

内地房地产行业周报

一线库存持续提升，项目竣工触底修复

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升7%，2022年累计成交面积同比下降33%。其中一线环比上升较多城市为上海、北京，分别环比上升13%、9%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降24%、30%、42%。2022年累计交易量下降较多城市包括常州、盐城、莆田，分别下降78%、72%、64%。

截至10月28日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期16.8个月，环比上升33%。宁波和温州去化周期环比上升较多，分别上升120%和113%，去化周期分别由上期的10.6个月和11.6个月变动至23.4个月和24.8个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升1%。其中环比上升较多城市为扬州、江门，环比上升41%、21%。2022年累计成交面积同比下降14%。2022年累计同比下降较多城市包括深圳、杭州和金华，分别下降45%、46%和55%。

本周观点:

本周重点城市新房及二手房成交面积环比分别回升12pct及17pct。新房成交方面，泰安成交环比大幅上升4576%，带动三线城市及北部区域新房成交环比上升21%及4576%；另外在衢州及杭州成交环比分别上升2317%及140%带动下，长三角区域成交环比有所回升，环比上升27%。二手房成交方面，北京、深圳等城市成交环比上升，尤其是扬州、江门成交环比增速较快带动重点城市二手房成交面积环比再度回升，环比上升1%。

库存方面，重点城市去化周期环比增速持续加快。其中上海去化周期环比继续上升，广州、深圳去化周期环比增速扩大31pct、3pct带动一线城市去化周期环比上升4pct。从其他重点城市表现来看，温州、宁波成交环比分别上升98pct、102pct亦带动了重点城市二手房成交面积环比增速加快28pct。

投资建议:

单月销售回升显著，深圳新政规范租赁市场定价。9月统计局数据显示，全国商品房单月销售持续上升，销售金额环比上升约33.67%，销售面积环比上升约39.33%；竣工方面，1-9月竣工面积累计同比降幅收窄延续，较8月降幅收窄1.2pct；开发资金来源方面，由于国内贷款、定金及预收款、个贷累计同比降幅同时收窄带动了1-9月开发资金来源累计同比降幅小幅收窄0.5pct，供需端政策成效逐步显现。另外周内部分地区再度优化公积金政策，如厦门、梅州等地支持住房公积金直接支付首付款，湖北恩施、安庆等城市阶段性取消首套住房商贷利率下限，进一步减轻居民购房资金压力，持续激发其购置意愿，或有望持续推动住房销售回升。同时租赁住房方面亦有所推进，深圳继去年对非租赁住房改为保障性租赁住房房源执行涨幅限定标准后，本周对房屋租赁设定了参考价格，该措施的落地使市场定价更加规范，进一步促进“租购并举”。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

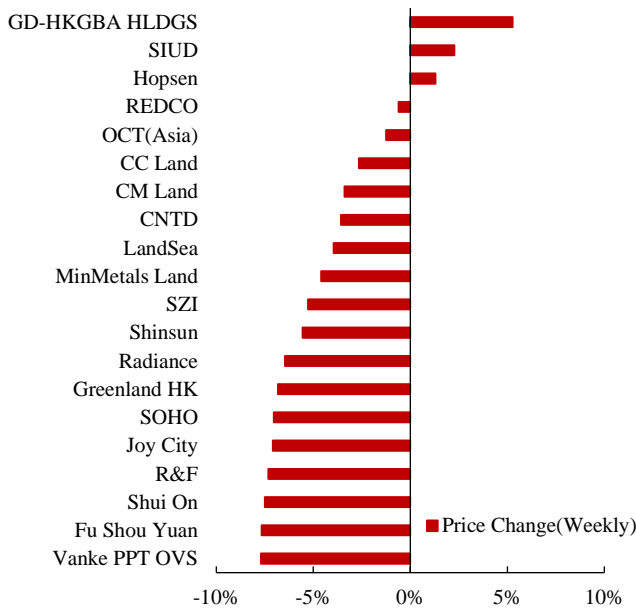


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

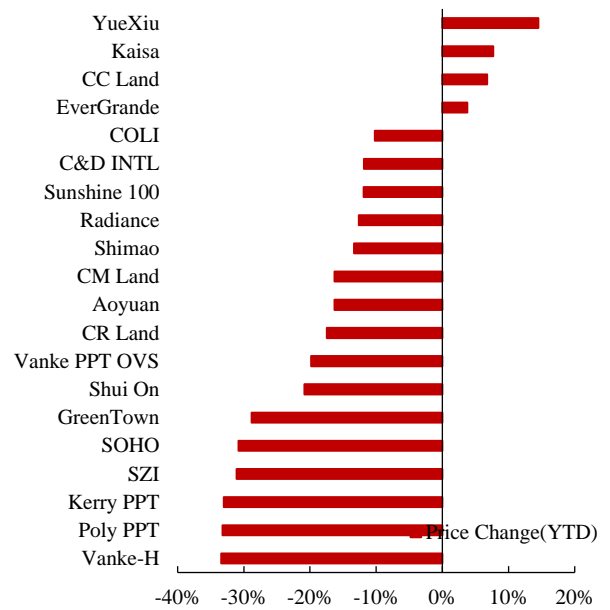
本周，粤港湾控股、上实城市开发、合生创展集团本周涨幅居前。越秀地产、佳兆业集团、中渝置地年初至今涨幅居前。

图 1：粤港湾控股、上实城市开发、合生创展集团本周涨幅居前



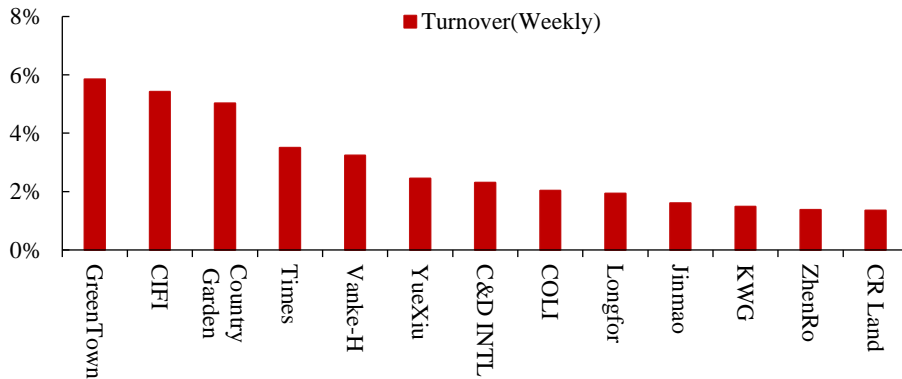
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、佳兆业集团、中渝置地年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：绿城中国、旭辉控股集团、碧桂园本周换手率居前



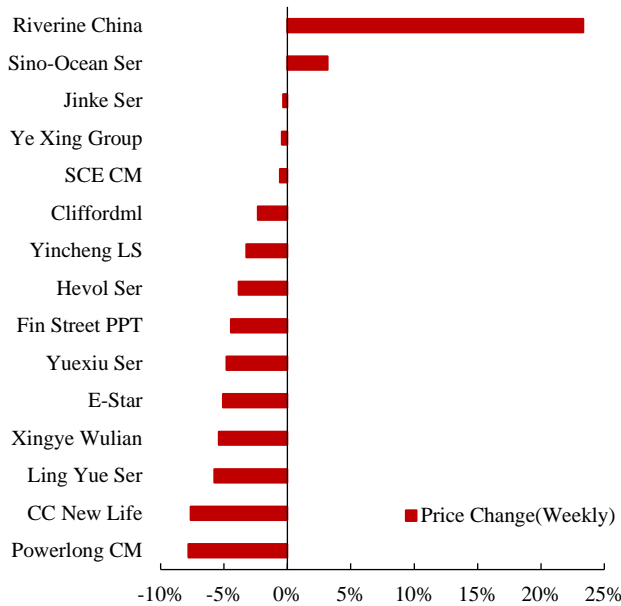
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

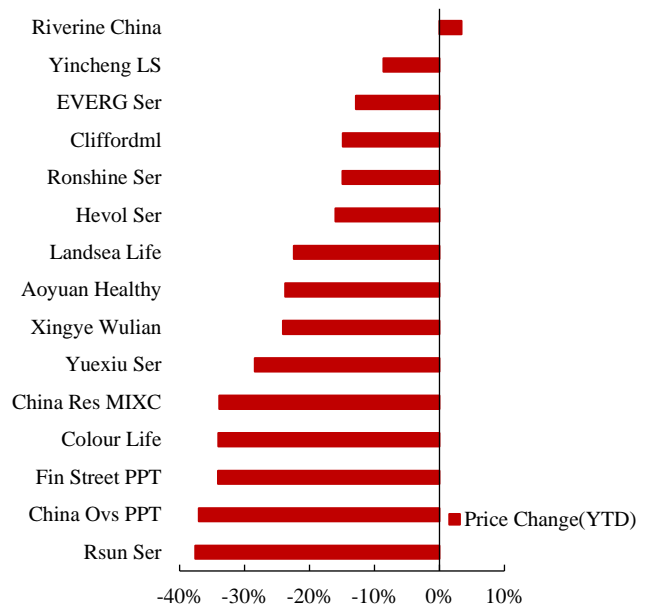
本周，浦江中国、远洋服务、金科服务本周涨幅居前。浦江中国年初至今涨幅居前。

图 4：浦江中国、远洋服务、金科服务本周涨幅居前



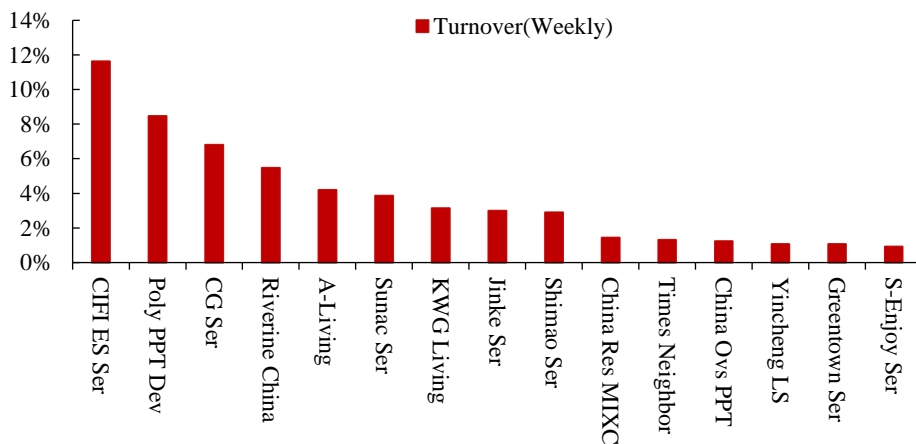
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：浦江中国年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、保利物业、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, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 10-28			本年截至 10-28	
	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	349,839	9%	58%	935	12%	-2%	883	14%	19%	6,469	-23%
上海	239,600	13%	-46%	902	-46%	-29%	714	-54%	-39%	10,997	-19%
广州	115,668	-29%	-44%	582	-22%	-22%	493	-27%	-22%	6,733	-31%
深圳	71,709	-18%	-	359	8%	10%	304	-5%	-2%	3,055	-24%
一线城市	776,816	-1%	-11%	2,778	-22%	-16%	2,393	-28%	-16%	27,254	-24%
二线城市	1,786,328	5%	-10%	7,011	-7%	-13%	5,758	-15%	-18%	78,100	-30%
三线城市	892,476	21%	-37%	3,242	-41%	-39%	2,738	-47%	-43%	45,366	-42%
北京	349,839	↑ 9%	↑ 58%	935	↑ 12%	↓ -2%	883	↑ 14%	↑ 19%	6,469	↓ -23%
青岛	224,562	↑ 6%	↓ -10%	1,163	↑ 14%	↑ 25%	724	↓ -20%	↓ -10%	11,535	↓ -9%
济南	273,697	↑ 1%	↑ 11%	1,015	↑ 21%	↑ 22%	906	↑ 16%	↑ 26%	7,659	↓ -25%
东营	12,484	↓ -37%	↓ -56%	96	↓ -48%	↓ -24%	80	↓ -52%	↓ -32%	1,173	↓ -45%
环渤海	860,581	↑ 5%	↑ 15%	3,208	↑ 12%	↑ 13%	2,592	↓ -1%	↑ 9%	26,837	↓ -20%
上海	239,600	↑ 13%	↓ -46%	902	↓ -46%	↓ -29%	714	↓ -54%	↓ -39%	10,997	↓ -19%
南京	89,816	↓ -20%	↓ -48%	404	↓ -20%	↓ -36%	369	↓ -21%	↓ -34%	6,961	↓ -33%
杭州	303,198	↑ 140%	↑ 52%	756	↓ 0%	↓ -9%	548	↓ -15%	↓ -24%	6,866	↓ -33%
苏州	138,910	↓ -27%	↓ -21%	658	↓ -43%	↓ -5%	532	↓ -51%	↑ 3%	7,962	↓ -16%
海门	6,767	↑ 49%	↓ -80%	19	↓ -13%	↓ -77%	18	↓ -11%	↓ -75%	321	↓ -42%
江阴	36,143	↑ 1%	-	127	↑ 7%	-	114	↑ 4%	-	989	↓ -53%
温州	74,845	↓ -24%	↓ -54%	504	↓ -60%	↓ -32%	293	↓ -76%	↓ -54%	5,338	↓ -31%
金华	38,352	↑ 59%	↓ -12%	117	↓ -34%	↑ 44%	89	↓ -47%	↑ 15%	1,543	↓ -28%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓ -78%
无锡	88,900	↑ 40%	↓ -17%	204	↑ 2%	↓ -33%	204	↑ 2%	↓ -33%	2,600	↓ -47%
连云港	-	-	-	-	↓ 100%	↓ 100%	-	-	-	3,607	↓ -47%
绍兴	1,779	↓ -57%	↓ -94%	41	↓ -60%	↓ -72%	21	↓ -78%	↓ -86%	741	↓ -57%
盐城	13,075	↑ 21%	↓ -2%	37	↓ -46%	↓ -16%	37	↓ -40%	↓ -16%	682	↓ -72%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	↓ -32%
芜湖	45,648	↑ 75%	↓ -43%	127	↑ 2%	↓ -56%	114	↑ 4%	↓ -59%	2,188	↓ -61%
扬州	70,611	↑ 72%	↑ 44%	149	↑ 2%	↓ -22%	138	↑ 3%	↓ -10%	1,279	↓ -49%
舟山	24,166	↑ 2%	↑ 57%	76	↓ -22%	↑ 29%	76	↓ -15%	↑ 43%	950	↓ -10%
池州	9,406	↓ -36%	↓ -1%	47	↓ -12%	↑ 8%	44	↓ -13%	↑ 6%	427	↓ -45%
嘉兴	27,682	-	↑ 82%	68	↓ -69%	↑ 7%	55	↓ -74%	↓ -3%	1,100	↓ -15%
衢州	50,237	↑ 2317%	-	66	↓ -63%	-	63	↓ -53%	-	518	↓ -32%
宁波	40,425	↑ 9%	↓ -69%	188	↓ -68%	↓ -62%	183	↓ -61%	↓ -62%	3,423	↓ -49%
长三角	1,299,561	↑ 27%	↓ -33%	4,490	↓ -47%	↓ -35%	3,610	↓ -54%	↓ -41%	62,539	↓ -36%
广州	115,668	↓ 29%	↓ -44%	582	↓ 22%	↓ 22%	493	↓ 27%	↓ 22%	6,733	↓ -31%
深圳	71,709	↓ -18%	-	359	↑ 8%	↑ 10%	304	↓ -5%	↓ -2%	3,055	↓ -24%
福州	32,963	↓ -62%	↓ -57%	201	↑ 4%	↓ 27%	182	↑ 2%	↓ 28%	1,902	↓ -54%
泉州	3,848	↑ 95%	↑ 175%	9	↑ 19%	↓ -42%	7	↓ -4%	↓ -56%	276	↓ -61%
莆田	14,458	↓ -22%	↓ -50%	74	↑ 62%	↓ -8%	67	↑ 59%	↓ -16%	557	↓ -64%
惠州	28,547	↓ -20%	↑ 1%	128	↑ 4%	↑ 9%	103	↓ -6%	↑ 7%	1,069	↓ -51%
佛山	172,300	↑ 9%	↓ -4%	623	↑ 0%	↓ -15%	566	↑ 1%	↓ -14%	6,351	↓ -33%
清远	319	-	↓ -99%	-	-	-	-	-	-	1,009	↓ -59%
韶关	18,815	↓ -19%	↓ -41%	66	↓ -9%	↓ -56%	59	↓ -4%	↓ -55%	788	↓ -32%
云浮	7,985	↑ 8%	↑ 11%	34	↑ 27%	↓ 10%	33	↑ 35%	↑ 1%	377	↓ -18%
江门	32,156	↓ -19%	↑ 9%	131	↑ 13%	↑ 62%	118	↑ 14%	↑ 62%	1,260	↑ 2%
珠三角及南部其它城市	498,770	↓ -20%	↓ -23%	2,209	↓ -3%	↓ -21%	1,934	↓ -7%	↓ 22%	23,377	↓ -37%
泰安	28,598	↑ 4576%	↓ -26%	108	↓ -4%	↓ -29%	98	↓ -5%	↓ -31%	1,311	↓ -37%
北部	28,598	↑ 4576%	↓ -26%	108	↓ -4%	↓ -29%	98	↓ -5%	↓ -31%	1,311	↓ -37%
武汉	226,405	↓ -2%	↓ -22%	869	↓ -3%	↓ 34%	787	↓ -3%	↓ 33%	10,438	↓ -48%
宝鸡	28,130	↓ -15%	↓ -43%	119	↓ -11%	↓ -39%	109	↓ -7%	↓ -41%	1,899	↓ -38%
中部	254,535	↓ -4%	↓ -25%	988	↓ -4%	↓ -35%	896	↓ -4%	↓ -34%	12,337	↓ -47%
成都	361,062	↑ 7%	↑ 31%	1,244	↑ 42%	↓ -5%	1,132	↑ 60%	↓ -6%	15,285	↓ -22%
柳州	57,224	↑ 17%	↓ -54%	272	↓ 11%	↓ -43%	233	↓ -10%	↓ 43%	2,964	↓ -30%
南宁	95,290	↑ 6%	↓ -42%	513	↓ -31%	↓ -29%	394	↓ -44%	↓ -31%	6,069	↓ -29%
西部	513,576	↑ 7%	↓ -9%	2,029	↑ 5%	↓ -19%	1,759	↑ 6%	↓ -19%	24,318	↓ -25%
总计	3,455,620	7%	-19%	13,032	-22%	-22%	10,889	-28%	-26%	150,720	-33%
上升城市数目		22	11		16	9		12	9		1
下降城市数目		15	25		22	28		26	28		41

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/10/28



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 16.8 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	12,946	-1%	14%	13.8	-19%	16%
上海	4,978	3%	1%	5.5	24%	42%
广州	12,468	1%	16%	21.4	30%	49%
深圳	3,693	1%	71%	10.3	6%	56%
一线城市		1%	26%	12.8	10%	41%
杭州	1,886	-13%	0%	2.5	-6%	10%
南京	9,143	0%	13%	22.6	14%	77%
苏州	7,440	-1%	-15%	11.3	60%	-11%
福州	5,278	0%	-13%	26.3	1%	19%
南宁	8,735	-1%	-13%	17.0	36%	24%
温州	12,490	0%	11%	24.8	113%	64%
莆田	1,794	0%	-10%	24.2	-5%	-2%
宁波	4,415	-1%	21%	23.4	120%	221%
东营	1,461	0%	-14%	15.3	49%	13%
平均		-1%	6%	16.8	33%	44%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/10/28；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

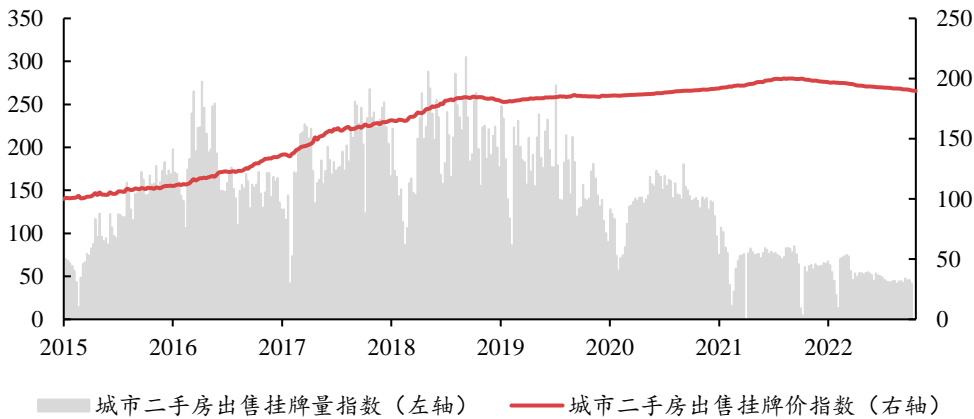
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	285,678	↑1%	↑10%	1,103	↓12%	↑22%	918	↓17%	↑22%	10,918	↓27%
深圳	47,245	↑1%	-	171	↑6%	↑90%	156	↑4%	↑101%	1,673	↓45%
杭州	51,276	↑8%	↑56%	169	↓15%	↑55%	152	↓17%	↑58%	2,321	↓46%
南京	141,915	↓2%	↓6%	495	↓12%	↑1%	439	↓15%	↑2%	5,354	↓32%
成都	339,718	↑1%	↑456%	1,199	↑69%	↑465%	1,099	↑79%	↑479%	11,575	↑274%
青岛	97,436	↓10%	↑344%	374	↓2%	↑256%	340	↓2%	↑282%	2,899	↓32%
扬州	32,804	↑41%	↑229%	107	↓9%	↑205%	95	↓11%	↑212%	883	↑14%
苏州	139,339	↑13%	↑25%	440	↓15%	↑18%	391	↓17%	↑15%	4,382	↓22%
厦门	33,251	↓30%	↓19%	141	↓10%	↓6%	135	↓4%	↓8%	1,867	↓42%
宝鸡	8,399	↑3%	↓38%	29	↑2%	↓40%	26	↑1%	↓42%	399	↓28%
东莞	71,246	↑17%	↑341%	225	↓21%	↑190%	203	↓22%	↑261%	1,411	↓14%
南宁	31,041	↓24%	↑35%	126	↓14%	↑42%	110	↓20%	↑46%	1,333	↓2%
佛山	113,800	↑6%	↑27%	417	↓26%	↑27%	366	↓28%	↑24%	4,622	↓19%
金华	15,911	↓24%	↓44%	69	↓27%	↓42%	64	↓27%	↓39%	1,169	↓55%
江门	18,195	↑21%	↑55%	58	↑5%	↑45%	53	↑8%	↑51%	538	↓22%
总计	1,427,253	1%	64%	5,122	-2%	62%	4,547	-3%	64%	51,345	-14%
上升城市数目		10	10		4	12		4	12		2
下降城市数目		5	4		11	3		11	3		13

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/10/28

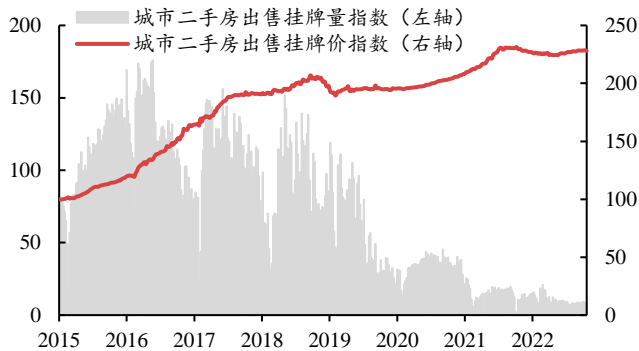


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



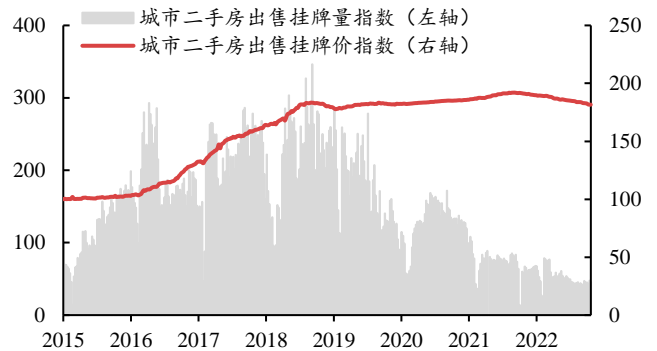
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/23

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



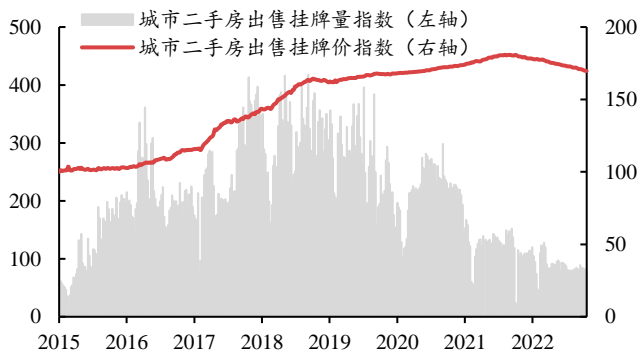
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/23

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



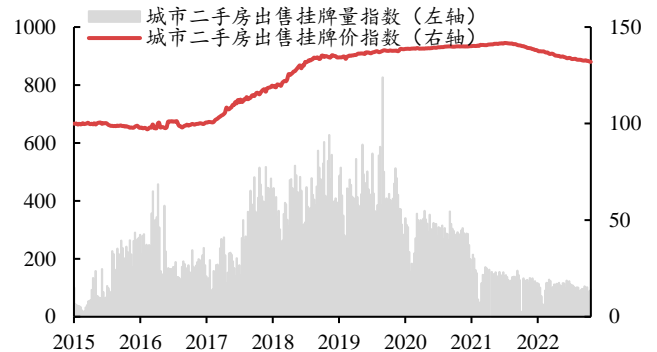
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/23

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 2022/10/23

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 2022/10/23



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：湖北恩施等地阶段性取消首套住房商贷利率下限

日期	地区/部门	简述
2022-10-24	孝感	孝感市在公积金住房贷款方面提高了贷款额度，降低了贷款首付比例，扩大了商转公办理范围。并且，首次申请公积金贷款购房额度调整至最高 60 万元。
2022-10-24	梅州	《实施细则》明确了提取额度，即在未申请个人住房公积金贷款的前提下，可一次性提取购房人本人及配偶的住房公积金账户余额（保留十元以上）用于支付购房首付款。
2022-10-25	湖北恩施	在 2022 年底前阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。加大房地产开发贷款投放力度，鼓励银行机构向上积极争取政策。在住房公积金政策方面，下调首套个人住房公积金贷款利率；扩大住房公积金异地贷款范围。
2022-10-26	人民银行党委、外汇局党组	据中国人民银行官方微信，人民银行党委、外汇局党组于近日召开扩大会议，会议提到要更好满足居民的刚性和改善性住房需求，加大力度助推“保交楼、稳民生”工作。
2022-10-26	安庆	自 2022 年 10 月 19 日起，安庆市阶段性取消新发放的首套住房商业性个人住房贷款利率下限，该政策执行至 2022 年 12 月 31 日。在该政策范围内，银行和客户可按市场化原则确定具体的新发放首套住房贷款利率水平。
2022-10-27	福州	福州市城乡建设局下发《关于房地产开发企业项目竣工验收交付前相关事项的通知》，其中提到房企交房前需在交房现场公开展示“两书一表”，即住宅使用说明书、住宅质量保证书、房屋建筑工程竣工验收备案表。
2022-10-27	福州仓山区	启动人才公寓社会化运营。《办法》根据人才层次将保障对象分为 5 类，不同类型每月给予不同标准的租金补贴，优惠期最长不超过 5 年。
2022-10-27	自贡	实行“认贷不认房”。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买新建商品住房，银行金融机构执行首套房贷款政策；且将公积金贷款首付比例降至 20%。
2022-10-27	北海	《通知》显示，停止执行同一套房缴存人办理购买、建造、翻建、大修自住住房提取住房公积金或申请住房公积金贷款二选一的政策，恢复“可提可贷”。
2022-10-27	哈尔滨	在 2021 年 10 月 29 日以后生育第二、第三胎的家庭，在 9 区内购买新建商品住房的，凭网签备案的《商品房买卖合同》、户口簿和出生医学证明等，分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴。
2022-10-27	宁波	宁波市户口迁移细则自今日 10 月 27 日起开始执行，细则提到实行“70 年产权房即可落户”，取消原先“缴纳社保”要求。
2022-10-27	湖北神农架林区	印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的工作措施》，其中提出：1) 住房公积金个人房屋贷款额度由 50 万上调至 60 万元。2) 居民家庭首次购买普通商品住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由 30% 降为 20%。3) 对贷款购买普通商品住宅的家庭，首套/二套商业性个人住房贷款利率调整为上限不超过 4.8%/5.05% 等。
2022-10-28	上海临港	放松购房条件。符合相关条件（单位、个人、工作年限条件）的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 1 年及以上、且在本市无住房的，在新片区限购 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。



2022-10-28	厦门	1) 购买厦门市新建商品住房的职工及其配偶可向厦门市住房公积金中心申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。2) 多孩家庭购买首套房公积金贷款额度增加10万元。
2022-10-28	湖北十堰	购房人及其配偶在购房地和住房公积金缴存地有两套（含）以内住房的，可办理住房公积金提取业务。另本人、配偶、父母及子女购房或还贷可提取公积金。
2022-10-28	东莞	未参缴的个体工商户及其雇员、台港澳人员和外籍人员、在校生可参照灵活就业人员参加住房公积金制度。

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：大悦城规模为 15 亿元公司债券最终票面利率为 3.13%

日期	对象	简述
2022-10-27	景瑞控股	出售目标公司（主要业务活动为投资控股）25%股权，对价约为人民币 1.22 亿元。
2022-10-27	大悦城	大悦城控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）实际发行规模为 15 亿元，最终票面利率为 3.13%。
2022-10-27	万科 A	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期）发行规模不超过人民币 25 亿元（含 25 亿元），本期债券分为两个品种，品种一/品种二期限为 5 年期/7 年期，附第 3 年末/第 5 年末发行人赎回选择权、票面利率调整选择权、投资者回售选择权，票面利率为 3.45%/利率询价区间为 3.40%-4.40%。
2022-10-28	荣盛发展	荣盛建设 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）所设立的“荣盛建设-招商证券-19 荣盛 E1 担保及信托财产专户”因可交换债持有人分别进行可交换债自愿换股减持约 842.39 万股、4802.32 万股，两次变动后合计持有股份 25.15 亿股，占总股本比例 57.83%。

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报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



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。