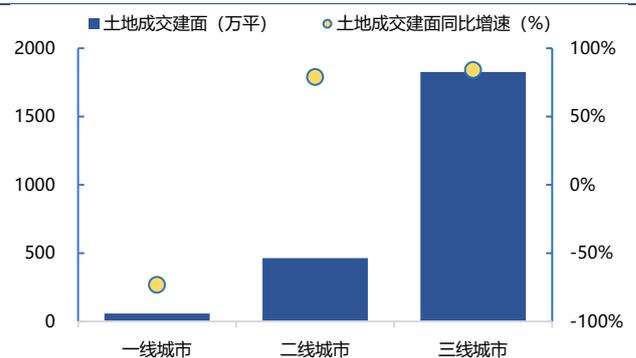
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

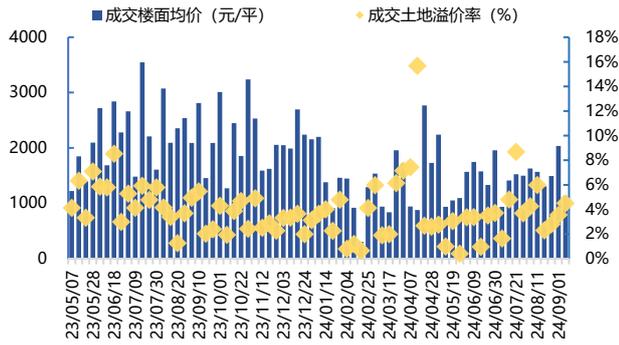
**上周 (2024/09/02-2024/09/08) 土地成交情况:** 100 大中城市土地成交建面 2348.36 万平方米, 同比上升 59.94%, 环比下降 27.19%; 溢价率为 4.50%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 58.13/463.60/1826.63 万平方米, 同比变动-73.21%/79.00%/84.08%, 溢价率分别为 0.96%/4.20%/4.72%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


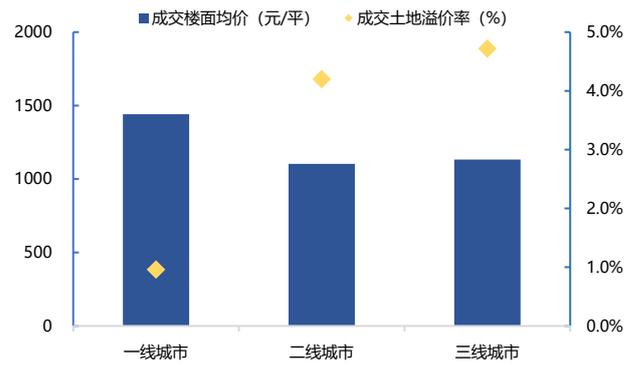
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


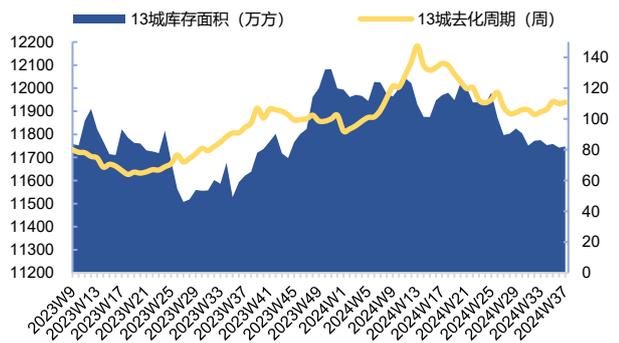
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


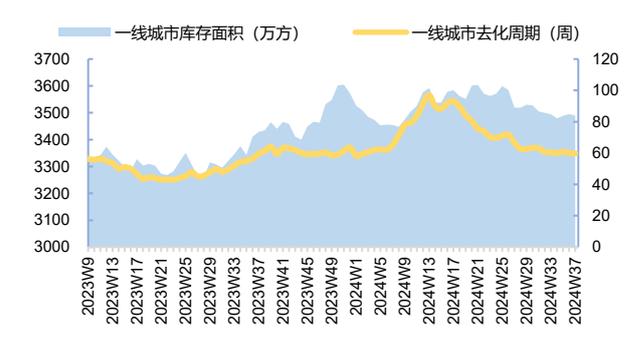
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

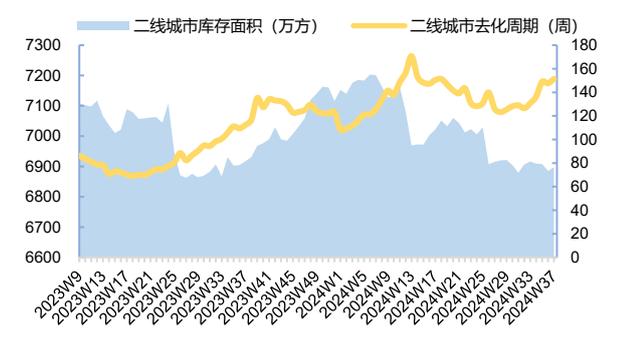
本周(2024/09/07-2024/09/13)监测 13 个重点城市库存面积 11747.79 万平方米, 环比上升 0.05%, 去化周期 110.90 周, 较上周延长 1.03 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.15%/0.18%/-0.08%, 去化周期环比变动 -0.28/3.77/13.76 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


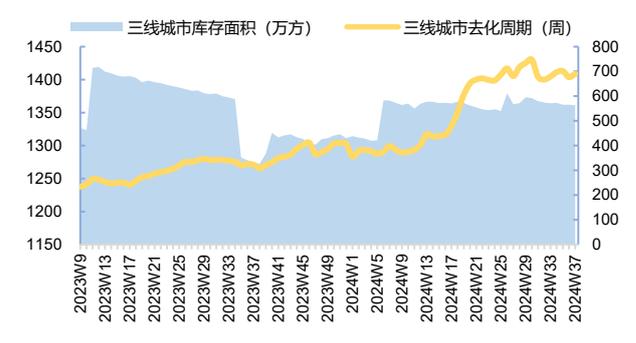
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 27: 重点城市库存和去化周期情况**

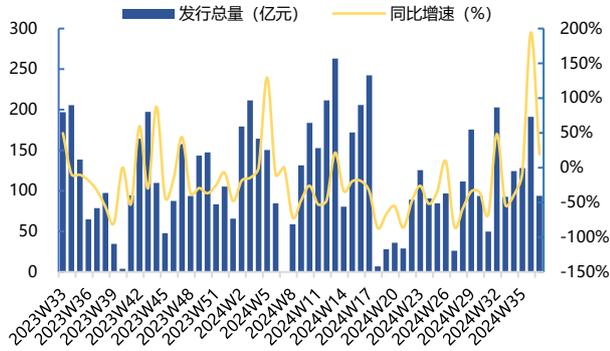
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1044.67	-0.68%	12.46	83.84	86.59
上海 (住宅)	789.11	-0.41%	24.73	31.90	32.48
广州 (住宅)	1161.03	1.49%	14.67	79.13	76.09
深圳 (住宅)	494.52	-2.37%	6.55	75.46	76.02
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	604.37	0.31%	14.79	40.87	38.49
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	0.48	5963.61	5963.61
福州 (住宅)	256.83	-0.98%	3.28	78.19	79.51
苏州 (住宅)	679.21	0.80%	7.62	89.18	88.66
温州 (住宅)	937.96	0.00%	11.85	79.14	80.49
宁波 (住宅)	770.79	1.02%	7.52	102.53	95.75
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	784.39	-0.03%	0.61	1279.48	1248.72
莆田 (住宅)	199.42	-0.30%	0.38	524.60	511.79
宝鸡 (商品房)	377.18	-0.07%	0.98	385.58	379.73

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

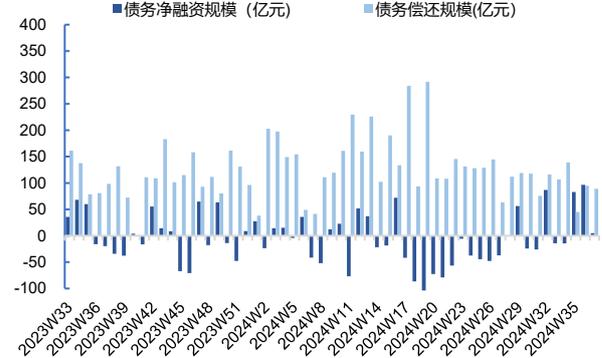
本周(2024/09/09-2024/09/15)房企境内新发债总额为 93.85 亿元,同比上升 19.24%,环比下降 50.95%;债务总偿还量为 89.03 亿元,同比下降 9.34%,环比下降 6.07%;净融资额 4.82 亿元。

图表 28: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 4.1 房企融资详情

图表 30: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	债券类型
24 扬州经开 SCP003	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-09-10	5.00	0.16	2.14	短期融资券
24 徐州新盛 SCP001	徐州市新盛投资控股集团有限公司	2024-09-13	4.30	0.49	1.98	短期融资券
24 安居建业 PPN002	深圳市安居建业投资运营有限公司	2024-09-11	2.80	3.00	2.50	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 东龙控股 MTN002	河南东龙控股集团有限公司	2024-09-10	3.50	5.00	2.88	中期票据
24 高淳国资 MTN003	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-09-11	4.80	3.00	2.32	中期票据
24 光明房产 MTN006	光明房地产集团股份有限公司	2024-09-11	5.00	3.00	2.86	中期票据
24 扬州经开 MTN003	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-09-12	8.00	3.00	2.55	中期票据
24 首开 MTN006	北京首都开发股份有限公司	2024-09-12	13.00	5.00	3.30	中期票据
24 京城投 MTN006	北京城建投资发展股份有限公司	2024-09-12	5.00	5.00	2.40	中期票据
24 绿发 02	中国绿发投资集团有限公司	2024-09-09	15.90	3.00	2.50	公司债
24 穗建 03	广州市城市建设开发有限公司	2024-09-12	5.00	6.00	2.15	公司债
24 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	2024-09-12	5.00	10.00	2.78	公司债
仁恒蓉优	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-09-11	16.15	17.90	4.20	资产支持证券
仁恒蓉次	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-09-11	0.40	17.90	--	资产支持证券

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 风险因素

---

**政策风险：** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险：** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 研究团队简介

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，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获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。

## 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。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
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。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 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。