仅供内部参考，请勿外传

公积金存贷利率由国务院决定，上海进一步优化房地产政策（第 33 周）

行业评级	推荐（维持）
报告日期	2026 年 08 月 24 日

相关研究

【兴证地产】居民中长期贷款保持增长——新房二手房周报（第 32 周）-2026.08.16

【兴证地产】北京进一步优化住房限购政策，加大住房公积金支持力度——新房二手房周报（第 31 周）-2026.08.09

【兴证地产】政治局会议提稳定房地产市场，国常会审议通过修改《住房公积金管理条例》的决定——新房二手房周报（第 30 周）-2026.08.03

分析师：靳璐瑜
S0190520080003
jinluyu@xyzq.com.cn

分析师：洪波
S0190523040002
hongbo@xyzq.com.cn

分析师：宋健
S0190518010002
songjian@xyzq.com.cn

分析师：孙钟涟
S0190521080001
sunzhonglian@xyzq.com.cn

投资要点：

- **我们跟踪 15 个城市新房+二手房合计成交面积**：本周成交面积 277.4 万方，环比+8.0%，同比+1.1%。8 月以来，新房二手房整体成交面积 751.0 万方，环比-8.5%，同比+3.0%。2026 年年初以来，新房二手房整体成交面积累计同比-1.5%，其中，一/二/三四线新房二手房整体成交面积累计同比分别为+4.2%/-5.7%/-2.4%。注：15 城为有周频新房二手房数据更新的北京、上海、深圳、杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁、东莞、扬州、金华、江门、佛山、衢州。（数据口径：本周为 2026 年 8 月 14 日至 2026 年 8 月 20 日，8 月以来为 2026 年 8 月 1 日至 2026 年 8 月 20 日，2026 年年初以来为 1 月 1 日至 8 月 20 日，下文同）
- **拓宽公积金提取和使用范围，公积金存、贷利率由国务院决定。**国务院总理李强日前签署国务院令，公布《国务院关于修改〈住房公积金管理条例〉的决定》。《决定》共 20 条，主要规定了以下内容：拓宽提取和使用范围、提升管理服务效能、强化风险防控、扩大制度覆盖面。其中针对拓宽提取和使用范围提及对提取住房公积金支付房租，不再设置房租超过家庭工资收入规定比例的门槛限制；新增装修自住住房、支付自住住房物业费、国务院批准的其他住房消费情形等可以提取住房公积金的情形。适当拓宽住房公积金投资运用渠道，明确住房公积金管理中心可以将住房公积金用于购买政策性金融债。同时，住房公积金的存、贷利率由国务院决定。
- **上海进一步优化房地产政策。**8 月 20 日，上海市住房城乡建设管理委等六部门联合印发《关于优化本市房地产政策措施的通知》。《通知》主要包括优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。1）优化住房公积金提取政策。一是住房公积金支付购房首付款范围扩至购买新建商品住房现房。二是购房提取频次为不动产权证发证之日起 5 年内每个自然年提取一次；购房提取金额不超过购买该住房以自有资金支付的购房款。三是支持缴存人提取住房公积金支付本市购房契税和购买本市住房配套车位（库）、储藏室。2）优化个人住房信贷政策。对购买外环外（包括原实施差异化政策区域）住房的，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从“不低于 20%”调整为“不低于 15%”。3）出台阶段性购房补贴政策。一是在本市外环外购买新房，且在前后 1 年内出售本市二手住房的，可申请补贴，补贴金额按购买新建商品住房贷款总额的 1%计算，单套住房最高补贴 5 万元；补贴总金额 2 亿元，用完即止。同时符合上述购房贷款补贴适用范围，且出售二手住房位于本市外环内的居民家庭，可叠加享受两项购房补贴（最高补贴 8 万元）。4）推行房票安置。5）加快推进收购二手住房用作保障性租赁住房。

投资建议：本周公积金新修订管理条例发布，主要拓宽了公积金提取和使用范围，并且修改存、贷利率由国务院决定。上海进一步优化房地产政策，涉及优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。中共中央政治局会议提稳定房地产市场。《求是》杂志发文以更大力度提振消费，其中提及要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场，促进资本市场健康稳定发展，防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋，增强广大城乡居民的消费预期和底气。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

仅供内部参考，请勿外传

目录

一、 本周市场重要信息及数据概览 3
二、 附录 9
（一） 长三角地区 9
（二） 珠三角地区 10
（三） 环渤海地区 11
（四） 海西 12
（五） 中西部地区 12

图目录

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览 6
图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览 6
图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6
图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量（万平米） 6
图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7
图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平米） 7
图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平米） 8
图 8、本周全国 8 城可售面积（万平米） 8
图 9、全国 8 城去化周期（月） 8
图 10、上海新房周度成交量（万方） 9
图 11、杭州新房周度成交量（万方） 9
图 12、杭州二手房周度成交量（万方） 9
图 13、苏州新房周度成交量（万方） 10
图 14、苏州二手房周度成交量（万方） 10
图 15、深圳新房周度成交量（万方） 10
图 16、深圳二手房周度成交量（万方） 11
图 17、广州新房周度成交量（万方） 11
图 18、北京新房周度成交量（万方） 11
图 19、北京二手房周度成交量（万方） 12
图 20、福州新房周度成交量（万方） 12
图 21、武汉新房周度成交量（万方） 12
图 22、成都新房周度成交量（万方） 13
图 23、成都二手房周度成交量（万方） 13

表目录

表 1、 行业资讯 3
表 2、 公司重点公告 3
表 3、 2026 年第 33 周(2026.8.14-2026.8.20)新房成交数据 4
表 4、 2026 年第 33 周(2026.8.14-2026.8.20)二手房成交数据 5

仅供内部参考，请勿外传

一、本周市场重要信息及数据概览

表 1、行业资讯

时间	相关机构/城市	内容	资料来源
2026/8/17	国家统计局	2026 年 1-7 月商品房累计销售面积 4.5 亿方，同比-11.8%；商品房累计销售额 4.27 万亿元，同比-13.1%。2026 年 1-7 月房地产累计开发投资完成额为 4.3 万亿元，同比-19.2%。2026 年 1-7 月累计新开工面积 2.67 亿方，同比-24.0%；累计竣工面积 1.92 亿方，同比-23.2%。2026 年 1-7 月房地产开发企业累计到位资金 4.57 万亿元，同比-20.3%。	国家统计局官网
2026/8/17	国家统计局	2026 年 7 月份，70 个大中城市中，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二三线城市环比下降，一二三线城市同比降幅总体继续收窄。	国家统计局官网
2026/8/21	深圳	龙岗区推出 2026 年“有得住·毕业季”15 天免租专项活动，面向近三年毕业的大专及以上学历毕业生提供过渡住宿支持，覆盖品牌公寓及合规社会房源，入住前 15 天免租。	央广网
2026/8/18	上海	上海九批次 3 宗涉宅用地挂牌出让，地块位于黄浦老西门、浦东金桥、静安大宁，总起始价 120.94 亿元，总规划建筑面积 17.90 万㎡，将于 9 月 21 日出让。	新浪财经

资料来源：国家统计局官网、央广网、新浪财经，兴业证券经济与金融研究院整理

表 2、公司重点公告

时间	公司	内容
2026/8/21	城投控股	公司为全资子公司上海城投置地（香港）有限公司提供 3 亿元担保，用于置地香港向东亚银行（中国）上海分行申请将原备用信用证续开一年。本次担保后，公司及控股子公司对外担保总额为 114.63 亿元，占公司最近一期经审计净资产 54.49%。
2026/8/20	金融街	“24 金街 07”公司债将于 8 月 24 日支付 2025 年 8 月 23 日至 2026 年 8 月 22 日期间利息，债券发行规模 25 亿元，票面利率 2.30%，每手派发利息 23 元（含税）。本次债权登记日为 8 月 21 日，除息日为 8 月 24 日。
2026/8/19	首开股份	公司及控股子公司首开亿信因与美驰建材、美驰低碳、香港美驰及张某群合同纠纷提起诉讼，目前案件已获法院受理，涉案金额约 11.43 亿元（不含违约金）。公司作为原告，诉讼尚未开庭审理，暂无法判断对本期及期后利润的影响。
2026/8/18	荣盛发展	公司部分董事、高级管理人员增持计划持续推进，截至目前增持主体已累计增持公司股份 566.72 万股，占公司总股本 0.1303%，合计增持金额 613.54 万元。其中，副董事长邹家立增持 170 万股，董事、总裁吴秋云增持 48.06 万股。

资料来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

仅供内部参考，请勿外传

表 3、2026 年第 33 周(2026.8.14-2026.8.20)新房成交数据

		本周销售情况（套，万平米）			成交面积变化率					库存去化（月）			
		套数	面积	年度累计面积	环比	同比	8 月月度累计同比	26 年度累计同比	相较 2025 年周均	可售套数（套）	可售面积（万方）	去化周期（月）	环比（月）
汇总	47 城	14071	153	6060	11%	-11%	-9%	-15%	-30%	310364	3900	12.3	-0.34
	一线	3993	44	1606	14%	11%	15%	-1%	-12%	218010	2653	11.6	-0.3
	二线	6409	73	2814	27%	-15%	-11%	-8%	-27%	92354	1247	14.0	-0.4
	三四线	3669	37	1640	-14%	-21%	-22%	-33%	-47%				
一线（4）	北京	575	7	319	3%	-21%	-16%	-1%	-28%	58063	768	16.7	-0.1
	上海	2183	23	678	42%	31%	29%	1%	10%	58318	734	7.6	-0.3
	广州	903	10	450	-15%	1%	15%	1%	-29%	81770	931	14.5	-0.4
	深圳	332	4	159	0%	19%	27%	-10%	-26%	19859	219	9.8	-0.2
二线（10）	杭州	513	7	227	105%	42%	38%	0%	-18%	13691	197	6.1	-0.1
	武汉	2176	26	681	59%	81%	36%	8%	6%				
	成都	772	10	503	0%	-37%	-32%	-26%	-51%				
	青岛	718	9	360	-18%	-37%	-5%	-8%	-26%				
	苏州	221	3	171	5%	-28%	-18%	-16%	-49%	41383	608	25.1	-0.4
	福州	716	6	107	150%	-40%	5%	2%	66%	16334	192	12.3	-0.8
	厦门	223	3	109	-9%	12%	46%	16%	-4%	20946	249	15.0	-0.3
	南宁	890	7	241	14%	13%	-17%	-18%	-25%				
	济南	/	/	271	/	/	-96%	-14%	/				
	宁波	180	2	144	-4%	-11%	43%	10%	-43%				
三四线（33）	无锡	184	2	104	18%	-48%	-35%	-28%	-50%				
	东莞	336	4	111	58%	36%	-10%	-6%	-1%				
	惠州	80	1	48	35%	-25%	-40%	4%	-29%				
	扬州	77	1	69	2%	10%	13%	-19%	-59%				
	韶关	48	1	34	-13%	-31%	-7%	-23%	-47%				
	江阴	64	1	46	65%	21%	4%	0%	-32%				
	佛山	375	4	244	-7%	-30%	-28%	0%	-43%				
	温州	603	/	26	/	/	-96%	-94%	/				
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/				
	泉州	/	/	4	/	/	/	-79%	/				
	嘉兴	153	2	73	-34%	22%	-6%	-60%	-52%				
	清远	77	1	88	-49%	-56%	-35%	-2%	-65%				
	柳州	244	3	66	20%	105%	30%	-22%	16%				
	绍兴	/	/	/	/	/	/	/	/				
	广安	/	/	/	/	/	/	/	/				
	平凉	394	5	88	117%	8%	-15%	-16%	53%				
	江门	89	1	41	26%	-23%	-24%	-14%	-31%				
	莆田	17	0.2	12	55%	31%	-3%	-15%	-39%				
	泰安	79	1	71	-46%	-34%	8%	31%	-40%				

仅供内部参考，请勿外传

芜湖	119	1	32	35%	-30%	-40%	-66%	-55%
舟山	71	0.7	24	205%	54%	0%	-27%	-25%
池州	34	0.3	26	-13%	/	-23%	6%	-61%
海门	/	/	8	/	/	/	-45%	/
宿州	132	2	32	-65%	84%	179%	-20%	50%
鹤壁	26	0.3	15	-44%	-17%	-29%	-47%	-55%
衢州	56	1	35	-14%	-1%	38%	49%	25%
荆门	/	/	/	/	/	/	/	/
云浮	29	0.4	9	-42%	16%	68%	-40%	-12%
吉安	60	1	55	-54%	57%	49%	101%	-24%
茂名	118	2	162	-55%	-47%	-14%	4%	-67%
渭南	11	0.1	6	-9%	-43%	7%	-22%	-36%
拉萨	128	2	51	-7%	16%	-29%	-2%	2%
眉山	65	/	61	-77%	-40%	156%	-13%	-82%

数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：库存去化指标仅包含 8 城。

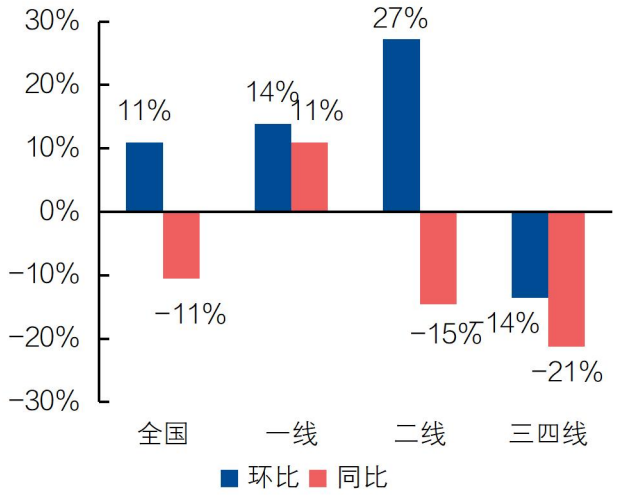
表 4、2026 年第 33 周(2026.8.14-2026.8.20)二手房成交数据

		本周销售情况（套，万平米）			成交面积变化率				
		套数	面积	年度累计面积	环比	同比	8 月月度累计同比	26 年度累计同比	相较 2025 年周均
汇总	16 城	20644	195	6903	5%	5%	7%	4%	-1%
	一线	9575	82	2898	7%	6%	8%	7%	0%
	二线	8485	84	2987	3%	0%	5%	0%	-3%
	三四线	2584	29	1018	9%	18%	9%	9%	5%
一线（3）	北京	3238	29	1038	4%	-5%	1%	3%	-6%
	上海	5324	44	1493	13%	20%	16%	12%	8%
	深圳	1013	10	367	-6%	-8%	-1%	-2%	-13%
二线（6）	杭州	687	7	292	1%	-11%	-5%	-16%	-23%
	成都	4227	40	1449	-1%	-11%	3%	-2%	-7%
	青岛	1248	13	423	18%	23%	8%	9%	14%
	苏州	1334	15	479	20%	23%	20%	12%	24%
	厦门	438	4	158	-10%	13%	25%	26%	8%
	南宁	551	5	186	-19%	-5%	-12%	-16%	-32%
三四线（7）	东莞	660	7	244	-5%	9%	21%	14%	7%
	扬州	340	3	129	39%	26%	13%	21%	-1%
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/
	江门	177	2	60	8%	34%	19%	12%	18%
	佛山	1247	15	475	10%	16%	7%	12%	19%
	宿迁	/	/	56	/	/	/	74%	/
	衢州	160	2	52	21%	69%	53%	26%	43%

数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

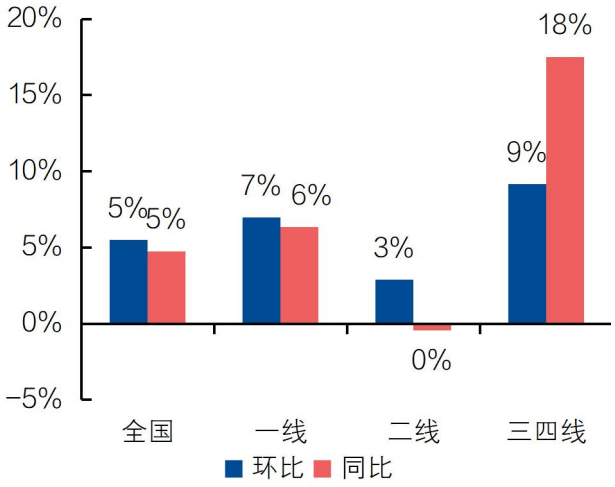
仅供内部参考，请勿外传

图 1、各线城市本周新房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

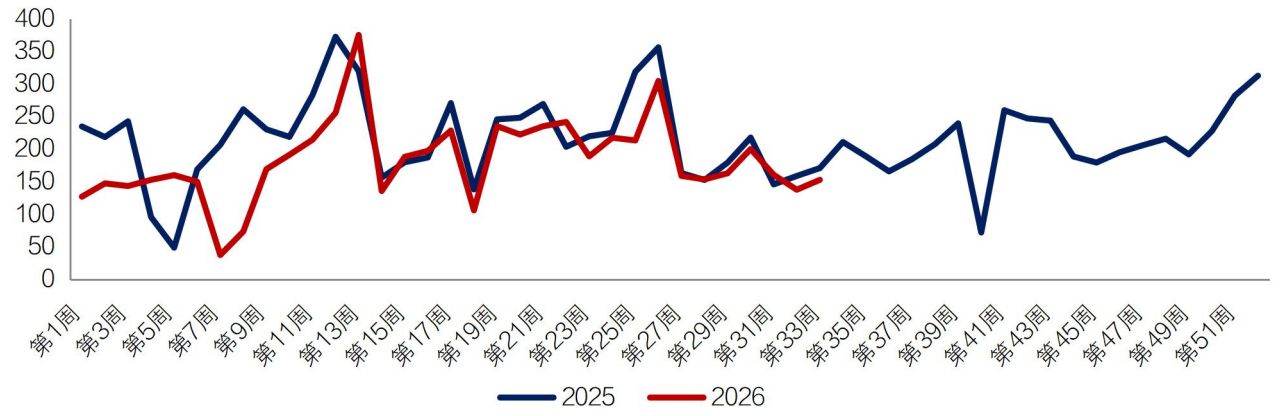
图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 3、本周 47 个重点城市新房周总成交量（万平米）

全国一手 47 城环比+11%,同比-11%,累计同比-15%

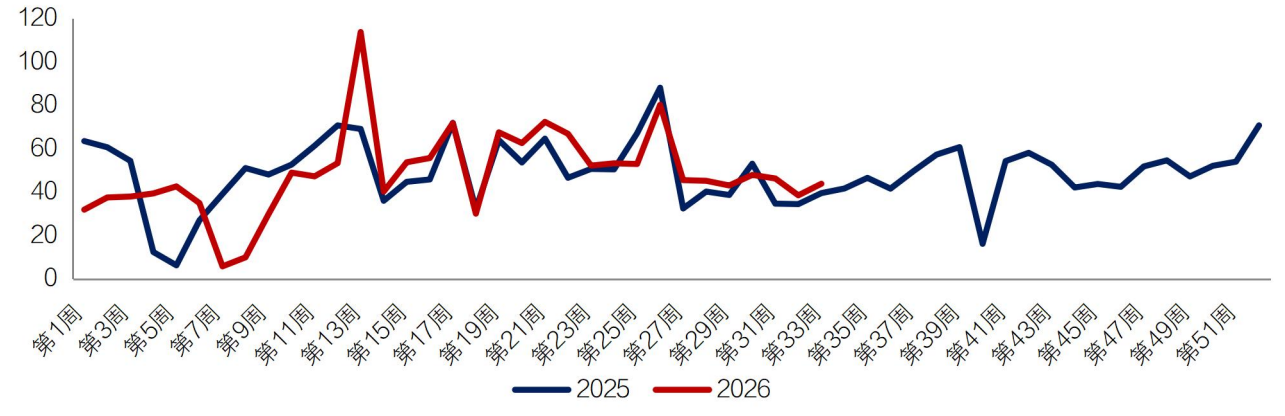


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波；三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

图 4、本周一线 4 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手一线 4 城环比+14%,同比+11%,累计同比-1%



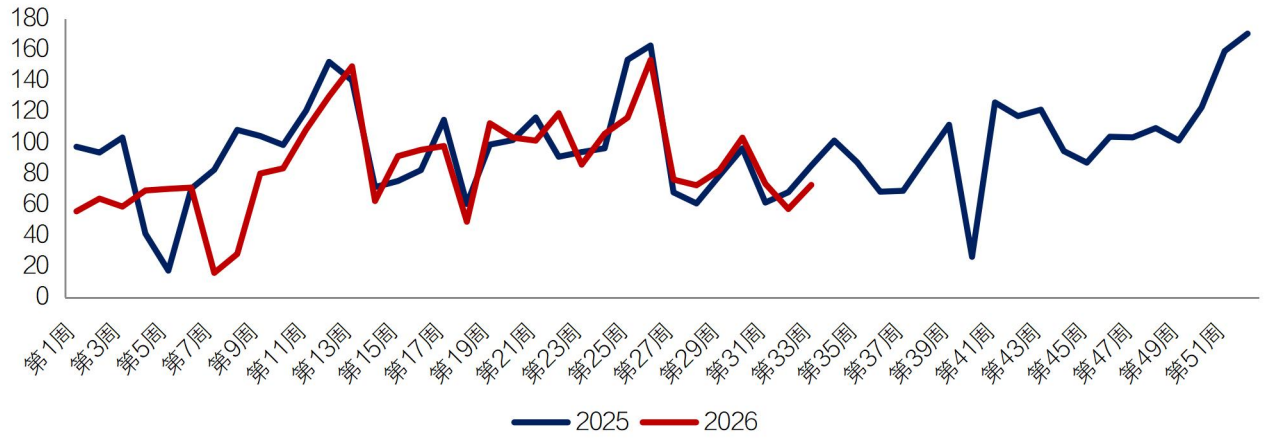
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线

仅供内部参考，请勿外传

图 5、本周二线 10 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手二线 10 城环比+27%,同比-15%,累计同比-8%

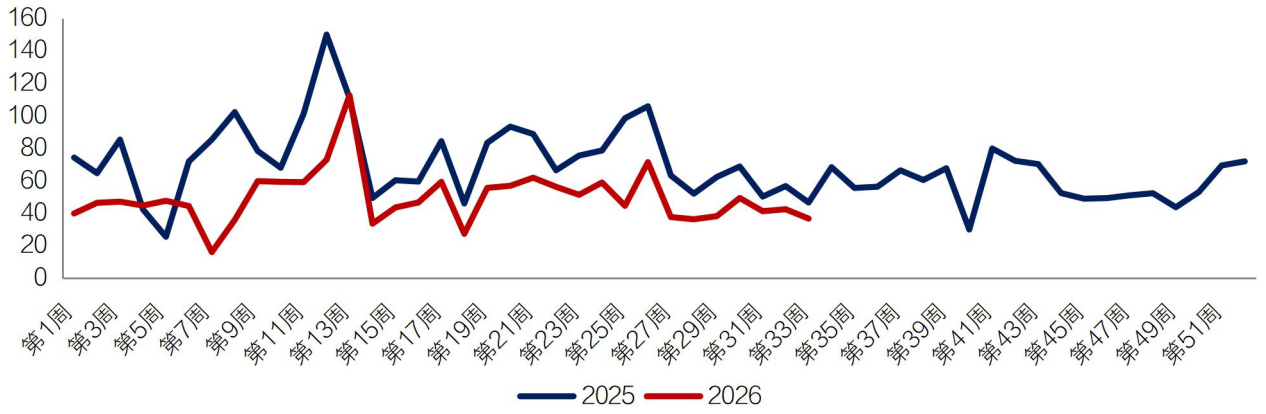


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：二线 10 城：杭州、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、南宁、济南、宁波

图 6、本周三四线 33 个重点城市新房周总成交量（万平米）

一手三四线 33 城环比-14%,同比-21%,累计同比-33%



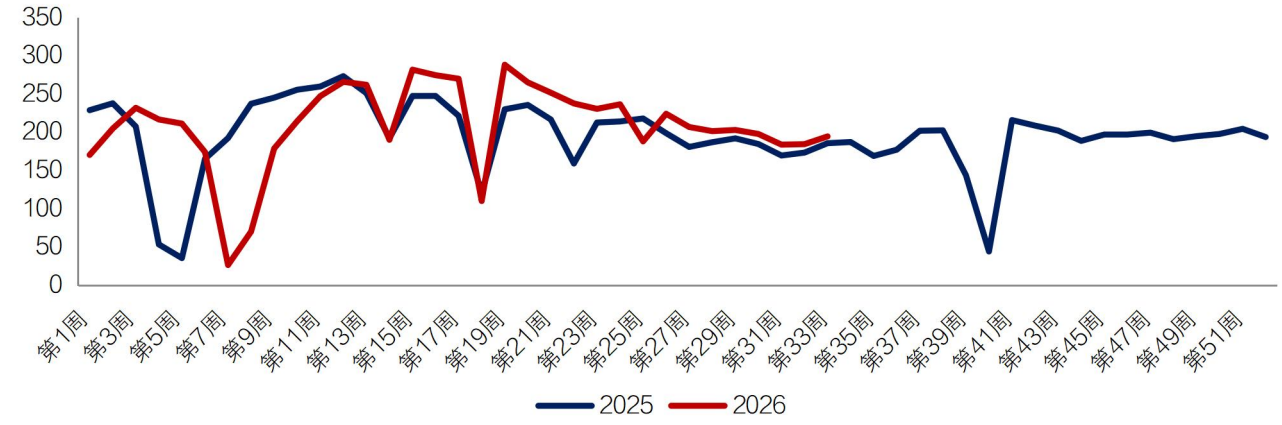
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：三四线 33 城：无锡、东莞、惠州、扬州、韶关、江阴、佛山、温州、金华、泉州、嘉兴、清远、柳州、绍兴、广安、平凉、江门、莆田、泰安、芜湖、舟山、池州、海门、宿州、鹤壁、衢州、荆门、云浮、吉安、茂名、渭南、拉萨、眉山

仅供内部参考，请勿外传

图 7、本周二手房 16 城周总成交量（万平米）

全国二手 16 城环比+5%,同比+5%,累计同比+4%

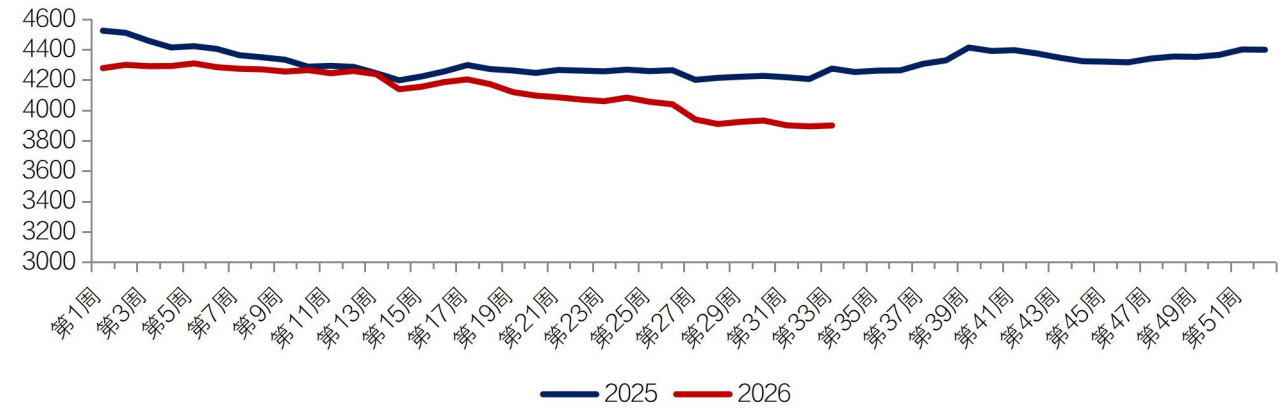


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 3 城：北京、上海、深圳；二线 6 城：杭州、成都、青岛、苏州、厦门、南宁；三四线 7 城：东莞、扬州、金华、江门、佛山、宿迁、衢州

图 8、本周全国 8 城可售面积（万平米）

全国 8 城可售面积环比+0.2%,同比-9%

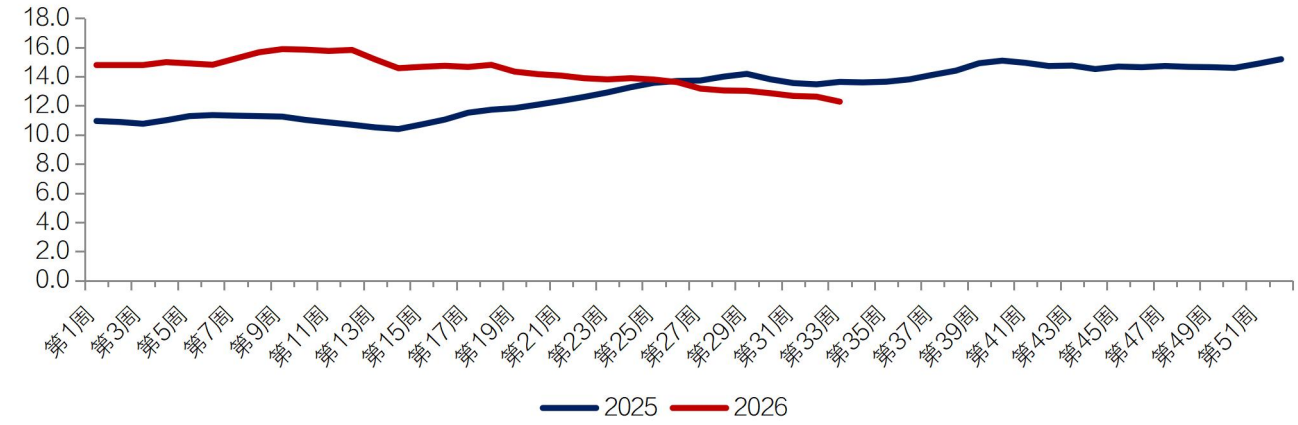


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：杭州、苏州、福州、厦门

图 9、全国 8 城去化周期（月）

全国 8 城去化周期 12.3 个月,环比变动-0.3 个月



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳；二线 4 城：杭州、苏州、福州、厦门

仅供内部参考，请勿外传

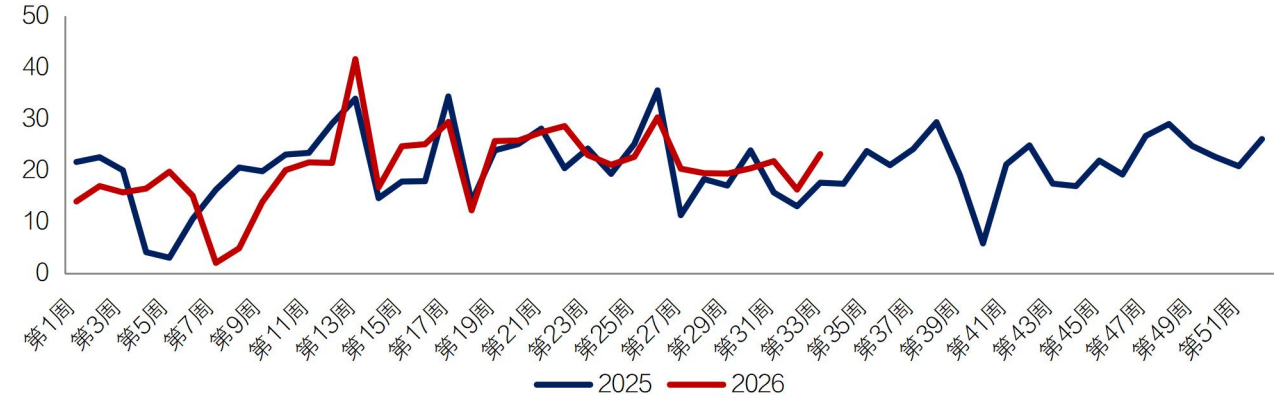
二、附录

（一）长三角地区

1. 上海

图 10、上海新房周度成交量（万方）

上海环比+42%,同比+31%,累计同比+1%

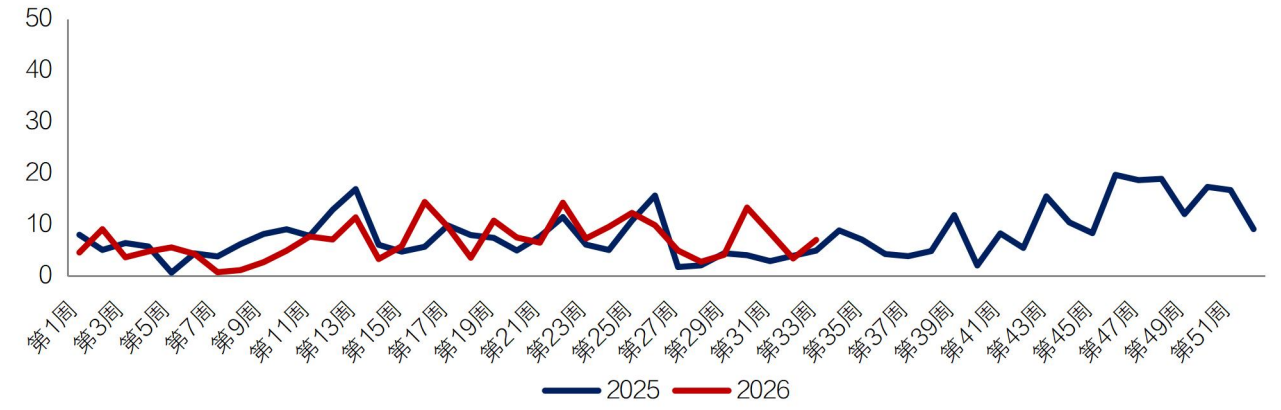


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 杭州

图 11、杭州新房周度成交量（万方）

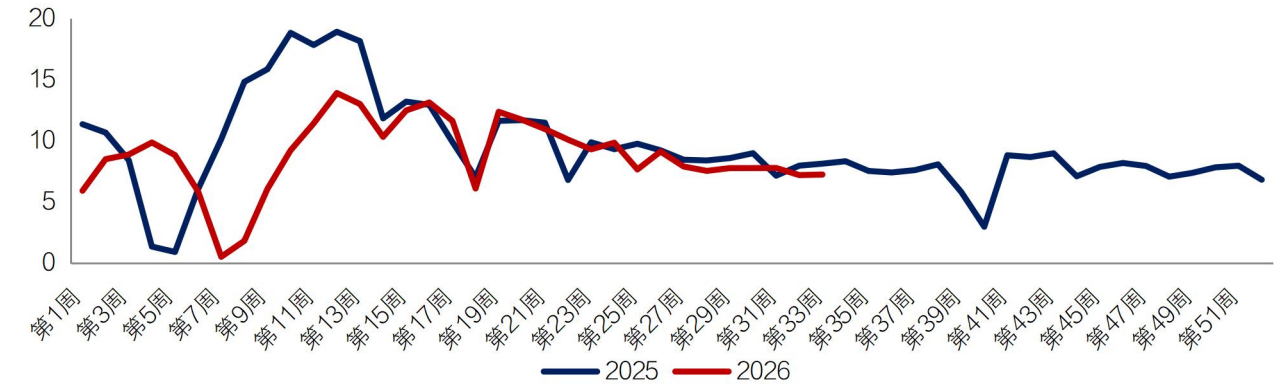
杭州环比+105%,同比+42%,累计同比-0%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 12、杭州二手房周度成交量（万方）

杭州环比+1%,同比-11%,累计同比-16%



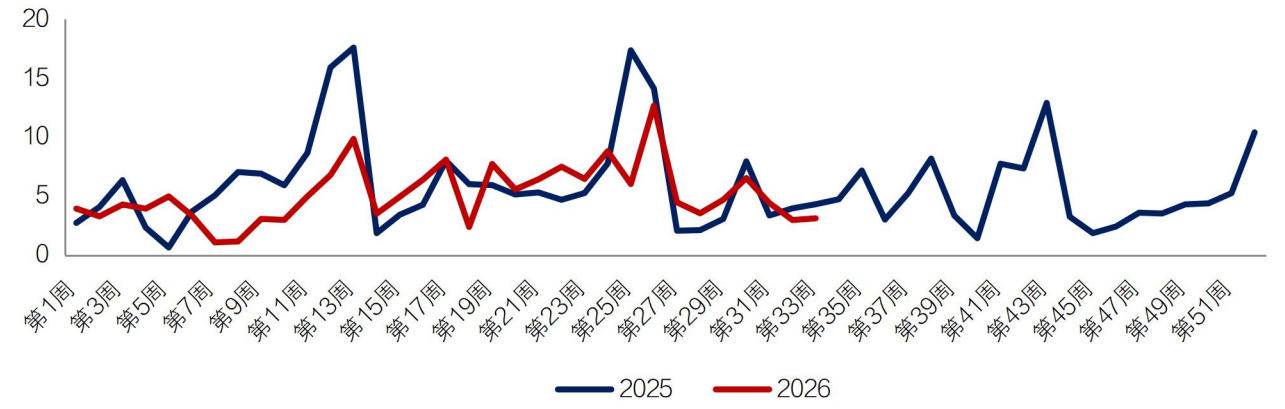
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

仅供内部参考，请勿外传

3. 苏州

图 13、苏州新房周度成交量（万方）

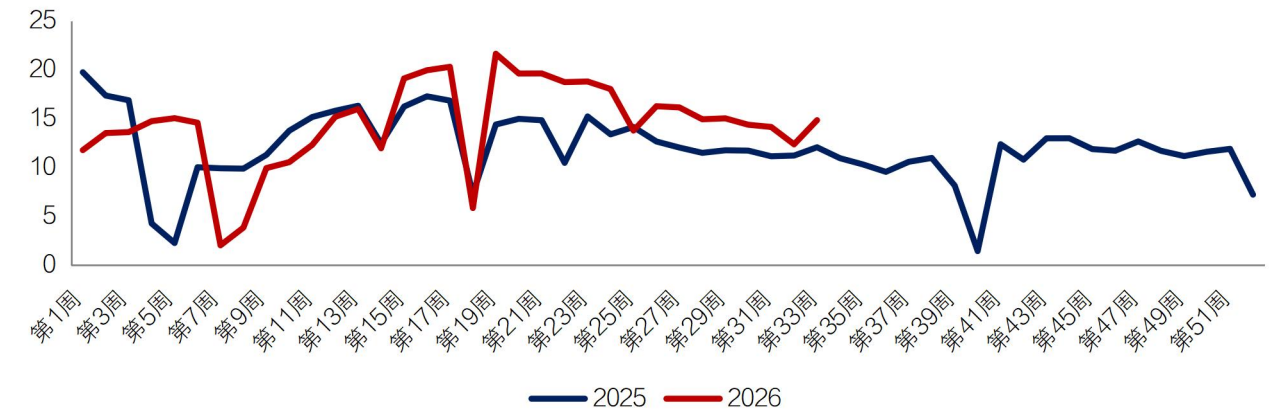
苏州环比+5%,同比-28%,累计同比-16%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 14、苏州二手房周度成交量（万方）

苏州环比+20%,同比+23%,累计同比+12%



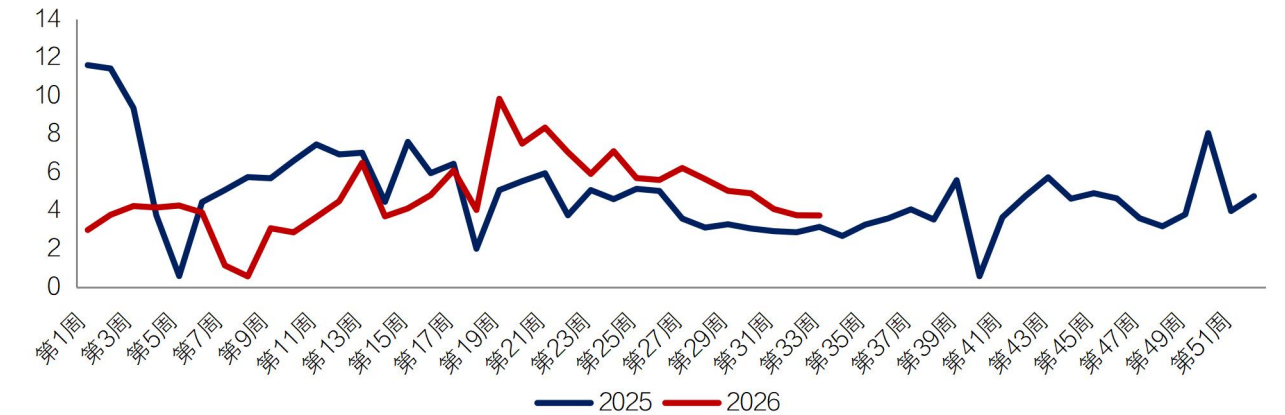
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（二）珠三角地区

1. 深圳

图 15、深圳新房周度成交量（万方）

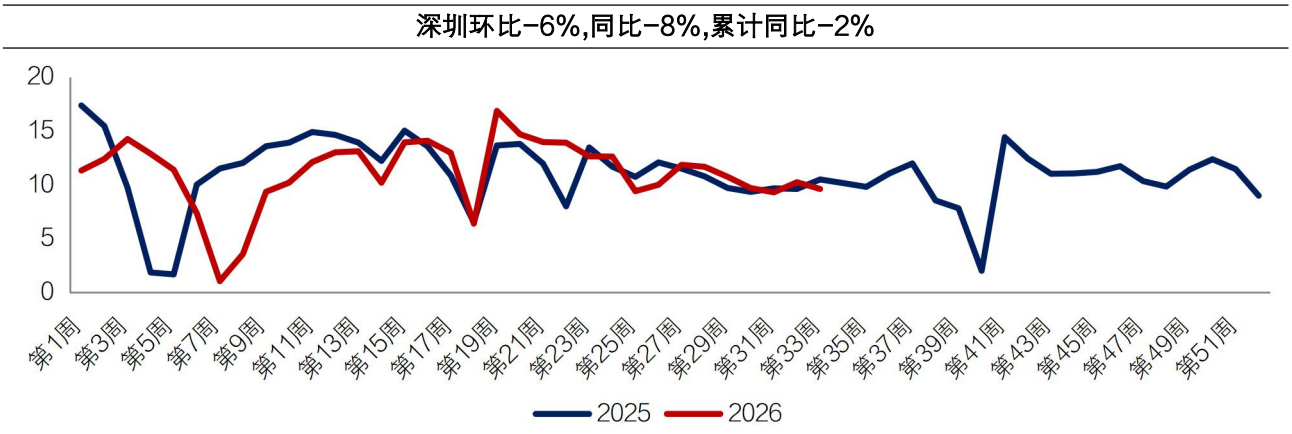
深圳环比-0%,同比+19%,累计同比-10%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

仅供内部参考，请勿外传

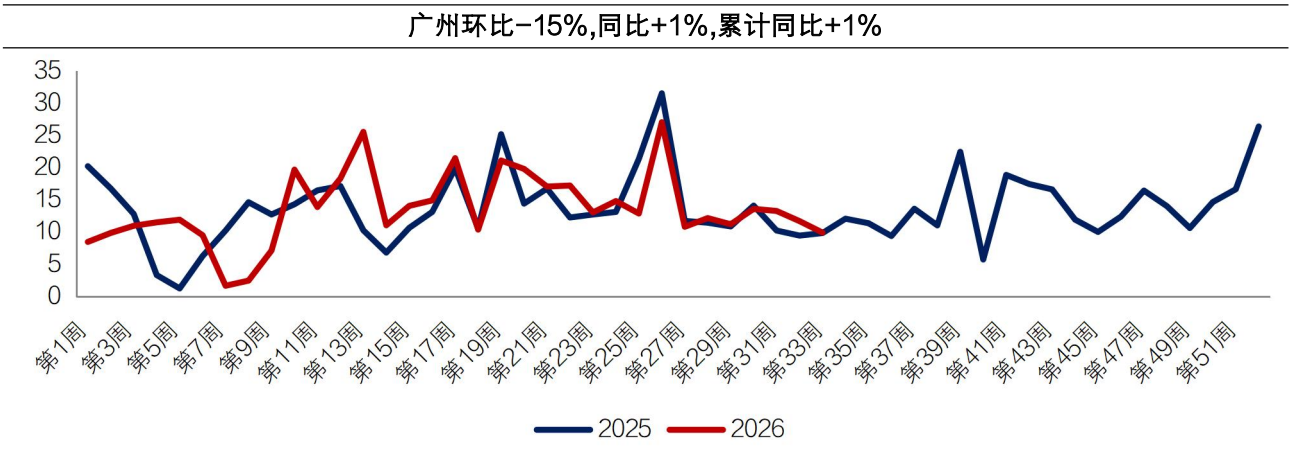
图 16、深圳二手房周度成交量（万方）



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 广州

图 17、广州新房周度成交量（万方）

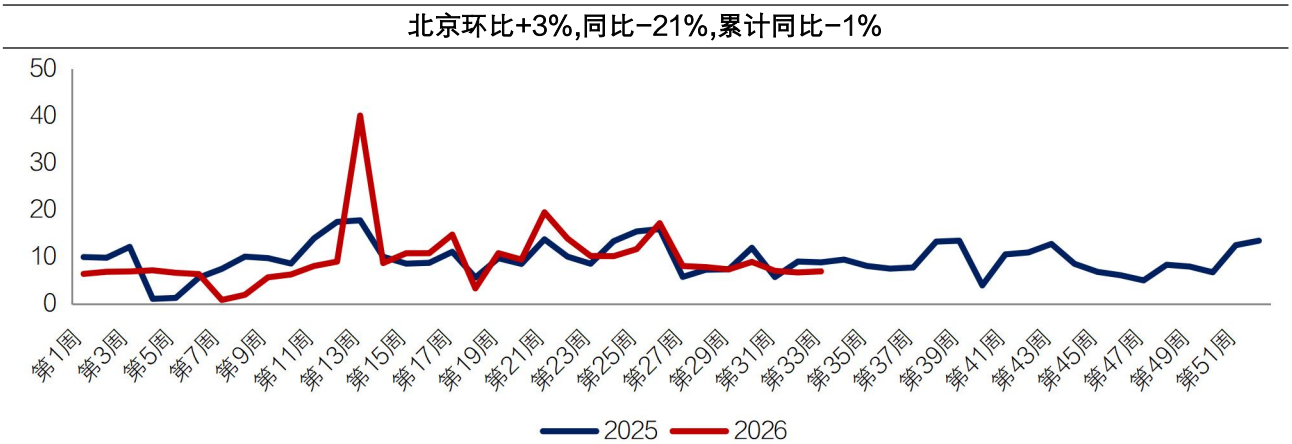


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（三）环渤海地区

1. 北京

图 18、北京新房周度成交量（万方）

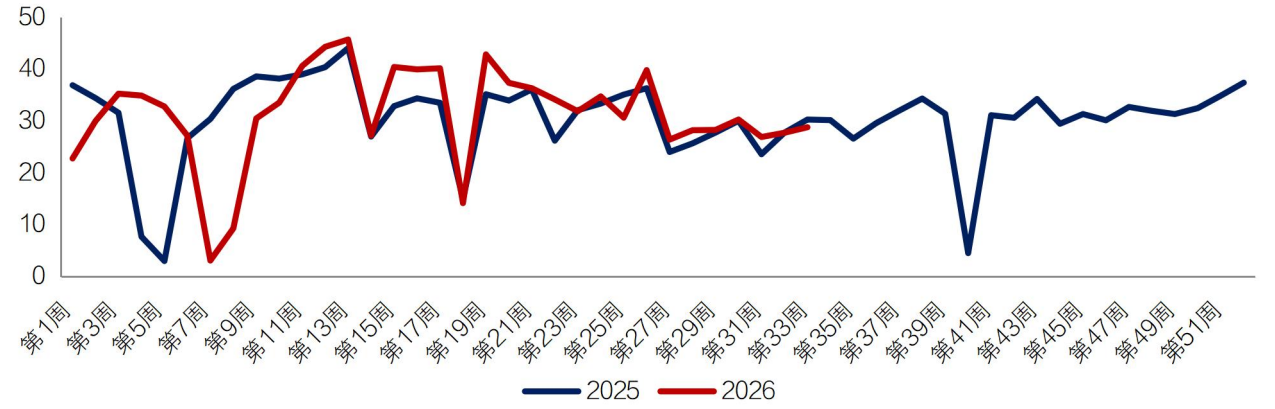


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

仅供内部参考，请勿外传

图 19、北京二手房周度成交量（万方）

北京环比+4%,同比-5%,累计同比+3%



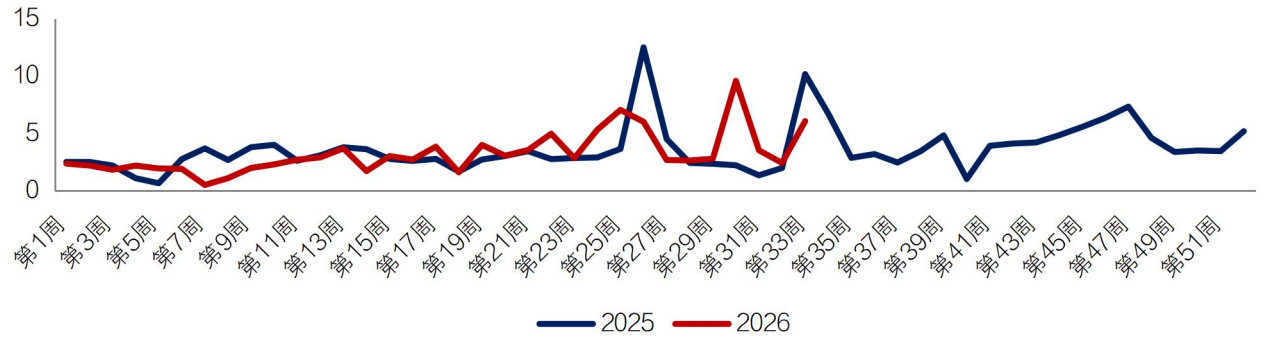
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（四）海西

1. 福州

图 20、福州新房周度成交量（万方）

福州环比+150%,同比-40%,累计同比+2%



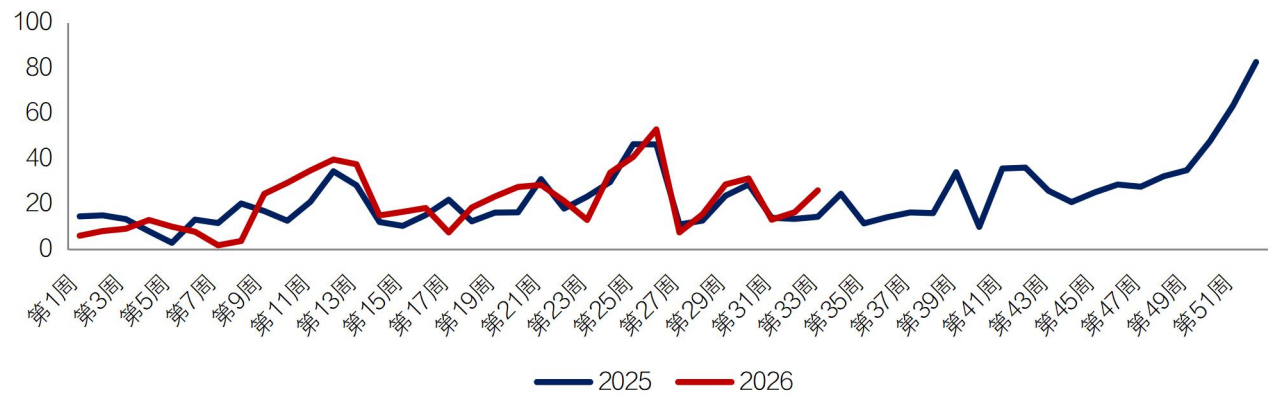
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（五）中西部地区

1. 武汉

图 21、武汉新房周度成交量（万方）

武汉环比+59%,同比+81%,累计同比+8%

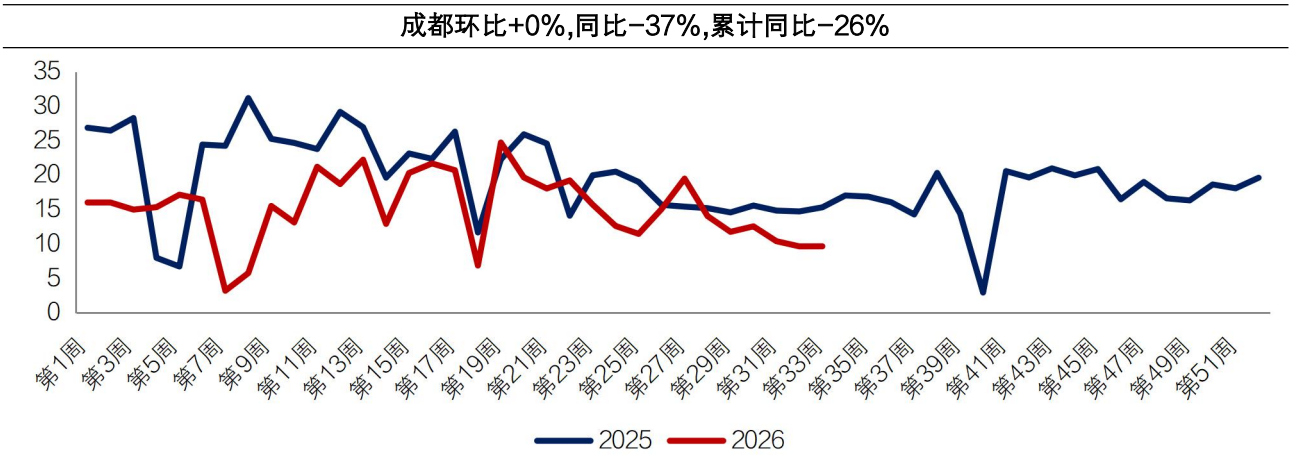


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

仅供内部参考，请勿外传

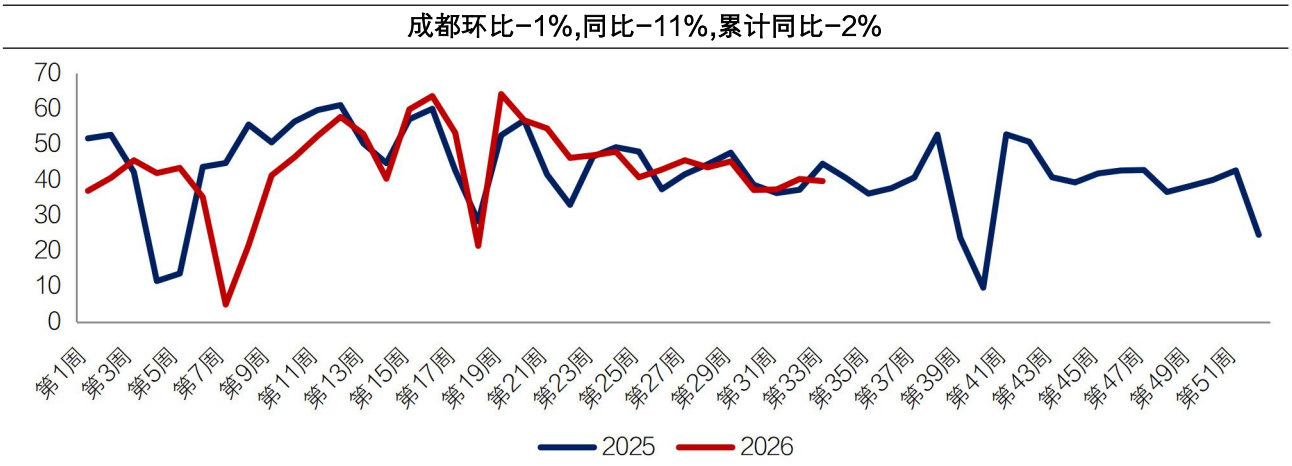
2. 成都

图 22、成都新房周度成交量（万方）



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

图 23、成都二手房周度成交量（万方）



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

投资建议：本周公积金新修订管理条例发布，主要拓宽了公积金提取和使用范围，并且修改存、贷利率由国务院决定。上海进一步优化房地产政策，涉及优化住房公积金提取、优化个人住房信贷、实施“以旧换新”购房补贴、推行房票安置以及推进收购二手住房等 5 个方面 8 项政策措施。中共中央政治局会议提稳定房地产市场。《求是》杂志发文以更大力度提振消费，其中提及要加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场，促进资本市场健康稳定发展，防止资产价格下跌对消费信心的负向螺旋，增强广大城乡居民的消费预期和底气。期待政策进一步变化，助力核心城市率先企稳，进而向更多城市传导，建议关注板块配置机会。

风险提示：政策落地不及预期，基本面恢复不及预期，风险化解不及预期。

仅供内部参考，请勿外传

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。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。

投资评级说明

投资建议的评级标准	类别	评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后的 12 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。其中：沪深两市以沪深 300 指数为基准；北交所市场以北证 50 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 15%
		增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%～15%之间
		中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%～5%之间
		减持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%
		无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
	行业评级	推荐	相对表现优于同期相关证券市场代表性指数
		中性	相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平
		回避	相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数

信息披露

本公司在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

使用本研究报告的风险提示以及法律声明

兴业证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效，任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以本公司向客户发布的本报告完整版本为准。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性或完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据；在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告；本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

除非另行说明，本报告中所引用的关于业绩的数据代表过往表现。过往的业绩表现亦不应作为日后回报的预示。我们不承诺也不保证，任何所预示的回报会得以实现。分析中所做的回报预测可能是基于相应的假设。任何假设的变化可能会显著地影响所预测的回报。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使兴业证券股份有限公司及其关联子公司等违反当地的法律或法规或可致使兴业证券股份有限公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民（1934 年美国《证券交易所》第 15a-6 条例定义为本「主要美国机构投资者」除外）。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

兴业证券研究

上海	北京	深圳
地址：上海浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 15 层	地址：北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号世界财富大厦 32 层 01-08 单元	地址：深圳市福田区皇岗路 5001 号深业上城 T2 座 52 楼
邮编：200135	邮编：100020	邮编：518035
邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn	邮箱：research@xyzq.com.cn