

内地房地产行业周报

销售投资企稳回升，地方政策持续发力

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升5%，2023年累计成交面积同比下降1%。其中一线环比上升较多城市为北京、上海，分别环比上升39%、46%。一、三线城市累计成交面积同比分别下降5%、12%，二线城市累计成交面积同比上升5%。2023年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降50%、44%、37%。

截至3月17日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期13.8个月，环比下降3%。福州和苏州去化周期环比下降较多，分别下降12%和9%，去化周期分别由上期的27.7个月和11.6个月变动至24.4月和10.6个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降5%。其中环比下降较多城市为金华、成都，分别环比上升61%、24%。2023年累计成交面积同比上升58%。2023年累计同比下降较多城市包括金华、宝鸡，分别下降39%、7%。

本周观点:

本周重点城市新房成交面积环比增速回正，较上周环比上升20pct。其中，芜湖、扬州等地成交环比上升较快带动三线城市成交面积环比上升19%，较上周增速加快43pct；及长三角地区新房成交面积环比上升16%，较上周增速加快35pct。二手房成交方面，本周重点城市二手房成交面积环比继续下滑，较上周下降8pct。成都、青岛等地成交环比回落及厦门成交环比进一步下滑带动重点城市成交面积环比下降。

库存方面，在近期销售回升影响下，重点城市去化周期环比持续下降，平均去化周期在13.8个月，环比下降3%，较上周增速放缓4pct。

投资建议:

销售持续复苏，保障房政策高频。2月行业经济数据整体趋好，销售端呈现明显复苏态势，1-2月全国商品房销售金额累计同比下降0.1%，较2022年全年降幅收窄26.6pct；其中住宅销售金额增速在连续下滑11个月后首次回正，累计同比上升3.5%，销售回暖主要得益于近期政策边际改善带动前期积累的市场需求得到释放。后期销售增速若维持在较高位仍需需求侧政策激励，如本周五央行宣布将降准0.25个bp；地方政策上，南阳降低二套住房首付比例、徐州取消首房首贷申请条件等。开发投资方面，由于行业流动性压力尚存，土地市场热度恢复较慢，目前地产投资主要依靠建安投资。2月行业开工及竣工情况持续改善，较2022年全年，23年1-2月房屋新开工面积同比降幅收窄31.1pct；房屋竣工面积同比增长8.0%，继2022年竣工数据出现下滑后其同比首次止跌回升。展望未来，地方保交楼推进在短期内或影响建安投资增量，后续销售端企稳及融资端政策持续推进或为企业流动性提供更多支撑，进一步带动土地面复苏。近期各地政策在住房保障方面高频，未来或有更多租赁住房支持政策出台，长租房市场或将迎来一定的发展空间。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

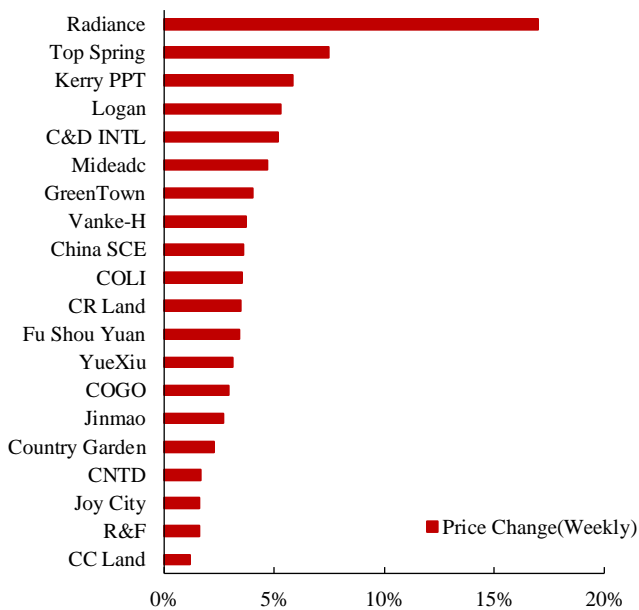


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

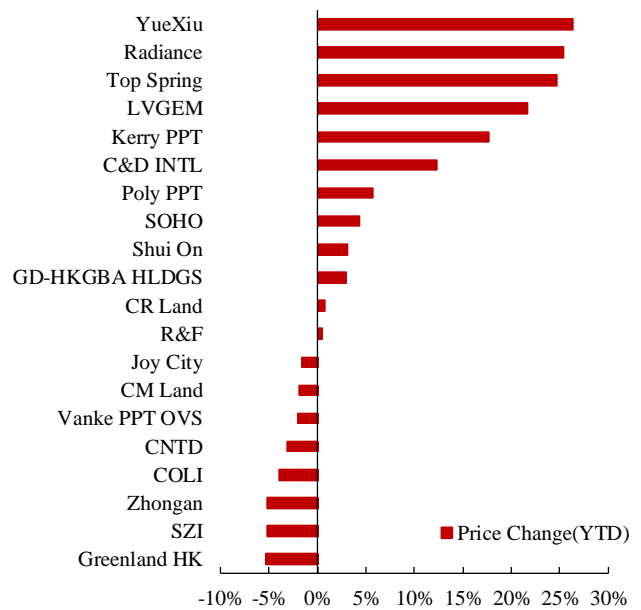
本周，金辉控股、莱蒙国际、嘉里建设本周涨幅居前。越秀地产、金辉控股、莱蒙国际年初至今涨幅居前。

图 1：金辉控股、莱蒙国际、嘉里建设本周涨幅居前



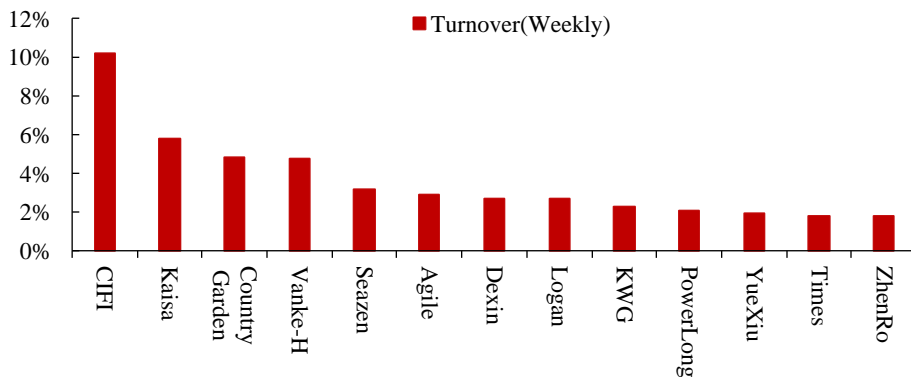
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、金辉控股、莱蒙国际年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、佳兆业集团、碧桂园本周换手率居前



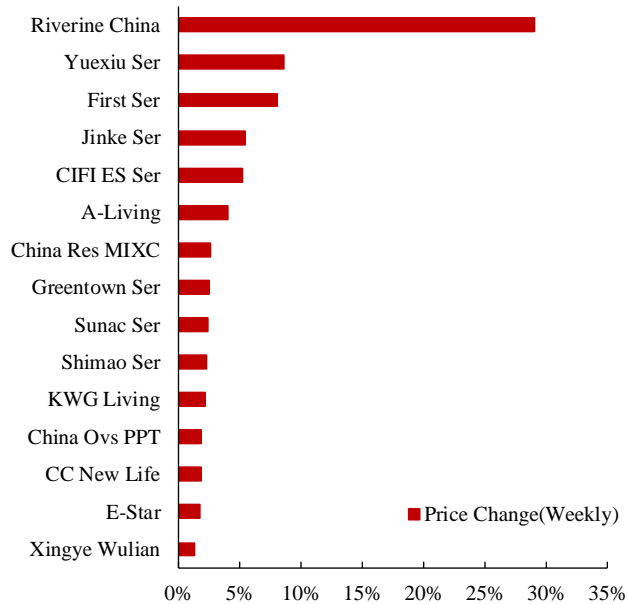
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

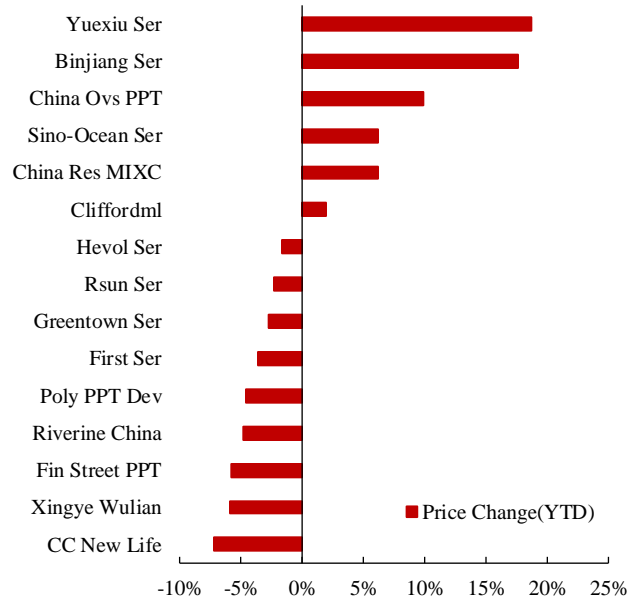
本周，浦江中国、越秀服务、第一服务控股本周涨幅居前本周涨幅居前。越秀服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：浦江中国、越秀服务、第一服务控股本周涨幅居前



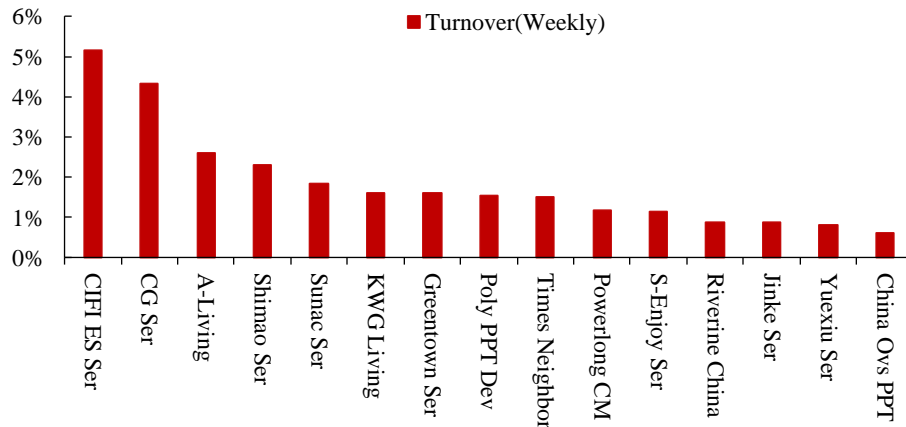
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、雅生活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 3-17			本年截至 3-17	
	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	173,363	39%	85%	635	84%	33%	353	21%	44%	1,363	14%
上海	355,200	46%	121%	1,167	49%	9%	700	11%	50%	3,029	-8%
广州	169,565	-19%	9%	838	143%	12%	447	61%	32%	1,462	-4%
深圳	63,291	-13%	45%	274	81%	-7%	168	43%	20%	542	-28%
一线城市	761,419	17%	68%	2,914	80%	12%	1,669	27%	40%	6,396	-5%
二线城市	2,248,824	-4%	51%	10,255	96%	30%	5,683	38%	42%	19,683	5%
三线城市	1,175,740	19%	30%	4,841	99%	6%	2,588	42%	8%	8,957	-11%
北京	173,363	↑39%	↑85%	635	↑84%	↑33%	353	↑21%	↑44%	1,363	↑14%
青岛	310,911	↑17%	↑98%	1,247	↑166%	↑63%	672	↑74%	↑87%	2,076	↑14%
济南	245,185	↑1%	↑35%	1,188	↑79%	↑48%	592	↑6%	↑38%	2,215	↑32%
东营	35,493	↑9%	↑23%	155	↑85%	↑31%	90	↑25%	↑18%	294	↑15%
环渤海	764,952	↑15%	↑66%	3,225	↑107%	↑49%	1,707	↑31%	↑53%	5,948	↑20%
上海	355,200	↑46%	↑121%	1,167	↑49%	↑9%	700	↑11%	↑50%	3,029	↓-8%
南京	197,542	↓-14%	↑48%	886	↑120%	↓-20%	564	↑63%	↑30%	1,624	↓-34%
杭州	158,352	↓0%	↑110%	740	↑54%	↑51%	382	↑5%	↑57%	1,881	↑17%
苏州	155,183	↑4%	↑45%	664	↑124%	↑23%	386	↑55%	↑30%	1,220	↓-19%
海门	7,561	↓-5%	↑183%	35	↓-6%	↑66%	21	↓-24%	↑162%	88	↑64%
江阴	41,718	↑33%	-	167	↑141%	↑43%	97	↑81%	↑32%	291	↑17%
温州	149,567	↑18%	↑80%	749	↑52%	↑89%	312	↑6%	↑57%	1,783	↑110%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	113,500	↑40%	↑49%	323	↑187%	↑21%	195	↑132%	↑40%	588	↓-9%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	63,074	↑228%	↓-51%	180	↑4%	↓-60%	92	↓-29%	↓-70%	420	↓-50%
扬州	62,363	↑91%	↑96%	167	↑20%	↑23%	108	↑7%	↑36%	369	↑17%
舟山	28,942	↑45%	↑2%	102	↑223%	↑23%	58	↑140%	↑4%	145	↓-20%
池州	7,310	↓-36%	↑12%	50	↑29%	↑57%	31	↓-6%	↑93%	106	↑6%
嘉兴	28,929	↓-28%	↑24%	182	↑294%	↑99%	98	↑113%	↑121%	229	↑31%
衢州	-	-	-	-	↓-100%	↓-100%	-	-	-	17	↓-62%
宁波	81,526	↓-16%	↓-15%	440	↑107%	↑6%	234	↑39%	↑10%	760	↓0%
长三角	1,450,767	↑16%	↑31%	5,853	↑76%	↓-6%	3,278	↑28%	↑7%	12,551	↓-18%
广州	169,565	↓-19%	↑9%	838	↑143%	↑12%	447	↑61%	↑32%	1,462	↓-4%
深圳	63,291	↓-13%	↑45%	274	↑81%	↓-7%	168	↑43%	↑20%	542	↓-28%
福州	53,867	↑28%	↑22%	208	↑84%	↓-7%	123	↑63%	↓-4%	420	↓-15%
厦门	-	-	-	205	↑42%	↑50%	71	↑3%	↑90%	417	↑33%
莆田	11,481	↑20%	↓-28%	57	↑32%	↓-34%	28	↓-2%	↓-30%	116	↓-44%
惠州	50,067	↓-12%	↑156%	236	↑224%	↑192%	133	↑108%	↑174%	382	↑107%
佛山	234,400	↑5%	↑57%	1,076	↑199%	↑70%	551	↑93%	↑57%	1,659	↑19%
肇庆	20,237	↓-10%	-	94	↑42%	-	52	↓-4%	-	198	-
韶关	18,860	↓-13%	↑11%	109	↑65%	↑35%	50	↑3%	↑19%	191	↓-10%
云浮	11,429	↑16%	↑52%	49	↑14%	↑10%	27	↓-24%	↑53%	104	↓-14%
东莞	71,542	↓-35%	-	394	↑186%	-	219	↑81%	-	706	-
江门	50,660	↑8%	↑147%	244	↑87%	↑96%	121	↑14%	↑139%	435	↑67%
珠三角及南部其它城市	755,400	↓-16%	↑59%	3,785	↑126%	↑55%	1,990	↑55%	↑67%	6,632	↑21%
大连	-	-	-	65	↑68%	↓-25%	14	↓-47%	↓-74%	132	↑38%
泰安	58,841	↓-7%	↑75%	248	↑166%	↑59%	153	↑113%	↑74%	405	↑15%
北部	58,841	↓-15%	↑11%	313	↑137%	↑29%	167	↑71%	↑19%	537	↑20%
武汉	355,903	↓-6%	↑75%	1,692	↑98%	↑71%	906	↑32%	↑76%	3,091	↑30%
荆门	83,282	↑144%	↑324%	168	↑200%	↑47%	128	↑144%	↑151%	292	↑28%
宝鸡	44,478	↑55%	↑2800%	160	↑28%	↓-32%	82	↓-16%	↓-10%	339	↓-37%
中部	483,663	↑10%	↑116%	2,021	↑95%	↑51%	1,116	↑33%	↑70%	3,722	↑18%
成都	389,705	↓-7%	↑12%	1,781	↑74%	↓0%	1,025	↑31%	↑3%	3,636	↓-17%
柳州	53,547	↓-22%	↓-1%	288	↑96%	↑47%	161	↑57%	↑20%	505	↓-32%
南宁	229,108	↑28%	↑86%	744	↑93%	↑40%	495	↑68%	↑64%	1,505	↑31%
西部	672,360	↑1%	↑28%	2,813	↑81%	↑9%	1,682	↑43%	↑18%	5,646	↓-10%
总计	4,185,983	5%	47%	18,010	94%	20%	9,940	37%	31%	35,037	-1%
上升城市数目		20	29		36	28		30	31		19
下降城市数目		16	4		1	7		7	4		17

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/3/17



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 13.8 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	11,869	1%	3%	18.7	-4%	-22%
上海	5,557	-2%	9%	4.8	-5%	0%
广州	11,918	0%	9%	14.2	-4%	-3%
深圳	4,079	3%	62%	14.9	-5%	73%
一线城市		1%	21%	13.1	-5%	12%
杭州	2,049	14%	0%	2.8	8%	-34%
南京	8,739	-1%	1%	9.9	-7%	26%
苏州	7,011	0%	-22%	10.6	-9%	-36%
福州	5,078	-1%	-12%	24.4	-12%	-6%
厦门	3,110	2%	-1%	15.2	20%	-34%
温州	14,001	0%	19%	18.7	-5%	-37%
莆田	1,496	-1%	-15%	26.3	-5%	28%
宁波	4,155	-2%	2%	9.4	-3%	-4%
东营	1,515	-2%	-6%	9.8	-2%	-28%
平均		1%	4%	13.8	-3%	-6%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/3/17；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

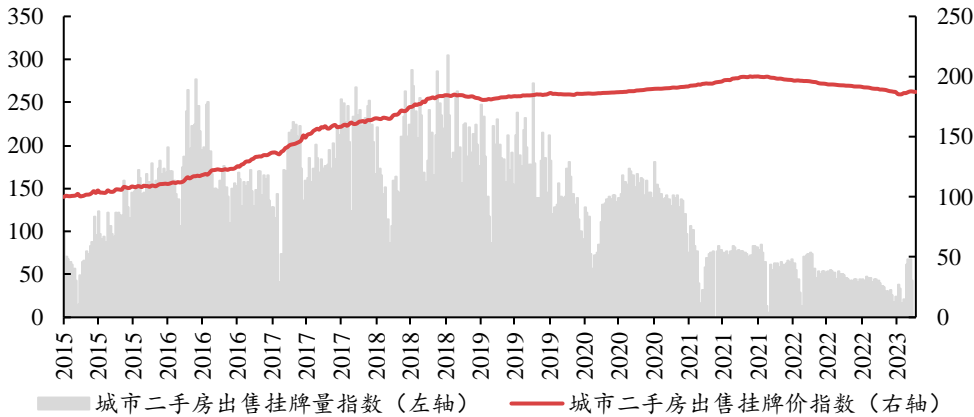
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	409,204	↑5%	↑27%	1,721	↑110%	↑34%	990	↑44%	↑26%	3,061	↑18%
深圳	83,864	↑9%	↑807%	324	↑111%	↑219%	203	↑54%	↑319%	574	↑107%
杭州	122,926	↑1%	↑119%	511	↑231%	↑139%	296	↑112%	↑121%	764	↑53%
南京	212,566	↓-1%	↑104%	880	↑82%	↑71%	548	↑53%	↑91%	1,798	↑55%
成都	454,397	↓-24%	↑58%	2,321	↑101%	↑111%	1,370	↑45%	↑102%	4,114	↑81%
青岛	169,811	↑6%	↑657%	697	↑141%	↑365%	426	↑72%	↑376%	1,161	↑239%
扬州	53,664	↓-1%	↑568%	227	↑111%	↑378%	130	↑49%	↑411%	387	↑308%
苏州	181,151	↓0%	↑130%	689	↑116%	↑121%	453	↑86%	↑110%	1,338	↑53%
厦门	53,590	↓-7%	↑8%	250	↑121%	↑17%	146	↑63%	↑20%	456	↑2%
宝鸡	7,364	↑159%	-	34	↓-4%	↓-23%	10	↓-58%	↓-43%	86	↓-7%
东莞	89,054	↑11%	↑645%	333	↑118%	↑312%	209	↑61%	↑411%	621	↑194%
南宁	61,161	↑37%	↑167%	224	↑104%	↑119%	136	↑55%	↑115%	410	↑80%
佛山	181,800	↑1%	↑109%	716	↑126%	↑94%	455	↑83%	↑110%	1,265	↑53%
金华	21,466	↓-61%	↓-47%	162	↑224%	↑19%	92	↑125%	↑5%	234	↓-39%
江门	22,731	↓-1%	↑64%	86	↑81%	↑62%	57	↑74%	↑77%	164	↑45%
总计	2,124,748	-5%	90%	9,176	113%	94%	5,520	58%	94%	16,432	58%
上升城市数目		8	13		14	14		14	14		13
下降城市数目		7	1		1	1		1	1		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/3/17

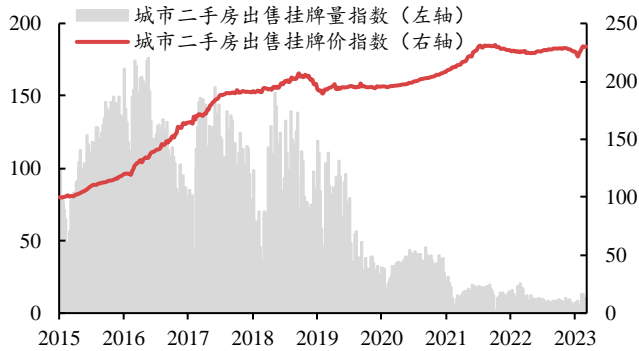


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



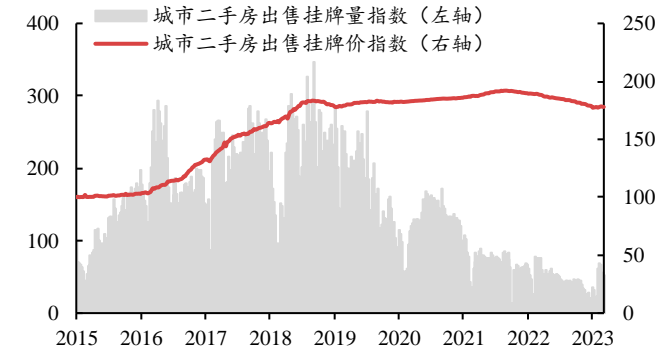
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/3/12

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



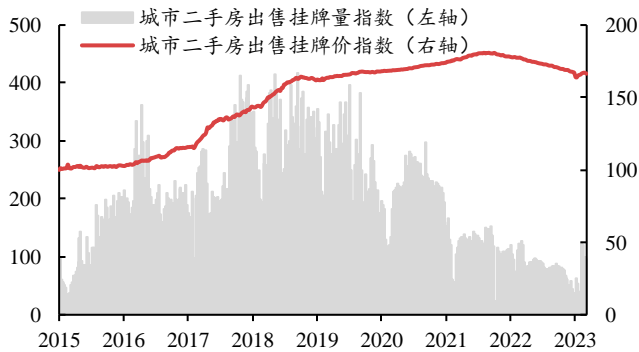
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/3/12

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



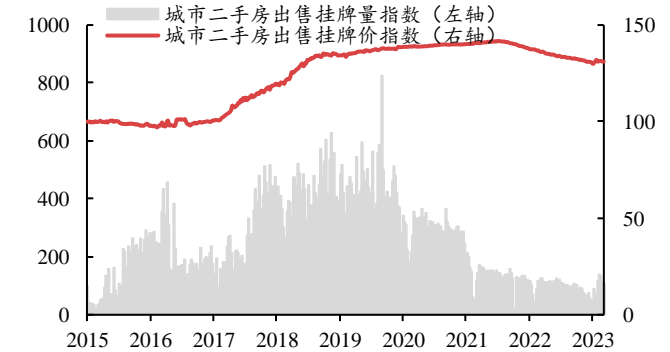
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/3/12

图 10：三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 2023/3/12

图 11：四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 2023/3/12



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：央行拟降准 0.25 个百分点；徐州取消首房首贷申请条件

日期	地区/部门	简述
2023-03-13	杭州	杭州发布户籍制度改革征求意见，其中提出，进一步放开学历落户。对已在杭州市区落实就业单位的 35 周岁以下（以下不含本数，下同）的普通高校大专学历毕业生，可在市区办理落户；45 周岁以下普通高校硕士研究生可以“先落户后就业”等措施。
2023-03-14	襄阳	湖北襄阳出台了借款人和共同借款人可添加共同还款人政策。根据这一政策，共同还款人的条件和范围包括借款人或共同借款人的父母、子女，具备完全民事行为能力、具有稳定收入，无未结清的各类商业性贷款和住房公积金贷款，且信用记录良好，年龄在 65 周岁以内的人员，但添加共同还款人最多不超过 4 人。
2023-03-14	登封	根据缴纳契税领取补贴公告，自网签购房合同签订之日起 30 日内缴纳契税的，按照缴纳契税金额的 25% 给予补贴；自网签购房合同签订之日起 90 日内缴纳契税的，按照缴纳契税金额的 20% 给予补贴。
2023-03-14	南阳	1) 降低了购买二套普通商品住房的首付款比例，由“不得低于网签备案合同房屋总价的 30%”降低为“不得低于网签备案合同房屋总价的 20%”。2) 提高了住房公积金的贷款比例，购买新建普通商品住房的，贷款额由“不得超过网签备案合同房屋总价的 70%”提升到“不得超过网签备案合同房屋总价的 80%”等。
2023-03-15	央行	日前，人民银行党委召开扩大会议，会议强调，要精准有力实施稳健的货币政策，把握好信贷投放节奏，保持货币信贷总量合理增长；坚持“房住不炒”定位，推动房地产市场平稳健康发展。
2023-03-15	衡水	自 2023 年 3 月起，衡水市下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至 3.8%，即将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 50 个基点。
2023-03-16	梅州	住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的 40 万元调整为 50 万元，单方缴存最高额度从 25 万元调整为 30 万元，异地缴存职工贷款最高额度从 20 万元调整为 25 万元。可按月提取公积金付房。
2023-03-16	徐州	优化住房公积金组合贷款政策，取消首房首贷申请条件；扩大公积金和商业银行组合贷款业务受理范围；放宽按月提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款业务办理条件等。
2023-03-17	吉安	在吉安市中心城区（井冈山经开区、吉州区、青原区、庐陵新区）购房的，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭（至少有一方在吉安市范围内缴存），住房公积金贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元；本地单缴存职工和异地缴存职工家庭，住房公积金贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元。
2023-03-17	亳州	《方案》表示将加快完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题。落实主体责任，确定发展保障性租赁住房的县区应及时向社会公布“十四五”期间保障性租赁住房发展目标 and 政策措施等。



2023-03-17	成都	《通知》从加强从业主体管理、加强房源发布管理、加强网签备案、加强住房租赁资金监管、畅通纠纷调处渠道、强化部门联合监管等方面提出了要求。其中提到，住房租赁企业应当告知承租人本通知的相关规定，协助承租人将住房租赁资金存入监管账户，不得直接或间接代收代付代管住房租赁资金。
2023-03-17	央行	中国人民银行决定于 2023 年 3 月 27 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）；本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 7.6%。

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：新湖中宝拟发行不超过人民币 20 亿元中期票据

日期	对象	简述
2023-03-14	新湖中宝	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 20 亿元中期票据。发行期限不超过 5 年（含 5 年），具体将根据公司的资金需求情况和发行时市场情况确定；票面利率及其支付方式由公司与主承销商根据市场情况确定。
2023-03-15	中国金茂	本公司间接全资附属公司金茂苏皖同意收购目标公司 37.7464% 的股权，对价约为人民币 20.61 亿元。于本次交易完成后，目标公司将成为本公司的间接全资附属公司。
2023-03-17	大悦城地产	本公司之间接全资附属公司重庆泽悦收购位于中国南京市土地使用权，代价为人民币 13.95 亿元。重庆泽悦已支付网上公开挂牌的竞买保证金人民币 2.67 亿元。
2023-03-18	中南建设	控股股东中南城投质押的部分公司股份被动减持约 1400.92 万股，占总股本比例的 0.37%；及被司法冻结 151.82 万股，占总股本比例的 0.04%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 2 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 2 月, 保利置业集团、越秀地产等累计销售额增速居前

公司	代码	2月累计销售金额		2月累计销售面积		2月销售金额		2月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
保利地产	600048.SH	638	22%	387	15%	343	43%	203	36%
万科A	000002.SZ	588	-10%	361	-9%	301	3%	194	5%
中国海外发展	0688.HK	406	59%	220	56%	274	153%	149	155%
华润置地	1109.HK	402	60%	167	-1%	242	147%	95	55%
招商蛇口	001979.SZ	383	52%	168	41%	225	124%	104	115%
绿城中国	3900.HK	279	24%	99	4%	158	37%	57	24%
中国金茂	0817.HK	241	42%	136	42%	141	102%	87	132%
金地集团	600383.SH	240	-2%	139	35%	148	54%	83	78%
越秀地产	0123.HK	226	187%	64	105%	137	386%	40	244%
融创中国	1918.HK	181	-64%	140	-63%	109	-51%	81	-51%
新城控股	601155.SH	136	-29%	160	-19%	78	-30%	89	-25%
保利置业集团	0119.HK	131	245%	45	119%	82	486%	28	243%
旭辉控股集团	0884.HK	128	-23%	87	-23%	78	-6%	49	-15%
雅居乐集团	3383.HK	126	-11%	83	-21%	61	-9%	41	-20%
世茂集团	0813.HK	86	-42%	56	-38%	41	-43%	27	-40%
远洋集团	3377.HK	84	2%	58	18%	51	36%	36	52%
合景泰富集团	1813.HK	79	-8%	44	-12%	43	-1%	24	-10%
中南建设	000961.SZ	76	-25%	65	-22%	44	-21%	37	-19%
中骏集团控股	1966.HK	69	-26%	57	-29%	38	-10%	33	-17%
宝龙地产	1238.HK	54	-31%	35	-30%	33	7%	22	9%
建业地产	0832.HK	50	58%	71	72%	21	83%	32	100%
合生创展集团	0754.HK	35	-29%	14	-44%	22	13%	9	3%
富力地产	2777.HK	35	-62%	22	-54%	21	-53%	14	-69%
禹洲集团	1628.HK	33	-59%	22	-51%	18	-48%	11	-42%
正荣地产	6158.HK	30	-74%	21	-71%	16	-54%	12	-52%
时代中国控股	1233.HK	28	-71%	17	-71%	20	-22%	11	-25%
融信中国	3301.HK	11	-92%	23	-90%	1	-98%	12	-72%
景瑞控股	1862.HK	8	-34%	4	-43%	5	-22%	3	-34%

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。