

地产行业周报（4.11-4.17）：统计局公布3月数据，显示一线城市房价率先环比回升

核心观点

本周统计局公布3月数据，全国销售量价降幅均收窄，一线城市二手房价现回升势头，北京、上海和深圳二手住宅价格环比分别上涨0.6%、0.4%和0.4%。上海二手成交表现亮眼，4月11日单日成交量打破今年峰值，创下5年来上海二手房单日网签成交量新高，房地产市场修复继续向好。美联香港楼价指数按周升1.1%，创下近2年单周最大升幅，楼价升至近2年半新高，香港楼市热度延续。

市场回顾

重点城市本周新房及二手房成交同环比上涨。本周重点29城新房成交面积154万方，环比上涨34.2%，同比上涨1.9%；重点13城二手房成交面积203万方，环比上涨32.6%，同比上涨10.7%。

本周百城新增供地环比下降。本周百城新增宅地390万平，环比下降39.2%，同比下降39.4%。

香港二手住宅价格环比持平。本周香港二手住宅价格指数环比持平，较2025年年底上升6.6%。

行业要闻：1. 上海：4月11日二手房成交1632套。接连打破今年3月28日1585套、3月14日1472套的年内两次单日成交峰值，更创下5年来上海二手房单日网签成交量新高。（今日房产）2. 香港特区：美联香港楼价指数最新报143.05点，按周升1.1%，创近2年单周最大升幅。本年迄今累升6.19%，已超越去年全年5.14%的升幅，楼价升至近2年半新高。（观点网）3. 今年首季内地买家在香港一二手住宅市场注册量达3882宗，金额约426.9亿港元，较去年同期分别上升约52.5%及约92.8%，均创有纪录以来同期新高。（资料来源：中原地产、仲量联行）

行业观点与投资建议：看好优质商业地产公司、香港开发商、布局核心城市的开发商及二手中介公司。本周中信房地产指数上涨4.13%，沪深300上涨1.99%，板块跑赢大盘。本周统计局公布3月数据，全国销售量价降幅均收窄，一线城市二手房价现回升势头，北京、上海和深圳二手住宅价格环比分别上涨0.6%、0.4%和0.4%。上海二手成交表现亮眼，4月11日单日成交量打破今年峰值，创下5年来上海二手房单日网签成交量新高，房地产市场修复继续向好。美联香港楼价指数按周升1.1%，创下近2年单周最大升幅，楼价升至近2年半新高，香港楼市热度延续。重点推荐A股：新城控股、大悦城、中国国贸、滨江集团、张江高科、建发股份、保利发展，港股：新鸿基地产、领展房产基金、华润万象生活、华润置地、中国金茂、绿城服务、建发国际集团、绿城中国、龙湖集团、贝壳-W等。

风险提示：房企销售及结转不及预期，物企外拓不及预期。

房地产

维持

强于大市

竺劲

zhujinbj@csc.com.cn

SAC 编号:S1440519120002

SFC 编号:BP491

吴梦茹

wumengru@csc.com.cn

SAC 编号:S1440525060002

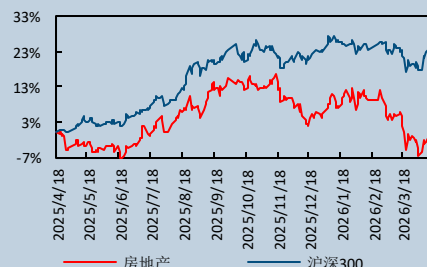
黄啸天

huangxiaotian@csc.com.cn

SAC 编号:S1440520070013

发布日期：2026年04月18日

市场表现



相关研究报告

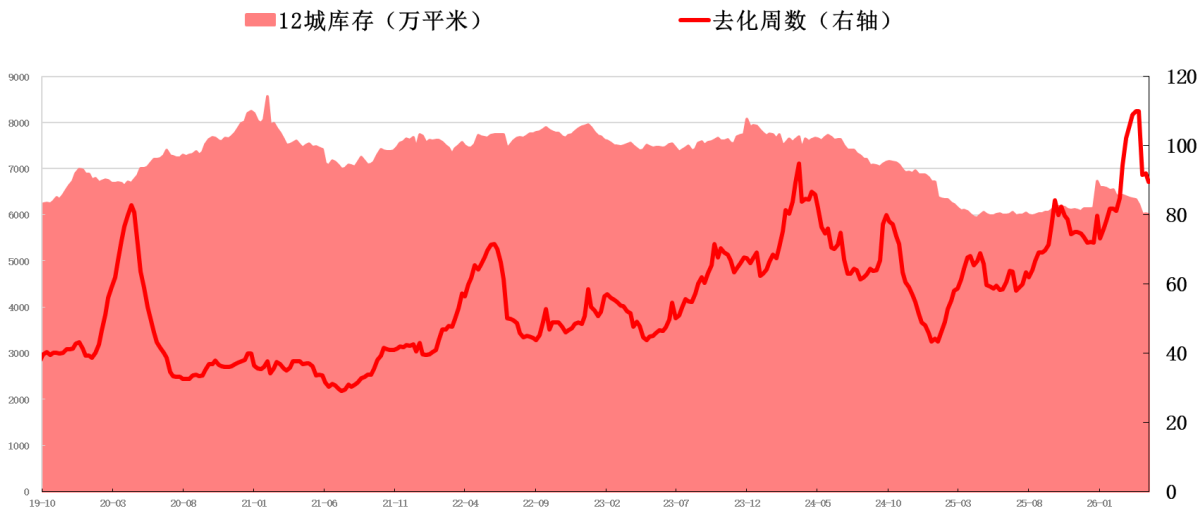
26.04.17	【中信建投房地产】：全国销售开工降幅收窄，上海二手成交表现亮眼——2026年3月统计局房地产数据点评
26.04.11	【中信建投房地产】：地产行业周报（4.4-4.10）：香港楼市新房二手房表现强势，杭州土拍市场回暖
26.04.05	【中信建投房地产】：地产行业周报（3.28-4.3）：多家经营服务类企业公告业绩，派息比例具备吸引力
26.03.28	【中信建投房地产】：地产行业周报（3.21-3.27）：地产板块企业业绩表现分化，部分企业盈利能力边际改善
26.03.21	【中信建投房地产】：地产行业周报（3.14-3.20）：香港楼市持续向好，地产板块陆续公告全年业绩

目录

重点城市新房周度成交.....	1
华北区域（北京、青岛）	2
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）	3
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）	4
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）	5
重点城市二手房周度成交.....	6
香港房地产市场本周动态	9
香港房地产市场情况	10
重点城市土地市场情况.....	11
百城新增供地建面及均价	11
全国宅地成交溢价率情况	11
核心城市土拍情况（仅涉宅用地）	12
重点城市推盘情况.....	13
周度发债回顾.....	14
周度要闻回顾.....	15
行业一周要闻回顾.....	15
公司一周要闻回顾.....	18
公司估值.....	20
风险分析.....	24

重点城市新房周度成交

图表1： 重点城市库存面积及去化周数（库存面积单位为万平）



资料来源：wind，中信建投

图表2： 本周主要城市成交信息汇总（万平）

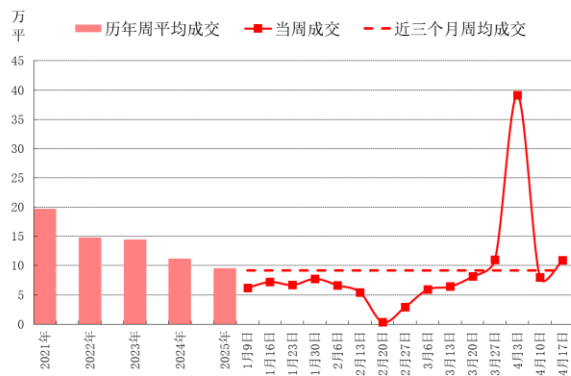
区域	城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025年 周均成交	2026年 周均成交	备注
华北区域	北京	10.97	37.21%	35.92%	9.57	9.08	商品住宅
	济南	8.92	63.74%	-8.49%	8.95	9.20	商品住宅
	青岛	12.63	18.26%	29.01%	11.73	10.89	商品住宅
长三角	上海	25.15	42.33%	35.43%	20.85	18.24	商品住宅
	杭州	7.22	129.42%	51.03%	8.20	5.46	商品住宅
	苏州	5.11	34.01%	40.08%	5.96	4.52	商品住宅
	江阴	0.86	-5.97%	-41.21%	1.30	1.49	商品住宅
	扬州	2.32	90.32%	99.72%	2.50	1.78	商品住宅
	芜湖	-	-	-	2.93	1.03	商品住宅
粤港澳	深圳	3.98	14.30%	-45.35%	5.01	3.64	商品住宅
	广州	13.50	14.86%	33.86%	13.70	12.63	商品住宅
	佛山	7.05	36.10%	7.63%	7.45	6.45	商品房
	江门	1.22	44.63%	-12.71%	1.45	1.16	商品住宅
	惠州	1.66	10.05%	-12.66%	1.44	1.30	商品住宅
其他地区	武汉	16.04	13.90%	40.14%	23.12	20.56	商品住宅
	成都	20.07	39.46%	-15.09%	19.51	15.55	商品房
	福州	2.68	38.19%	-8.21%	3.61	2.34	商品住宅
一线城市		53.61	31.05%	21.78%	49.13	43.59	----

请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

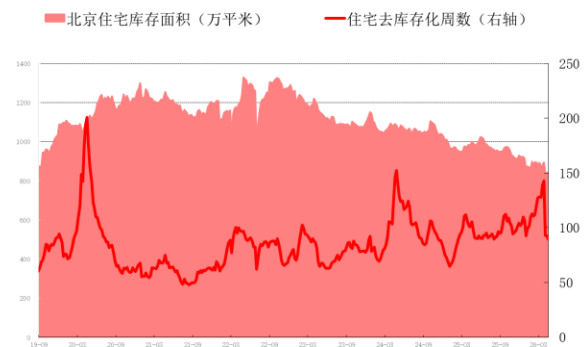
二线城市	80.28	34.75%	5.45%	93.66	75.26	---
三线城市	20.34	40.83%	-34.69%	36.11	20.63	---

资料来源: Wind, 中信建投

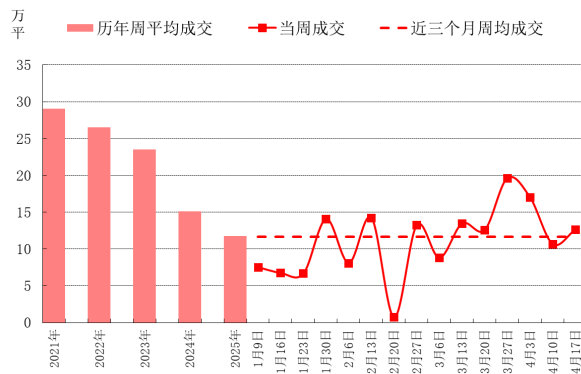
华北区域（北京、青岛）

图表3： 北京一手住宅周成交面积（万平）


资料来源: wind, 中信建投

图表4： 北京一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）


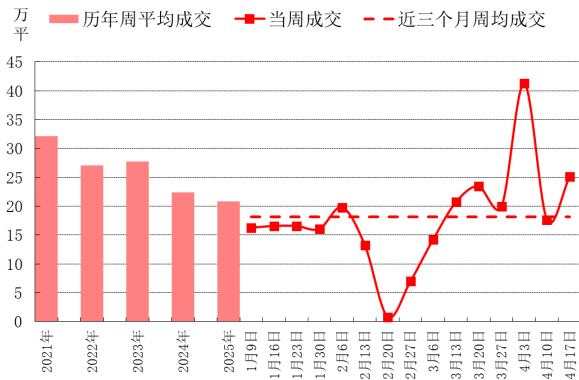
资料来源: wind, 中信建投

图表5： 青岛一手住宅周成交面积（万平）


资料来源: wind, 中信建投

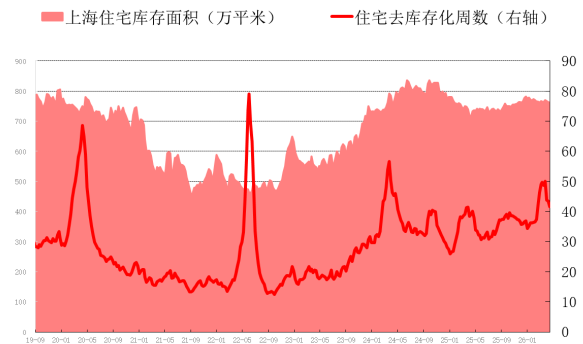
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）

图表6： 上海一手住宅周成交面积（万平）



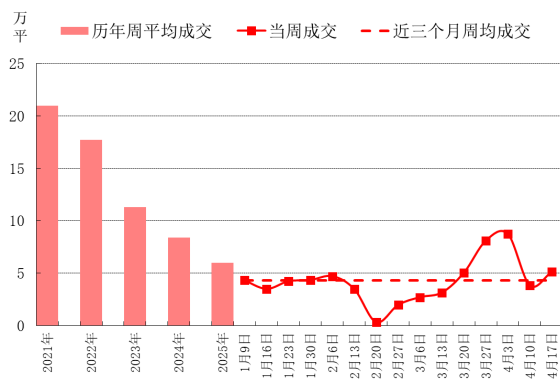
资料来源：wind，中信建投

图表7： 上海一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



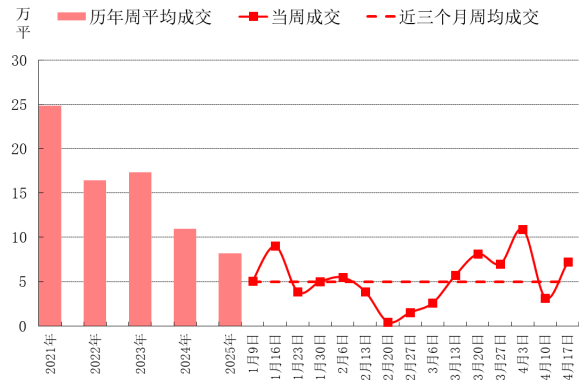
资料来源：wind，中信建投

图表8： 苏州一手住宅周成交面积（万平）



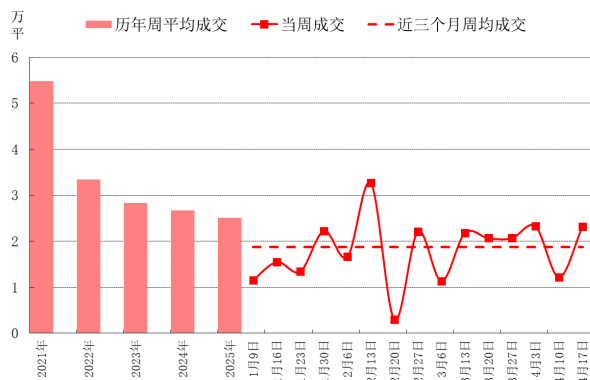
资料来源：wind，中信建投

图表9： 杭州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

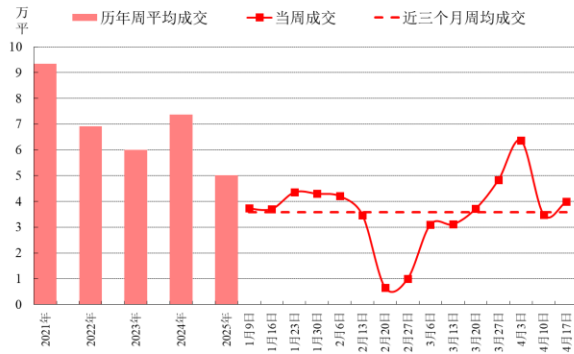
图表10： 扬州一手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

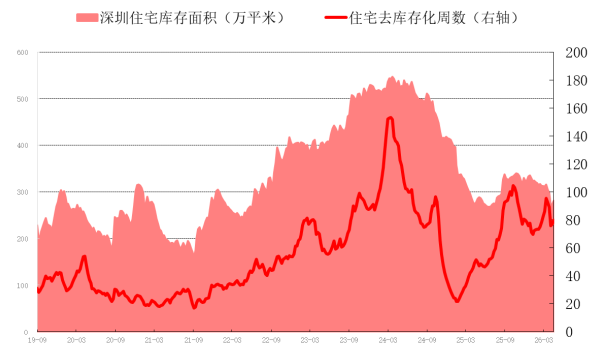
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）

图表11： 深圳一手住宅周成交面积（万平）



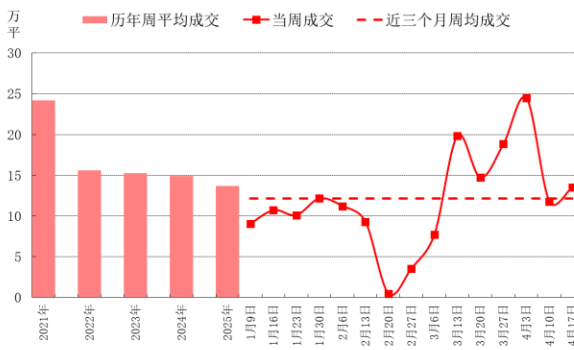
资料来源：wind，中信建投

图表12： 深圳一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



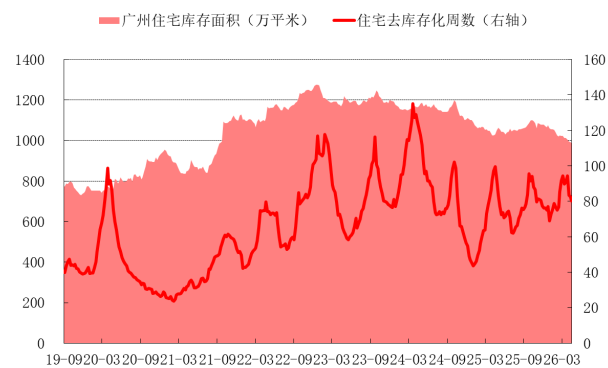
资料来源：wind，中信建投

图表13： 广州一手住宅周成交面积（万平）



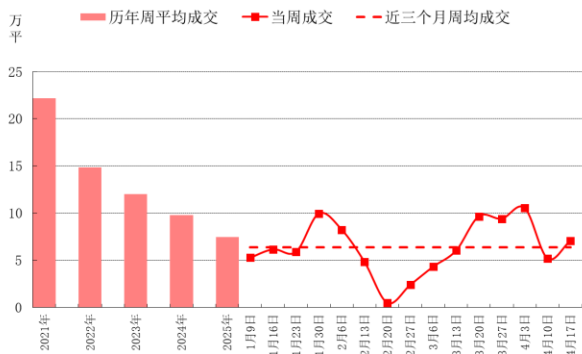
资料来源：wind，中信建投

图表14： 广州一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



资料来源：wind，中信建投

图表15： 佛山一手住宅周成交面积（万平）

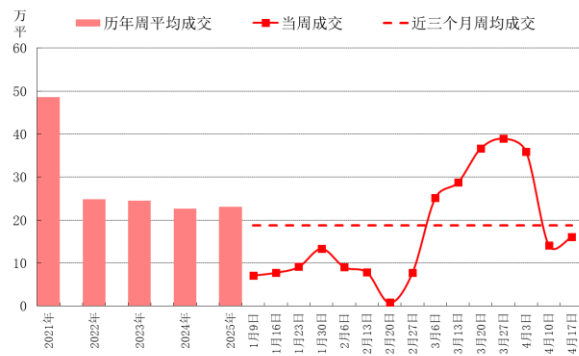


资料来源：wind，中信建投



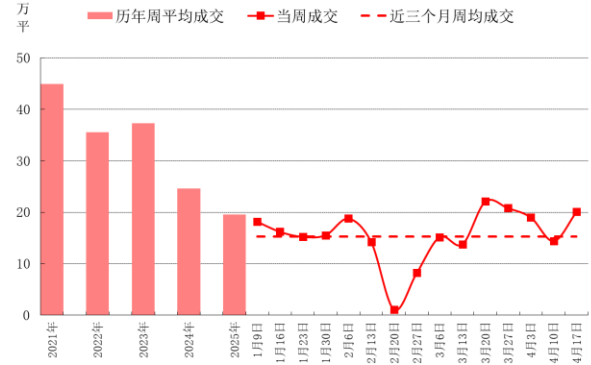
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）

图表16： 武汉一手住宅周成交面积（万平）



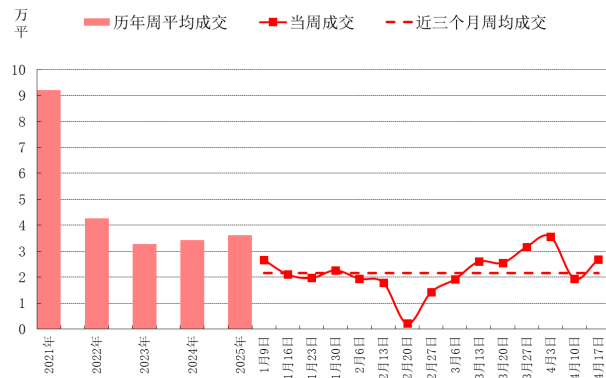
资料来源：wind，中信建投

图表17： 成都一手住宅周成交面积（万平）



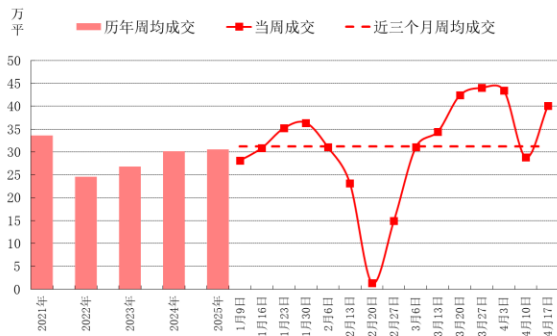
资料来源：wind，中信建投

图表18： 福州一手住宅周成交面积（万平）

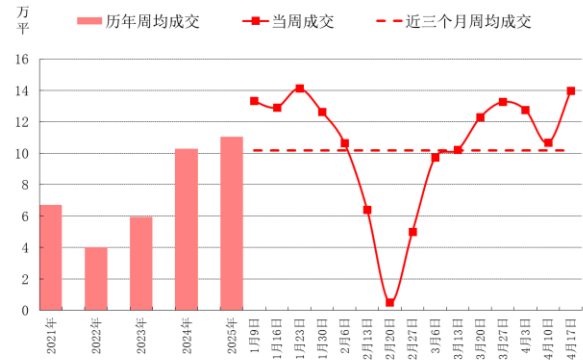


资料来源：wind，中信建投

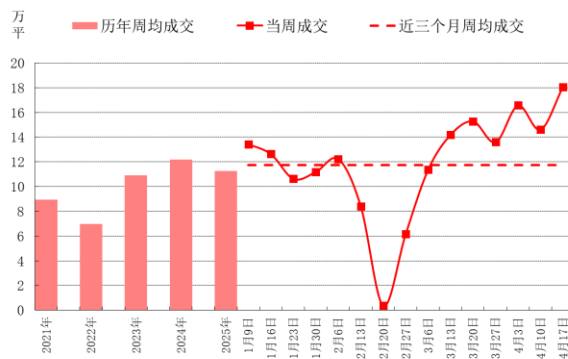
重点城市二手房周度成交

图表19：北京二手住宅周成交面积（万平）


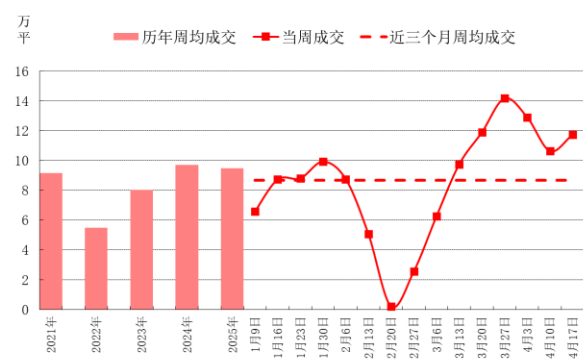
资料来源：wind，中信建投

图表20：深圳二手住宅周成交面积（万平）


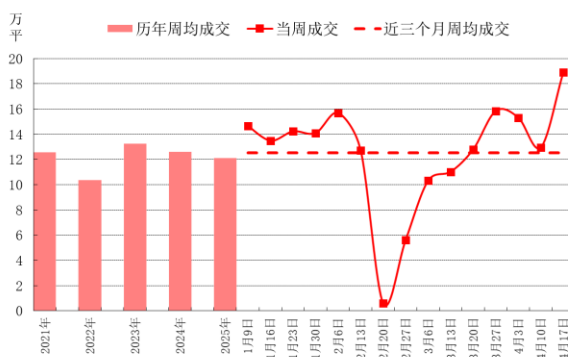
资料来源：wind，中信建投

图表21：青岛二手住宅周成交面积（万平）


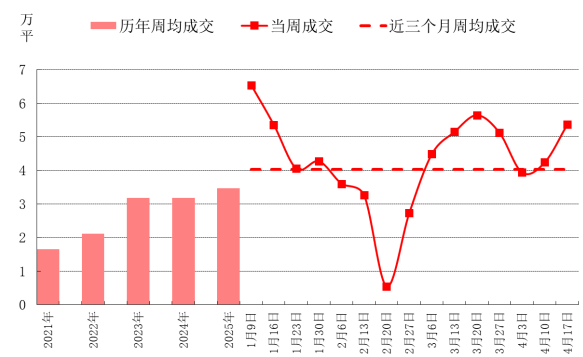
资料来源：wind，中信建投

图表22：杭州二手住宅周成交面积（万平）


资料来源：wind，中信建投

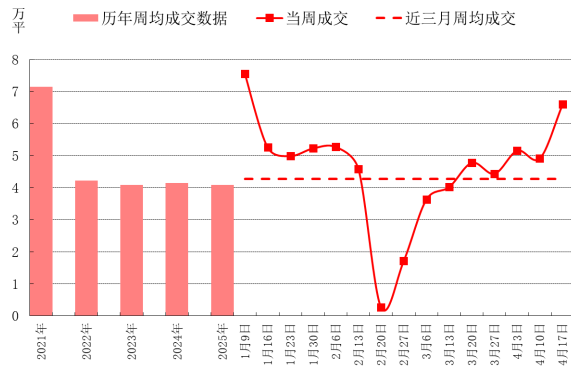
图表23：苏州二手住宅周成交面积（万平）


资料来源：wind，中信建投

图表24：扬州二手住宅周成交面积（万平）


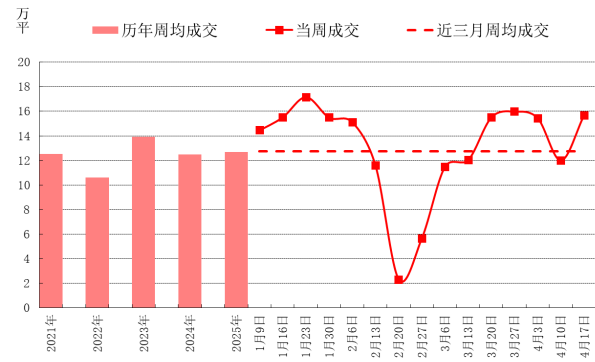
资料来源：wind，中信建投

图表25： 厦门二手住宅周成交面积（万平）



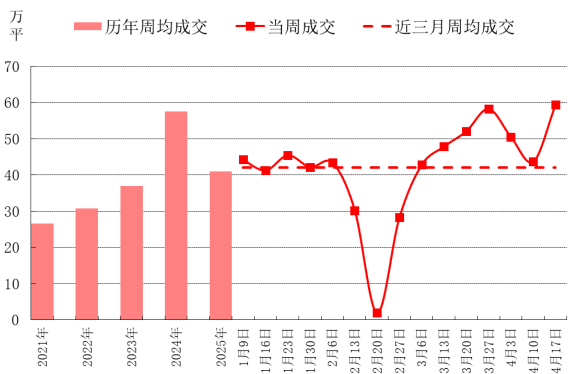
资料来源：wind，中信建投

图表26： 佛山二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

图表27： 成都二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

图表28： 本周二手住宅成交信息一览表（万平）

城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025 年周均成交	2026 年周均成交	备注
北京	40.14	39.41%	21.67%	30.52	30.99	二手住宅
深圳	13.98	30.99%	-6.38%	11.06	10.36	二手住宅
青岛	18.07	23.62%	61.62%	11.27	11.52	二手住宅
杭州	11.72	10.35%	-12.73%	9.46	8.39	二手住宅
苏州	18.89	45.91%	16.86%	12.10	12.06	二手住宅
南宁	7.70	20.07%	-6.03%	6.53	7.74	二手住宅
成都	59.37	35.94%	2.20%	42.88	40.60	二手住宅
厦门	6.60	34.19%	30.22%	4.08	4.45	二手住宅
江门	2.40	39.63%	31.27%	1.60	1.74	二手住宅
佛山	15.69	30.75%	4.88%	12.67	12.86	二手住宅
扬州	5.37	26.60%	28.66%	3.47	4.25	二手住宅

资料来源：Wind，中信建投

香港房地产市场本周动态

住宅市场：香港二手楼价持平，一季度内地买家成交量创历史同期新高

本周香港中原城市领先指数(二手房价格指数)按周环比持平,较上月同期上升 1.7%,较 2025 年年底上升 6.6%。今年首季内地买家在香港一二手住宅市场注册量达 3882 宗,金额约 426.9 亿港元,较去年同期分别上升约 52.5% 及约 92.8%,均创有纪录以来同期新高。(资料来源:中原地产、仲量联行)

开发动态：新鸿基启德项目上载楼书，会德丰将推新界新盘

新鸿基地产旗下香港启德天玺·海 2B 期已上载楼书，涉及 140 个单位，由两幢物业组成，目前已届现楼。会德丰的新界古洞 24 区住宅项目预计 6 月推出市场，涉及 457 伙。(资料来源:观点网)

办公酒店市场：传星展银行收购中环中心 6 层物业

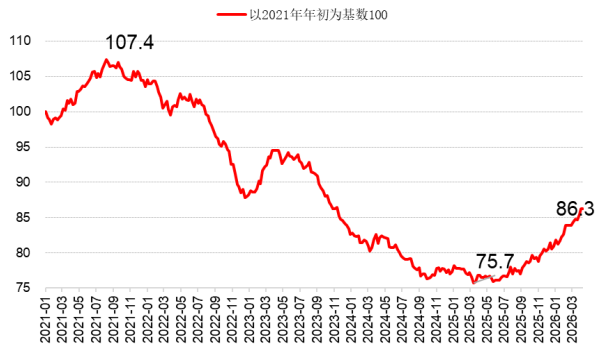
新加坡星展银行向世茂集团创始人许荣茂收购中环中心 6 层写字楼，市场传闻交易金额超过 25 亿港元，成为 2026 年至今香港最大宗商厦买卖。(资料来源:观点网)

商业市场：香港红磡首岸基座商场最快 2027 底开幕

由恒基地产、希慎兴业及帝国集团携手打造，位于红磡的“One Victoria Cove 首岸”，其基座商场近 12 万平方米，规划 150 个停车位。该商场项目将由希慎兴业有限公司统筹及营运，预计于 2027 底至 2028 年初开幕。(资料来源:观点网)

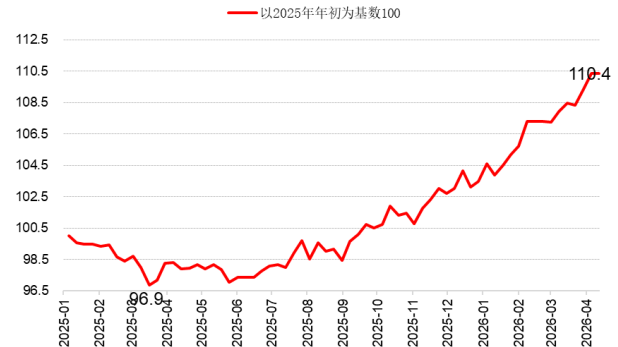
香港房地产市场情况

图表29： 香港二手住宅价格指数（以 2021 年年初为 100）



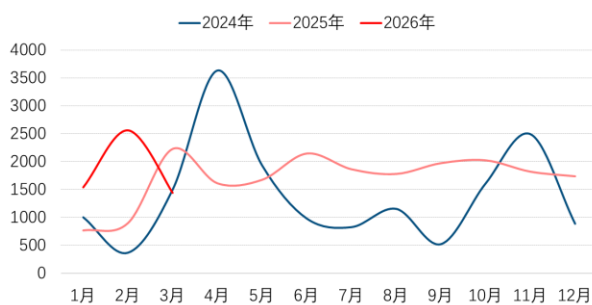
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表30： 香港二手住宅价格指数（以 2025 年年初为 100）



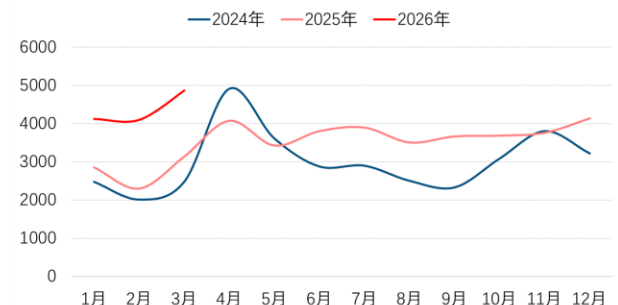
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表31： 香港一手住宅成交宗数



资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表32： 香港二手住宅成交宗数

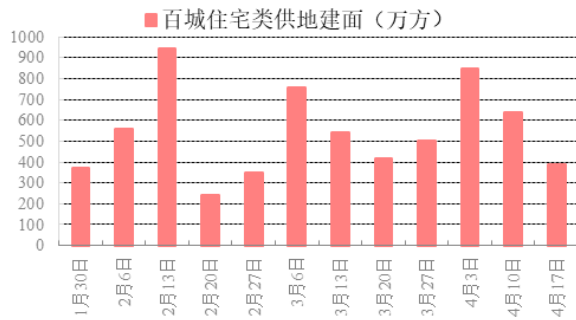


资料来源：wind，中原地产，中信建投

重点城市土地市场情况

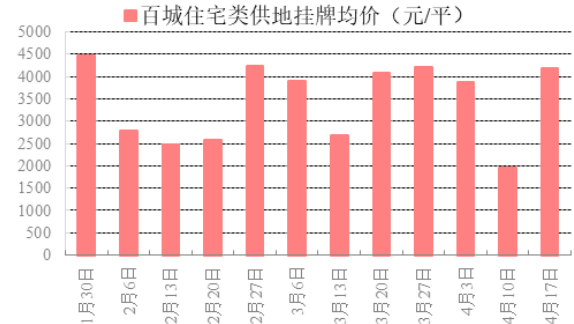
百城新增供地建面及均价

图表33：百城住宅供地面积（万方）



资料来源：wind，中信建投

图表34：百城住宅供地均价（元/平）



资料来源：wind，中信建投

全国宅地成交溢价率情况

图表35：全国宅地成交溢价率变化



数据来源：wind，中信建投证券

核心城市土拍情况（仅涉宅用地）

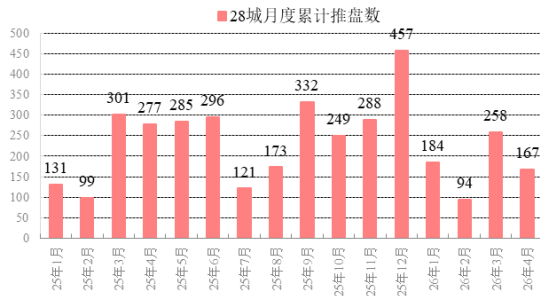
本周苏州、南京共 3 宗土地出让，总土地出让金 18.2 亿元，综合土拍溢价率为 0%。

图表36： 本周核心城市土拍情况

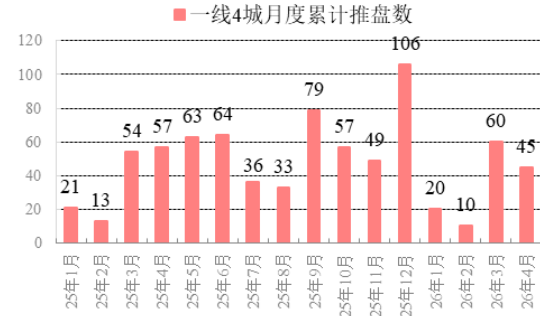
城市	地块区域	用途	容积率	建筑面积 (万平)	成交价 (亿元)	楼面价 (万元/平米)	溢价率	竞得单位
苏州	吴中区	住宅	1.02	8.55	14.11	1.65	0.0%	苏州吴中滨湖置业
南京	江北新区	住宅	1.60	1.50	1.63	1.09	0.0%	江北建投集团
南京	江北新区	住宅	1.60	2.24	2.44	1.09	0.0%	江北建投集团

资料来源：中指，中信建投证券

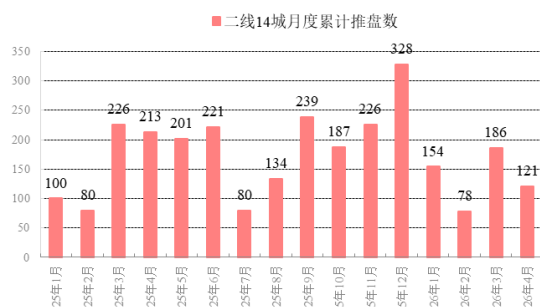
重点城市推盘情况

图表37： 重点城市推盘数


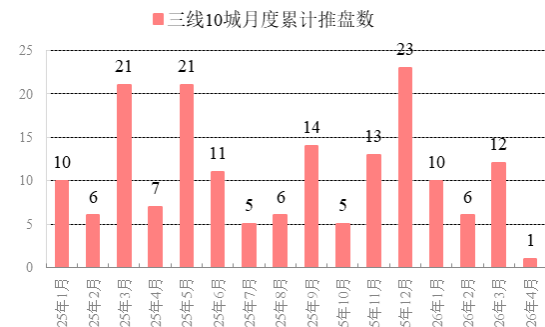
资料来源：wind，中信建投

图表38： 一线 4 城推盘数


资料来源：wind，中信建投

图表39： 二线 14 城推盘数


资料来源：wind，中信建投

图表40： 三线 10 城推盘数


资料来源：wind，中信建投

周度发债回顾

本周共有 9 家房地产公司发行了债务融资工具，总额为 190.5 亿元。从发行利率来看，本周房企发债平均成本为 2.14%，较前一周下降 43BP。

图表41： 房企一周发债回顾

证券代码	证券简称	发行公司	发行总额 (亿元)	起息日期	债券期限 (年)	票面利率 (%)	债券分类
245078.SH	26 保利 02	保利发展	15.0	2026/4/17	5.0	2.26	一般公司债
282453.SH	26 榕发 D1	福州建发	21.3	2026/4/17	1.0	1.60	私募债
102681345.IB	26 高速地产 MTN002	高速地产集团	6.0	2026/4/13	3.0	1.80	一般中期票据
282265.SH	26 广安 02	广安控股	4.0	2026/4/15	7.0	2.15	私募债
268191.SH	悦诚 18 优	广州城建	2.0	2026/4/16	0.9	1.75	证监会主管 ABS
268192.SH	悦诚 18 次	广州城建	0.0	2026/4/16	0.9	-	证监会主管 ABS
102681457.IB	26 海江投资 MTN002	海江投资	4.0	2026/4/17	5.0	1.76	一般中期票据
520065.SZ	26 杭新 02	杭州高新资产	7.0	2026/4/17	5.0	2.04	私募债
520064.SZ	26 杭新 01	杭州高新资产	13.0	2026/4/17	3.0	1.87	私募债
102681468.IB	26 联发集 MTN001	联发集团	10.0	2026/4/17	7.0	2.62	一般中期票据
102681440.IB	26 麓谷实业 MTN001	麓谷实业	4.0	2026/4/17	5.0	1.97	一般中期票据
245057.SH	26 浦开 01	浦开集团	10.0	2026/4/14	3.0	1.67	一般公司债
102681394.IB	26 金茂投资 MTN001	上海金茂	25.0	2026/4/15	5.0	2.39	一般中期票据
282261.SH	26 首城 05	首创城发集团	13.5	2026/4/13	5.0	2.80	私募债
282369.SH	26 首开 03	首开集团	5.0	2026/4/17	4.0	3.09	私募债
012680950.IB	26 苏州高新 SCP010	苏高新集团	4.0	2026/4/14	0.7	1.56	超短期融资债券
012680982.IB	26 苏州高新 SCP011	苏高新集团	2.0	2026/4/15	0.7	1.56	超短期融资债券
012680986.IB	26 苏州高技 SCP004	苏州高新	4.0	2026/4/15	0.2	1.48	超短期融资债券
102681382.IB	26 西安高科 MTN001	西安高科	8.0	2026/4/15	3.0	2.38	一般中期票据
268325.SH	26 兴泰优	兴泰控股	10.0	2026/4/16	17.9	1.90	证监会主管 ABS
268326.SH	26 兴泰次	兴泰控股	0.0	2026/4/16	17.9	-	证监会主管 ABS
245023.SH	26 绿发 03	中国绿发	15.0	2026/4/13	5.0	2.65	一般公司债
102681462.IB	26 中铁置业 MTN001	中国中铁置业	7.7	2026/4/17	2.0	1.93	一般中期票据

资料来源：Wind，中信建投证券

周度要闻回顾

行业一周要闻回顾

1. 自然资源部表示，今年，2300 多个区县开展“带押过户”业务，让百姓无需先还清贷款就可以办理房产过户，第一季度办理达 9 万笔，涉及抵押金额 520 多亿元。（央视网）
2. 上海：4 月 11 日二手房成交 1632 套。接连打破今年 3 月 28 日 1585 套、3 月 14 日 1472 套的年内两次单日成交峰值，更创下 5 年来上海二手房单日网签成交量新高。（今日房产）
3. 西安：发改委等四部门联合印发《西安市居住区配建养老服务设施实施办法》，明确新建居住区应按每百户不低于 20 平方米的标准配建养老服务设施，且须遵循“同步规划、同步建设、同步验收、同步交付”原则。（中国经营网）
4. 福州：公布 2026 年度存量住宅用地信息，涉及 194 个项目，存量住宅用地总面积 735.81 公顷，未销售房屋的土地面积 359.88 公顷。（观点网）
5. 无锡：住房和城乡建设局联合多部门发布《关于支持市区基本居住需求家庭改善住房条件的通知》和《关于支持各类人才在锡发展给予购房补贴的通知》，推出两项购房支持政策。（江苏新闻）
6. 南京：2026 南京仙林半程马拉松选手凭报名、参赛或完赛凭证，可在 4 月 12 日至 5 月 31 日期间享受最高 10 万元购房补贴，活动由栖霞区政府组织，仅限指定房源。（中国经营报）
7. 香港特区：美联香港楼价指数最新报 143.05 点，按周升 1.1%，创近 2 年单周最大升幅。本年迄今累升 6.19%，已超越去年全年 5.14% 的升幅，楼价升至近 2 年半新高。（观点网）
8. 上海：静安区发布公告，自 2026 年 4 月 20 日起，原 12 个区筹公共租赁住房项目将统一调整为保障性租赁住房，并按照新政策实施供应与管理。（静安公租房）
9. 杭州：规划和自然资源局发布 2026 年第七批住宅用地出让公告，其中包含余杭区未来科技城单元两宗住宅用地，合计出让面积约 120 亩，总建面约 12.3 万平方米。（杭州规划和自然资源）
10. 福州：仓山 6 幅地块控规公示，地块位于飞凤山周边，总面积 453.6 亩，容积率最低 1.6。（蓝房网）
11. 太原：规划和自然资源局挂牌出让 4 宗国有建设用地，总起价超 6.9 亿元，涵盖城改安置住宅、商住混合、教育配套及核心商圈商业用地，覆盖杏花岭、晋源、迎泽三大核心城区。（住在太原）
12. 常州：2026 年国有建设用地供应计划正式发布，全市土地供应总量约 1639.93 公顷，其中住宅用地约 120 公顷。（常州楼市网）
13. 广州：花都区挂牌今年首宗旧改住宅地块，起拍总价 7.54 亿元，宗地面积 6.9 万平方米，计容建面 9.3 万平方米。（广州楼市发布）

14. 深圳：将持续深化房地产领域网络环境整治，严格规范房地产经纪业务线上信息发布行为，从严处置违规账号，积极营造清朗网络空间。（中国房地产网）
15. 海南：海南省城市更新招商推介会上，儋州市精选了四个极具投资价值的城市更新项目到会推介，这些项目既有文化 IP，也有生态资源，体现“港产城文旅”融合发展理念。（南海网）
16. 郑州：住房保障和房地产管理局公布，2026 年郑州市第二批人才公寓将于 4 月 20 日 09:00 上线配租，涉及郑东新区 1 个项目，共计 634 套房源。（中原网）
17. 财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅发布关于开展 2026 年度中央财政支持实施城市更新行动的通知，中央财政支持实施城市更新工作的范围为地级及以上城市，共评选不超过 15 个城市。（观点网）
18. 北京：石景山区启动 2026 年首批 844 套公租房快速配租，涉及 16 个项目，面向 3 月 31 日前备案的京籍轮候家庭，登记时间为 4 月 20 日至 27 日。（北京石景山）
19. 南京：住房公积金管理中心 4 月 16 日发布新政，将异地贷款范围由苏皖 17 城扩展至安徽省全域，苏皖 29 城缴存职工在南京购房可申请公积金贷款。（南京公积金）
20. 苏州：2026 年国有建设用地供应计划总量 1557.27 公顷，商品住宅用地计划 166.67 公顷，与 2025 年基本持平，为 2023 年供应总量的三分之一。（好地讯江苏）
21. 珠海：住房城乡建设局与市自然资源局联合印发《关于利用非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的通知》，允许商业、办公、厂房等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房，租金低于市场水平。（珠海房频）
22. 深圳：南山区推出住房“以旧换新”消费券，补贴标准为 90 平方米（含）以下每套补贴 2 万元京东电子消费券、90-144 平方米（含）每套补贴 3 万元京东电子消费券、144 平方米以上每套补贴 5 万元京东电子消费券。（深圳特区报）
23. 北京：丰台区太平桥城中村改造项目一居住用地挂牌出让，土地面积 3.6 万平方米，建筑控制规模不超过 7.2 万平方米，起始价 36 亿元。（北京进深）
24. 贵州：人民政府办公厅印发《贵州省持续推进城市更新行动工作方案》，结合住房保障实际需求，推动将闲置低效的商业办公用房、厂房等改建为保障性租赁住房，推进存量房产改造为旅居地产。（贵州省人民政府网）
25. 泰州：住建局、市财政局联合下发《关于实施稳定房地产市场若干措施的通知》，支持商品住房共有产权试点，鼓励国有企业、房地产开发企业推出共有产权商品住房，面向青年人、新市民等群体出售。（微讯江苏）
26. 重庆：江津区规划和自然资源局公示，拟使用土地储备专项债券收回 10 宗存量闲置土地，总面积 854 亩，回收总价 19.2 亿元。（观点网）
27. 4 月 14 日，美联物业研究中心发布的数据显示，今年一季度内地买家在香港一二手住宅市场的注册量共

录得 3882 宗，涉及金额约 426.9 亿港元，较去年同期分别上升约 52.5%及约 92.8%，两项数据均创有记录以来的同期新高。（证券时报网）

公司一周要闻回顾

【龙湖集团】2026 年 3 月，合同销售金额 30.1 亿元，销售面积 31.5 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 74.6 亿元，销售面积为 84.2 万平方米。

【新城控股】2026 年 3 月，合同销售金额 10.8 亿元，销售面积 19.2 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 30.2 亿元，销售面积为 52.7 万平方米。

【绿地控股】2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 139.4 亿元，销售面积为 170.5 万平方米。2026 年 3 月 24 日至 4 月 11 日，公司及控股子公司新增诉讼 1384 件，累计金额 63.39 亿元。

【中骏集团控股】重组将涉及就范围内债务 22.7 亿美元，持有范围内债务未偿还本金总额约 78% 的计划债权人已加入重组支持协议，并承诺投票赞成重组计划。

【荣盛发展】其子公司因 PPP 项目合同纠纷被唐山市路南区人民政府等原告起诉，请求返还垫付资金 1.5 亿元。公司披露其他新增诉讼涉及总金额约 13.47 亿元，占归母净资产 9.1%。

【合肥城建】董秘田峰因工作调动辞职，陈小蓓代行职责。副总经理丁焰因工作调动辞职，聘任陈小蓓女士为公司副总经理。

【天健集团】董事李锋因工作调动辞职，独立董事向德伟因个人原因辞职。公司拟补选缪静静为非独立董事，何祚文为独立董事，相关议案将提交临时股东会审议。

【信达地产】董事长邓立新因年龄原因提前辞任，原定任期至 2027 年 2 月 22 日。

【远洋集团】2026 年 3 月，合同销售金额 14.2 亿元，销售面积 9.4 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 30.4 亿元，销售面积为 21.2 万平方米。

【碧桂园】完成发行 2.19 亿股专案小组工作费用股份，每股发行价为 0.32 港元，用以结付通函所披露的现有贷款及费用。控股股东持股比例由 40.76% 稀释至 40.31%，专案小组持股比例由 0.52% 上升至 1.02%。

【华夏幸福】发布关于公司被债权人申请预重整及重整的进展公告，已有部分意向重整投资人递交了报名材料。

【恒大物业】潜在卖方中国恒大及 CEG Holdings 已与一名选定的投标人签订排他性协议，双方同意就潜在交易事宜进行为期 30 个工作日的排他性谈判。

【世茂服务】公告建议修订其现有第二次经修订及重列的组织章程大纲及细则，修订内容包括使章程符合扩大无纸化上市机制【电子方式发布公司通讯等要求。

【华侨城 A】2026 年 3 月，合同销售金额 12.0 亿元，销售面积 9.4 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 21.8 亿元，销售面积为 16.5 万平方米。

【建业地产】2026 年 3 月，合同销售金额 6.4 亿元，销售面积 9.9 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 16.2 亿元，销售面积为 25.2 万平方米。

【美的置业】2025 年实现营业收入 41.5 亿元，同比上升 11.4%。归母净利润 5.6 亿元，扭亏为盈。

【中国金茂】其全资附属公司上海金茂投资发行 25 亿元的 2026 年度第一期中期票据，期限为 5 年，票面利率为 2.39%。

【招商蛇口】招商基金蛇口租赁住房 REIT 启动扩募，拟购入深圳山前项目，即位于深圳市南山区工业八路西侧招商桃园六期的公共租赁住房项目，房屋建面 9.9 万平方米。聘任赵方为副总经理。

【万物云】2025 年实现营业收入 372.7 亿元，同比上升 2.7%。归母净利润 6.9 亿元，同比下降 39.0%。

【中国金茂】其间接非全资附属公司成都泉茂于 2026 年 4 月 16 日与股东北京亦城【成都经开订立贷款框架协议，每日最高结存余额为 15.68 亿元。

【佳兆业集团】披露了根据美国破产法第 15 章提交呈请及相关济助认可动议的最新进展，订于 2026 年 5 月 19 日上午 9 时 30 分（纽约时间）举行聆讯审议认可动议。

【京投发展】于 4 月 15 日【16 日连续两个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，属于交易异常波动。

【富力地产】2026 年 3 月，合同销售金额 14.4 亿元，销售面积 16.4 万平方米。2026 年 1-3 月，累计合同销售金额 29.1 亿元，销售面积为 31.6 万平方米。“H16 富力 4”债券将于 4 月 17 日复牌。

【新大正】2026 年一季度实现营业收入 7.8 亿元，同比上升 5.5%。归母净利润 3409 万元，同比上升 0.8%。

【美的置业】发布 2025 年末期股息更新公告，宣派每股 0.19 港元末期普通股息，将于 6 月 24 日待股东批准，8 月 20 日派发。

【荣盛发展】其子公司唐山荣盛成 866 万元欠款纠纷被告，案件尚未开庭。公司另有约 14.18 亿元未达披露标准的新增诉讼。

资料来源：公司公告



更多调研关注公众号：调研纪要更新

公司估值

图表42： 重点公司估值表（4 月 17 日）

公司代码	公司名称	投资	今年以来	股价	市值	股本	EPS（人民币元）				PE				PB
		评级	涨跌幅	（元/港元）	（亿人民币）	（亿股）	2024A	2025E	2026E	2027E	2024A	2025E	2026E	2027E	MRQ
开发类															
0688.HK	中国海外发展	买入	2.4%	12.54	1,204	109	1.43	1.16	1.12	1.13	7.7	9.5	9.8	9.8	0.3
600048.SH	保利发展	买入	-0.5%	6.07	727	120	0.42	0.09	0.15	0.21	14.5	70.2	40.5	28.8	0.4
600895.SH	张江高科	买入	-15.6%	37.04	574	15	0.63	0.64	0.67	-	58.4	58.2	55.6	-	4.2
1908.HK	建发国际集团	买入	-9.5%	14.17	278	22	2.14	1.63	1.69	1.73	5.8	7.6	7.4	7.2	0.9
002244.SZ	滨江集团	买入	4.8%	10.53	328	31	0.82	0.91	1.00	1.05	12.9	11.6	10.5	10.0	1.1
600153.SH	建发股份	买入	-0.7%	9.00	261	29	1.02	1.19	1.35	1.44	8.9	7.5	6.7	6.2	0.5
3900.HK	绿城中国	买入	8.0%	9.15	204	25	0.63	0.03	0.15	0.26	12.8	287.1	55.1	30.7	0.6
0817.HK	中国金茂	买入	28.1%	1.55	184	135	0.08	0.09	0.10	0.13	17.2	14.7	13.5	10.1	0.5
0123.HK	越秀地产	买入	-5.3%	3.75	132	40	0.26	0.01	0.01	0.02	12.7	240.4	230.1	211.4	0.2
600325.SH	华发股份	买入	-14.9%	3.59	99	28	0.35	0.36	0.38	0.40	10.4	10.0	9.5	8.9	0.5
600064.SH	南京高科	买入	-1.2%	8.58	148	17	1.00	1.26	1.40	-	8.6	6.8	6.1	-	0.8
600266.SH	城建发展	买入	0.8%	5.11	106	21	-0.46	0.56	0.60	-	(11.2)	9.2	8.5	-	0.5
600736.SH	苏州高新	买入	-7.0%	6.29	72	12	0.11	0.29	0.34	-	55.4	21.3	18.7	-	1.0
002208.SZ	合肥城建	买入	2.7%	12.71	102	8	-0.07	0.16	0.17	0.18	(180.5)	79.8	74.5	70.8	1.6
商业类															
1109.HK	华润置地	买入	15.2%	31.34	1,960	71	3.59	3.56	3.62	3.72	7.7	7.7	7.6	7.4	0.7
1209.HK	华润万象生活	买入	12.0%	48.08	962	23	1.59	1.74	1.94	2.16	26.5	24.2	21.7	19.5	6.2
0960.HK	龙湖集团	买入	-2.2%	8.30	513	70	1.48	0.15	0.14	0.15	4.9	50.2	50.3	48.6	0.3
601155.SH	新城控股	买入	5.4%	14.71	332	23	0.33	0.30	0.44	0.53	44.1	48.8	33.5	27.8	0.5
经营服务类															
2423.HK	贝壳-W	买入	3.9%	42.30	1,296	35	1.16	0.86	0.80	0.84	31.9	43.3	46.3	44.3	2.0
2602.HK	万物云	买入	-5.3%	17.44	179	12	0.98	0.59	0.73	0.87	15.5	25.7	21.0	17.7	1.2
6049.HK	保利物业	买入	-1.3%	31.48	153	6	2.66	2.80	2.95	3.11	10.4	9.9	9.4	8.9	1.4
2669.HK	中海物业	买入	-10.0%	4.07	117	33	0.46	0.42	0.45	0.46	7.8	8.6	8.0	7.7	2.0
2869.HK	绿城服务	买入	-5.8%	4.42	122	32	0.25	0.28	0.33	0.39	15.6	13.9	11.8	9.9	1.5
000560.SZ	我爱我家	买入	2.7%	3.00	71	24	0.03	0.07	0.09	0.12	96.3	43.7	32.8	25.7	0.8
3316.HK	滨江服务	买入	1.4%	24.10	67	3	1.98	2.15	2.34	2.52	12.2	11.2	10.3	9.6	3.5
9979.HK	绿城管理控股	买入	-15.9%	2.33	41	20	0.40	0.21	0.22	0.23	5.1	9.8	9.4	8.7	1.1
603373.SH	安邦护卫	买入	8.5%	41.17	44	1	1.17	1.22	1.29	1.36	35.3	33.7	32.0	30.3	2.4
6626.HK	越秀服务	买入	-29.5%	1.72	23	15	0.23	0.18	0.52	-	6.4	8.3	2.9	-	0.6
603682.SH	锦和商管	买入	14.2%	7.26	34	5	0.03	0.11	0.12	-	232.5	64.0	62.0	-	4.6

资料来源：Wind，中信建投

注：表格中股价为原始单位，即 A 股公司单位为人民币元，港股公司单位为港元。市值单位为人民币元。部分公司已披露 2025 年业绩，其 2025 年数据为公告数据。

图表43： 上市 REITs 估值情况（截至 4 月 17 日收盘）

证券代码	名称	上市日期	收盘价（元）	市值（亿元）	今年以来涨跌幅	本周累计涨跌幅	换手率	周成交金额（万元）	派息率
180101.SZ	博时蛇口产业园 REIT	2021-06-21	1.90	27.0	1.1%	0.9%	1.3%	2497	4.2%
180201.SZ	平安广州广河 REIT	2021-06-21	8.01	56.1	1.8%	0.0%	0.9%	4282	10.2%
180301.SZ	红土创新盐田港 REIT	2021-06-21	2.39	22.8	3.4%	-0.5%	1.7%	2986	4.0%
180801.SZ	中航首钢绿能 REIT	2021-06-21	12.30	12.3	4.7%	0.9%	4.9%	4745	10.1%
508000.SH	华安张江产业园 REIT	2021-06-21	2.42	23.3	-1.8%	1.0%	1.6%	2768	4.1%
508001.SH	浙商沪杭甬 REIT	2021-06-21	5.62	28.1	-0.7%	-0.3%	0.9%	1970	16.7%
508006.SH	富国首创水务 REIT	2021-06-21	3.64	18.2	5.0%	0.4%	3.2%	2789	8.9%
508027.SH	东吴苏园产业 REIT	2021-06-21	2.90	26.1	0.3%	2.3%	1.3%	2578	5.8%
508056.SH	中金普洛斯 REIT	2021-06-21	3.11	60.2	-2.5%	0.6%	1.3%	6047	5.3%
180202.SZ	华夏越秀高速 REIT	2021-12-14	5.46	16.4	2.6%	0.1%	1.7%	1914	8.1%
508099.SH	建信中关村 REIT	2021-12-17	1.92	17.3	-1.0%	-0.5%	0.6%	787	4.1%
508018.SH	华夏中国交建 REIT	2022-04-28	5.57	55.7	5.7%	1.6%	1.7%	7396	5.3%
508008.SH	国金中国铁建 REIT	2022-07-08	8.37	41.9	5.1%	1.2%	1.8%	4411	12.0%
180401.SZ	鹏华深圳能源 REIT	2022-07-26	5.47	32.8	1.8%	1.4%	2.1%	5429	12.9%
180501.SZ	红土创新深圳安居 REIT	2022-08-31	3.45	17.2	-1.7%	1.0%	2.0%	2191	2.9%
508058.SH	中金厦门安居 REIT	2022-08-31	4.12	20.6	-1.9%	1.8%	2.9%	4800	2.8%
508068.SH	华夏北京保障房 REIT	2022-08-31	4.11	29.7	0.4%	2.0%	2.7%	5281	2.0%
180102.SZ	华夏合肥高新 REIT	2022-10-10	1.52	10.7	-5.8%	3.1%	3.3%	2777	6.6%
508021.SH	国泰海通临港创新产业园 REIT	2022-10-13	4.48	26.3	0.0%	0.0%	1.7%	2136	1.8%
508088.SH	国泰海通东久新经济 REIT	2022-10-14	4.00	24.7	7.0%	1.5%	2.7%	4277	3.2%
508066.SH	华泰江苏交控 REIT	2022-11-15	6.20	24.8	9.5%	0.1%	3.7%	7289	9.4%
508009.SH	中金安徽交控 REIT	2022-11-22	6.03	60.3	-5.8%	0.1%	0.9%	4204	10.7%
508077.SH	华夏基金华润有巢 REIT	2022-12-09	2.85	27.1	-3.0%	3.0%	3.1%	6146	1.9%
180103.SZ	华夏和达高科 REIT	2022-12-27	2.08	10.4	0.8%	-1.5%	1.7%	1369	5.4%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施 REIT	2023-02-08	3.50	17.5	-1.4%	-0.1%	3.5%	4073	4.3%
508028.SH	中信建投国家电投新能源 REIT	2023-03-29	10.41	83.3	1.6%	1.2%	1.4%	9115	9.1%
508096.SH	中航京能国际能源 REIT	2023-03-29	10.00	60.1	2.4%	-0.1%	1.2%	2960	6.0%
508019.SH	中金湖北科技光谷 REIT	2023-06-30	1.74	10.4	-3.2%	0.4%	1.7%	1170	6.5%
508007.SH	中金山东高速 REIT	2023-10-27	7.11	28.4	-0.3%	-0.2%	1.7%	2338	11.7%
508031.SH	国泰海通城投宽庭保租房 REIT	2024-01-12	3.94	39.4	1.2%	2.9%	1.4%	3540	3.3%
508011.SH	嘉实物美消费 REIT	2024-03-12	4.17	16.7	7.0%	0.3%	1.8%	1440	4.1%
508017.SH	华夏金茂商业 REIT	2024-03-12	3.97	15.9	5.4%	-0.2%	2.9%	1724	3.6%
180601.SZ	华夏华润商业 REIT	2024-03-14	10.09	100.9	3.6%	0.7%	0.7%	4636	3.6%
508026.SH	嘉实中国电建清洁能源 REIT	2024-03-28	4.20	16.8	4.7%	0.9%	4.5%	3621	5.2%
508033.SH	易方达深高速 REIT	2024-03-29	6.41	19.2	5.0%	-0.3%	4.4%	5054	14.6%
180602.SZ	中金印力消费 REIT	2024-04-30	4.22	42.2	2.6%	0.3%	1.3%	3574	4.1%
508086.SH	工银河北高速 REIT	2024-06-28	5.10	51.0	2.4%	-0.4%	0.4%	880	13.6%

行业动态报告

508089.SH	华夏特变电工新能源 REIT	2024-07-02	5.20	15.6	10.0%	2.3%	5.5%	4144	8.9%
180302.SZ	华夏深国际 REIT	2024-07-09	2.90	17.4	3.1%	0.2%	1.3%	1493	4.3%
508015.SH	中信建投明阳智能新能源 REIT	2024-07-23	6.70	13.4	0.3%	-0.5%	1.7%	1781	10.4%
508002.SH	华安百联消费 REIT	2024-08-16	3.30	33.0	9.8%	-0.6%	2.3%	4943	4.3%
508005.SH	华夏首创奥莱 REIT	2024-08-28	4.05	32.4	3.8%	0.1%	3.1%	6614	3.9%
508022.SH	博时津开产业园 REIT	2024-09-19	3.63	18.1	6.1%	1.8%	1.6%	1871	4.3%
180603.SZ	华夏大悦城商业 REIT	2024-09-20	4.83	48.3	6.0%	1.9%	1.0%	2719	3.8%
180105.SZ	易方达广开产业园 REIT	2024-09-23	1.72	13.8	-6.8%	-0.2%	0.8%	723	6.2%
180502.SZ	招商基金蛇口租赁住房 REIT	2024-10-23	3.70	18.5	4.2%	4.2%	3.6%	4927	3.2%
180303.SZ	华泰宝湾物流 REIT	2024-10-29	4.18	12.5	4.7%	1.4%	3.3%	2846	4.4%
508069.SH	华夏南京交通高速公路 REIT	2024-11-01	6.26	31.3	-3.8%	-0.7%	0.1%	115	12.6%
508003.SH	中金联东科创 REIT	2024-11-05	3.93	19.7	4.2%	0.0%	0.5%	657	4.1%
180701.SZ	银华绍兴原水水利 REIT	2024-11-08	4.14	24.8	9.4%	1.3%	3.6%	4352	6.3%
180203.SZ	招商高速公路 REIT	2024-11-21	7.26	36.3	7.1%	0.8%	1.0%	2438	12.7%
508097.SH	华泰南京建邺 REIT	2024-12-03	2.85	11.4	2.3%	2.2%	2.7%	1346	4.1%
180402.SZ	工银蒙能清洁能源 REIT	2024-12-10	7.00	14.0	8.7%	-2.2%	4.6%	1305	12.7%
508010.SH	中金重庆两江 REIT	2024-12-11	2.92	11.7	4.6%	1.5%	2.8%	1637	4.4%
180106.SZ	广发成都高投产业园 REIT	2024-12-19	3.18	12.7	-2.9%	-3.6%	6.0%	4950	4.8%
508048.SH	华安外高桥 REIT	2024-12-25	3.74	15.0	2.9%	2.0%	0.7%	866	3.8%
508036.SH	平安宁波交投 REIT	2024-12-26	8.81	88.1	1.8%	1.3%	1.3%	2315	11.7%
508012.SH	招商科创 REIT	2024-12-31	2.95	8.8	1.6%	-0.4%	0.5%	305	5.0%
180605.SZ	易方达华威市场 REIT	2025-01-24	4.97	24.9	6.0%	2.3%	4.1%	6596	5.0%
508078.SH	中航易商仓储物流 REIT	2025-01-24	2.82	22.5	-2.8%	0.6%	2.1%	2808	5.4%
508087.SH	国泰海通济南能源供热 REIT	2025-02-17	11.30	22.6	4.0%	2.0%	2.3%	2534	5.9%
508092.SH	华夏金隅智造工场 REIT	2025-02-26	3.99	15.9	3.7%	-0.3%	1.3%	1321	5.0%
508084.SH	汇添富九州通医药 REIT	2025-02-27	4.24	16.9	3.6%	2.3%	2.9%	3181	3.8%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房 REIT	2025-03-31	3.59	18.0	2.1%	3.2%	3.4%	3979	3.6%
180305.SZ	南方顺丰物流 REIT	2025-04-21	3.83	38.3	-4.4%	-2.4%	6.0%	6871	4.2%
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	2025-05-21	3.63	18.2	0.0%	3.1%	3.5%	1916	3.0%
508080.SH	中金亦庄产业园 REIT	2025-06-26	3.78	15.1	4.2%	0.9%	2.8%	1269	4.4%
180606.SZ	中金中国绿发商业 REIT	2025-06-27	4.13	20.6	1.6%	2.5%	2.6%	1571	3.9%
508039.SH	创金合信首农 REIT	2025-07-25	4.97	49.7	5.6%	1.7%	1.7%	2522	11.0%
508090.SH	中银中外运仓储物流 REIT	2025-07-29	4.20	16.8	3.2%	0.5%	1.5%	768	3.9%
508016.SH	华夏华电清洁能源 REIT	2025-08-01	4.31	21.6	-0.8%	2.3%	4.8%	3080	5.3%
180901.SZ	南方润泽科技数据中心 REIT	2025-08-08	7.29	72.9	14.1%	1.2%	2.6%	5696	6.5%
508060.SH	南方万国数据中心 REIT	2025-08-08	4.77	38.2	8.8%	3.0%	4.9%	5542	5.3%
508082.SH	中金唯品会奥莱 REIT	2025-09-12	4.47	44.7	7.4%	0.2%	1.6%	2163	3.7%
508091.SH	华夏凯德商业 REIT	2025-09-29	6.69	26.8	3.7%	0.6%	1.8%	1956	3.9%
180607.SZ	华夏中海商业 REIT	2025-10-31	6.00	18.0	8.0%	2.4%	2.1%	1122	3.7%

请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

行业动态报告

508029.SH	中信建投沈阳国际软件园 REIT	2025-11-06	3.71	11.1	9.2%	0.7%	10.8%	3568	30.1%
180306.SZ	华夏安博仓储 REIT	2025-12-19	5.75	23.0	-0.4%	0.1%	2.4%	1658	0.0%
508050.SH	华夏中核清洁能源 REIT	2026-02-02	6.54	19.6	1.8%	0.9%	3.9%	2292	0.0%

资料来源: wind, 中信建投证券

风险分析

房地产行业的风险主要在于销售及结转可能不及预期：未来依旧有下行或恢复不及预期的风险。结转不及预期：房地产销售持续下滑，房企现金流承压，或将导致开发商延缓施工节奏，从而导致结转不及预期。

物管行业的风险主要在于行业内竞争加剧导致外拓受阻及母公司交付可能不及预期两个方面：伴随物管覆盖率不断提高，行业内公司从增量增长转向存量小区、单位竞争，竞争加剧可能导致部分公司增速放缓、利润率下降。由于销售持续下滑，母公司竣工量下降，从而导致交付不及预期。

分析师介绍

竺劲

地产、周期及中小盘研究组组长，房地产和建筑行业首席分析师，北京大学国家发展研究院金融学硕士，专注于房地产、物业管理等行业研究，13 年证券从业经验。

连续三年（2018-2020）荣获最佳行业金牛分析师奖（房地产行业），获得 2020 年新财富最佳分析师（房地产行业）入围奖，2020 年机构投资者·财新资本市场分析师成就奖（房地产行业）大陆区入围奖，2020 年卖方分析师水晶球奖（房地产行业）第 5 名。

吴梦茹

房地产组分析师，香港中文大学经济学硕士，曾任职于上市房企资本运作中心，物业公司上市小组，华安证券和财通证券研究所，研究领域为房地产开发及物业管理，工作地上海。

黄啸天

中信建投证券地产经营服务及 REITs 行业首席分析师，上海财经大学硕士。2018 年加入中信建投，深入覆盖房地产开发、物业管理、REITs 等领域。2020 年最佳行业金牛分析师奖团队成员，2018、2020 年卖方分析师水晶球奖团队成员，2018-2024 年 Wind 金牌分析师。

评级说明

投资评级标准		评级	说明
报告中投资建议涉及的评级标准为报告发布日后6个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数作为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数作为基准；美国市场以标普500指数为基准。	股票评级	买入	相对涨幅 15%以上
		增持	相对涨幅 5%—15%
		中性	相对涨幅-5%—5%之间
		减持	相对跌幅 5%—15%
		卖出	相对跌幅 15%以上
	行业评级	强于大市	相对涨幅 10%以上
		中性	相对涨幅-10—10%之间
		弱于大市	相对跌幅 10%以上

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：（i）以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，结论不受任何第三方的授意或影响。（ii）本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

法律主体说明

本报告由中信建投证券股份有限公司及/或其附属机构（以下合称“中信建投”）制作，由中信建投证券股份有限公司在中华人民共和国（仅为本报告目的，不包括香港、澳门、台湾）提供。中信建投证券股份有限公司具有中国证监会许可的投资咨询业务资格，本报告署名分析师所持中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格证书编号已披露在报告首页。

在遵守适用的法律法规情况下，本报告亦可能由中信建投（国际）证券有限公司在香港提供。本报告作者所持香港证监会牌照的中央编号已披露在报告首页。

一般性声明

本报告由中信建投制作。发送本报告不构成任何合同或承诺的基础，不因接收者收到本报告而视其为中信建投客户。

本报告的信息均来源于中信建投认为可靠的公开资料，但中信建投对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告所载观点、评估和预测仅反映本报告出具日该分析师的判断，该等观点、评估和预测可能在不发出通知的情况下有所变更，亦有可能因使用不同假设和标准或者采用不同分析方法而与中信建投其他部门、人员口头或书面表达的意见不同或相反。本报告所引证券或其他金融工具的过往业绩不代表其未来表现。报告中所含任何具有预测性质的内容皆基于相应的假设条件，而任何假设条件都可能随时发生变化并影响实际投资收益。中信建投不承诺、不保证本报告所含具有预测性质的内容必然得以实现。

本报告内容的全部或部分均不构成投资建议。本报告所包含的观点、建议并未考虑报告接收人在财务状况、投资目的、风险偏好等方面的具体情况，报告接收者应当独立评估本报告所含信息，基于自身投资目标、需求、市场机会、风险及其他因素自主做出决策并自行承担投资风险。中信建投建议所有投资者应就任何潜在投资向其税务、会计或法律顾问咨询。不论报告接收者是否根据本报告做出投资决策，中信建投都不对该等投资决策提供任何形式的担保，亦不以任何形式分享投资收益或者分担投资损失。中信建投不对使用本报告所产生的任何直接或间接损失承担责任。

在法律法规及监管规定允许的范围内，中信建投可能持有并交易本报告中所提公司的股份或其他财产权益，也可能在过去 12 个月、目前或者将来为本报中所提公司提供或者争取为其提供投资银行、做市交易、财务顾问或其他金融服务。本报告内容真实、准确、完整地反映了署名分析师的观点，分析师的薪酬无论过去、现在或未来都不会直接或间接与其所撰写报告中的具体观点相联系，分析师亦不会因撰写本报告而获取不当利益。

本报告为中信建投所有。未经中信建投事先书面许可，任何机构和/或个人不得以任何形式转发、翻版、复制、发布或引用本报告全部或部分内容，亦不得从未经中信建投书面授权的任何机构、个人或其运营的媒体平台接收、翻版、复制或引用本报告全部或部分内容。版权所有，违者必究。

中信建投证券研究发展部

北京
朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼 18 层
电话：（8610）56135088
联系人：李祉瑶
邮箱：lizhiyao@csc.com.cn

上海
上海浦东新区浦东南路 528 号南塔 2103 室
电话：（8621）6882-1600
联系人：翁起帆
邮箱：wengqifan@csc.com.cn

深圳
福田区福中三路与鹏程一路交汇处广电金融中心 35 楼
电话：（86755）8252-1369
联系人：曹莹
邮箱：caoying@csc.com.cn

中信建投（国际）

香港
中环交易广场 2 期 18 楼
电话：（852）3465-5600
联系人：刘泓麟
邮箱：charleneliu@csci.hk