

内地房地产行业周报

新房销售继续下滑，央行引导 LPR 适度下行

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 25%，2022 年累计成交面积同比下降 37%。北京和上海环比分别下降 15% 和 21%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 30%、33%、47%。芜湖、杭州、福州 2022 年累计交易量分别下降 61%、39%、56%。

截至 8 月 12 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 17.4 个月，平均环比上升 3%。深圳和东营去化周期分别由上期的 8.3 个月和 12.3 个月变动至 9.4 个月和 14.0 个月，分别环比上升 14% 和 14%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 3%。东莞和厦门环比分别下降 69% 和 35%。2022 年累计成交面积同比下降 24%。深圳、南宁和东莞 2022 年累计同比分别下降 54%、11% 和 38%。

本周观点:

本周受全国多地疫情控制等因素影响，重点城市新房成交环比继续下降，与上周相比降幅扩大 12bp。从城市能级来看，深圳成交环比降幅较大带动一线城市成交环比下降 30%。二手房成交方面，东莞、厦门等地成交环比进一步下探，带动重点城市二手房成交面积环比下降 3%；但由于杭州、南宁等地环比有所回升，与上周同期相比，周内重点城市成交面积环比降幅收窄 11bp。

库存方面，重点城市去化周期环比继续上升。其中深圳去化周期环比涨幅较大带动一线城市去化环比上升 6%；但温州、宁波等地去化环比增速减缓影响重点城市去化周期环比涨幅缩小 6bp。

投资建议:

多地疫情影响销售下滑，央行引导 5 年期 LPR 适度下行。本周行业政策频次有所增加。宏观政策方面，央行发布的货币政策执行报告或有效带动房地产行业下半年走向企稳：1) 供给端，央行数据显示 7 月人民币贷款同比少增 4042 亿元，且报告中提出“增强信贷总量增长的稳定性”，或有助于推动金融机构加大对优质项目的贷款投放，或可在一定程度上缓解企业的流动性压力。2) 需求端，由于目前市场信心较弱及全国多地加强疫情控制等因素影响，近期整体销售依然维持在较低位置。央行“引导 1 年期和 5 年期以上 LPR 适度下行”，下半年房贷利率或仍有调降空间，有望持续激发购房者的消费意愿。另外，本周易居研究院发布的全国 50 城房价景气指数研报显示，除上海外，其余地区住宅价格指数皆为负值，尤其廊坊数据探底。但地方政策亦有所松动，如苏州、南京等二线城市相继降低二套首付比例、廊坊取消限购限售等，随着有关政策的逐步发力，住房销售有望回稳。

短期内，供给端或仍侧重于防范项目烂尾及由于房企流动性压力造成的行业风险蔓延。需求端方面，降低首付比例、下调房贷利率等政策或逐步向一、二线城市覆盖，或可更好地促进住宅销售回升，进一步提升企业的拿地意愿，从而推动行业走向企稳。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

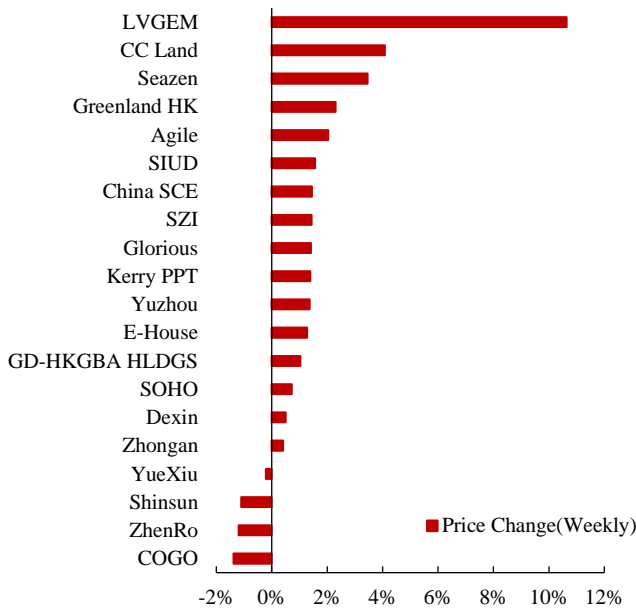


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

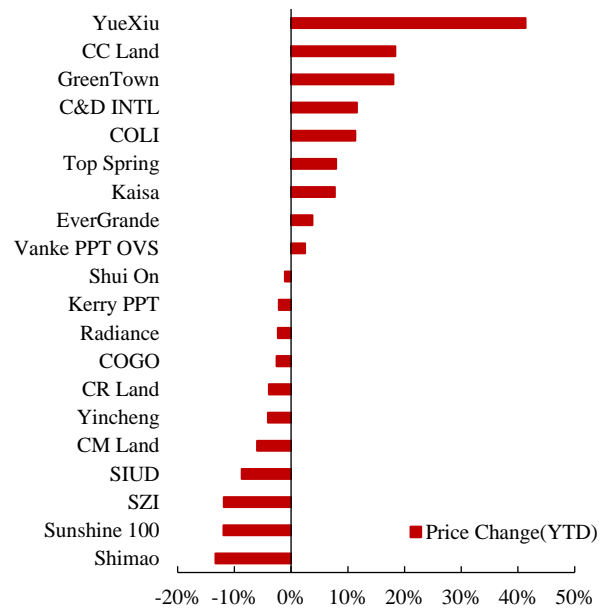
本周，绿景中国地产、中渝置地、新城发展本周涨幅居前。越秀地产、中渝置地、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 1：绿景中国地产、中渝置地、新城发展本周涨幅居前



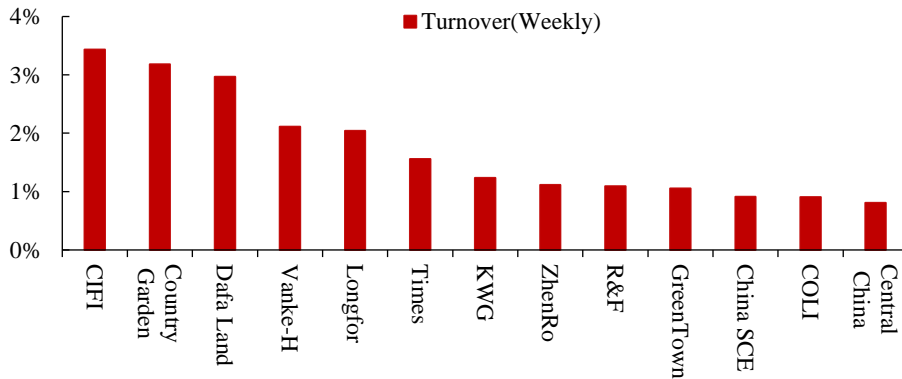
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、中渝置地、绿城中国年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、碧桂园、大发地产本周换手率居前



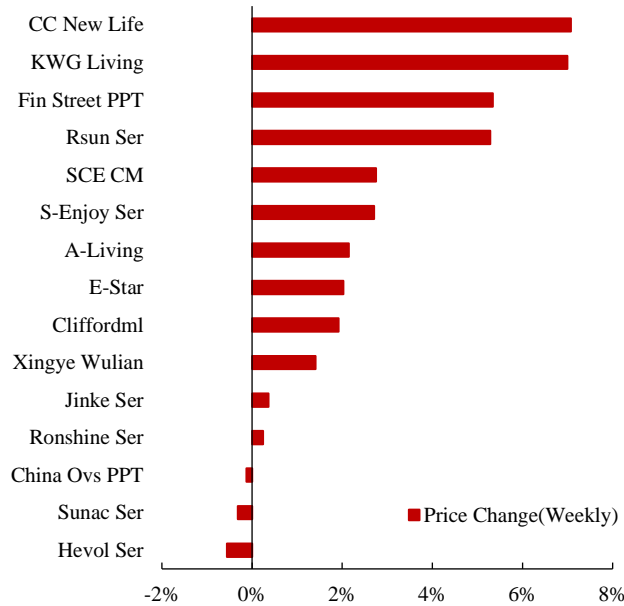
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

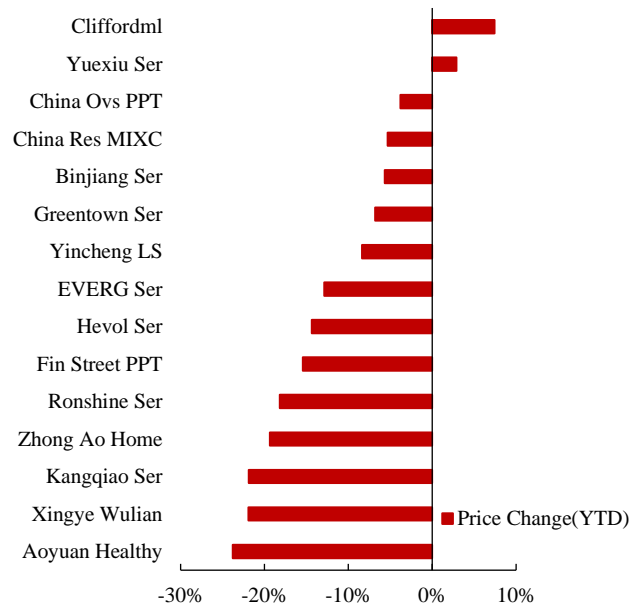
本周，建业新生活、合景悠活、金融街物业本周涨幅居前。祈福生活服务、越秀服务年初至今涨幅居前。

图 4：建业新生活、合景悠活、金融街物业本周涨幅居前



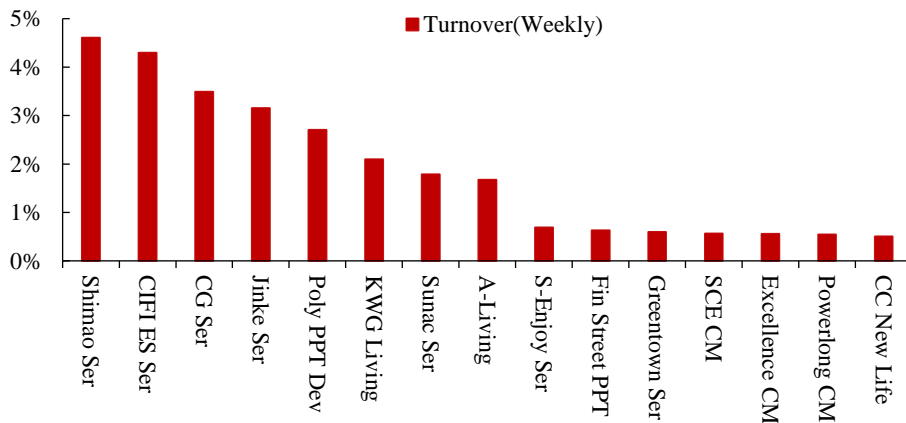
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：祈福生活服务、越秀服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：世茂服务、旭辉永升服务、碧桂园服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究



2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 8-12			本年截至 8-12		
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比
北京	114,187	-15%	-45%	582	-18%	-28%	232	41%	-31%	4,367	-31%	
上海	264,600	-21%	-28%	1,503	-15%	23%	534	-15%	-14%	7,493	-26%	
广州	79,637	-47%	-53%	621	-50%	-18%	160	-17%	-40%	4,967	-36%	
深圳	52,999	-53%	-41%	319	-17%	10%	154	-11%	3%	2,252	-22%	
一线城市	511,423	-30%	-39%	3,026	-26%	-2%	1,079	-7%	-22%	19,078	-30%	
二线城市	1,415,352	-23%	-40%	7,887	-36%	-28%	2,817	-2%	-29%	59,683	-33%	
三线城市	728,002	-24%	-45%	4,176	-39%	-36%	1,419	-26%	-39%	34,434	-47%	
北京	114,187	↓-15%	↓-45%	582	↓-18%	↓-28%	232	↑41%	↓-31%	4,367	↓-31%	
青岛	186,738	↓-22%	↓-28%	1,045	↓-65%	↓-17%	373	↑30%	↓-10%	8,815	↓-11%	
济南	142,620	↓-33%	↓-38%	839	↓-9%	↓-26%	273	↓-10%	↓-29%	5,397	↓-32%	
东营	15,748	↓-39%	↓-62%	109	↓-18%	↓-44%	39	↓-19%	↓-50%	821	↓-51%	
环渤海	459,294	↓-25%	↓-38%	2,576	↓-46%	↓-24%	916	↑14%	↓-25%	19,400	↓-25%	
上海	264,600	↓-21%	↓-28%	1,503	↓-15%	↑23%	534	↓-15%	↓-14%	7,493	↓-26%	
南京	108,729	↓-29%	↓-20%	532	↓-40%	↓-2%	259	↓-20%	↑30%	5,760	↓-36%	
杭州	145,201	↓-32%	↓-43%	779	↓-19%	↓-23%	219	↑39%	↓-52%	4,945	↓-39%	
苏州	118,613	↓-6%	↓-35%	539	↓-71%	↓-41%	233	↑9%	↓-27%	5,874	↓-23%	
海门	14,064	↑19%	↑963%	85	↓-8%	↑583%	26	↓-56%	↑413%	271	↓-39%	
江阴	22,613	↑22%	↓-4%	129	↓-6%	↑13%	38	↓-34%	↑12%	680	↓-66%	
温州	60,836	↓-29%	↓-48%	402	↓-68%	↓-31%	124	↓-15%	↓-49%	3,444	↓-43%	
金华	17,169	↓-26%	↓-55%	122	↓-37%	↓-33%	34	↓-42%	↓-47%	1,206	↓-31%	
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-75%	
无锡	67,300	↑0%	↓-50%	248	↓-21%	↓-65%	67	↓-50%	↓-78%	2,016	↓-48%	
连云港	58,631	↓-5%	↓-66%	344	↓-48%	↓-40%	116	↑85%	↓-59%	2,767	↓-50%	
绍兴	8,001	↑380%	↓-72%	34	↓-62%	↓-60%	8	↓-71%	↓-71%	548	↓-61%	
盐城	11,038	↓-61%	↓-59%	67	↓-36%	↓-33%	19	↓-41%	↓-29%	553	↓-75%	
镇江	51,248	↓-30%	↓-33%	326	↓-42%	↓-13%	107	↓-47%	↓-17%	3,091	↓-28%	
芜湖	31,055	↓-30%	↓-64%	191	↓-27%	↓-53%	69	↓-47%	↓-55%	1,848	↓-61%	
扬州	24,293	↑0%	-	119	↓-23%	↓-29%	48	↓-30%	↑3220%	885	↓-60%	
舟山	22,264	↓-8%	↓-19%	134	↑4%	↑30%	41	↑91%	↑11%	724	↓-18%	
池州	7,894	↓-29%	↓-51%	46	↓-17%	↓-38%	16	↓-6%	↓-52%	308	↓-54%	
嘉兴	23,669	↓-23%	↓-36%	127	↓-44%	↑2%	45	↑4%	↓-39%	779	↓-29%	
衢州	8,265	↓-32%	↑1028%	59	↓-1%	↑9%	20	↓-1%	↑2116%	244	↓-64%	
宁波	38,776	↓-33%	↓-80%	304	↓-34%	↓-45%	75	↓-22%	↓-70%	2,437	↓-54%	
长三角	1,104,259	↓-21%	↓-43%	6,090	↓-41%	↓-26%	2,099	↓-16%	↓-37%	46,309	↓-42%	
广州	79,637	↓-47%	↓-53%	621	↓-50%	↓-18%	160	↓-17%	↓-40%	4,967	↓-36%	
深圳	52,999	↓-53%	↓-41%	319	↓-17%	↑10%	154	↓-11%	↑3%	2,252	↓-22%	
福州	29,046	↓-38%	↓-70%	183	↑2%	↓-53%	59	↑8%	↓-62%	1,431	↓-56%	
泉州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259	↓-61%	
莆田	13,041	↓-2%	↓-62%	55	↑41%	↓-63%	18	↑33%	↓-62%	422	↓-69%	
惠州	14,931	↓-23%	↓-49%	102	↓-41%	↓-34%	32	↓-34%	↓-43%	760	↓-58%	
佛山	106,185	↓-33%	↓-29%	587	↓-35%	↓-31%	211	↓-13%	↓-10%	4,705	↓-40%	
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	↓-47%	
韶关	7,852	↓-46%	↓-42%	61	↓-29%	↓-36%	17	↓-37%	↓-19%	590	↓-31%	
云浮	4,351	↓-14%	↓-61%	29	↓-23%	↓-41%	7	↓-34%	↓-66%	304	↓-15%	
江门	19,300	↓-28%	↑40%	116	↓-46%	↑69%	37	↓-27%	↑98%	956	↓-6%	
珠三角及南部其它城市	327,340	↓-40%	↓-51%	2,073	↓-37%	↓-32%	695	↓-15%	↓-33%	17,654	↓-41%	
泰安	20,147	↓-45%	↓-51%	120	↓-29%	↓-36%	51	↓-4%	↓-32%	1,010	↓-38%	
北部	20,147	↓-45%	↓-51%	120	↓-29%	↓-36%	51	↓-4%	↓-32%	1,010	↓-38%	
武汉	217,304	↓-21%	↓-19%	1,143	↓-26%	↓-48%	406	↓-22%	↓-22%	8,081	↓-51%	
宝鸡	60,230	↓-2%	↓-5%	269	↑26%	↑6%	118	↑32%	↑18%	1,551	↓-38%	
中部	277,534	↓-17%	↓-16%	1,412	↓-19%	↓-43%	523	↓-14%	↓-15%	9,632	↓-49%	
成都	299,169	↓-29%	↓-47%	1,994	↑7%	↓-5%	703	↓-8%	↓-22%	12,383	↓-16%	
柳州	37,879	↓-55%	↓-41%	295	↓-46%	↑7%	109	↓-56%	↑2%	2,247	↓-29%	
南宁	129,156	↑19%	↓-33%	528	↓-26%	↓-37%	217	↑49%	↓-39%	4,560	↓-33%	
西部	466,204	↓-24%	↓-43%	2,817	↓-10%	↓-12%	1,030	↓-11%	↓-25%	19,191	↓-22%	
总计	2,654,778	-25%	-41%	15,089	-35%	-26%	5,315	-11%	-31%	113,196	-37%	
上升城市数目		6	3		5	10		11	10		0	
下降城市数目		33	35		34	29		28	29		42	

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/08/12



表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 17.4 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	12,342	1%	9%	21.2	0%	52%
上海	4,967	1%	-4%	3.3	6%	-22%
广州	11,625	1%	30%	18.7	4%	58%
深圳	3,014	-1%	58%	9.4	14%	44%
一线城市		1%	23%	13.2	6%	33%
杭州	2,493	8%	2%	3.2	1%	32%
南京	9,001	-1%	31%	16.9	3%	33%
苏州	8,370	-1%	3%	15.5	2%	76%
福州	5,407	-1%	-16%	29.5	-1%	77%
南宁	9,712	0%	-2%	18.4	-8%	56%
温州	12,787	0%	16%	31.8	1%	69%
莆田	1,735	1%	-12%	31.5	-3%	136%
宁波	4,045	0%	22%	13.3	8%	122%
东营	1,521	-1%	-14%	14.0	14%	53%
平均		1%	9%	17.4	3%	61%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/08/12；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

2.2 二手房成交及价格数据

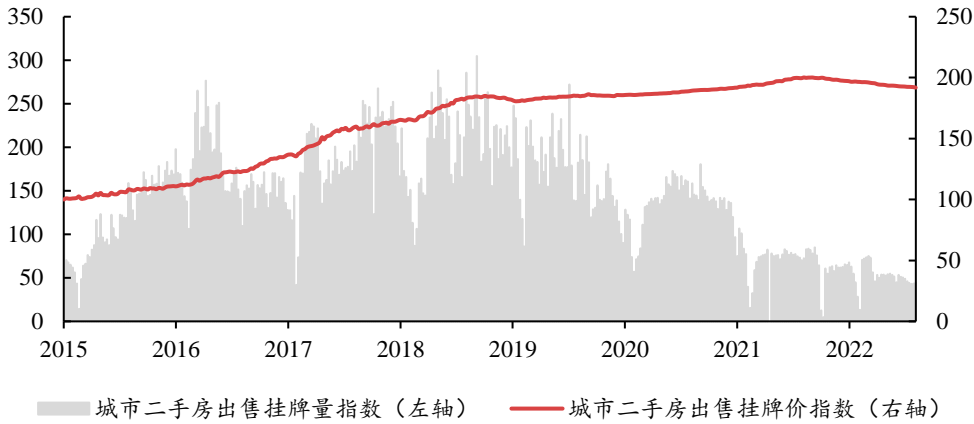
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	259,843	↓-3%	↓-26%	1,148	↓0%	↓-29%	484	↑24%	↓-20%	7,922	↓-35%
深圳	41,960	↓-13%	↓-11%	202	↓-10%	↓-10%	90	↑9%	↑10%	1,245	↓-54%
杭州	62,553	↑19%	↑3%	271	↓-21%	↓-14%	101	↓-22%	↓-3%	1,810	↓-54%
南京	132,544	↓-4%	↑61%	674	↓-2%	↑26%	261	↑5%	↑129%	3,961	↓-37%
成都	332,637	↑12%	↑330%	1,532	↓-14%	↑348%	621	↓-4%	↑360%	8,949	↑265%
青岛	93,759	↓-15%	↑47%	475	↓-12%	↑67%	202	↓0%	↑86%	1,923	↓-51%
扬州	27,292	↑3%	-	129	↓-11%	↑299%	54	↓-2%	-	589	↓-18%
苏州	134,287	↓-4%	↓-11%	636	↓-3%	↑27%	274	↑13%	↑21%	3,199	↓-30%
厦门	32,813	↓-35%	↓-44%	220	↑3%	↓-22%	80	↓-10%	↓-17%	1,476	↓-48%
宝鸡	9,215	↑14%	↓-23%	49	↓-8%	↓-7%	17	↓-25%	↓-18%	321	↓-27%
东莞	19,836	↓-69%	↓-63%	127	↑234%	↓-48%	82	↑115%	↓-15%	754	↓-38%
南宁	26,912	↑16%	↓-26%	127	↓-38%	↓-20%	50	↑33%	↓-19%	980	↓-11%
佛山	127,980	↑8%	↓-6%	593	↓-3%	↓-3%	225	↓0%	↓-3%	3,359	↓-28%
金华	18,223	↓-24%	↓-55%	110	↓-11%	↓-35%	40	↓-17%	↓-44%	966	↓-53%
江门	14,502	↑5%	↑23%	65	↑15%	↓-2%	28	↑31%	↑19%	395	↓-29%
总计	1,334,358	-3%	13%	6,359	-7%	17%	2,607	5%	32%	37,848	-24%
上升城市数目		7	5		3	5		7	6		1
下降城市数目		8	9		12	10		8	8		14

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/08/12

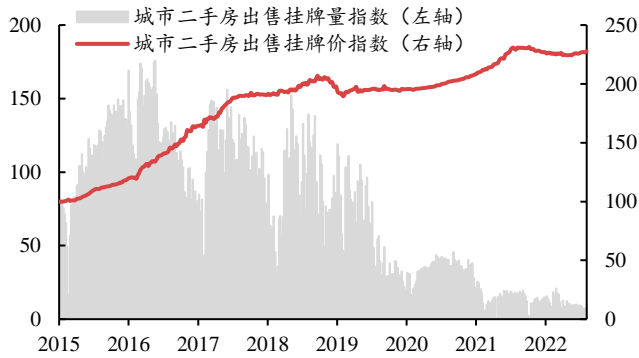


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



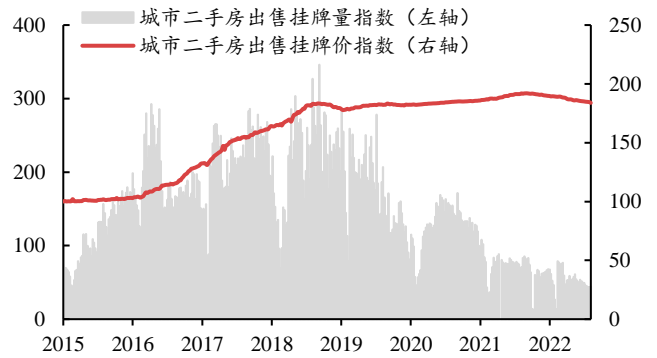
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/07

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



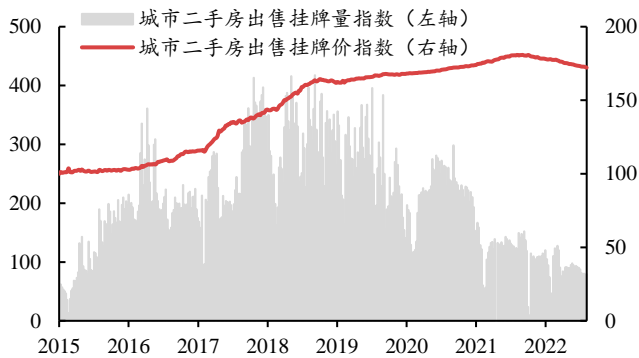
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/07

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



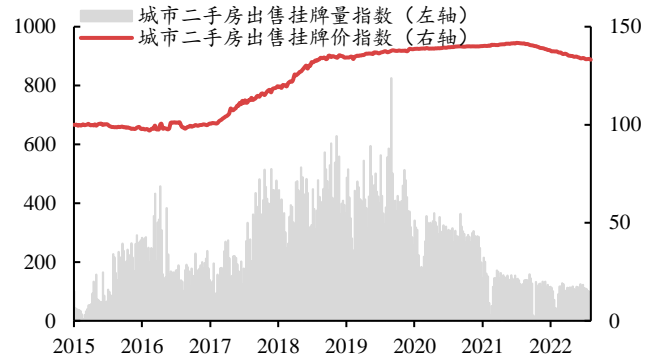
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/07

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/07

图 11：四线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/07



3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：廊坊取消限购限售政策、济南下调二套首付款比例

日期	地区/部门	简述
2022-08-08	武汉	《实施细则》规定住房租赁企业向承租人单次收取承租人租金超过 3 个月（不含 3 个月）及单次收取承租人押金超过一个月（不含 1 个月）对应合同的全部资金存入监管账户。
2022-08-08	安庆	提高住房公积金贷款最高额度，夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度为 55 万元，单方缴存的为 45 万元。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。并支持异地缴存购房。
2022-08-08	南通	从降低首付比例、降低贷款利率、提高公积金贷款额度、降低房企土地竞买保证金比例、提高商品住房品质等方面促进房地产市场平稳健康发展。其中，首套房公积金贷款额度放宽至原额度两倍居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的。首次购房首付比例最低执行 20%，二套房首付比例最低执行 30%。
2022-08-09	廊坊	取消户籍、社保（个税）等不适应当前房地产市场形势的限制性购房条件。同时对“北三县”和环雄安新区周边县（市）的住房限售年限要求也全面取消。
2022-08-10	连云港	在严格执行商品房预售资金监管制度的基础上，由房地产开发企业申请，采取商业保函方式，释放一定数额资金用于房地产项目的建设和运营，上限为重点监管资金额度的 30%。
2022-08-10	新余	江西新余发布购房补贴政策。购买中心城区范围内(包括高新区、渝水区、仙女湖区、新宜吉合作示范区，下同)新建商品住房，且在 2024 年 12 月 31 日前缴清契税，由受益财政给予补贴：属首次购买的，给予 200 元/平方米补贴；属改善型的，给予 100 元/平方米补贴。
2022-08-10	湛江	支持居民住房信贷需求，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由 25% 下调至 20%。并引导金融机构在风险可控基础上，加大对优质房地产项目的支持力度，保持房地产开发贷款平稳有序投放。
2022-08-11	福州	取消每月租房提取额度不高于月缴存额的限制、取消租房提取与购房提取时间须间隔满 12 个月的限制，进一步加大对缴存职工租房提取支持力度，职工每人每月租住商品房公积金提取额度提高 200 元。
2022-08-11	长春	进城农民和来长人才购买新房给予 200 元/平方米补贴。所购房屋需坐落在长春市主城区及开发区国有土地上，不含双阳区、九台区及各县（市）。
2022-08-12	贵阳	初步拟定通过实行购房补贴、房票安置、购房团购等措施综合施策释放住房消费潜力，加大宣传力度，着力促进消费持续恢复。
2022-08-12	济南	在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由 60% 调整至 40%。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究



3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5：本周公司动态：万科 A 发行规模为 20 亿元 2022 年度第二期绿色中期票据

日期	对象	简述
2022-08-10	旭辉控股集团	间接全资附属公司 Carsone Investment Limited 同意出售目标公司（目标公司间接持有位于香港英皇道 101 号及 111 号的该地段的全部权益）的 60% 股权及销售贷款（指目标公司结欠卖方合共约 6.54 亿港元的股东贷款），代价总额为 6.74 亿港元。
2022-08-12	远洋集团	第一卖方（远洋集团控股的全资附属公司）及第二卖方各自有条件同意以人民币 2.5 亿元出售目标公司（主要于中国从事物业管理业务）的 50% 股权，即目标公司全部股权的总代价为人民币 5 亿元。
2022-08-13	万科 A	已发行万科企业股份有限公司 2022 年度第二期绿色中期票据，发行金额为人民币 20 亿元，期限 3 年，利率为 2.9%/年。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 7 月销售情况一览

表 6: 2022 年前 7 月, 越秀地产累计销售额增速回正

公司	代码	1-7月累计销售金额		1-7月累计销售面积		7月销售金额		7月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	2,490	-39%	1,507	-40%	337	-35%	217	-30%
保利地产	600048.SH	2,432	-26%	1,514	-24%	330	-22%	207	-34%
中国海外发展	0688.HK	1,560	-32%	704	-39%	175	-28%	78	-24%
招商蛇口	001979.SZ	1,427	-28%	572	-33%	239	18%	85	-3%
融创中国	1918.HK	1,239	-67%	941	-63%	110	-78%	88	-75%
金地集团	600383.SH	1,192	-37%	493	-44%	186	-28%	74	-39%
绿城中国	3900.HK	1,079	-28%	407	-24%	230	58%	75	23%
中国金茂	0817.HK	804	-46%	427	-51%	105	-40%	59	-51%
旭辉控股集团	0884.HK	792	-50%	528	-41%	161	-28%	114	13%
新城控股	601155.SH	761	-43%	765	-38%	109	-36%	108	-31%
越秀地产	0123.HK	549	4%	199	0%	60	16%	22	10%
远洋集团	3377.HK	520	-17%	311	-8%	90	-13%	55	1%
融信中国	3301.HK	463	-53%	196	-59%	76	-52%	22	-71%
雅居乐集团	3383.HK	445	-47%	348	-35%	50	-39%	41	-22%
首开股份	600376.SH	392	-49%	139	-42%	79	-24%	33	4%
中南建设	000961.SZ	379	-70%	314	-66%	49	-72%	46	-64%
中骏集团控股	1966.HK	376	-44%	295	-31%	50	-37%	37	-37%
合景泰富集团	1813.HK	310	-52%	157	-52%	48	-41%	22	-46%
时代中国控股	1233.HK	302	-43%	182	-33%	28	-65%	17	-54%
富力地产	2777.HK	284	-61%	218	-60%	19	-77%	15	-76%
宝龙地产	1238.HK	265	-58%	176	-56%	32	-66%	22	-61%
美的置业	3990.HK	260	-72%	193	-75%	75	-29%	47	-42%
正荣地产	6158.HK	234	-75%	143	-75%	21	-83%	13	-82%
中国海外宏洋集团	0081.HK	196	-51%	222	-38%	22	-37%	23	-42%
保利置业集团	0119.HK	190	-44%	101	-49%	26	0%	15	-16%
合生创展集团	0754.HK	188	-23%	74	13%	19	-39%	4	-45%
建业地产	0832.HK	162	-61%	224	-61%	21	-9%	32	5%
景瑞控股	1862.HK	49	-77%	31	-72%	4	-83%	3	-84%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

风险提示:

1. 行业调控及融资政策或存在一定不确定性, 影响上市公司销售业绩;
2. 宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响;
3. 疫情控制具有不确定性。



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。