

房地产



爱建证券有限责任公司
AJ SECURITIES CO., LTD.

成交大幅回升，价格涨多跌少，或引致更严厉调控 ——行业月报 2010 年 8 月

投资要点：

●行业要闻：

- ★统计局：全国商品房待售面积1.92亿平方米
- ★多部委酝酿联手对房产商实施名单式管理
- ★国土部：全国上报闲置土地近 17 万亩
- ★李克强 8 天两次要求坚决抑制炒房
- ★发改委：拟进一步推进税收体制改革
- ★九部委将联合督察保障房建设
- ★深圳、北京、上海等地房地产预售资金监管出台或研究中
- ★北京正式执行二套房认房又认贷政策
- ★沪穗渝等地着手房地产税征计培训

●公司动态：

- ★万科 1-7 月份销售金额同比增加 22.95%
- ★保利地产 1-7 月份销售金额同比增长 3.93%
- ★金地集团 1-7 月销售金额同比下降 41.6%
- ★滨江集团竞得土地使用权

●楼市成交：

2010年8月份，我们重点关注的10大城市，成交套数环比全线上涨（北京现房除外）。其中，天津和上海的涨幅在15%左右，北京、杭州、武汉、重庆、西安的涨幅在30%~40%之间，深圳的涨幅达到76.74%，南京和厦门的涨幅更是超过100%。成交均价方面，天津环比下降5.27%，厦门环比下降6.12%，其余城市皆有10%以内的环比涨幅。

●投资建议：

9月份是传统的销售旺季，随着大量供应量的上市，成交量回升的趋势较为明显，但价格无疑是左右下一步政策走势的风向标。中国的房地产市场一直都是政策市，政策的松紧直接左右行业的兴盛和低迷。在目前形势下，我们认为9月份政策从严的概率更大，从而房地产板块尽管有销量提升的利好，但从紧政策的反向作用将使得板块难有出色的表现，维持行业“中性”评级。

行业评级

中性

（维持）

静态市盈率：

25.14

动态市盈率：

16.94

行业表现

20100901



评价周期

1 个月

6 个月

12 个月

绝对表现 (%)

(1.87)

(14.77)

(4.87)

相对表现 (%)

(2.29)

(4.02)

(14)

资料来源:wind, 爱建证券研发部

重点公司盈利预测及投资评价

股票名称	评级	09EPS	10EPS (E)	11EPS (E)
招商地产	推荐	0.96	1.23	1.63
滨江集团	推荐	0.48	0.78	1.05
云南城投	推荐	0.36	1.81	2.29
中南建设	推荐	0.89	1.2	1.68
福星股份	推荐	0.48	0.72	0.97
冠城大通	推荐	0.46	0.63	0.84
卧龙地产	推荐	0.41	0.33	0.58

资料来源：公司数据

左红英

执业证书编号：S0820209120023

电话

021-3222 9888*3506

邮箱

zuohongying@ajzq.com

请务必阅读正文之后的重要声明

一、市场表现（08.01-08.31）

1、行业指数与上证指数对比

	涨跌%	静态市盈率	动态市盈率
上证指数	0.42	18.31	14.18
房地产行业	-1.87	25.14	16.94

数据来源：wind 资讯

2、涨幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	7月30日收盘价	8月31日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
600175	美都控股	4.69	6.26	33.48	57.49	3.99
000760	*ST 博盈	6.70	8.72	30.15	-326.18	11.69
600393	东华实业	7.04	8.57	21.73	38.20	3.00
600053	中江地产	8.35	10.15	21.56	284.16	6.61
600136	道博股份	9.14	10.81	18.27	29.59	10.11

数据来源：wind 资讯

3、跌幅前5位的房地产上市公司

证券代码	简称	7月30日收盘价	8月31日收盘价	月涨幅%	静态市盈率	市净率
000537	广宇发展	12.91	11.22	-13.09	70.30	9.56
000718	苏宁环球	10.36	9.03	-12.84	21.53	5.00
000961	中南建设	11.40	10.08	-11.58	21.03	2.79
000667	名流置业	4.09	3.64	-11.00	33.26	1.91
000402	金融街	7.87	7.04	-10.55	15.60	1.33

数据来源：wind 资讯

二、8月份楼市成交数据

区域	城市	总成交量	环比%	同比%	成交均价（元）	环比%	同比%
环渤海	北京	期房套数：9211	32.08	-42.65			
		面积：870421	26.41	-48.70			
		现房套数：3515	-3.57	-40.11			
		现房面积：374483	-22.44	-39.39			
环渤海	天津	商品房套数：7636	15.68	-50.60	9527	-5.27	21.99
		面积：814149	11.19	-48.34			
华东	上海	套数：17091	14.97	-24.61	13984	0.92	12.97
		面积：1619000	23.29	-34.51			
	杭州	商品房套数：4798	33.65	-36.19	17644	6.36	44.85
		面积：545916	36.02	-34.64			
华东	南京	住宅套数：3704	144.01	-52.38			
		住宅面积：369520	93.96	-57.24			

中部	武汉	商品房套数: 10345 面积: 984026	36.30 35.99	-14.77 -19.39	7012	7.78	27.05
西部	重庆	商品房套数: 20611 商品房面积: 1839226	35.33 35.54	5.31 5.35	5899	7.15	45.73
	西安	商品房套数: 3181 商品房面积: 347122	40.01 51.08	-50.34 -47.00	6894	4.92	28.23
华南	深圳	一手房套数: 2971 一手房面积: 260877	76.74 83.41	-27.78 -32.41	18605	3.13	1.23
	厦门	住宅套数: 1657 住宅面积: 167509	184.71 143.85	-21.47 -40.14	11127	-6.12	-8.60

数据来源: wind (成交面积单位: 平方米)

三、行业要闻回顾

1、统计局：全国商品房待售面积1.92亿平方米

国家统计局公布 2005 年以来全国房地产开发企业商品房待售情况。截至 2010 年 6 月末, 全国房地产开发企业商品房待售面积 19182 万平方米, 同比增长 6.4%, 其中住宅 10646 万平方米。统计局表示, 商品房待售面积不等于住房空置面积。商品房待售面积是房地产开发企业已竣工商品房中至报告期末尚未售出或出租的面积, 住房空置面积是指某一时点上已经售出但实际无人居住的住房面积。上述指标的统计调查对象是指具有法人资格的独立核算的房地产开发与经营单位, 也包括附营的房地产开发与经营业务活动单位。截止到 6 月末, 符合填报要求的房地产开发企业(单位) 为 80522 家。

2、多部委酝酿联手对房产商实施名单式管理

4 月份房地产调控新政出台后, 包括国土资源部、住房城乡建设部、银监会在内的多部委, 正酝酿并推出联动措施, 有效调控房地产领域风险, 其中, 最引人注意的措施便是“名单式”管理。目前银监会已收到来自住房城乡建设部的资质好的开发商名单, 并转发给各家商业银行; 此外, 正争取掌握受过处罚的开发商名单。一位接近银监会的人士也透露, 此前国土资源部已开展了为期 5 个月的集中整治, 银监会就要求商业银行密切配合, 对闲置土地进行排查。该人士分析指出, 总之, 监管层的精神不变, 即按照国发 10 号文精神, 房贷政策不放松, 确保政策的延续性。

3、国土部：全国上报闲置土地近17万亩

8月19日上午, 国土资源部召开房地产用地专项整治工作新闻通气会。会上公布的数据显示, 通过清理, 截至5月底, 全国共上报房地产违法违规用地宗数3070宗, 面积约18.84万亩。其中, 闲置土地宗数2815宗, 面积16.95万亩, 分别占上报总宗数和面积的91.69%和90%; 保障性住房用地改变用途宗数92宗, 面积1257.85亩, 分别占上报总宗数和面积的3%和0.67%。从清理数据来看, 在各类房地产违法违规用地中, 闲置土地成为房地产用地违法违规的主要问题。

4、李克强8天两次要求坚决抑制炒房

“切实增加住房有效供应, 坚决抑制投机炒作行为。”这是国务院副总理李克强在最近八天内先后两次讲话的主要精神。一方面是增加保障房供应, 另一方面是打击投机炒房行为。8月21日, 保障房建设工作座谈会在江苏省常州市召开, 李克强主持了会议。他要求地方政府以更大的决心、更有力的措施, 多渠道增加资金投入, 加快把保障性住房这一重大民生工程建设好, 同时要坚决抑制投机炒作行为, 巩固调控成果。8月13日, 李克强在北京考察廉租住房、公租房建设时便强调, 各级政府特别是城市政府要从投资、土地、财税等方面采取有力措施, 加快推进保障性安居工程。虽然这两次会

议的重点均在保障房建设上，但李克强对坚决抑制房地产投机炒作行为的强调，受到了市场的高度重视。业内人士认为，这或许表明国家下半年对房地产的调控政策并不会放松，而保障房的加快推进建设，是从另一个角度帮助买不起房的房屋需求者，以增加住房供应，缓解住房压力。

5、发改委：拟进一步推进税收体制改革

国家发改委财政金融司司长徐林8月24日表示，中国计划实施一系列税收体制改革，包括优化增值税和营业税税收制度，扩大增值税征收范围；统筹企业税费负担，实施资源税改革；推进房产税改革和继续实施个人所得税的改革。

6、九部委将联合督察保障房建设

住建部住房保障司一位副司长透露，近日住建部派出多个督察组，由副部级官员带队，奔赴全国各地检查地方保障房建设。“督察刚结束。”之前，住建部部长姜伟新曾指示，“用时两周全面督促，完成不好的要通报批评，完成好的要给予奖励。”关于此次督察的结果，住建部新闻发言人、总经济师李秉仁强调“非常重要”，但拒绝透露具体内容。接近住建部的人士表示，接下来的一两个月，九大部委联合组成的保障性安居工程督察组将联合督察，“没有完成任务的地方政府，将被约谈。”

7、房地产开发贷款余额设定6月底红线

8月26日，有媒体报道了“银监会口头通知要求国有大行暂停房地产开发贷款”的消息，还包括“农业银行已于8月23日下发通知，在8月余下的工作日当中，暂停房地产开发贷款、土地开发贷款和经营性物业贷款”。但银监会办公厅主任廖岷明确指出，银监会没有通过任何形式要求商业银行暂停房地产开发贷款。而借着“中报”契机，传闻当事者商业银行也纷纷表态：“没有这回事。”不过有消息称，银监会早在7月已经“口头授意”商业银行，控制开发贷款投放节奏，各家银行以其6月底开发贷款余额为限，从7月开始，银行发放开发贷款的余额不能突破6月底余额。

8、国务院批复同意深圳市城市总体规划

中国政府网8月23日公布《国务院关于深圳市城市总体规划的批复》称，原则同意修订后的《深圳市城市总体规划（2010-2020年）》。在《总体规划》确定的1953平方公里的城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。要以中心城区为核心，完善城市功能，形成“三轴两带多中心”的轴带组团结构。加强对沿海发展带的规划和引导，严格控制围海造地，保护和合理利用岸线资源，妥善处理开发与保护的关系。要加强城中村和城乡结合部的改造和整治，促进城乡统筹协调发展。

9、深圳出台房地产市场监管办法

深圳市最新一期政府公报发布了即将实施的《深圳市房地产市场监管办法》，对目前房地产市场存在的商品房内部认购和认筹、“阴阳合同”等群众投诉较多的问题加大了惩处力度和监管。办法规定，开发商账户余额不低于项目资本金10%。房地产开发项目应当在申报立项时，按照国家有关规定建立项目资本金，在商业银行设立专户存储，专项用于项目建设。在申请预售前，项目资本金账户余额应当不低于项目资本金10%，并在项目取得规划验收合格凭证后，方可提取使用。否则，将由主管部门责令限期改正，处10万元罚款，不予颁发《商品房预售许可证》，已经颁发的责令暂停预售。

10、上海计划下半年加大住宅用地供应

上海市规划和国土资源管理局周三公告表示，上半年上海土地市场实际供应量320万平方米，第三季度计划供应住宅用地495万平方米。公告称，上海2010年计划供应住宅用地1100万平方米，其中保障性住房建设用地770万平方米，普通商品住房用地330万平方米。其中，三季度计划供应住宅用地约495万平方米，这一供应量较上半年实际供应总量将超出175万平方米。公告显示，预计到9月底，累计供应住宅用地约815万平方米，做到时间与计划基本同步，同时重点确保保障性住房用地计划落实和及时供地。

11、上海调研商品房预售资金监管新规

业内人士8月18日透露，早在今年初，上海市住保局也曾对商品房预售流程及资金监管在行业内做过调研。该业内人士表示，上海市住保局对沪上部分房地产企业进行调研，主要了解商品房预售的各个环节及流程，资金流向及操作方式。“只有清楚了解新房预售的各个环节和操作方式，才能在各环节对资金进行有效监管。”同时，住保局还特别了解了港澳等地新房销售的资金监管方式，他山之石之意明显。但该人士也表示，上次调研至今已有大半年，目前尚未听闻商品房预售资金监管方面有新办法出台，“这应该还只是停留在调研和探讨的阶段。”

12、北京商品房预售资金管理办法仍在讨论

北京银监局相关人士周四证实，相关监管部门确实正在讨论商品房预售资金管理办法，但还未正式发文，目前还不清楚具体发文时间。据该人士称，这一办法由北京市住建委牵头，央行营业管理部与北京银监局等相关部门联合拟定。一股份制银行北京分行人士称，目前还未拿到有关文件。不过，日前有媒体报道，部分房企已经拿到《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》，《暂行办法》明确，预售资金将由购房人直接存入监管账户，房企不能直接收存。另有报道称，根据预售资金管理办法，用款计划需经施工单位、监理单位加以确认，按基础完成、结构封顶、竣工验收、登记申请等四个资金使用节点申请用款，每个节点用款额度不得高于重点监管资金总额的25%，每个资金使用节点只能提出一次用款申请。

13、深圳商品房预售款9月1日起专款专用

在国内多个城市传出加强对开发商预售款进行监管的同时，深圳已经完成了对商品房预售款监管的明确规定。涉及商品房预售款相关要求的《深圳房地产市场监管办法》将于9月1日起开始正式实施。深圳市在该文件中规定，在商品房预售项目竣工前，商品房预售款必须专项用于购买该预售项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款（含工资及社会保险）及法定税费、行政罚款，不得挪作他用。违反该《办法》，未通过预售款专用存款账户收取商品房预售款的，由主管部门责令其限期改正，并按未通过预售款专用账户收取预售款的商品房数量每套处5万元罚款。

14、北京正式执行二套房认房又认贷政策

北京市住建委、金融工作局等4部门近日宣布：各家银行及小额贷款机构可申请领取钥匙盘。北京执行二套房“认房又认贷”政策，真正进入实际操作阶段。钥匙盘就是“北京市房屋交易权属信息查询系统钥匙U盘”的简称。包含的信息有，个人和家庭成员拥有住房的情况、网签的情况等。也就是说住建委和银行间建立的一个信息沟通和共享。目前，北京市过半商业银行已经领取房产权属钥匙优盘。这个信息系统可以查询网签记录和过户信息，只要有网签记录，就认定有过房产，再买房将被认定为第二套或者是第三套。因此，有些网签但没有过户的，却又想再买房的购房者仍将被认定为多套房产，将执行二套房或者三套房信贷政策。尽管此次钥匙盘发放后能有效解决“认房难”的关键问题，但操作中还会面临一些问题，因为住房的情况还是比较复杂的，像80年代的房改房、央产房等可能查询不到。所以及时更新个人及家庭的住房信息是亟待要完善的。

15、沪穗渝等地着手房地产税征计培训

成都市财政局一位人士8月25日表示，房地产税最核心的在于建立评税计税标准，围绕这一层面，成都财政局已经和部分房地产企业、建筑安装企业召开过多次座谈会。当下最核心的还是在完善各项数据的同时，开展部分试点。他透露，国务院今年已多次指示要推进房地产的税制改革，而财政部、税务总局和发改委的意见是，各地要先行着手前期准备。事实上今年4月份以来，包括重庆、上海、广州、杭州、成都等地都在税务系统展开了多轮的房地产税收征计培训，并对征计评估的标准做了多番筹备。

四、公司要闻回顾

1、万科A(000002,200002) :2010年7月份销售及近期新增项目情况简报

2010年7月份万科A实现销售面积75.8万平方米,销售金额84.4亿元,分别比09年同期减少30.1%和增加64.9%。2010年1-7月份,公司累计销售面积396.0万平方米,销售金额452.1亿元。鉴于销售过程中存在各种不确定性,上述销售数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关统计数据仅作为阶段性数据供投资者参考。此外,2010年6月份销售简报披露以来公司新增加项目4个,分别为:大连魅力D/E地块、廊坊香河项目、深圳布吉沙湾项目、武汉皖子湖村旧改项目。

2、金地集团(600383) :公布2010年7月份销售情况及8至9月份推盘安排

金地(集团)股份有限公司2010年7月共实现签约面积8.92万平方米,签约金额10.79亿元;2010年1-7月公司累计实现签约面积57.21万平方米,累计签约金额64.55亿元,分别较上年同期下降44.9%、41.6%。2010年8-9月有新推或加推盘计划的项目:东莞格林上苑、广州荔湖城、佛山九珑壁、北京仰山(即大兴项目)、天津格林世界、上海格林世界、杭州自在城、南京自在城、武汉国际花园三期、武汉格林春岸、武汉西岸故事、西安湖城大境、沈阳国际花园四期、沈阳滨河国际社区、沈阳檀郡,推盘面积约为56万平方米。

3、保利地产(600048) :公布2010年7月份销售及近期新增项目情况简报

2010年7月份,保利房地产(集团)股份有限公司实现签约面积44.56万平方米、签约金额36.70亿元。2010年1-7月,公司实现签约面积311.65万平方米、签约金额254.25亿元,分别同比增长4.76%、3.93%。近期,公司全资子公司佛山保利正高房地产开发有限公司通过拍卖方式取得佛山市南海区里水镇沙涌村地块(净用地面积273333平方米,容积率1.27,用地性质为商住用地);公司及其全资子公司保利江苏房地产发展有限公司、长春市东朗房地产开发有限公司通过挂牌方式分别取得广州市番禺区桥南街市良路地块(净用地面积22978平方米,容积率不超过2.2,用地性质为二类居住用地)、连云港市连云区海郡路地块(净用地面积约为145036平方米,容积率不超过2.2,用地性质为居住用地)、长春市南关区南部新城地块(净用地面积278255平方米,容积率为1.0-1.5,用地性质为居住用地)。上述房地产项目成交价分别为48354万元、21400万元、39160万元、78900万元。

4、滨江集团(002244) :竞得土地使用权

根据滨江集团2010年8月6日召开的第二届董事会第十三次会议决议,公司控股子公司杭州滨江盛元房地产开发有限公司于2010年8月11日参加了杭州市国土资源局萧山分局组织的土地使用权挂牌出让活动,滨江盛元公司竞得萧储(2010)32号地块的土地使用权。该地块出让面积为8100平方米,地上建筑面积不大于9720平方米;用地性质为居住用地,土地使用年限为70年;成交价格为人民币8,755.00万元。本次土地使用权竞买符合公司土地储备策略,将增加公司权益储备土地面积4050平方米,权益容积率建筑面积不大于4860平方米,预计项目收益率不低于公司平均投资收益率水平,将进一步提升公司未来的经营业绩。

五、房地产市场综述及投资建议

2010年8月份，我们重点关注的10大城市，成交套数环比全线上涨（北京现房除外）。其中，天津和上海的涨幅在15%左右，北京、杭州、武汉、重庆、西安的涨幅在30%~40%之间，深圳的涨幅达到76.74%，南京和厦门的涨幅更是超过100%。成交均价方面，天津环比下降5.27%，厦门环比下降6.12%，其余城市皆有10%以内的环比涨幅。

自4月份房产新政以来，作为主要调控目标的房价未有实质性下调，而成交量大幅反弹，甚至有开发商借机抬价的可能。在此形势下，中央及各部委的表态再次传递出调控政策不放松的信息。销量的回暖无疑对提升房地产企业的业绩是利好，但短期的利好可能引致更严厉的调控，从而延长调控期。9月份是传统的销售旺季，随着大量供应量的上市，成交量回升的趋势较为明显，但价格无疑是左右下一步政策走势的风向标。中国的房地产市场一直都是政策市，政策的松紧直接左右行业的兴盛和低迷。在目前形势下，我们认为9月份政策从严的概率更大，从而房地产板块尽管有销量提升的利好，但从紧政策的反向作用将使得板块难有出色的表现，维持行业“中性”评级。

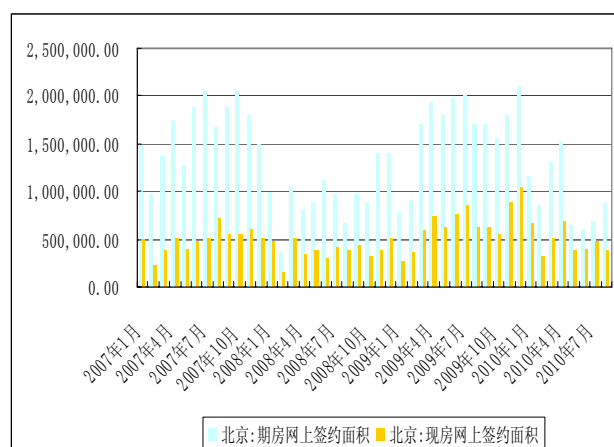
六. 附表：重点公司评级

证券代码	证券简称	每股收益（元）			股价（元） 2010-8-31	月涨跌幅	市盈率			最新评级
		2009	2010E	2011E			2009	2010E	2011E	
600048	保利地产	1.06	1.05	1.32	12.00	-8.75	11.32	11.43	9.09	中性
000024	招商地产	0.96	1.23	1.63	18.99	-3.90	19.78	15.44	11.65	推荐
000002	万科A	0.48	0.56	0.72	8.42	1.57	17.54	15.04	11.69	推荐
600383	金地集团	0.78	0.54	0.68	6.64	-7.91	8.51	12.30	9.76	中性
600325	华发股份	0.83	1.09	1.25	11.80	-10.13	14.22	10.83	9.44	中性
000608	阳光股份	0.5	0.45	0.55	8.00	-2.68	16.00	17.78	14.55	推荐
000718	苏宁环球	0.42	0.78	0.98	9.03	-12.84	21.50	11.58	9.21	推荐
600675	中华企业	0.59	0.56	0.72	7.18	0.00	12.17	12.82	9.97	中性
600895	张江高科	0.46	0.58	0.73	9.73	-5.63	21.15	16.78	13.33	中性
000402	金融街	0.55	0.68	0.83	7.04	-10.55	12.80	10.35	8.48	推荐
600246	万通地产	0.27	0.36	0.51	6.54	4.98	24.22	18.17	12.82	中性

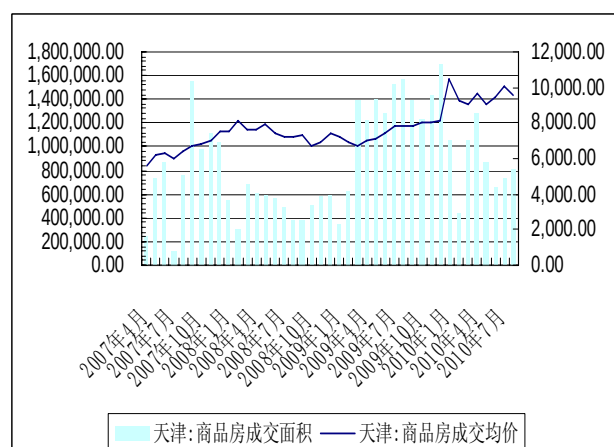
002244	滨江集团	0.48	0.78	1.05	11.08	1.19	23.08	14.21	10.55	推荐
600239	云南城投	0.36	1.81	2.29	17.35	-7.32	48.19	9.59	7.58	推荐
000961	中南建设	0.89	1.2	1.68	10.08	-11.58	11.33	8.40	6.00	推荐
000926	福星股份	0.48	0.72	0.97	9.99	-5.93	20.81	13.88	10.30	推荐
600067	冠城大通	0.46	0.63	0.84	9.79	-10.84	21.28	15.54	11.65	推荐
600173	卧龙地产	0.41	0.33	0.58	7.09	-8.04	17.29	21.48	12.22	推荐

七、附图：各地成交状况

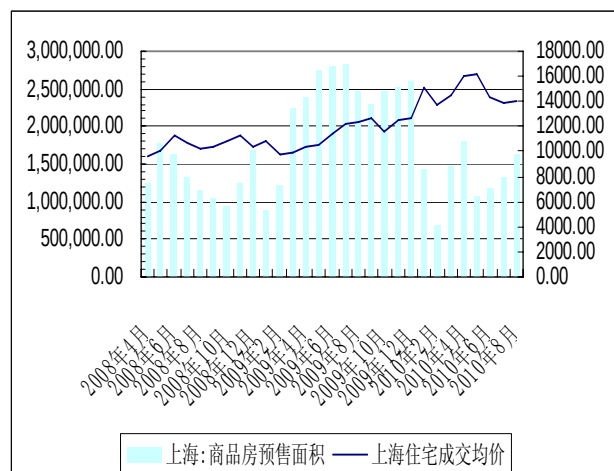
北京商品房成交量



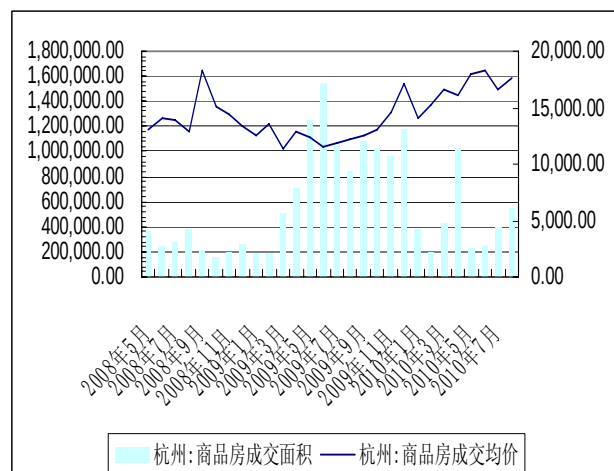
天津商品房成交



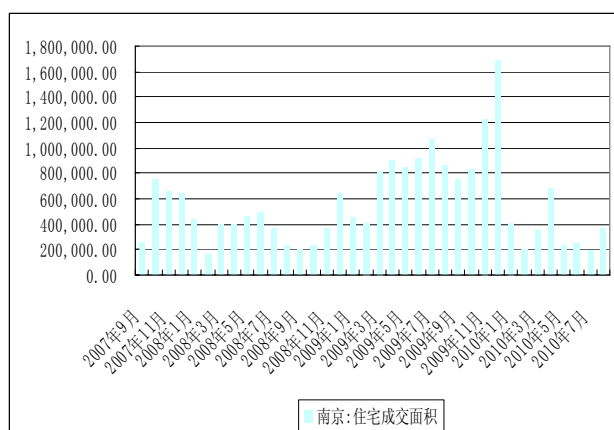
上海商品房成交量



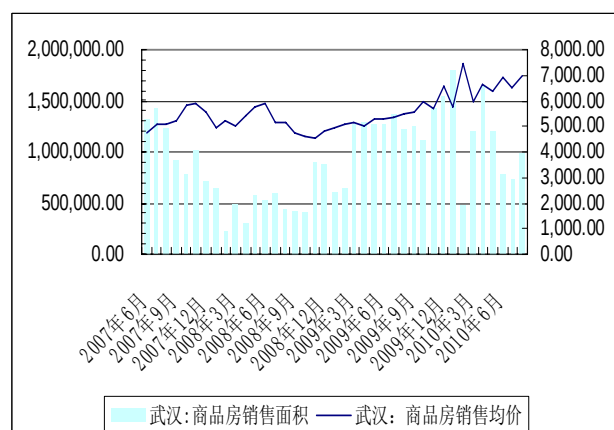
杭州商品房成交



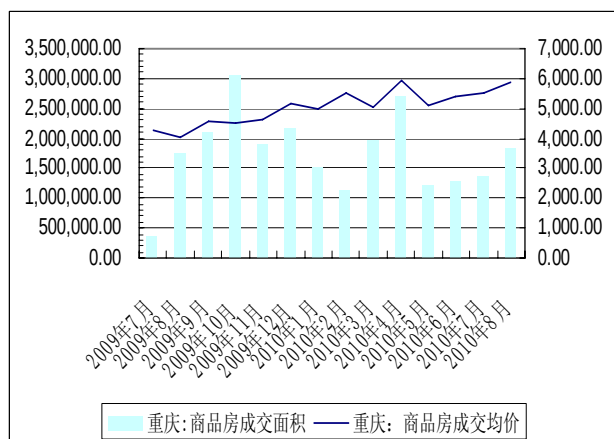
南京商品住宅成交量



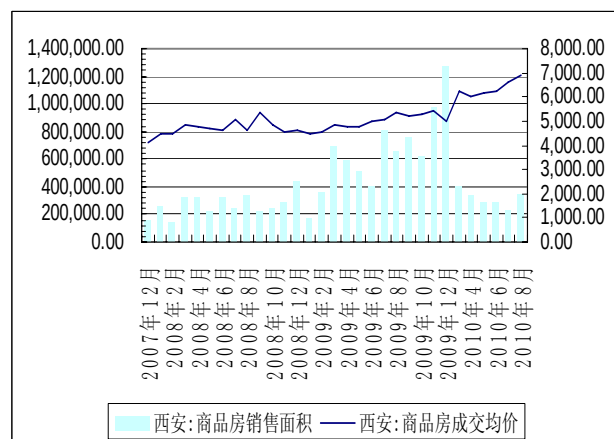
武汉商品房成交



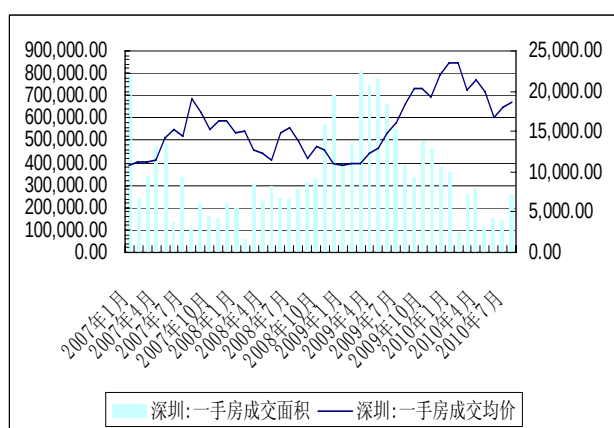
重庆商品房成交



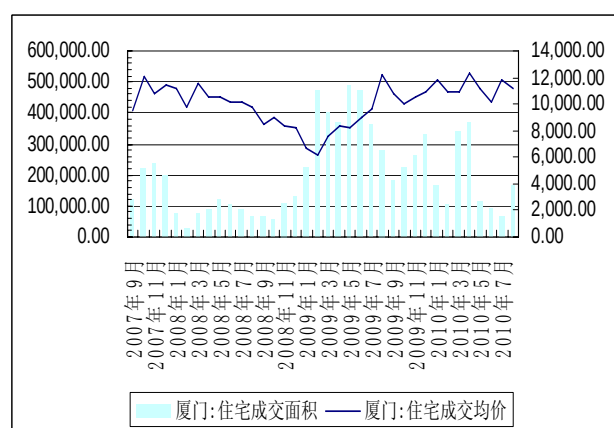
西安商品住宅成交量



深圳商品房成交



厦门商品住宅成交量



数据来源: wind, 爱建证券研发部

投资评级说明

● 公司评级

强烈推荐：预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 20%以上

推 荐： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘升幅 5%~20%

中 性： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘变动在±5%以内

回 避： 预期未来 6 个月内， 个股相对大盘跌幅 5%以上

● 行业评级：

强于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅 5%以上；

中性： 预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘涨幅介于-5%~5%之间；

弱于大势：预期未来 6 个月内， 行业指数相对大盘跌幅 5%以上；

重要声明

本报告的信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与我公司和研究员无关。我公司及研究员与所评价或推荐的证券不存在利害关系。

我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行服务或其他服务。

本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式发表、复制。如引用、刊发，需注明出处为爱建证券研究发展总部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。