下载日志已记录，仅供内部参考

居民购房贷款贴息政策落地，上海广州武汉发布 828 新政实施细则——新房二手房周报（第 39 周）

行业评级	推荐（维持）
报告日期	2026 年 10 月 07 日

相关研究

【兴证地产】北京落地商品住房销售制度改革细则——新房二手房周报（第 38 周）-2026.09.27

【兴证地产】房地产市场供求关系发生重大变化，进入存量时代——新房二手房周报（第 37 周）-2026.09.20

【兴证地产】核心城市优质宅地热度延续，稀缺地块高溢价成交——新房二手房周报（第 36 周）-2026.09.13

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 226.0 万方，环比-34.0%，同比-11.7%。9 月以来，新房二手房整体成交面积 1268.0 万方，环比+5.9%，同比-0.6%。2026 年年初以来，新房二手房整体成交面积累计同比-1.3%，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+4.9%/-6.4%/-1.1%。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 9 月 25 日至 2026 年 10 月 1 日，9 月以来为 2026 年 9 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日，2026 年年初以来为 1 月 1 日至 10 月 1 日，下文同）
- **居民购房贷款贴息政策落地。**9 月 29 日，财政部、中国人民银行、金融监管总局发布关于实施居民购房贷款贴息政策的通知。政策重点内容主要为：1、**贴息对象**：同时符合以下条件：**1**）使用新发放商业性个人住房贷款购买首套住房，不包括使用新发放商业性个人住房贷款置换存量贷款；2）所购住房建筑面积在 120 平方米以下(含 120 平方米)；3）所购住房价格在 150 万元以下(含 150 万元)。2、**贴息标准**：自 2026 年 10 月 1 日起实施，实施期限暂定 1 年，财政部门按照贷款本金给予年化 1 个百分点、期限不超过 5 年的贴息支持，单户可享受贴息的贷款规模上限为 100 万元。3、**分担比例**：由中央财政、地方财政分别按照 90%、10%承担。4、**工作机制**：贴息资金拨付采取"预拨十结算"方式。5、**工作流程**：经办银行省行于政策出台后首月及每年 1 月底前，向当地省级财政部门提出当年贴息资金申请。省级财政部门于政策出台后第 2 个月及每年 2 月底前，汇总经办银行省行贴息资金申请并报财政部。财政部根据年度预算安排，向省级财政部门预拨中央财政贴息资金，省级财政部门组织做好地方贴息资金保障。结合政策实施情况，财政部与省级财政部门、省级财政部门与经办银行省行分别结算贴息资金。贴息期满后，财政部门与经办银行办理贴息资金清算。
- **典型房企 1-9 月累计销售权益金额跌幅收窄。**根据克而瑞统计，2026 年 9 月，典型房企实现单月销售权益金额 1843.9 亿元，环比增长 15.7%；2026 年 1-9 月累计实现销售权益金额 16100.3 亿元，同比下降 11.4%，较上月跌幅减少 0.6 个百分点。
- **公司重点公告：1）滨江集团**：其全资子公司竞得杭州一宗住宅地块，总价 18.65 亿元，另一全资子公司联合平湖招壹、苏州南山竞得上海闵行两宗组合地块（含居住、文体用地），合计竞得三宗土地。**2）华发股份**：为进一步满足公司日常经营发展的资金需求，彰显大股东坚定支持上市公司高质量健康发展的信心，公司拟向华发集团申请将上述保函及融资额度由不超过人民币 200 亿元增加至不超过人民币 300 亿元。上述保函费率、融资利率参照市场公允价格确定，相关额度可循环使用。

投资建议：财政部、中国人民银行、金融监管总局联合落地居民购房贷款贴息政策。此次贴息政策精准定向首套刚需群体，通过财政直达方式降低购房月供成本，有望有效释放刚性住房需求、推动刚需品类房源加速去化。上海、广州、武汉发布落实“8·28”新政实施细则，明确了既有预售政策的项目适用范围，并对现房销售项目给予了土地款分期的支持。短期政策密集落地或带来板块波动，建议中长期关注资金底蕴深厚、融资成本优势显著、土储质地优良的头部央企及优质地方房企标的。

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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 39 周(2026.9.25-2026.10.1)新房成交数据 4
表 4、 2026 年第 39 周(2026.9.25-2026.10.1)二手房成交数据 5

下载日志已记录，仅供内部参考

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
2026/9/29	杭州	杭州出让 2 宗宅地，均溢价超 20%，总成交 28.11 亿元。西湖双桥地块经 48 轮竞价，绿城和海威联合体 9.46 亿元竞得，溢价 33.05%；萧山市北地块经 25 轮竞价，被滨江集团以 18.65 亿元拿下，溢价 23.1%。	新浪财经
2026/9/30	广州	落实 8.28 新政要求，8 月 28 日后新出让地块优先现房销售，预售项目需主体封顶方可办证，购房资金全监管，待竣工验收且配套满足交付条件后解除监管，现房定金上限为总房款 5%；建立开发贷主办银行制度，加大现房及绿色装配式好房子项目融资支持，土地价款可分期缴纳，配套工程审批开通绿色通道，保障项目落地。	广州住建局
2026/9/29	上海	落地 8.28 新政细则，8 月 28 日后新出让土地项目优先现房销售，确需预售的须主体封顶，购房资金全额监管至竣工综合验收，现房销售定金不超过总房款 3%并纳入监管；8 月 28 日前已取得建设工程规划许可证的存量项目按旧规执行，同时推行开发贷主办银行制，新出让土地签约 30 天内需缴纳不低于 50%土地款，余款最长可 2 年内缴清。	上海房屋管理局
2026/10/1	武汉	明确 8 月 28 日后新出让土地优先现房销售，预售项目单体须封顶，现房定金上限为总房款 5%并纳入监管，新政对存量项目设置更长过渡期；差异化亮点为存量预售项目可凭保函置换监管资金，账户最低留存 70%竣工保障资金，新出让土地土地款首期半年内缴纳 50%，余款最长可延至 2 年，叠加开发贷主办银行制，给予房企更强的资金弹性。	武汉市政府

资料来源：新浪财经、广州住建局、上海房屋管理局、武汉市政府，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
2026/9/30	金科股份	董事长郭伟、副总裁李根、董秘杨鹏于 2026 年 6 月启动的增持计划已实施完毕，累计增持 264.78 万股，占总股本 0.025%，金额 319.03 万元，达到计划下限，符合法规且不影响控制权。
2026/9/28	合肥城建	合肥城建持股 5%以上股东工投控股于 2026 年 6 月 29 日至 7 月 13 日期间，通过集中竞价累计减持 7,934,940 股（占股本 0.9878%），持股比例由 22.4257%降至 21.4379%，并提前终止本次减持计划减持符合相关规定，不影响公司控制权及经营。
2026/9/29	中新集团	中新集团公告，陆海粟因工作调整辞任董事会秘书，仍任董事及财务总监；公司聘任胡跃峰为新任董事会秘书，任期至本届董事会届满，并已完成备案。

资料来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

下载日志已记录，仅供内部参考

表 3、2026 年第 39 周(2026.9.25-2026.10.1)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	9 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	18879	185	7105	-12%	-23%	-15%	-15%	-16%	332942	4158	12.7	0.6
	一线	5236	61	1930	5%	1%	7%	1%	23%	222772	2719	11.7	0.6
	二线	7399	87	3298	-19%	-22%	-9%	-9%	-12%	110170	1439	15.2	0.5
	三四线	6244	37	1877	-16%	-46%	-40%	-34%	-47%				
一线（4）	北京	1607	18	395	8%	33%	24%	3%	86%	60162	790	16.9	1.3
	上海	2330	28	833	6%	47%	17%	3%	34%	57447	727	7.2	0.1
	广州	1072	12	522	10%	-45%	-18%	-1%	-12%	84550	975	15.8	1.0
	深圳	227	3	181	-34%	-55%	-14%	-10%	-50%	20613	228	10.1	0.6
二线（10）	杭州	399	6	275	23%	-49%	-25%	3%	-30%	13653	205	5.9	0.1
	武汉	1498	18	803	-40%	-46%	-6%	7%	-25%				
	成都	1100	13	572	-6%	-9%	-31%	-27%	-33%				
	青岛	630	8	421	-52%	-29%	-10%	-10%	-29%				
	苏州	318	5	201	-24%	39%	1%	-15%	-23%	43275	641	26.2	1.4
	福州	1830	15	142	199%	212%	73%	8%	313%	30834	323	17.0	-0.6
	厦门	430	5	132	-34%	-35%	53%	20%	78%	22408	271	16.0	1.1
	南宁	44	/	285	-97%	-97%	-17%	-18%	-97%				
	济南	731	10	299	12%	26%	-15%	-18%	7%				
	宁波	419	6	169	41%	7%	5%	10%	55%				
三四线（33）	无锡	245	3	121	-16%	-55%	-60%	-34%	-31%				
	东莞	150	2	126	-27%	-26%	3%	-5%	-47%				
	惠州	122	1	55	25%	13%	-28%	-2%	-5%				
	扬州	120	1	78	-44%	26%	24%	-16%	-41%				
	韶关	65	1	39	10%	-26%	-11%	-21%	-28%				
	江阴	142	2	53	91%	20%	/	1%	28%				
	佛山	561	8	278	33%	-17%	-7%	-2%	11%				
	温州	2878	/	26	/	/	/	-94%	/				
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/				
	泉州	/	/	4	/	/	/	-81%	/				
	嘉兴	/	/	79	/	/	-60%	-59%	/				
	清远	47	1	101	-81%	-83%	-28%	-3%	-79%				
	柳州	31	/	74	-70%	-82%	-62%	-26%	-85%				
	绍兴	/	/	/	/	/	/	/	/				
	广安	/	/	/	/	/	/	/	/				
	平凉	113	1	103	-44%	-17%	-25%	-17%	-54%				
	江门	78	1	46	3%	-56%	-40%	-18%	-41%				
	莆田	17	0.2	14	35%	-1%	-29%	-15%	-44%				
	泰安	115	1	81	-28%	18%	-2%	28%	-21%				
	芜湖	47	1	38	-53%	-65%	-73%	-66%	-80%				
	舟山	34	/	30	-50%	-9%	97%	-17%	-46%				

下载日志已记录，仅供内部参考

池州	719	2.7	31	432%	891%	230%	23%	314%
海门	/	/	8	/	/	/	-50%	/
宿州	59	1	39	-34%	-78%	-28%	-20%	-32%
鹤壁	31	/	17	-12%	68%	1%	-43%	-44%
衢州	26	0.9	38	138%	193%	-36%	29%	48%
荆门	/	/	/	/	/	/	/	/
云浮	22	/	12	-33%	23%	85%	-25%	-35%
吉安	63	1	59	52%	-3%	18%	90%	-14%
茂名	118	2	188	-58%	-55%	-6%	6%	-68%
渭南	203	2.1	11	10%	2189%	473%	26%	804%
拉萨	65	1	60	-39%	-36%	-38%	-10%	-48%
眉山	173	1	70	-21%	123%	-70%	-28%	-43%

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。

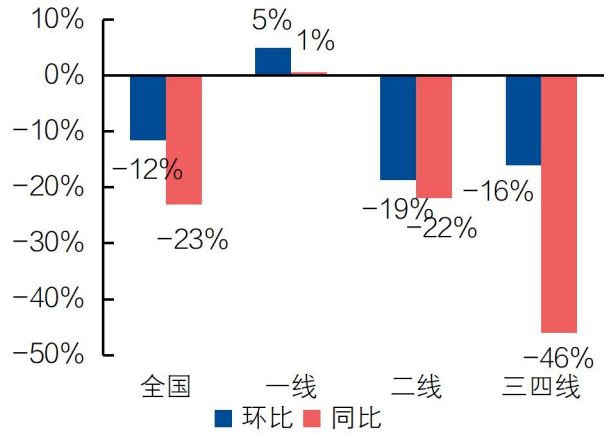
表 4、2026 年第 39 周(2026.9.25-2026.10.1)二手房成交数据

		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	9 月月度累计同比	26 年度累计同比	相较 2025 年周均
汇总	16 城	13607	126	8031	-44%	-12%	0%	4%	-35%
	一线	7498	63	3409	-36%	-11%	4%	6%	-23%
	二线	4466	44	3439	-53%	-16%	-8%	-1%	-49%
	三四线	1643	19	1183	-42%	-8%	15%	10%	-31%
一线（3）	北京	2841	25	1226	-32%	-20%	-2%	2%	-18%
	上海	4072	32	1755	-35%	2%	11%	12%	-20%
	深圳	585	6	428	-50%	-28%	-3%	-2%	-49%
二线（6）	杭州	413	4	336	-57%	-30%	-3%	-14%	-57%
	成都	2267	21	1672	-54%	-11%	-9%	-3%	-51%
	青岛	803	8	493	-39%	48%	6%	9%	-28%
	苏州	786	9	561	-49%	8%	29%	15%	-27%
	厦门	197	2	176	-54%	-23%	-37%	13%	-49%
	南宁	/	/	202	/	/	-61%	-23%	/
三四线（7）	东莞	385	4	288	-51%	-7%	24%	16%	-38%
	扬州	238	2	150	-42%	2%	28%	21%	-32%
	金华	/	/	/	/	/	/	/	/
	江门	123	1	70	-42%	2%	5%	12%	-17%
	佛山	822	11	558	-35%	0%	20%	12%	-17%
	宿迁	/	/	56	/	/	/	49%	/
	衢州	75	1	60	-52%	-21%	26%	27%	-33%

数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

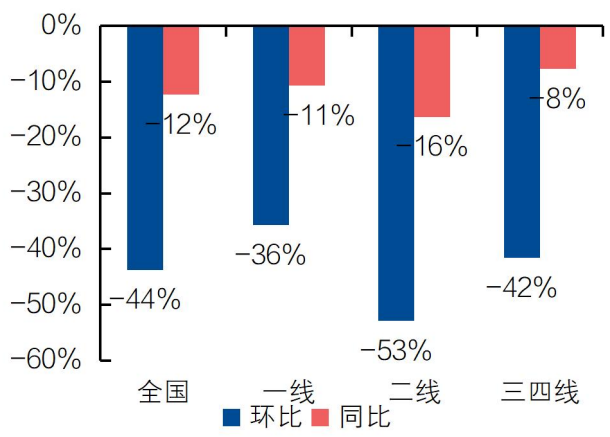
下载日志已记录，仅供内部参考

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

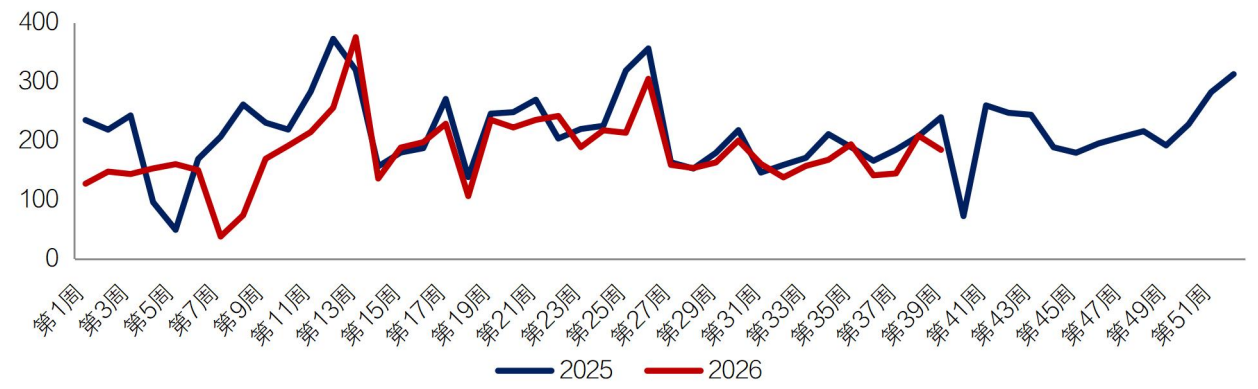
图 2、各线城市本周二手房成交面积情况概览



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-12%,同比-23%,累计同比-15%

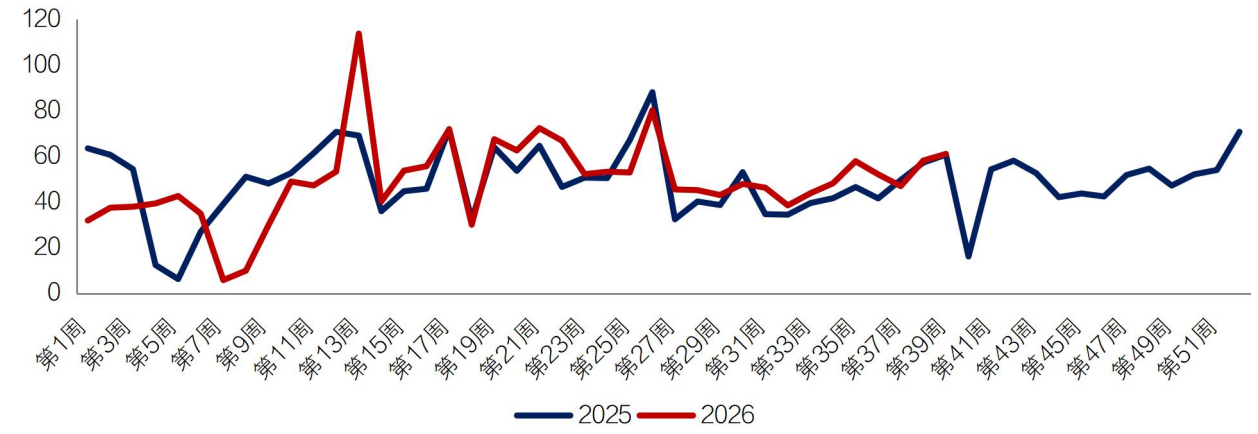


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

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+5%,同比+1%,累计同比+1%



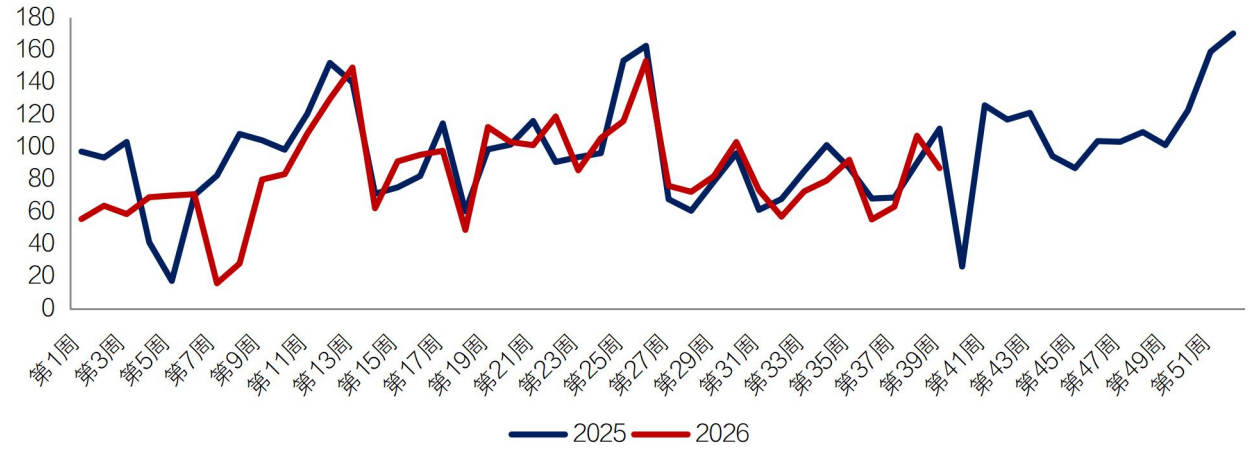
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

注：一线 4 城：北京、上海、广州、深圳

下载日志已记录，仅供内部参考

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-19%,同比-22%,累计同比-9%

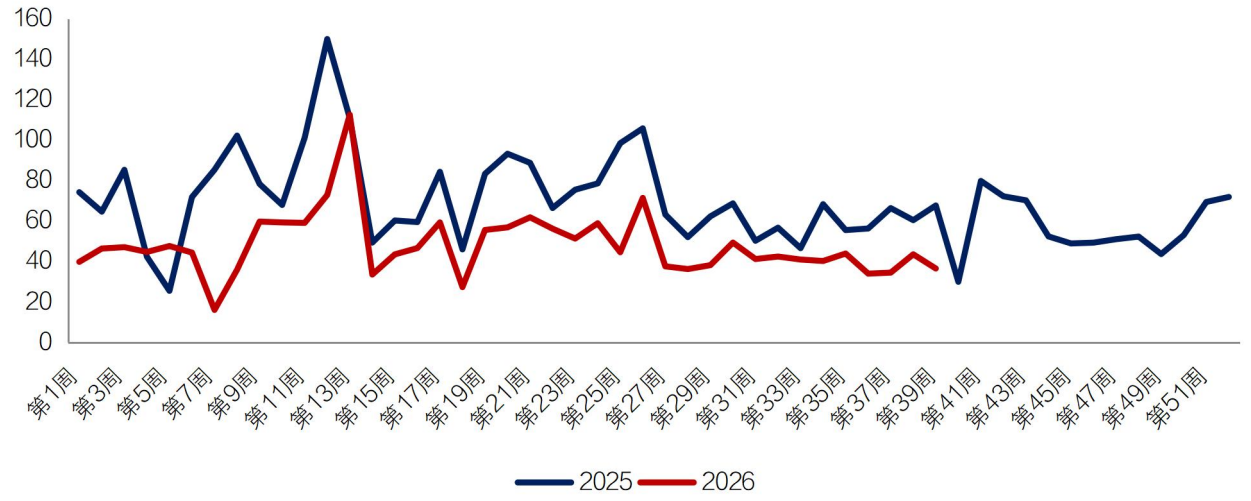


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

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-16%,同比-46%,累计同比-34%



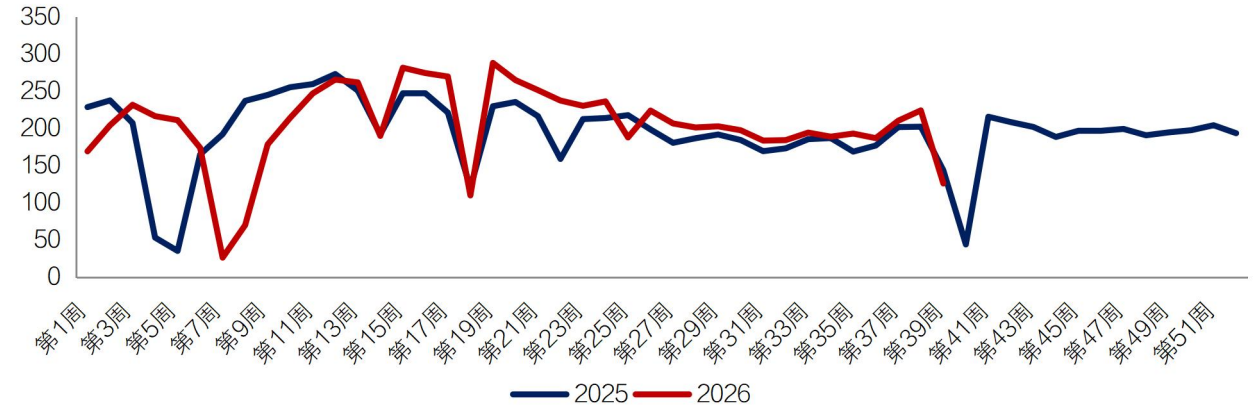
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

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

下载日志已记录，仅供内部参考

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-44%,同比-12%,累计同比+4%

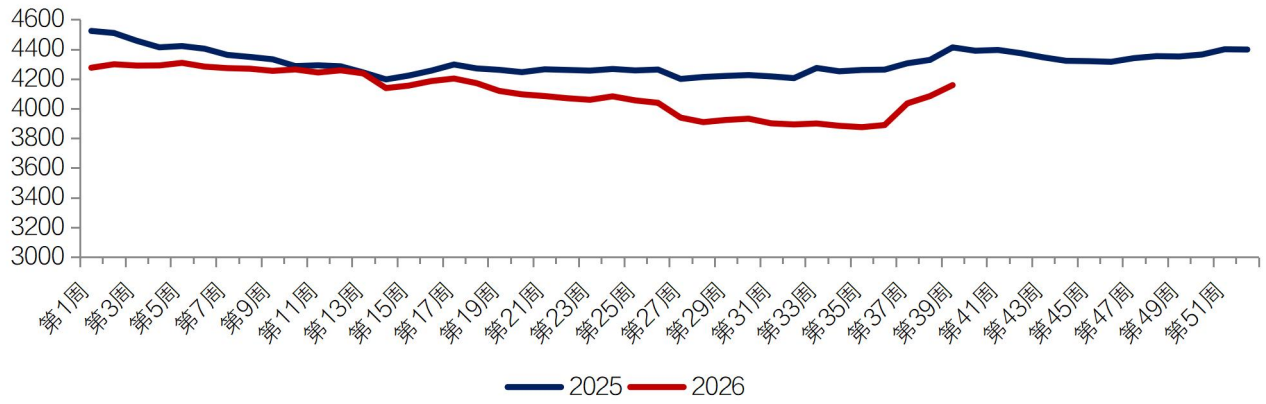


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

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+2%,同比-6%

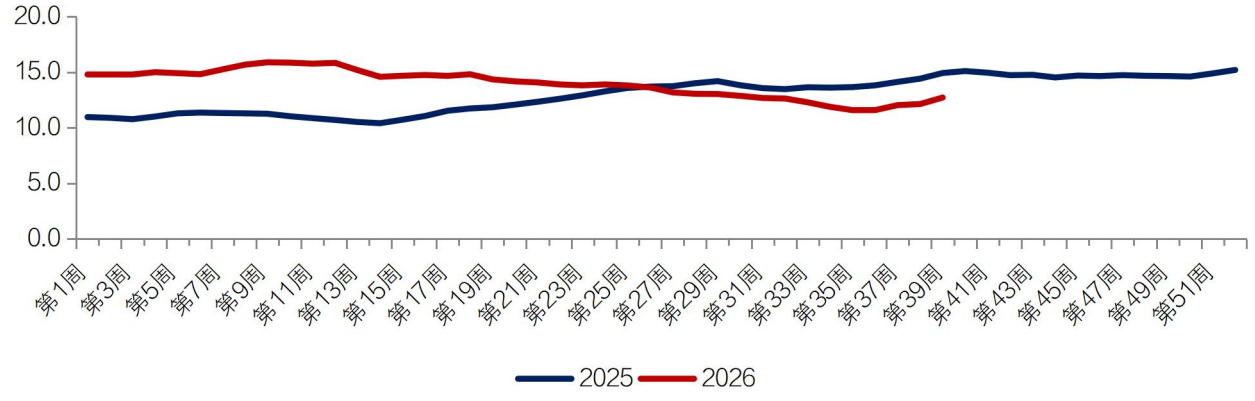


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

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 12.7 个月,环比变动+0.6 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

下载日志已记录，仅供内部参考

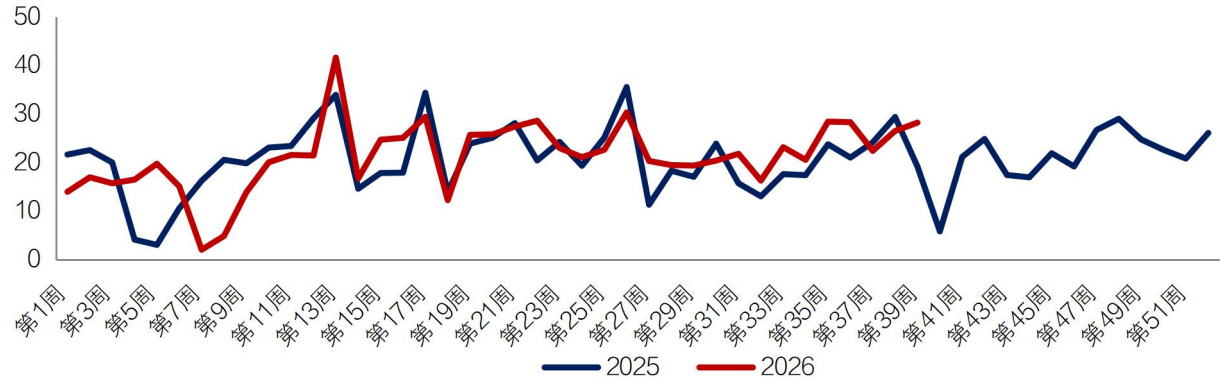
二、附录

（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+6%,同比+47%,累计同比+3%

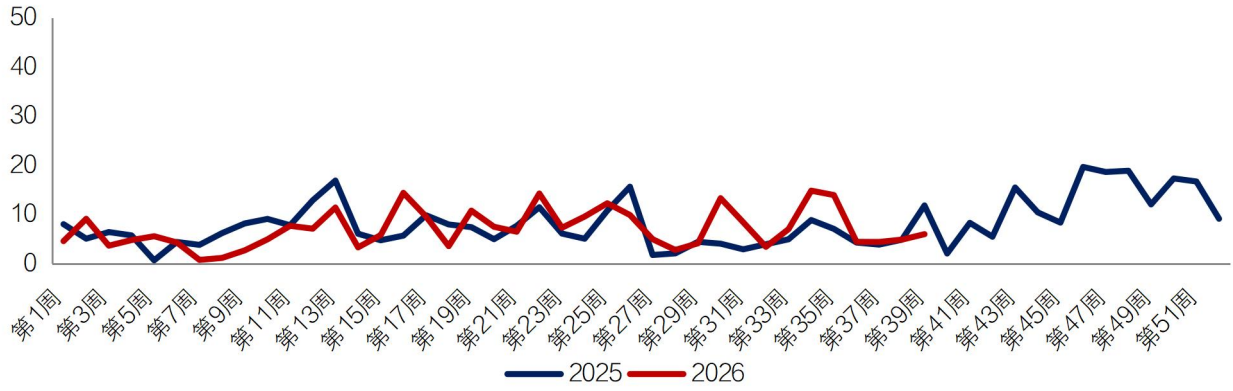


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

2. 杭州

图 11、杭州新房周度成交量（万方）

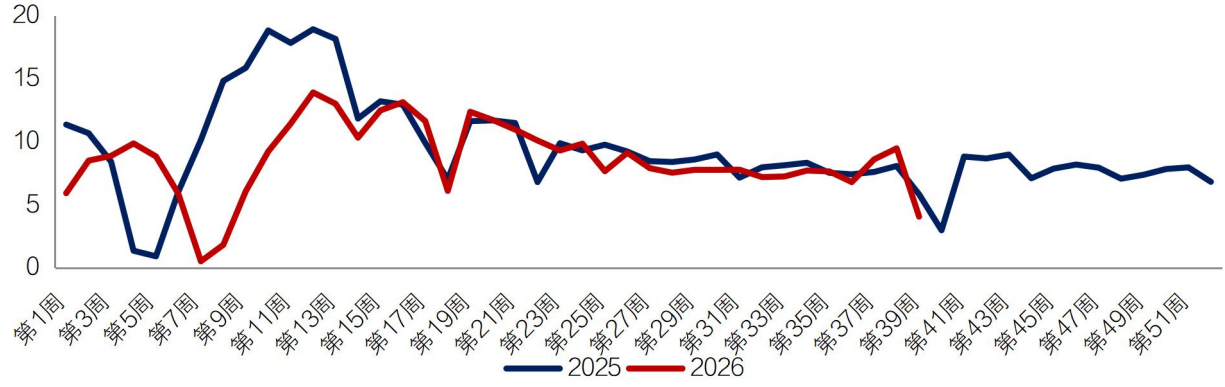
杭州环比+23%,同比-49%,累计同比+3%



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-57%,同比-30%,累计同比-14%



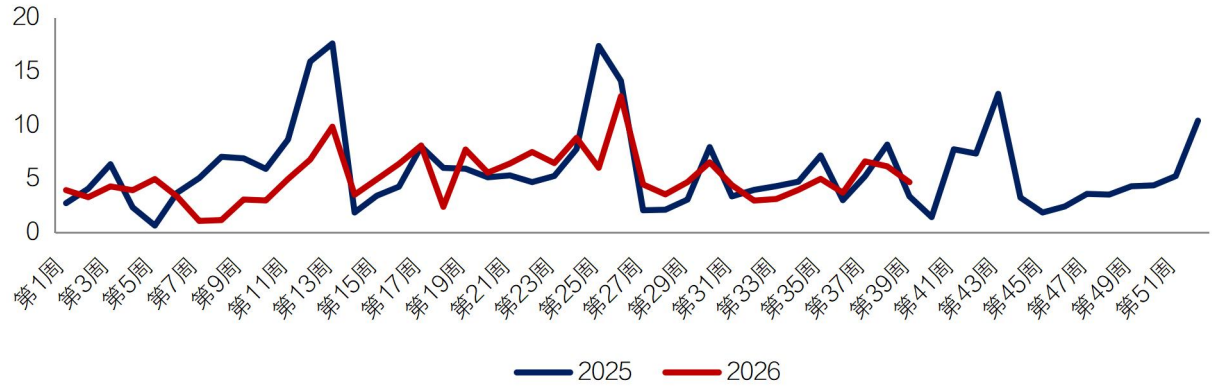
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

下载日志已记录，仅供内部参考

3. 苏州

图 13、苏州新房周度成交量（万方）

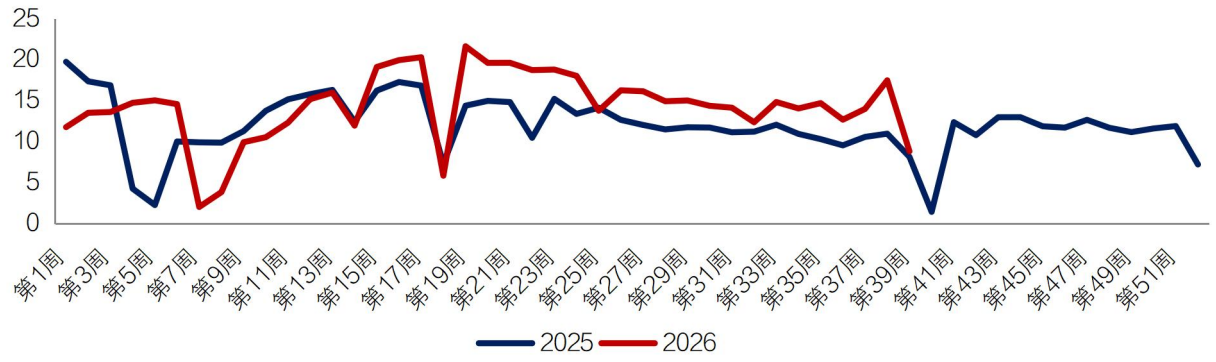
苏州环比-24%,同比+39%,累计同比-15%



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-49%,同比+8%,累计同比+15%



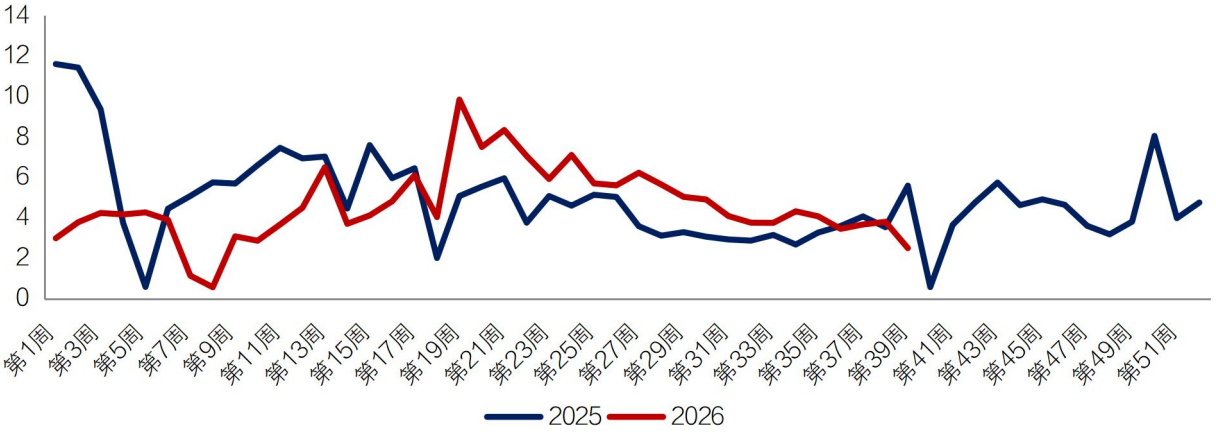
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（二）珠三角地区

1. 深圳

图 15、深圳新房周度成交量（万方）

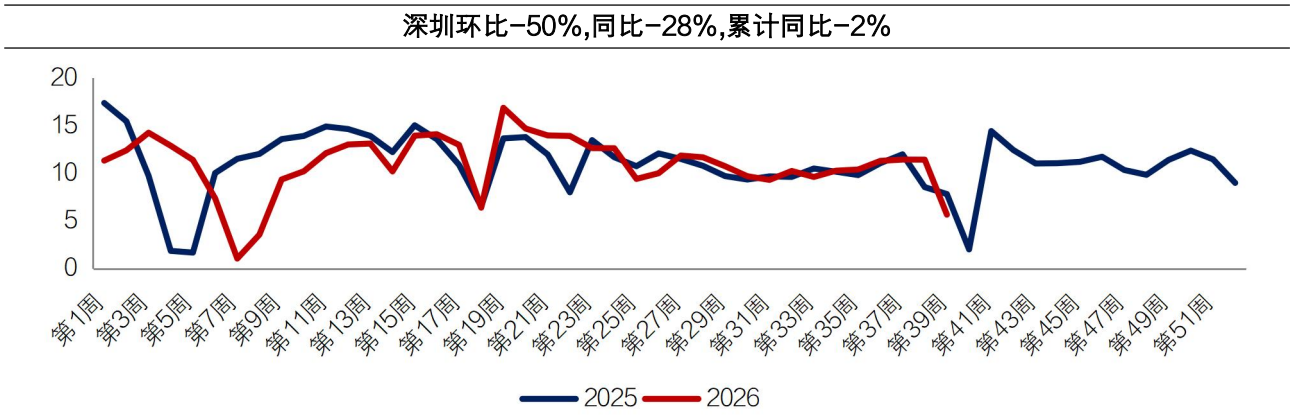
深圳环比-34%,同比-55%,累计同比-10%



数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

下载日志已记录，仅供内部参考

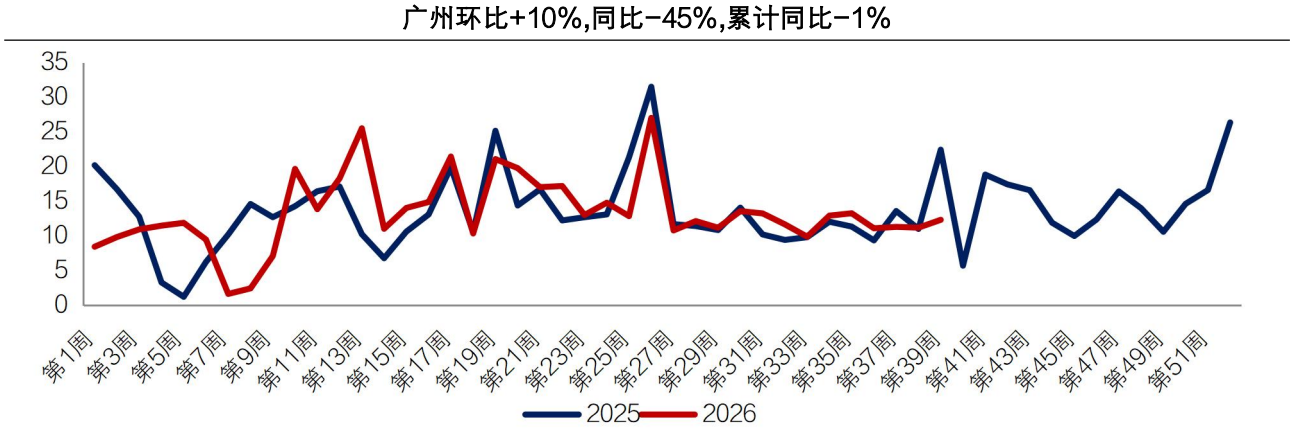
图 16、深圳二手房周度成交量（万方）



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）

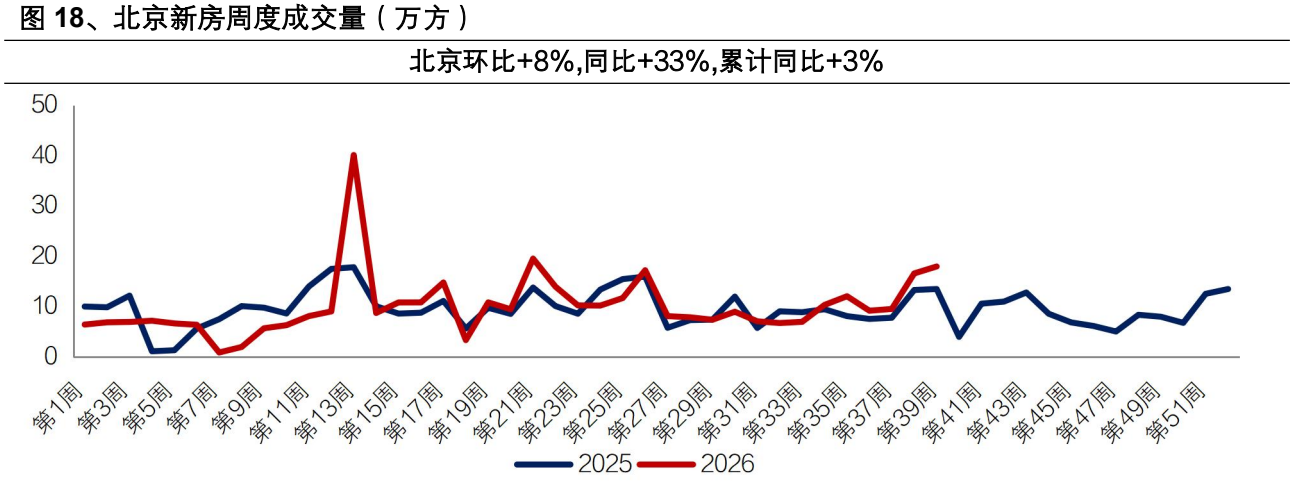


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（三）环渤海地区

1. 北京

图 18、北京新房周度成交量（万方）

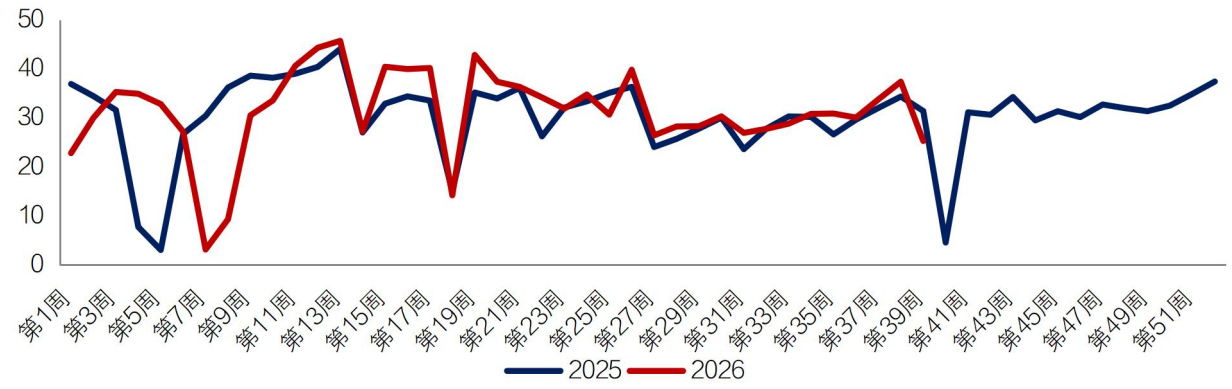


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

下载日志已记录，仅供内部参考

图 19、北京二手房周度成交量（万方）

北京环比-32%,同比-20%,累计同比+2%



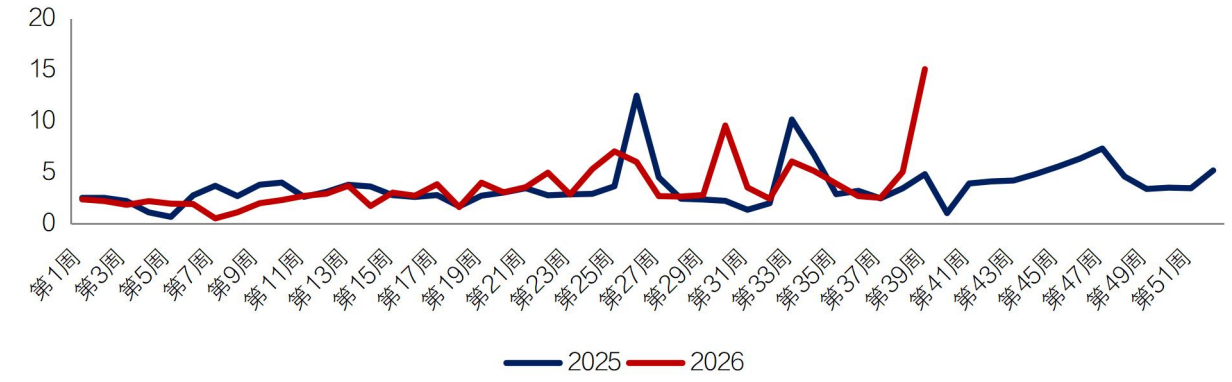
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（四）海西

1. 福州

图 20、福州新房周度成交量（万方）

福州环比+199%,同比+212%,累计同比+8%



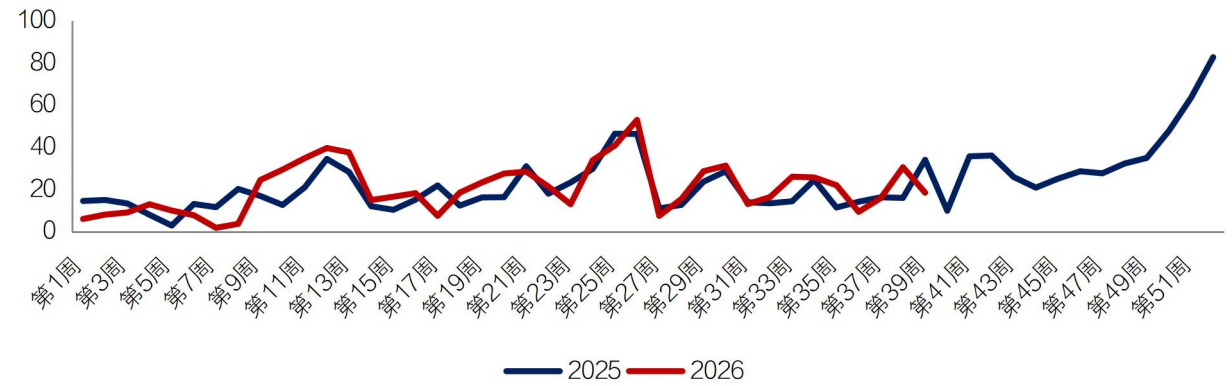
数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

（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-40%,同比-46%,累计同比+7%

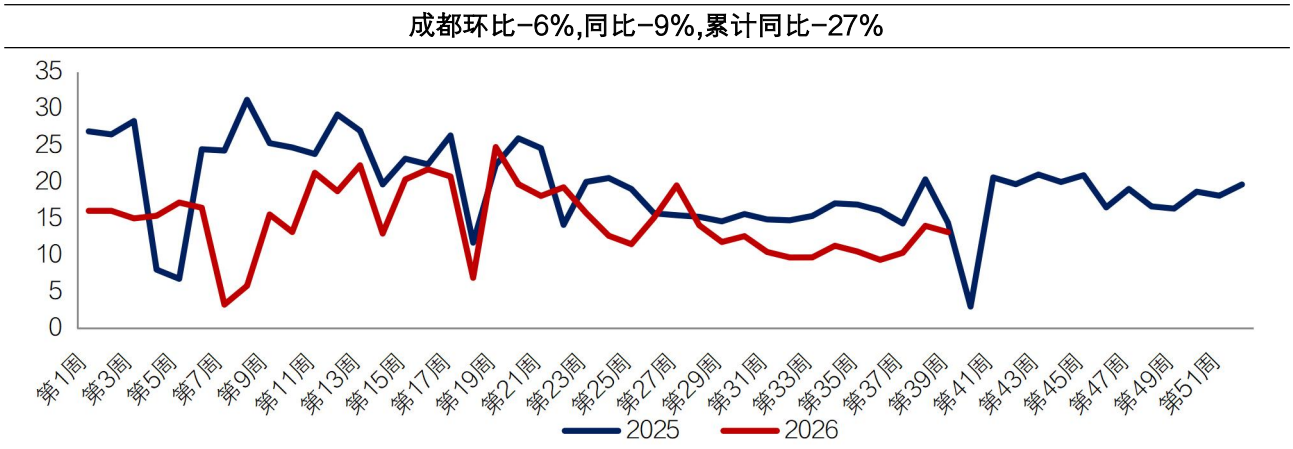


数据来源：WIND，兴业证券经济与金融研究院整理

下载日志已记录，仅供内部参考

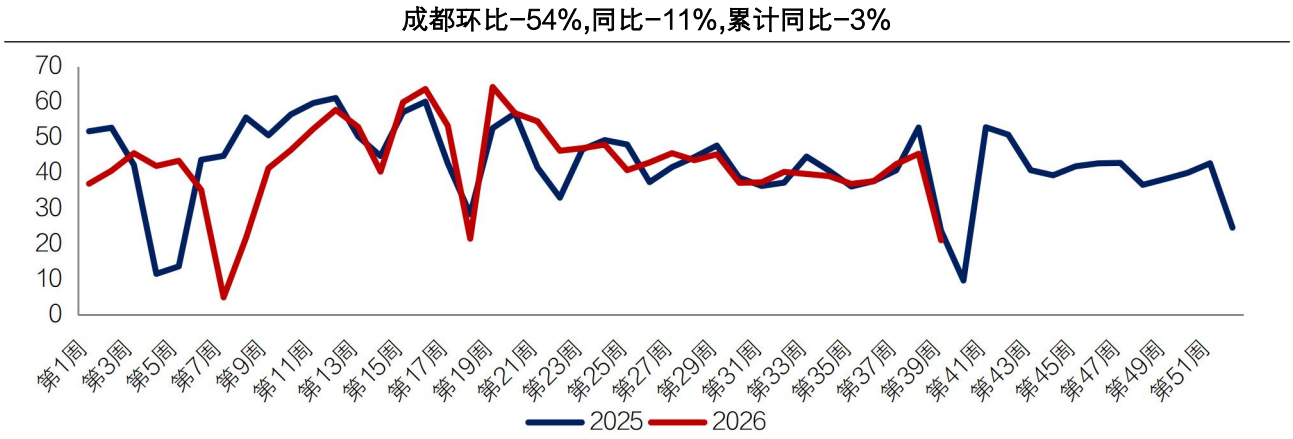
2. 成都

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：财政部、中国人民银行、金融监管总局联合落地居民购房贷款贴息政策。此次贴息政策精准定向首套刚需群体，通过财政直达方式降低购房月供成本，有望有效释放刚性住房需求、推动刚需品类房源加速去化。上海、广州、武汉发布落实“8·28”新政实施细则，明确了既有预售政策的项目适用范围，并对现房销售项目给予了土地款分期的支持。短期政策密集落地或带来板块波动，建议中长期关注资金底蕴深厚、融资成本优势显著、土储质地优良的头部央企及优质地方房企标的。

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。

下载日志已记录，仅供内部参考

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