仅供内部参考，请勿外传

中信建投证券 CHINA SECURITIES

证券研究报告·行业动态

地产行业周报（8.8-8.14）：新政后首周北京一二手房成交环比上涨，石景山苹果园地块溢价率超 20%

房地产

维持 强于大市

竺劲
zhujinbj@csc.com.cn
SAC 编号:S1440519120002
SFC 编号:BPU491

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 08 月 15 日

核心观点

新政后首周，北京新房成交环比上涨 5.1%，二手房成交环比上涨 9.8%，市场表现较好。本周北京共 5 宗涉宅用地成交，其中石景山苹果园地块溢价率达 23%，海淀四季青地块溢价率达 14%，其余 3 宗地块均为底价成交，土拍市场分化明显，核心区稀缺土地资源在调整周期中仍具备强劲抗跌性与资本吸引力。拿地房企中，除国央企外，辽宁民企银盛进京拿地，市场信心边际改善。

市场回顾

重点城市本周新房成交同环比下降，二手房成交同环比上升。本周重点 29 城新房成交面积 103 万方，环比下降 6.2%，同比下降 20.4%；重点 13 城二手房成交面积 140 万方，环比上升 9.1%，同比上升 6.3%。

本周百城新增供地同环比下降。本周百城新增宅地 685 万平，环比下降 20.0%，同比下降 41.8%。

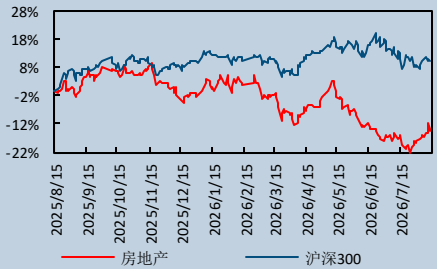
香港二手住宅价格环比上升。本周香港二手住宅价格指数环比上升 0.8%，较 2025 年年底上升 11.8%，较 2025 年 3 月低点上升 19.5%。

行业要闻：1. 北京房山良乡大学城、顺义马头庄村两宗宅地均以底价成交，总成交金额 16.63 亿元。（中房报京津冀）2. 北京 3 宗涉宅用地出让，总成交价 137.65 亿元。金茂 97.61 亿元竞得海淀四季青地块，溢价率 14.10%。招商蛇口历经 216 轮以 15.04 亿元竞得石景山苹果园地块，溢价率 23.48%。中海新城底价 25 亿元竞得石景山刘娘府地块。（观点网）

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 2.25%，沪深 300 下跌 0.61%，板块跑赢大盘。新政后首周，北京新房成交环比上涨 5.1%，二手房成交环比上涨 9.8%，市场表现较好。本周北京共 5 宗涉宅用地成交，其中石景山苹果园地块溢价率达 23%，海淀四季青地块溢价率达 14%，其余 3 宗地块均为底价成交，土拍市场分化明显，核心区稀缺土地资源在调整周期中仍具备强劲抗跌性与资本吸引力。拿地房企中，除国央企外，辽宁民企银盛进京拿地，市场信心边际改善。重点推荐 A 股：**建发股份、滨江集团、新城控股、大悦城、张江高科**；港股：**太古地产、华润万象生活、华润置地、中国金茂、绿城服务、建发国际集团、贝壳-W 、新鸿基地产、领展房产基金**等。

风险提示：房企销售及结转不及预期，物企外拓不及预期。

市场表现



相关研究报告

26.08.09	【中信建投房地产】:安博（Prologis）：全球物流基础设施之王，中国本土资本化战略越走越深—明星运营商系列报告一
26.08.08	【中信建投房地产】:地产行业周报（8.1-8.7）：北京发布楼市新政，朝阳地块创年内土地总单价纪录
26.08.08	【中信建投房地产】:北京推出楼市新政，公积金贷款额度大幅提升
26.08.01	【中信建投房地产】:地产行业周报（7.25-7.31）：政治局会议强调稳定房地产，上海杨浦滨江土拍创新纪录
26.07.26	【中信建投房地产】:地产行业周报（7.18-7.24）：杭州 3 宗地块溢价成交，广州谋划现售制试点

本报告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。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。同时请务必阅读正文之后的免责条款和声明。

仅供内部参考，请勿外传

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 16
公司估值 18
风险分析 22

仅供内部参考，请勿外传

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）

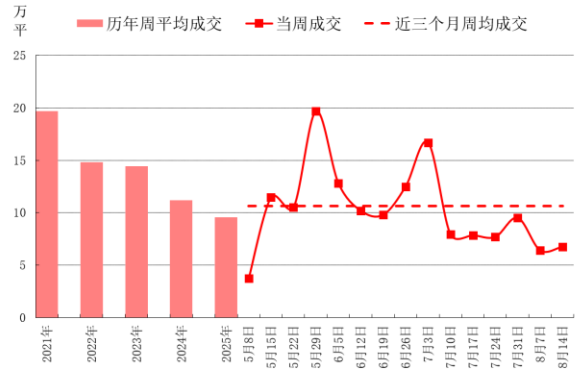
区域	城市	本周成交	本周成交环比	本周成交同比	2025年周均成交	2026年周均成交	备注
华北区域	北京	6.73	5.14%	-27.45%	9.57	9.80	商品住宅
	济南	-	-	-	8.95	8.51	商品住宅
	青岛	9.39	-13.89%	1.08%	11.73	10.93	商品住宅
长三角	上海	16.89	-20.74%	19.03%	20.85	20.62	商品住宅
	杭州	2.83	-48.82%	-42.45%	8.20	6.91	商品住宅
	苏州	3.16	-2.53%	-24.15%	5.96	5.34	商品住宅
	江阴	0.52	-28.12%	-37.09%	1.30	1.42	商品住宅
	扬州	-	-	-	2.50	1.84	商品住宅
	芜湖	1.19	43.50%	-31.36%	2.93	1.01	商品住宅
粤港澳	深圳	4.00	8.04%	36.34%	5.01	4.85	商品住宅
	广州	10.54	-19.03%	8.83%	13.70	14.04	商品住宅
	佛山	4.61	-34.60%	-61.00%	7.45	7.51	商品房
	江门	0.78	-6.43%	-34.47%	1.45	1.24	商品住宅
	惠州	0.78	-1.70%	-17.40%	1.44	1.47	商品住宅
其他地区	武汉	18.22	67.92%	53.27%	23.12	22.04	商品住宅
	成都	9.36	-9.16%	-32.73%	19.51	15.47	商品房
	福州	2.56	-8.14%	9.97%	3.61	3.22	商品住宅
一线城市		**38.16**	**-14.11%**	**5.76%**	**49.13**	**49.31**	-----
二线城市		**51.57**	**1.93%**	**-19.25%**	**93.66**	**79.90**	-----
三线城市		**12.88**	**-10.43%**	**-55.65%**	**36.11**	**21.37**	-----

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

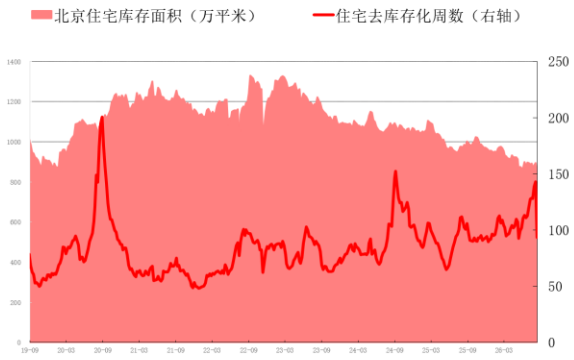
华北区域（北京、青岛）

图表3： 北京一手住宅周成交面积（万平）



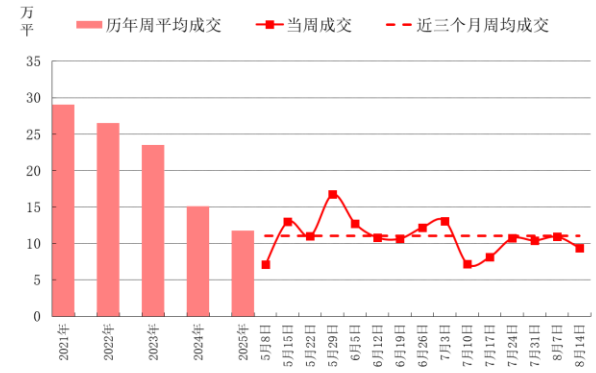
资料来源：wind，中信建投

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）



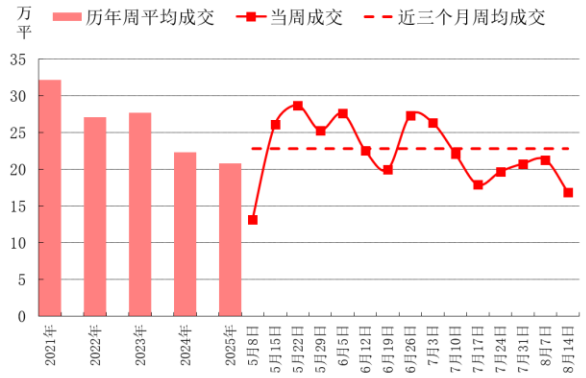
资料来源：wind，中信建投



仅供内部参考，请勿外传

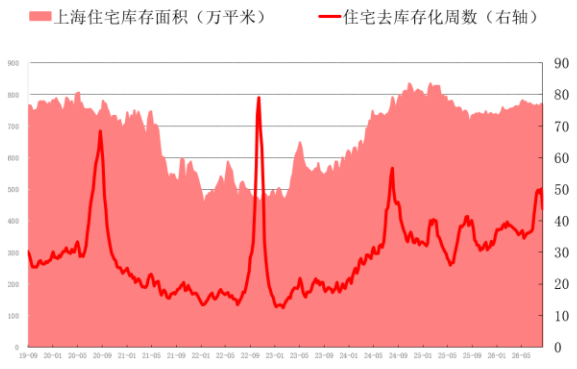
长三角（上海、杭州、苏州、扬州）

图表6： 上海一手住宅周成交面积（万平）



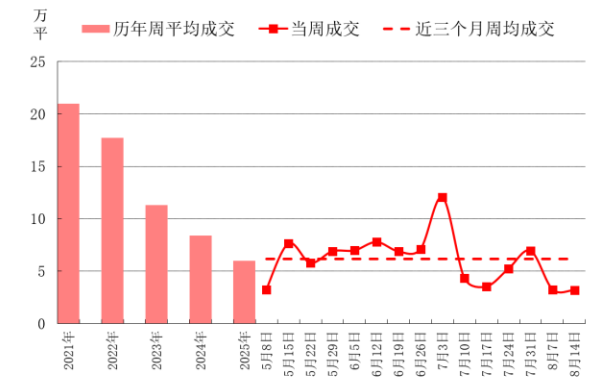
资料来源：wind，中信建投

图表7： 上海一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



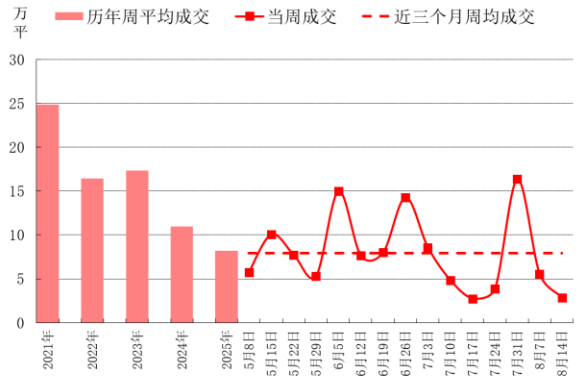
资料来源：wind，中信建投

图表8： 苏州一手住宅周成交面积（万平）



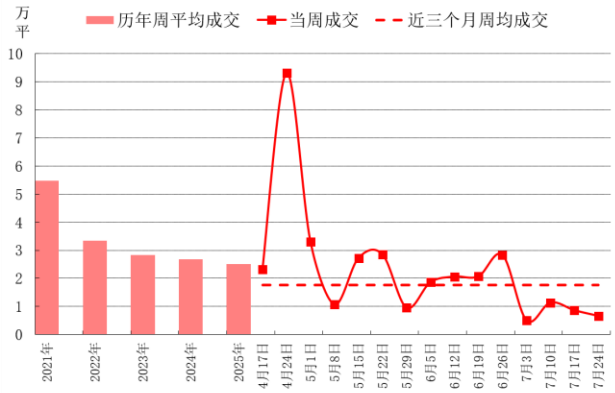
资料来源：wind，中信建投

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）

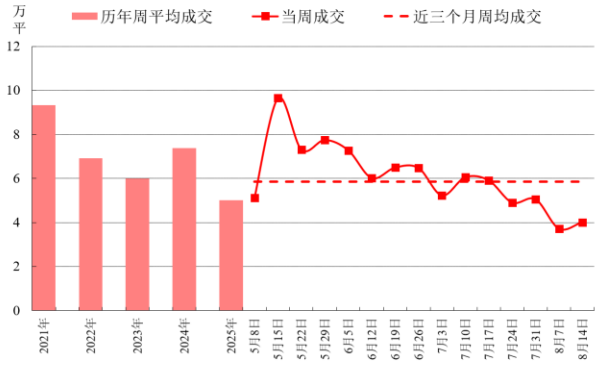


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

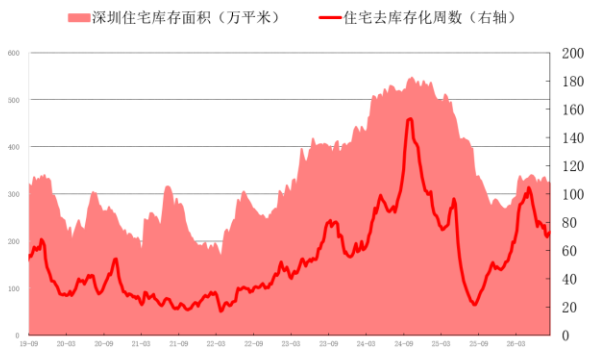
粤港澳大湾区（深圳、广州、佛山）

图表11： 深圳一手住宅周成交面积（万平）



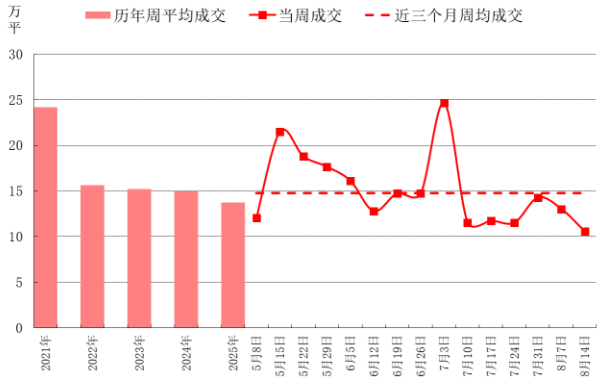
资料来源：wind，中信建投

图表12： 深圳一手住宅库存面积/去化周期（万平/周）



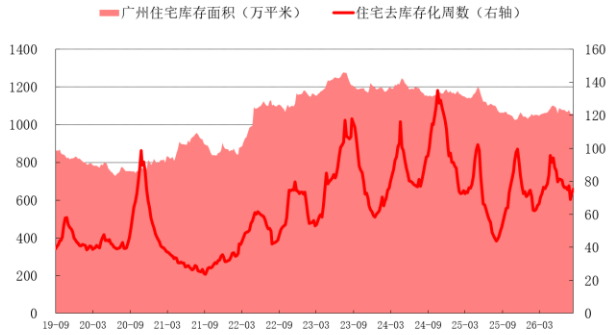
资料来源：wind，中信建投

图表13： 广州一手住宅周成交面积（万平）



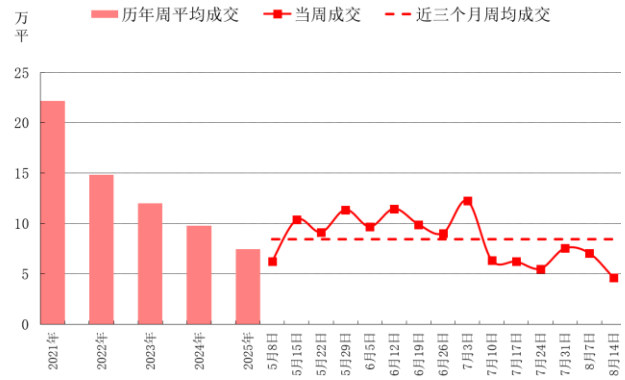
资料来源：wind，中信建投

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）

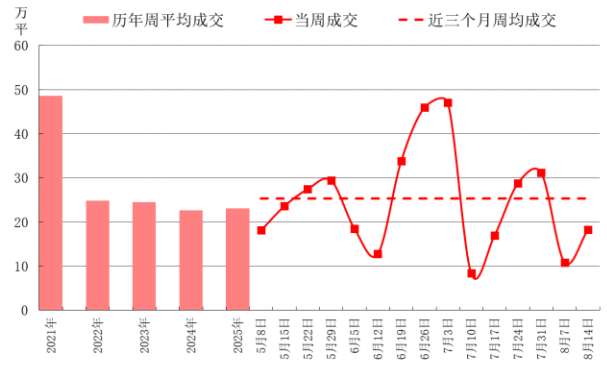


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

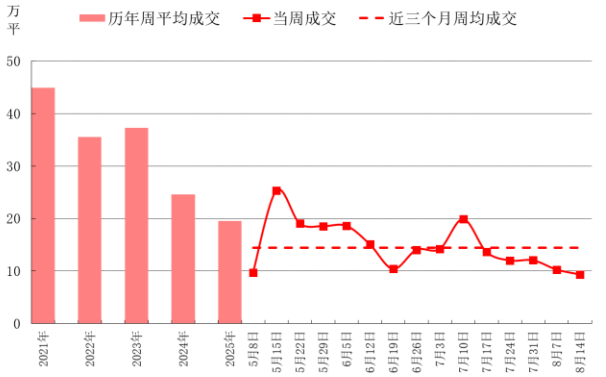
中西部（武汉、成都）、海西地区（福州）

图表16： 武汉一手住宅周成交面积（万平）



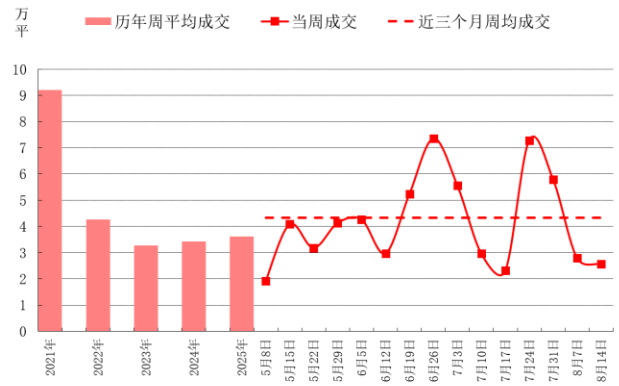
资料来源：wind，中信建投

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）

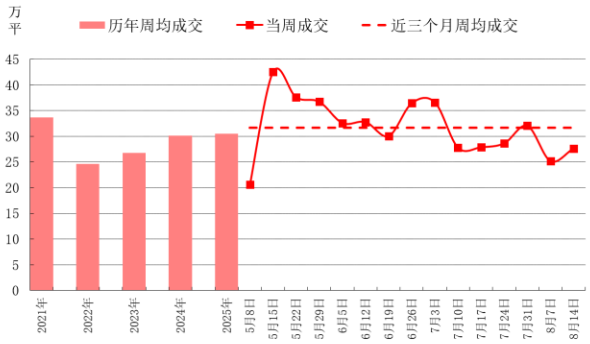


资料来源：wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

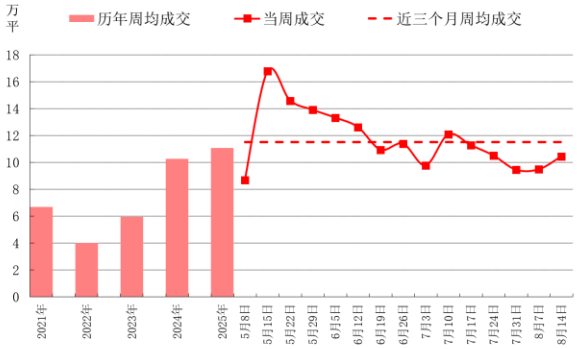
重点城市二手房周度成交

图表19： 北京二手住宅周成交面积（万平）



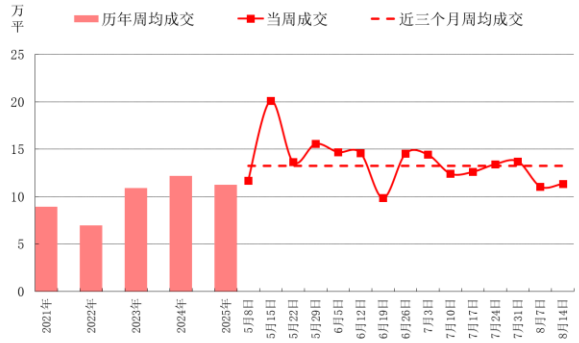
资料来源：wind，中信建投

图表20： 深圳二手住宅周成交面积（万平）



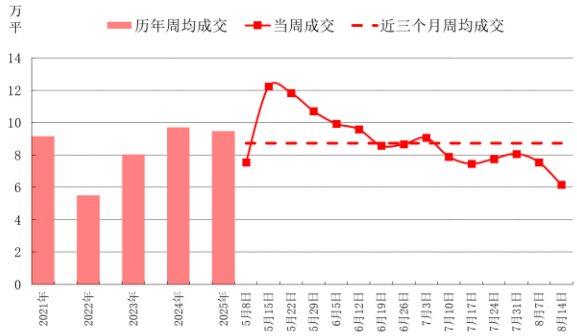
资料来源：wind，中信建投

图表21： 青岛二手住宅周成交面积（万平）



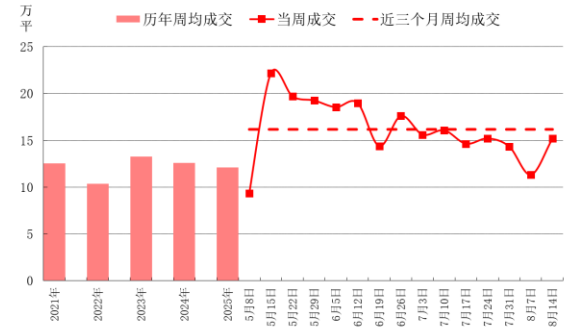
资料来源：wind，中信建投

图表22： 杭州二手住宅周成交面积（万平）



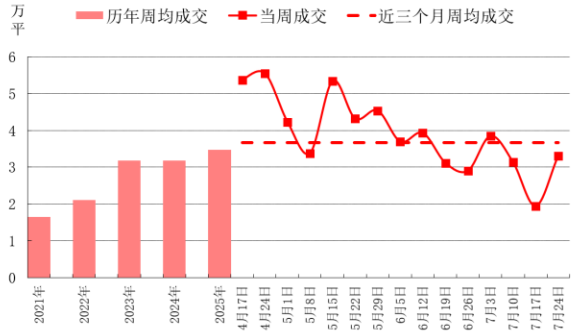
资料来源：wind，中信建投

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

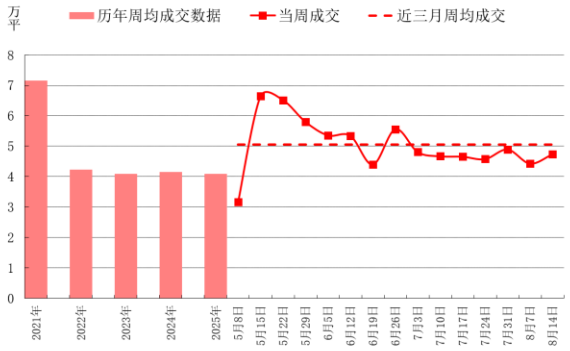
图表24： 扬州二手住宅周成交面积（万平）



资料来源：wind，中信建投

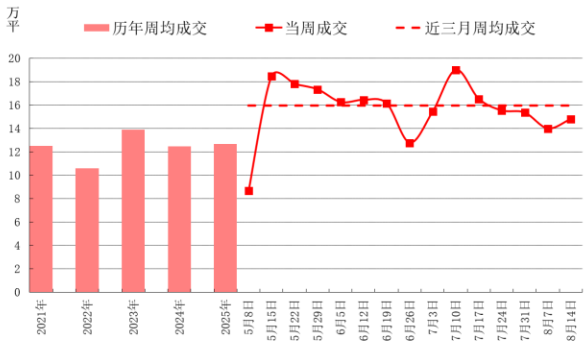
仅供内部参考，请勿外传

图表25： 厦门二手住宅周成交面积（万平）



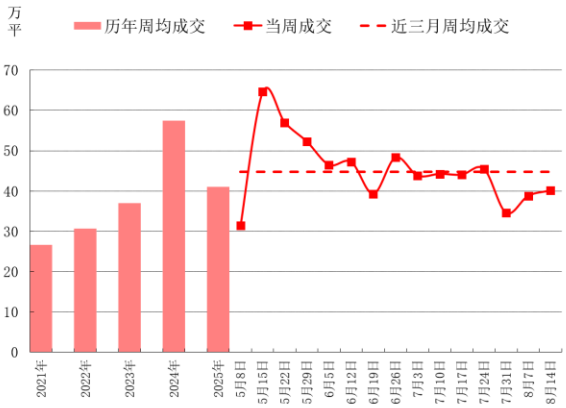
资料来源：wind，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

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	27.63	9.78%	-5.15%	30.52	31.64	二手住宅
深圳	10.44	10.03%	8.01%	11.06	11.10	二手住宅
青岛	11.36	2.62%	18.47%	11.27	12.66	二手住宅
杭州	6.16	-18.36%	-23.55%	9.46	8.81	二手住宅
苏州	15.18	34.27%	28.89%	12.10	14.31	二手住宅
南宁	6.94	71.25%	80.72%	6.53	6.29	二手住宅
成都	40.10	3.39%	5.98%	42.88	43.46	二手住宅
厦门	4.73	6.89%	27.65%	4.08	4.81	二手住宅
江门	1.69	6.16%	3.97%	1.60	1.81	二手住宅
佛山	14.80	5.71%	11.45%	12.67	14.30	二手住宅
扬州	-	-	-	3.47	3.67	二手住宅

资料来源：Wind，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

香港房地产市场本周动态

住宅市场：香港二手楼价指数周环比上升

本周香港中原城市领先指数（二手房价格指数）按周环比上升 0.8%，较上月同期上升 1.1%，较 2025 年年底上升 11.8%。（资料来源：中原地产、观点网）

开发动态：会德丰古洞北项目认购火热，华润西南九龙项目即将首批推售

会德丰古洞北 PALO SPRINGS 首批 65 伙暂录逾 1200 票，超额认购约 18 倍，展销厅参观人次逾 10000；客源约 70%来自新界区，主要来自上水及粉岭，其余 30%来自九龙区及深圳；自用比例占 60%，投资者占 40%。华润置地香港西南九龙项目叡璟 I 首批 102 伙，下周开售，拆实售价由 529.8 万港元起，首批折实平均呎价 17880 港元。（资料来源：观点网）

香港房企动态：长实集团上半年基础溢利小幅增长

长实集团（1113）公布中期业绩，上半年实现收入 403.1 亿港元，同比增长 58.8%，收入增长主因物业销售结算规模增长。股东应占溢利 86.8 亿港元，同比增长 37.8%，利润大增主要来自一次性收益，期内出售英国合营企业录得溢利 97.87 亿港元。剔除该等因素后，长实集团期内基础溢利 66.4 亿港元，同比增长 4.9%。中期派息每股 0.41 港元，同比增长 5.1%。（资料来源：观点网）

办公酒店市场：香港二季度商业地产成交额 31 亿美元，同比增长 129%

仲量联行数据显示，香港第二季商业地产成交额 31 亿美元（约 241.8 亿港元），同比增长 129%；上半年累计成交额 47 亿美元，同比增长 90%，主要受商铺及写字楼买卖交投活跃带动。（资料来源：观点网）

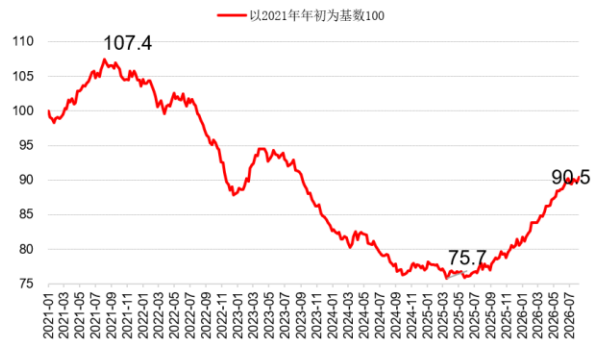
商业市场：香港二季度 GDP 同比增长 4.3%，上半年同比增长 5.1%

香港特区政府 8 月 14 日发表《2026 年半年经济报告》，第二季实质本地生产总值按年增长 4.3%，上半年增长 5.1%，为近五年来最强劲半年度表现；全年增长预测上调至 3.5%至 4.5%。（资料来源：观点网）

仅供内部参考，请勿外传

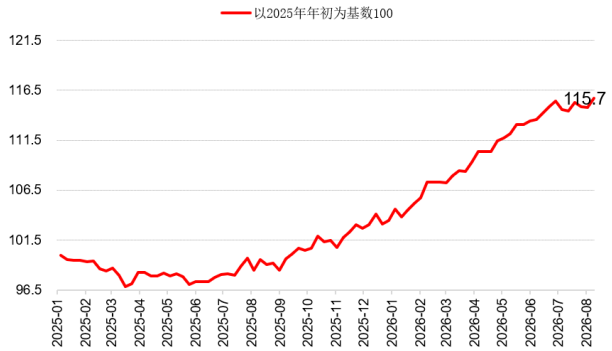
香港房地产市场情况

图表29： 香港二手住宅价格指数（以 2021 年年初为 100）



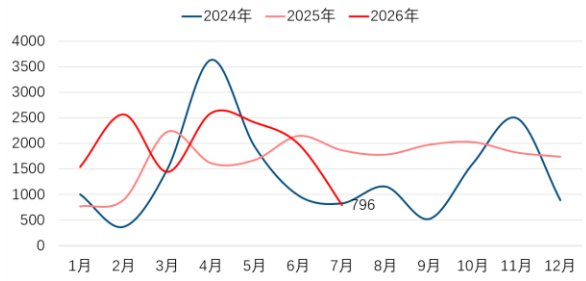
资料来源：wind，中原地产，中信建投

图表30： 香港二手住宅价格指数（以 2025 年年初为 100）



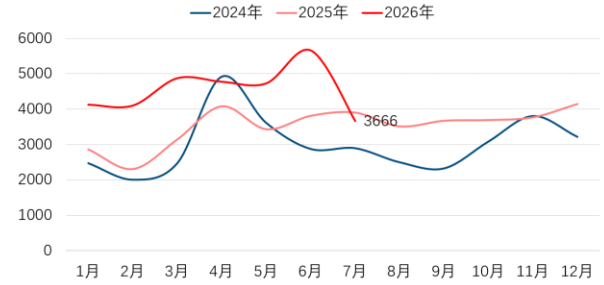
资料来源：wind，中原地产，中信建投

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



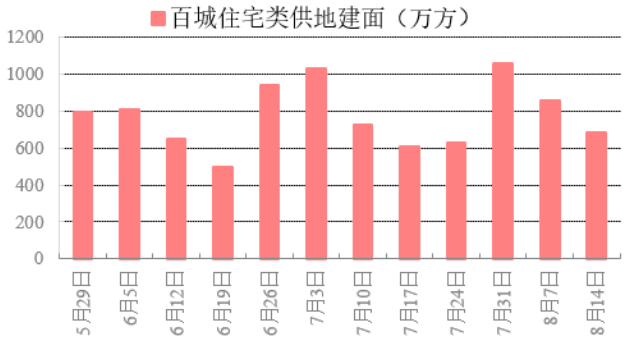
资料来源：wind，中原地产，中信建投

仅供内部参考，请勿外传

重点城市土地市场情况

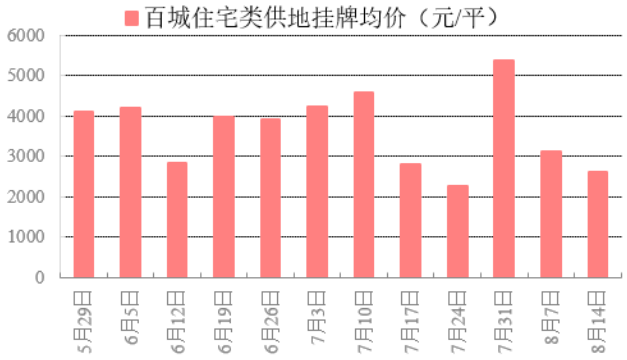
百城新增供地建面及均价

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

仅供内部参考，请勿外传

核心城市土拍情况（仅涉宅用地）

本周北京 5 宗涉宅用地出让，总土地出让金约 154.3 亿元。

图表36： 本周核心城市土拍情况

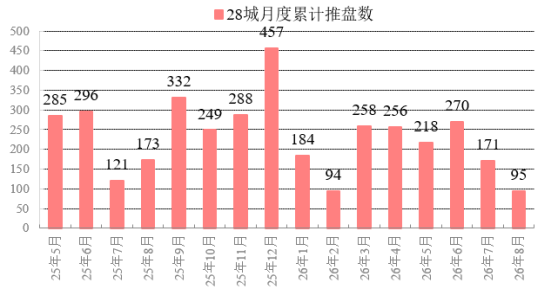
城市	地块区域	用途	容积率	建筑面积（万平）	成交价(亿元)	楼面价(万元/平米)	溢价率	竞得单位
北京	房山区	住宅、商业	住宅 1.7；商业 1.0	7.15	9.56	1.34	0.0%	电建地产
北京	顺义区	住宅	1.20	3.17	7.07	2.23	0.0%	辽宁银盛集团
北京	海淀区	住宅、商服	住宅 1.6；商服 2.0	14.26	97.61	6.84	14.1%	金茂
北京	石景山区	住宅	1.10	5.91	25.00	4.23	0.0%	中海新城
北京	石景山区	住宅	2.11	4.19	15.04	3.59	23.5%	招商蛇口

资料来源：中指，中信建投证券

仅供内部参考，请勿外传

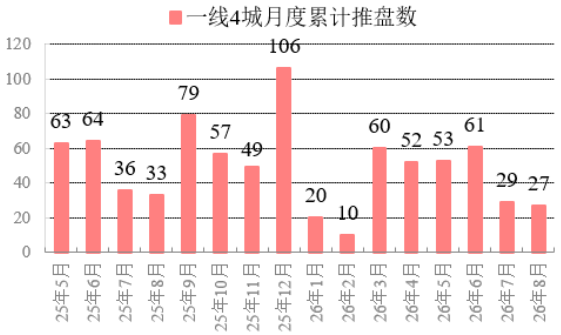
重点城市推盘情况

图表37： 重点城市推盘数



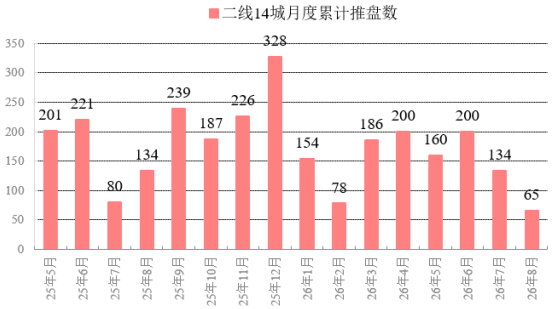
资料来源：wind，中信建投

图表38： 一线 4 城推盘数



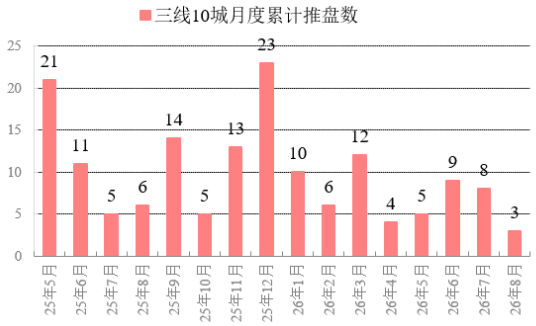
资料来源：wind，中信建投

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

仅供内部参考，请勿外传

周度发债回顾

本周共有 11 家房地产公司发行了债务融资工具，总额为 106.4 亿元。从发行利率来看，本周房企发债平均成本为 2.54%，较前一周上升 89BP。

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
269721.SH	熙悦 41 优	保利发展	4.4	2026/8/14	1.0	1.84	证监会主管 ABS
269722.SH	熙悦 41C	保利发展	0.0	2026/8/14	1.0	-	证监会主管 ABS
520396.SZ	26 南通崇盈科技创新 K1	崇盈运营	1.5	2026/8/10	5.0	2.02	私募债
102682976.IB	26 电建地产 MTN003	电建地产	7.8	2026/8/10	2.0	2.03	一般中期票据
012681991.IB	26 京电子城 SCP004	电子城	2.2	2026/8/10	0.1	1.66	超短期融资债券
283625.SH	26 即科 K2	即墨科投	5.0	2026/8/11	5.0	2.5	私募债
102683031.IB	26 金融街 MTN004B	金融街	10.0	2026/8/13	5.0	2.68	一般中期票据
102683030.IB	26 金融街 MTN004A	金融街	10.8	2026/8/13	4.0	2.63	一般中期票据
102683064.IB	26 麓谷实业 MTN002	麓谷实业	6.0	2026/8/13	5.0	1.83	一般中期票据
102682985.IB	26 金桥开发 MTN002	浦东金桥	7.0	2026/8/10	3.0	1.68	一般中期票据
283025.SH	26 首股 05	首开股份	34.2	2026/8/11	5.0	3.1	私募债
102683086.IB	26 张江高科 MTN002	张江高科	6.5	2026/8/14	3.0	1.79	一般中期票据
520403.SZ	26 交房 01	中交房地产集团	11.0	2026/8/10	3.0	2.85	私募债

资料来源：Wind，中信建投证券

仅供内部参考，请勿外传

周度要闻回顾

行业一周要闻回顾

1. 重庆：主城新牌坊、西永两宗住宅用地挂牌，总面积 132 亩，起拍总价 11.14 亿元，8 月 28 日到期出让。（重庆锐理数据）

2. 东莞：莞城街道细村片区城中村改造项目通过备案复核，项目总用地约 7.32 公顷，涉及连片旧村改造总建筑面积约 6 万平方米，增配停车位 1200 个，总投资 10 亿元。（东莞指南）

3. 香港：2026 年首 7 个月二手公屋注册量录 734 宗，按年升 22.1%。金额约 16.2 亿港元，按年升 38.5%，创有纪录以来同期新高。逾 300 万港元个案 111 宗，按年升 85%。富亨邨升幅最大，达 73.3%。（观点网）

4. 长沙：市国土资源网上交易系统上架一宗限房价住宅地块，住宅（毛坯）销售价格 6200 元/平方米，为 2023 年 9 月之后再度推出。官方回应称该地块为安居地块，暂未计划推出更多同类限价地块。（中国房地产报）

5. 北京房山良乡大学城、顺义马头庄村两宗宅地均以底价成交，总成交金额 16.63 亿元。电建地产 9.56 亿元摘得房山地块，北京银盛泛美 7.07 亿元摘得顺义地块。（中房报京津冀）

6. 深圳：11.31 亿元挂牌香蜜湖一宗宅地，地块位于安托山四路与侨香三道交叉处西北侧，总面积 5844.41 平方米，起始价 11.31 亿元，加价幅度 500 万元，竞买保证金 2.262 亿元，采用“价高者得”不设上限竞价方式，挂牌时间为 8 月 31 日至 9 月 10 日。（深土观察）

7. 嘉实京东仓储物流 REIT 首次扩募获上交所受理，拟纳入合肥、西安两处资产，合计建面约 25 万平方米，扩募后管理面积超 60 万平方米，评估值约 10.34 亿元。（京东产发）

8. 上海印发《加强土地管理“十五五”规划》，明确建设用地总规模不突破 3200 平方公里，年均供应 35-40 平方公里，存量供应比例力争达 70%。（上海规划资源）

9. 北京：3 宗涉宅用地出让，总起始价 122.73 亿元，总成交价 137.65 亿元。金茂 97.61 亿元竞得海淀四季青地块，溢价率 14.10%。招商蛇口历经 216 轮以 15.04 亿元竞得石景山苹果园地块，溢价率 23.48%。中海新城底价 25 亿元竞得石景山刘娘府地块。（观点网）

10. 上海：第九批次土拍名单公示，涉及浦东新区、黄浦区、静安区三幅地块，总用地面积 7.16 公顷，总建筑面积约 17.885 万平方米。地块拟于 2026 年 8 月中旬发布出让公告，9 月中下旬开始组织交易活动。（上海楼市资讯圈）

11. 深圳：宝安沙井马安山工业区旧改规划调整公示，新增一宗宅地及教育用地，规划住宅 6.59 万平方米，更新单元面积 5.92 万平方米。（圳在找房）

12. 香港：房屋局公布最新一季公屋综合轮候时间为 4.8 年，较上一季上升 0.1 年，继续维持在 5 年以下。过

仅供内部参考，请勿外传

去 12 个月获安排入住简约公屋的一般申请者轮候时间平均约 3 年。（观点网）

13. 四川：《四川省城市更新“十五五”规划》已于日前正式印发，提出实施城镇危旧房改造约 6 万套，改造老旧小区 8000 个，既有住宅加装电梯 1.5 万部，建设改造城市地下管网及附属设施 5.9 万公里以上，实施城中村改造 420 个，改造老旧街区厂区 220 个。（四川发布）

14. 英格卡集团委托仲量联行处置上海宝山商场物业，该商场 2013 年开业，2026 年停运，接待访客近 3000 万人次，总建筑面积约 10.5 万平方米。（观点网）

公司一周要闻回顾

【绿城中国】预计 2026 年中期公司股东应占利润较 2025 年同期人民币 2.10 亿元下降至约人民币 0.5 亿元至人民币 1 亿元。

【正荣地产】拟重组 9 只上交所上市债券，未偿还本金约 66.61 亿元，含应计利息约 72.03 亿元，提供现金付款、物业销售款及置换新债券三方案。

【中国海外发展】其附属公司中海企业发展 2025 年公司债券（第二期）品种一、二将于 8 月 12 日付息，票面利率分别为 1.60%和 1.79%，合计余额 33 亿元。

【世联行】股东世联中国拟以 2.08 元/股转让 1 亿股，占总股本 5.02%，总价款 2.08 亿元，不触及要约收购，控制权不变。

【合景泰富集团】占范围内债务未偿还本金总额约 74.17%的持有人已同意或正加入重组支持协议。早鸟同意费截止时间延长至 8 月 17 日下午 5 时正，基本同意费截止时间为 8 月 24 日。

【禹洲集团】2026 年 7 月，合约销售金额约 4.0 亿元，合约建筑面积约为 3.0 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 32.4 亿元，合约建筑面积约为 24.6 万平方米。

【保利发展】2026 年 7 月，合约销售金额约 149.2 亿元，合约建筑面积约为 78.0 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 1500.3 亿元，合约建筑面积约为 709.9 万平方米。

【新城控股】2026 年 7 月，合约销售金额约 8.6 亿元，合约建筑面积约为 14.0 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 72.2 亿元，合约建筑面积约为 116.5 万平方米。

【中国金茂】2026 年 7 月，合约销售金额约 92.0 亿元，合约建筑面积约为 27.3 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 667.0 亿元，合约建筑面积约为 255.4 万平方米。

【合景泰富集团】2026 年 7 月，合约销售金额约 2.0 亿元，合约建筑面积约为 1.0 万平方米。

【中国奥园】联交所谴责其前独董徐景辉，因其未尽责监督致星悦康旅向中国奥园提供 33 亿元未授权财务资助，涉 147 宗交易，致两公司停牌超 16 个月。徐景辉须完成 17 小时合规培训。

仅供内部参考，请勿外传

【华润置地】2026 年 7 月，合约销售金额约 141.0 亿元，合约建筑面积约为 41.0 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 1306.0 亿元，合约建筑面积约为 357.3 万平方米。

【合肥城建】拟将募投项目节余募集资金 6257.62 万元永久补充流动资金，该议案尚需提交 2026 年第二次临时股东会审议。其全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司拟发行总额不超过 8 亿元、期限不超过 3 年的中期票据，募集资金主要用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设等。

【首开股份】第十一届董事会第一次会议于 2026 年 8 月 12 日召开，以 9 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过聘任议案，经董事长王世忠提名，聘任钟宁为公司董事会秘书。

【万科 A】其控股子公司广州万瑜向第三方借款 4 亿元，由广州万庚、广州万航股权质押担保。本次担保后，公司及控股子公司对外担保总额将达 943.06 亿元，占净资产 80.67%。

【万物云】2026 年上半年，实现营业收入 191.1 亿元，同比上升 5.4%。归母净利润 7.82 亿元，同比下降 1.3%。中期派息为每股 0.711 元人民币。

【远洋集团】2026 年 7 月，合约销售金额约 8.5 亿元，合约建筑面积约为 6.1 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 89.9 亿元，合约建筑面积约为 73.8 万平方米。

【长实集团】上半年实现收入 403.1 亿港元，同比增长 58.8%，主要由于上半年完成出售英国合营企业权益。实现基础溢利 66.4 亿港元，同比增长 5.0%。宣布派发中期股息每股 0.41 港元，同比增长 5.1%。

【绿地控股】2026 年 7 月 14 日至 8 月 12 日新增逾期债务 20.71 亿元，累计逾期债务 309.42 亿元。7 月 26 日至 8 月 12 日新增诉讼 1275 件，涉诉金额 39.02 亿元，已结案 1213 件，结案金额 15.91 亿元。

【远洋集团】2026 年 1-7 月，其附属公司远洋控股到期未偿付借款合计 164 亿元，较 2025 年末减少 17.6 亿元。7 月新增两起重大诉讼，仍存续一起失信被执行案件。

【光大嘉宝】公司拟向实际控制人光大集团下属企业申请不超过 8.5 亿元财务资助，年利率不超过 6.5%（单利），并以所持安石投顾 51%股权提供质押担保。

【华侨城 A】2026 年 7 月，合约销售金额约 7.4 亿元，合约建筑面积约为 5.7 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 61.7 亿元，合约建筑面积约为 46.3 万平方米。

【建业地产】2026 年 7 月，合约销售金额约 4.7 亿元，合约建筑面积约为 6.3 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 42.2 亿元，合约建筑面积约为 63.1 万平方米。

【富力地产】2026 年 7 月，合约销售金额约 6.8 亿元，合约建筑面积约为 6.1 万平方米。2026 年 1-7 月，合约销售金额约为 80.3 亿元，合约建筑面积约为 124.9 万平方米。

【龙湖集团】预计上半年归母净利润介于人民币 18.0 亿元至人民币 20.0 亿元，2025 年上半年为 32.2 亿元。预计上半年核心净利润介于人民币 0.5 亿元至人民币 1.0 亿元，2025 年上半年为 13.8 亿元。

资料来源：公司公告

仅供内部参考，请勿外传

公司估值

图表42： 重点公司估值表（8 月 14 日）

公司代码	公司名称	投资评级	今年以来涨跌幅	股价（元/港元）	市值（亿人民币）	股本（亿股）	EPS（人民币元）				PE				PB
							2025A	2026E	2027E	2028E	2025A	2026E	2027E	2028E	MRQ
开发类															
0688.HK	中国海外发展	买入	12.3%	13.48	1,276	109	1.16	1.12	1.13	1.16	10.1	10.4	10.3	10.1	0.3
600895.SH	张江高科	买入	-25.2%	32.70	506	15	0.64	0.67	-	0.71	51.4	49.0	-	45.9	3.7
1908.HK	建发国际集团	买入	4.2%	15.38	308	23	1.58	1.63	1.68	1.81	8.4	8.2	7.9	7.3	1.0
002244.SZ	滨江集团	买入	-8.1%	9.16	285	31	0.68	0.80	0.83	0.87	13.5	11.5	11.1	10.5	0.9
600153.SH	建发股份	买入	1.9%	8.73	253	29	1.19	0.85	1.09	1.38	7.3	10.3	8.0	6.3	0.6
3900.HK	绿城中国	买入	-10.6%	7.58	166	25	0.03	0.15	0.26	0.42	234.4	45.0	25.1	15.7	0.5
0817.HK	中国金茂	买入	21.9%	1.48	172	135	0.09	0.10	0.13	0.14	13.8	12.7	9.5	8.9	0.5
0123.HK	越秀地产	买入	-1.1%	3.92	136	40	0.01	0.01	0.02	0.02	247.6	237.0	217.7	186.9	0.2
600325.SH	华发股份	买入	-43.1%	2.40	66	28	-3.45	-1.02	0.11	0.25	(0.7)	(2.3)	22.5	9.8	0.8
600064.SH	南京高科	买入	-9.5%	7.53	130	17	1.06	1.40	-	-	7.1	5.4	-	-	0.7
600266.SH	城建发展	买入	-13.2%	4.35	90	21	-0.20	0.60	-	-	(21.9)	7.2	-	-	0.5
600736.SH	苏州高新	买入	1.0%	6.81	78	12	0.29	0.34	-	-	23.1	20.2	-	-	1.1
002208.SZ	合肥城建	买入	-8.9%	11.28	91	8	-0.65	0.17	0.18	-	(17.4)	66.1	62.8	-	1.5
商业类															
1109.HK	华润置地	买入	29.6%	34.20	2,110	71	3.56	3.62	3.72	3.84	8.3	8.2	8.0	7.7	0.7
1209.HK	华润万象生活	买入	-5.1%	39.84	787	23	1.74	1.94	2.16	2.38	19.8	17.7	16.0	14.5	5.1
0960.HK	龙湖集团	买入	-23.8%	6.47	397	71	0.14	0.14	0.15	0.16	38.9	39.0	37.7	35.5	0.2
601155.SH	新城控股	买入	-20.1%	11.15	252	23	0.30	0.44	0.53	0.62	37.0	25.4	21.1	18.1	0.4
经营服务类															
2423.HK	贝壳-W	买入	7.7%	43.88	1,314	34	0.87	1.50	1.57	1.65	43.9	25.4	24.4	23.2	2.0
2602.HK	万物云	买入	2.0%	18.15	183	12	0.59	0.73	0.87	1.01	26.4	21.6	18.1	15.6	1.3
6049.HK	保利物业	买入	-8.3%	27.66	132	6	2.80	2.95	3.11	3.31	8.5	8.1	7.7	7.2	1.3
2669.HK	中海物业	买入	-22.4%	3.41	97	33	0.42	0.45	0.46	0.48	7.1	6.6	6.4	6.2	1.7
2869.HK	绿城服务	买入	-4.9%	4.21	115	32	0.28	0.33	0.39	0.46	13.0	11.0	9.3	7.8	1.4
000560.SZ	我爱我家	买入	-26.0%	2.16	51	24	-0.04	0.01	0.02	0.03	(52.7)	147.1	102.2	83.4	0.5
3316.HK	滨江服务	买入	-0.5%	22.62	63	3	2.15	2.34	2.52	2.70	10.5	9.7	9.0	8.4	3.2
9979.HK	绿城管理控股	买入	-32.5%	1.72	30	20	0.21	0.22	0.23	0.26	7.1	6.8	6.3	5.8	0.8
603373.SH	安邦护卫	买入	52.7%	41.11	62	2	0.84	0.89	0.94	0.99	48.9	46.4	43.9	41.5	3.3
6626.HK	越秀服务	买入	-29.0%	1.70	22	15	0.18	0.52	-	-	8.0	2.8	-	-	0.6
603682.SH	锦和商管	买入	86.2%	11.84	56	5	-0.25	0.12	-	-	(47.1)	101.0	-	-	8.6
603506.SH	南都物业	买入	-16.9%	10.64	20	2	0.53	0.53	0.57	0.62	20.1	20.1	18.7	17.1	1.6

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。

仅供内部参考，请勿外传

图表43： 产权及商业不动产 REITs 情况（截至 8 月 14 日收盘）

基金代码	基金简称	相关上市公司	上市日期	收盘价（元）	市值（亿元）	上市以来涨跌幅	本年涨跌幅	本周涨跌幅	周换手率	周成交金额（万元）	P/FFO	P/NAV	股息率(TTM)
基础设施 REITs（产权类）													
仓储设施													
180301.SZ	红土创新盐田港仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.06	19.87	7.28%	-11.00%	0.73%	0.72%	1,360	22.6	1.0	4.71%
508056.SH	中金普洛斯仓储物流 REIT	-	2021-06-21	2.27	62.06	-27.08%	-27.75%	-0.04%	0.74%	3,090	14.1	0.7	7.32%
508098.SH	嘉实京东仓储基础设施 REIT	京东产发	2023-02-08	3.29	15.69	9.09%	-5.69%	-1.14%	2.08%	2,272	23.3	1.0	4.43%
180302.SZ	华夏深国际仓储物流 REIT	深圳国际	2024-07-09	2.68	14.46	16.14%	16.14%	1.40%	0.61%	631	22.0	1.1	4.62%
180303.SZ	华泰紫金宝湾物流仓储 REIT	南山控股	2024-10-29	3.10	11.49	-19.27%	-19.27%	-3.30%	3.01%	1,953	16.0	0.8	5.91%
508048.SH	华安外高桥仓储物流 REIT	外高桥	2024-12-25	2.96	10.33	11.08%	11.08%	0.51%	1.19%	1,114	21.1	1.1	6.18%
508078.SH	中航易商仓储物流 REIT	-	2025-01-24	1.79	19.39	-26.65%	-26.65%	1.82%	6.76%	5,820	12.1	0.7	4.52%
508084.SH	汇添富九州通医药仓储物流 REIT	九州通	2025-02-27	3.76	11.42	35.48%	35.48%	0.11%	2.89%	2,870	23.7	1.3	3.96%
180305.SZ	南方顺丰物流 REIT	顺丰控股	2025-04-21	3.33	32.48	4.30%	4.30%	-0.63%	4.27%	6,302	19.6	1.0	4.97%
508090.SH	中银中外运仓储物流 REIT	中国外运	2025-07-29	3.32	12.38	5.88%	5.88%	-1.38%	0.86%	647	20.7	1.1	4.30%
180306.SZ	华夏安博仓储 REIT	安博	2025-12-19	4.57	24.53	-23.81%	-23.81%	-3.20%	6.77%	3,737	17.1	0.7	5.56%
产业园区													
508027.SH	东吴苏州工业园区产业园 REIT	中新集团	2021-06-21	2.46	29.58	-21.39%	-10.28%	-1.87%	0.97%	2,146	17.7	0.7	6.01%
508000.SH	华安张江产业园 REIT	张江高科	2021-06-21	1.78	25.33	-28.78%	-27.82%	2.30%	2.50%	3,522	16.7	0.7	6.59%
180101.SZ	博时招商蛇口产业园 REIT	招商蛇口	2021-06-21	1.38	30.18	-28.22%	-25.53%	0.22%	1.23%	2,187	17.0	0.7	6.01%
508099.SH	建信中关村产业园 REIT	-	2021-12-17	1.08	18.76	-61.93%	-44.01%	-2.63%	6.53%	5,006	22.5	0.5	5.14%
180102.SZ	华夏合肥高新产园 REIT	-	2022-10-10	0.99	14.12	-46.74%	-37.55%	-1.69%	2.25%	1,250	16.8	0.5	3.67%
508021.SH	国泰海通临港创新产业园 REIT	上海临港	2022-10-13	2.99	24.79	-18.15%	-31.36%	-1.58%	2.69%	2,222	18.4	0.7	3.82%
508088.SH	国泰海通东久新经济 REIT	-	2022-10-14	3.39	18.15	28.00%	-6.39%	-4.56%	1.45%	2,165	24.5	1.2	3.59%
180103.SZ	华夏杭州和达高科产园 REIT	-	2022-12-27	1.80	12.14	-24.44%	-10.49%	0.50%	0.46%	329	18.0	0.7	5.77%
508019.SH	中金湖北科投光谷产业园 REIT	-	2023-06-30	1.23	13.61	-45.87%	-30.66%	1.24%	2.52%	1,467	14.2	0.5	7.28%
508022.SH	博时津开科工产业园 REIT	-	2024-09-19	2.46	11.80	8.56%	-27.32%	0.00%	0.85%	673	15.6	1.0	5.90%
180105.SZ	易方达广州开发区高新产业园 REIT	-	2024-09-23	1.27	18.94	-47.38%	-31.35%	-0.86%	0.26%	171	18.1	0.5	7.84%
508003.SH	中金联东科技创新产业园 REIT	-	2024-11-05	3.29	15.57	8.25%	-10.77%	-0.51%	0.79%	860	20.5	1.1	4.83%

仅供内部参考，请勿外传

508097.SH	华泰紫金南京建邺产业园 REIT	-	2024-12-03	1.91	10.07	-21.27%	-30.63%	1.32%	4.87%	1,643	15.5	0.8	6.92%
508010.SH	中金重庆两江产业园 REIT	-	2024-12-11	2.24	10.20	-7.94%	-19.87%	3.61%	2.53%	1,131	16.1	0.9	4.66%
180106.SZ	广发成都高投产业园 REIT	-	2024-12-19	2.40	11.83	-17.89%	-25.49%	-1.11%	1.79%	1,126	15.0	0.8	5.10%
508012.SH	招商科创孵化器 REIT	-	2024-12-31	1.77	9.24	-40.78%	-37.30%	5.88%	1.87%	620	14.6	0.6	7.79%
508092.SH	华夏金隅智造工场 REIT	金隅集团	2025-02-26	2.74	11.21	2.06%	-27.86%	-1.37%	2.91%	2,088	14.2	1.0	8.37%
508080.SH	中金亦庄产业园 REIT	-	2025-06-26	2.39	10.93	-9.89%	-33.99%	-1.12%	5.41%	1,786	14.0	0.9	3.76%
508039.SH	创金合信首农 REIT	-	2025-07-25	3.37	37.21	-2.81%	-25.80%	7.00%	1.65%	2,561	8.8	0.9	7.57%
508029.SH	中信建投沈阳国际软件园 REIT	-	2025-11-06	2.42	10.93	-29.03%	-27.48%	-3.67%	7.95%	1,758	5.7	0.7	10.82%
保租房													
180501.SZ	红土创新深圳安居 REIT	-	2022-08-31	3.22	11.72	46.26%	-7.35%	-0.86%	1.02%	1,029	33.7	1.4	3.69%
508058.SH	中金厦门安居保障性租赁住房 REIT	-	2022-08-31	3.83	12.30	65.79%	-8.75%	-0.73%	1.09%	1,660	43.2	1.6	2.18%
508068.SH	华夏北京保障房 REIT	-	2022-08-31	3.85	21.67	70.63%	-4.38%	-0.57%	0.92%	1,702	30.8	1.3	2.60%
508077.SH	华夏基金华润有巢 REIT	华润置地	2022-12-09	2.67	22.21	37.39%	-8.61%	-1.19%	2.66%	4,939	35.3	1.1	1.93%
508031.SH	国泰海通城投宽庭保障性租赁住房 REIT	城投控股	2024-01-12	3.80	30.21	33.39%	-0.60%	0.50%	0.58%	1,461	29.3	1.3	3.37%
180502.SZ	招商基金招商蛇口租赁住房 REIT	招商蛇口	2024-10-23	3.47	13.12	34.81%	0.36%	3.56%	3.25%	4,180	28.8	1.3	4.98%
508085.SH	华泰苏州恒泰租赁住房 REIT	-	2025-05-21	3.44	13.25	28.40%	-4.70%	-0.58%	1.44%	752	34.2	1.3	2.20%
508055.SH	汇添富上海地产租赁住房 REIT	-	2025-03-31	3.30	13.41	26.96%	-3.83%	0.61%	0.32%	348	31.2	1.2	4.71%
180503.SZ	中航北京昌保租赁住房 REIT	-	2026-04-29	2.89	9.35	24.51%	3.78%	3.22%	3.58%	1,225	8.4	1.2	0.00%
数据中心													
508060.SH	南方万国数据中心 REIT	万国数据	2025-08-08	3.69	24.23	28.50%	-12.11%	0.79%	8.20%	10,731	20.4	1.2	4.87%
180901.SZ	南方润泽科技数据中心 REIT	润泽科技	2025-08-08	5.35	45.32	25.67%	-11.45%	-0.64%	5.31%	13,986	15.1	1.2	6.61%
消费													
508017.SH	华夏金茂消费 REIT	中国金茂	2024-03-12	3.72	10.04	52.78%	-0.23%	-3.68%	1.99%	1,114	24.9	1.5	3.99%
508011.SH	嘉实物美消费 REIT	-	2024-03-12	3.39	9.24	59.70%	-10.75%	-1.60%	1.10%	737	19.2	1.5	7.80%
180601.SZ	华夏华润消费 REIT	华润置地	2024-03-14	9.25	63.83	46.06%	-4.12%	-1.64%	0.76%	4,503	25.1	1.4	3.97%
180602.SZ	中金印力消费基础设施 REIT	万科 A	2024-04-30	3.73	30.40	25.04%	-8.30%	-1.84%	0.86%	2,163	21.5	1.2	4.72%
508002.SH	华安百联消费 REIT	百联股份	2024-08-16	2.53	21.98	16.74%	-14.63%	0.60%	4.17%	6,984	17.9	1.2	2.91%
508005.SH	华夏首创奥特莱斯 REIT	-	2024-08-28	3.95	19.65	68.95%	1.38%	-1.62%	2.10%	4,390	23.1	1.6	4.07%
180603.SZ	华夏大悦城消费 REIT	大悦城	2024-09-20	4.24	31.65	35.77%	-6.03%	-3.62%	1.28%	3,301	23.0	1.3	4.33%

仅供内部参考，请勿外传

180605.SZ	易方达华威农贸市场 REIT	-	2025-01-24	4.11	14.66	42.45%	-12.35%	-4.79%	2.00%	2,779	24.9	1.4	3.09%
180606.SZ	中金中国绿发消费 REIT	-	2025-06-27	3.68	15.94	20.43%	-8.30%	-2.07%	1.57%	1,114	22.7	1.2	3.47%
508082.SH	中金唯品会奥莱 REIT	唯品会	2025-09-12	3.76	34.83	10.65%	-8.71%	-5.74%	3.55%	4,087	21.9	1.1	2.76%
508091.SH	华夏凯德消费 REIT	凯德投资	2025-09-29	5.46	22.99	-3.43%	-15.37%	-2.76%	1.22%	1,077	20.7	0.9	1.39%
180607.SZ	华夏中海消费 REIT	中国海外发展	2025-10-31	5.22	15.88	0.55%	-5.08%	-3.42%	1.15%	547	25.3	1.0	1.88%
商业不动产 REITs													
508602.SH	国泰海通砂之船商业 REIT	-	2026-06-18	6.28	55.37	13.47%	2.15%	-2.55%	2.49%	3,941	-	1.1	5.46%
508603.SH	中金唯品会商业 REIT	唯品会	2026-06-18	3.86	77.02	0.31%	-0.72%	-0.90%	0.54%	1,055	-	1.0	4.84%
508600.SH	汇添富上海地产商业 REIT	-	2026-06-18	3.57	40.94	-12.71%	-12.73%	0.73%	0.42%	445	-	0.9	4.75%
508601.SH	中信建投首农商业 REIT	-	2026-06-18	2.96	30.14	-1.73%	-3.11%	-0.64%	1.56%	1,390	-	1.0	6.22%

资料来源：wind，中信建投证券

注：4 只商业不动产 REITs 派息率采用基金招募说明书中 2026 年预测数

仅供内部参考，请勿外传

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。

仅供内部参考，请勿外传

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。

研究助理

叶文慧

yewenhui@csc.com.cn

仅供内部参考，请勿外传

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告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