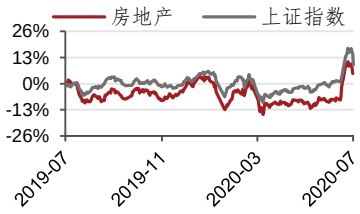
推荐（维持）

# 深圳调控升级，关注热点城市未来政策动向

## 深圳“715新政”点评

行业指数

| % | 1m | 6m | 12m |
|---|---|---|---|
| 绝对表现 | 14.08 | 3.81 | 4.99 |
| 相对表现 | -0.57 | -5.53 | -9.44 |




相关报告

1、《因城施策深化，成交持续修复：周度点评&数据跟踪（07.05-07.11）》2020-07-16

2、《基本面逐渐修复，本币融资收紧、美元融资回温：2020 年中资地产债市上半年回顾》2020-07-12

3、《6 月全国成交呈现回升的态势，土地供应放缓，成交继续改善，各线城市表现均较好：全国 6 月成交面积及市场跟踪》2020-07-05

分析师 董浩
执业证号：BOI846
852-25105555
hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君
852-25105555
zhouzhuojun@cric.com

联系人 吴威
852-25105555
wuwei@cric.com

事件：

- **7 月 15 日，深圳市住房和建设局等多部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。**

投资要点：

- **触发调控的诱因系疫情后房价涨幅明显，且近期新房成交仍呈现火热状态。**主要表现为：1）在资产保值增值需求不减、新房二手房价格倒挂等多重作用下，新房成交火爆；2）二手房成交显著放量并创新高，6 月深圳二手房成交量创 2019 年以来新高。此外深圳南山区二手房均价为全国第二，福田、罗湖、宝安区均价皆超 6 万，分别同比+20.2%/+15.2%/+11.8%/+15.5%，**成交均价与涨幅与“房住不炒”主基调有所背离。**

- **预计短期需求将受到冲击，中长期仍将关注供给端的政策走向。（1）对深圳：需求端受到明显抑制，楼市成交大概率降温；（2）对周边城市：短期受益于深圳购房外溢需求，投资炒房或更加谨慎；（3）对全国：全国大范围政策趋紧的可能性不大。**此外，我们认为“715”新政后深圳楼市后续走势有以下特点：**（1）短期：成交或下滑但不会失速；（2）长期：在新兴产业发展、政策倾斜以及人口持续净流入等因素作用下，深圳中长期供需矛盾的改善空间仍需观测供给端的政策走向。**

- 从深圳新政来看，调控措施有保有压，目的在于稳定楼市、引导市场价格回归理性。联系到疫后房地产市场逐步复苏，疫情期间特殊政策也逐渐退出，我们认为 1）**下半年全国大范围政策趋紧的可能性不大，但个别房价上涨过快、房价趋高的城市或面临因城施策的小范围调控；2）政策调控目的在于稳定楼市而非打压楼市，从整体来看严厉抑制政策有保有压且是短期的，但若三四季度楼市回升显著，预计下半年调控力度仍将维持定力。3）建议关注近期房价上涨较为明显城市如杭州、南京等后期的政策动态。**

- **投资建议：**深圳房地产调控政策主要是应对深圳目前房地产市场价格明显上涨的现象，支持合理自住需求，遏制投机炒房，加强房地产金额监管，严厉打击房地产市场违法违规行为。我们认为这是房住不炒、因城施策背景下，局部城市基于各自情况的调控需求，全国大范围跟进的可能性不大，可适当关注近期房价涨幅靠前的杭州、南京等城市的政策动态。前 6 月百强房企销售额与去年同期基本持平，房地产行业销售持续修复，叠加目前房地产行业估值仍处于低位，且部分房企中报有望超预期。我们持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光地产】、【中国奥园】、【时代中国控股】，建议积极关注【弘阳地产】、【中骏集团控股】。

- **风险提示：**政策调控超预期，疫情反复影响超预期，行业销售不及预期。

# “715”新政解读

2020 年 7 月 15 日，深圳市住建局等发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（下文简称“《通知》”），意在促进深圳房地产市场平稳健康发展，其为深圳历年来调控力度最强的一次（另一次调控力度较大为 2016 年深圳 104 新政），且其 3 年户口+社保双限制在全国尚属首次，调控力度超出市场预期。《通知》主要涉及内容如下：

**1）调整商品住房限购年限：**深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须落户满 3 年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明，方可购买商品住房。夫妻离异的任何一方自夫妻离异之日起 3 年内购买商品住房的，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

解读：通过收紧深圳户籍居民购房条件及延长离异者购房时间来**抑制外地投资客及离婚买房两大主要投机炒房人群**，降低购房**需求端**的数量来缓解深圳市场供需矛盾。

**2）完善差别化住房信贷措施：**购房人家庭名下在本市无房无贷/无房有贷/有房购买普通、非普通住房的贷款首付款比例分别不低于 30%/50%/70%、30%/60%/80%。

解读：提高非普通住宅首付比例以**增加改善房购买成本**，保障刚性购房需求。

**3）发挥税收调控作用：**更新二手住房交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年。

解读：一定程度**增加短线炒房客的交易成本，限制二手房流动性，最大程度避免投资客因短期内房价快速上涨而套现离场，**降低购房**供给端**的数量来缓解深圳市场供需矛盾。预计下半年深圳二手房交易量出现下滑，但全年二手房交易量较上年或无较大波动。

**4）细化普通住房标准：**享受优惠政策的普通住房应当同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在 1.0（含，下同）以上；单套住房套内建筑面积 120 平方米以下或者单套住房建筑面积 144 平方米以下；实际成交总价低于 750 万元。

解读：普通住房标准进一步收紧，**主要针对深圳南山、福田、宝安、罗湖等热点区域（豪宅数量占比较大）二手房交易，提高该区域二手房交易成本。**预计下半年深圳热点区域二手房实际成交价格将出现小幅下滑。

**5）加强热点楼盘销售管理：**根据在本市缴纳个人所得税或社会保险时间长短等因素制定楼盘销售方案，严控认购人数，合理确定房源和认购人数比例。

解读：**热点楼盘优先无房居民购买，或一定程度抑制新盘炒作、降低投资客新盘购房比例。**

**6）推行房屋抵押合同网签管理：**推行房屋抵押合同网签管理进一步完善交易价、评估价、登记价“三价合一”制度。

**7）加大二手住房交易信息公开力度：**加大二手住房交易信息公开力度及时发布热点片区、热点楼盘二手住房合理成交价格，引导市场理性交易。

**8）严厉打击房地产市场违法违规行为：**严厉打击房地产市场违法违规行为持续开展房地产市场秩序整顿工作。

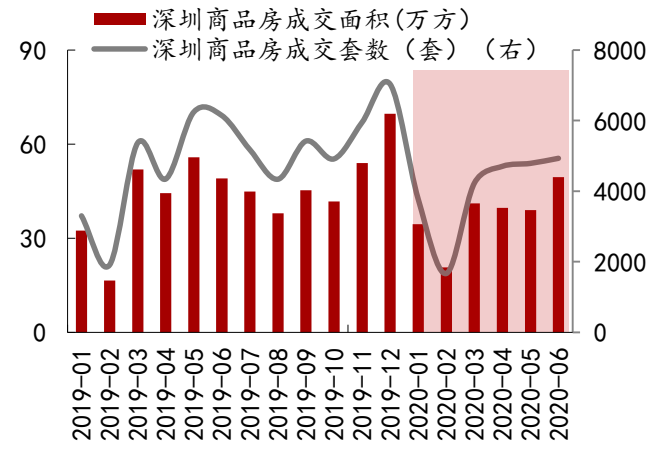
解读：加强市场监管，房屋抵押合同应通过房地产信息平台进行网签，严禁房抵贷等违规信贷资金再次流向房地产市场。此外，规范中介机构交易行为，提升二手住房交易信息透明度，**减少信息不对称造成的套利行为，引导二手房市场理性交易。**

## 触发调控的诱因系疫情后房价涨幅明显，且近期新房成交仍呈现火热状态。

**疫情后深圳一二手房成交量价齐升。**2020 年初受疫情影响，深圳新、二手房市场热度骤降，1 月/2 月新房成交面积为 34.4/20.7 万方，环比分别-50.5%/-39.8%；1 月/2 月二手房成交面积为 67.68/15.54 万方，环比分别-23.5%/-77.0%。3 月后疫情逐渐稳定，同时央行宽货币措施（见表 1）为市场注入大量流动性以及置业保值等需求推动深圳楼市快速回升。

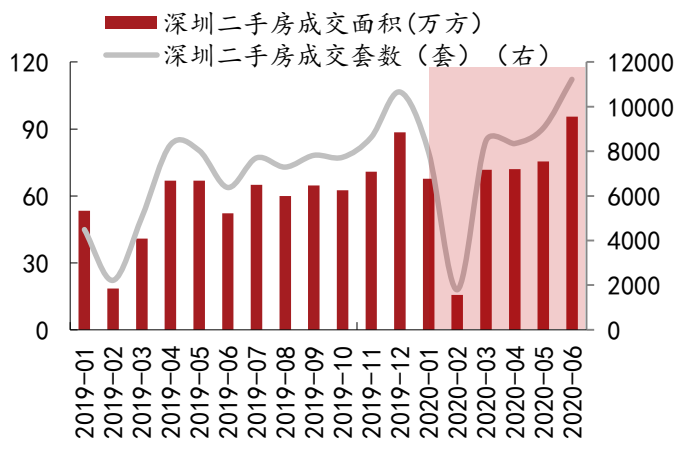
4 月后，针对深圳出现的房价上涨过快苗头，央行对于深圳房抵经营贷等违规行为进行排查，但成交量仍逐步提高。一方面，高端市场持续火热，在资产保值增值需求不减、新房二手房价格倒挂等多重作用下，豪宅成交火爆；另一方面，二手房成交显著放量并创新高，6 月深圳二手房成交量创 2019 年以来新高，成交面积 95.6 万方，同比+83.3%；成交套数 11230 套，同比+76.2%。

**图 1：深圳商品房成交面积及套数**




数据来源：Wind、克而瑞证券研究院

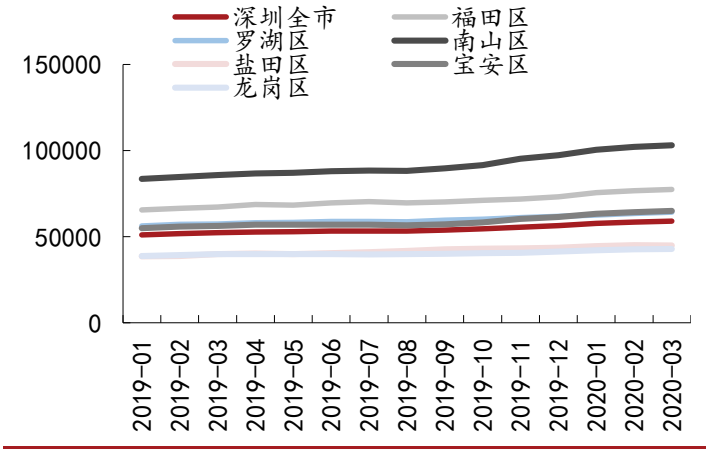
**图 2：深圳二手房成交面积及套数**




数据来源：Wind、克而瑞证券研究院

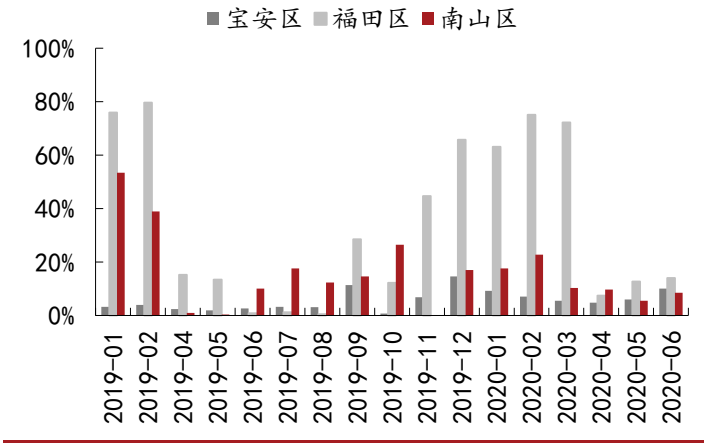
**从区域来看，深圳南山区二手房均价为全国第二，福田、罗湖、宝安区均价皆超 6 万/平方米。**3 月深圳南山/福田/罗湖/宝安区二手房成交均价分别为 103056/77386/64159/65031 元/平方米，同比+20.2%/+15.2%/+11.8%/+15.5%，其中南山区二手房均价仅次于北京西城区，已超过上海静安及黄埔区成交均价。纵观深圳楼市过往一年内的表现，成交均价与涨幅均已背离“房住不炒”的主基调。我们预计于“715 新政”指引下，各项调控措施尤其新豪宅划分标准将在短期内提高交易成本，对深圳南山、福田、宝安等热点区域（深圳约 30%为豪宅，主要集中在上述区域）二手房市场降温，且预计下半年深圳热点区域二手房实际成交价格将出现小幅下滑。

**图 3：深圳全市及各区二手房销售均价**




数据来源：Wind、克而瑞证券研究院

**图 4：深圳主要区域 144 平以上住宅占总成交套数比重**

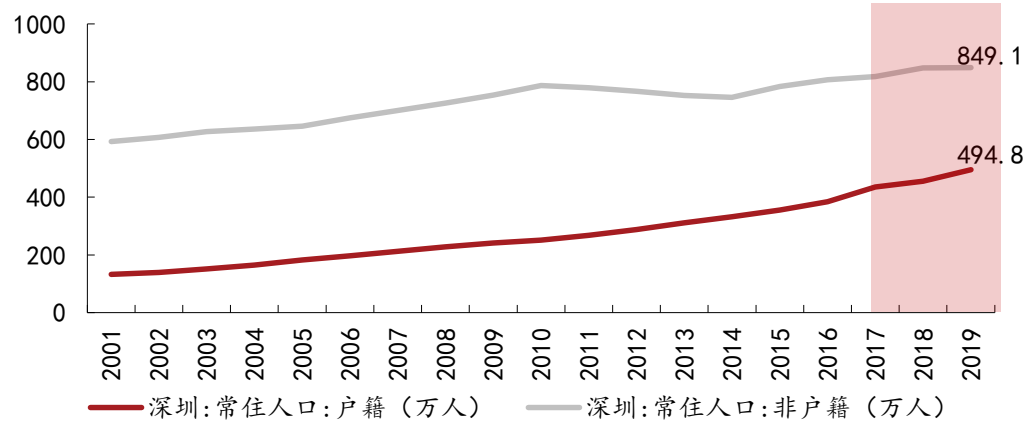



数据来源：Wind、克而瑞证券研究院
注：罗湖区域数据缺失

## 预计短期需求将受到冲击，中长期仍将关注供给端的政策走向。

**深圳市内：需求端受到明显抑制，楼市成交大概率降温。**我们认为深圳 715 新政对深圳房地产市场有以下影响：**（1）需求端受到明显抑制。**落户及个税社保时限要求提高购房门槛，降低了合资格购房者数量。根据统计局数据，2017 年-2019 年深圳净新增户籍人口 60.1 万人，约占 2019 年总户籍人口 12.1%，叠加今年上半年新增落户人口，我们预估购房资格受影响人群数量或接近 70 万人。新政的实施明显抑制了需求端，有效打压投资炒房的购房需求，也延后部分刚需人群的购房需求。**（2）二手房成交受到一定影响：**政策规定加强二手房信息管理，加大二手房交易信息公开力度，同时把二手房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年，对二手房交易产生一定的影响。

图 5：深圳户籍和非户籍常住人口

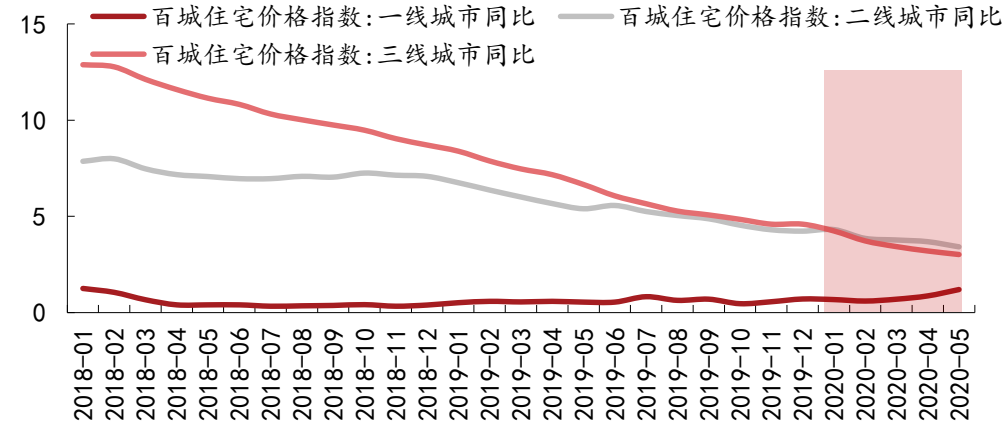



数据来源：深圳市统计局，克而瑞证券研究院

**深圳周边城市：短期受益于深圳购房外溢需求，投资炒房或更加谨慎。**对于深圳周边城市，我们认为主要有以下影响：（1）深圳新政导致近 70 万户籍人口暂时失去购房资格，深圳周围城市或受益于深圳购房人群的外溢需求，房地产市场支撑力度或有一定提升；（2）深圳新政对周边城市带来示范效应，房价大幅快速上涨的预期明显降低，投资炒房群体或更加谨慎。

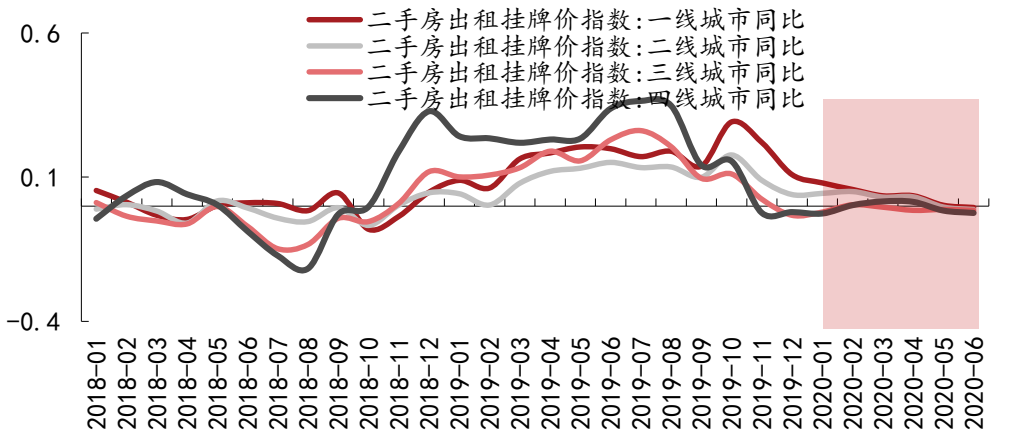
**全国其他城市：我们认为大范围政策趋紧的可能性不大。**影响政策变化的主要因素源于房价的涨跌幅度和速率。从百城住宅价格指数（新房）口径来看，除了一线城市价格指数同比增速小幅上涨之外，二线和三线城市价格指数增速均呈现整体向下趋势，明显小于 2019 年同期。从二手房挂牌价格指数来看，一线、二线及三四线城市二手房挂牌指数同比增速持续下滑且远低于 2019 年同期。我们认为全国整体的房价并没有出现快速上涨，而是维持在较为合理范围内。此外，上半年经济发展受到新冠疫情的巨大冲击，目前依然处于持续恢复过程中，房地产行业依然需要承担经济发展的压舱石角色。因此我们认为因城施策背景下，全国大范围政策趋紧的可能性不大，但是近期房价上涨较为明显的杭州、南京等城市，未来不排除调控进一步升级的可能性。

图 6：不同城市能级百城住宅价格指数




数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

图 7：不同城市能级二手房挂牌价格指数




数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

## 深圳楼市后续走势：短期成交下滑但不会失速，长期多重利好因素奠定较大发展空间

**短期：成交或下滑但不会失速。**深圳房地产市场由于新政对需求端造成明显的抑制，短期成交热度或出现明显下降。但考虑到深圳土地供给量依然不太充足，新房供应数量有限，满足购房条件群体的购房需求迎来释放契机，房市依然具备一定支撑，我们认为的深圳成交量或出现下滑但不会失速。

**长期：众多利好政策、新兴产业发展和人口持续净流入等因素叠加，深圳房地产依然具有较大发展空间。**深圳属于粤港澳大湾区核心城市，叠加深圳要建设为中国特色社会主义先行示范区等众多利好政策的加持，以及深圳战略新兴行业的快速发展，吸引大量的优秀人才落户和工作，增加购房总需求。我们认为部分购房需求只是被

延迟，并不是消失，购房需求依然坚挺，长期来看深圳房地产市场依然具有较大的发展空间。

## 深圳“715”新政或成为近期房价上涨较为明显的热点城市调控范例

从深圳新政来看，调控措施有保有压，其目的在于稳定楼市、引导市场价格回归理性。联系到疫后房地产市场逐步复苏，疫情期间特殊政策也逐渐退出，其中 1 年期、5 年期 LPR 报价自 5 月后较前值持平；需求端及供给端由 5 月前购房补贴、放宽落户限制、允许竣工延期、降低预售门槛等向稳地价、稳房价、稳预期转变，我们认为 **1）下半年全国大范围政策趋紧的可能性不大，但个别房价上涨过快、房价趋高的城市或面临因城施策的小范围调控；2）政策调控目的在于稳定楼市而非打压楼市，从整体来看严厉抑制政策有保有压且是短期的，但若三四季度楼市回升显著，预计下半年调控力度不会突然减小。**

**表 1：中央层面 5、6 月 LPR 报价不再下调**

| 出台时间 | 核心内容 |
|---|---|
| 2020/1/20 | 1 年期 LPR 为 4.15%，5 年期以上 LPR 为 4.75%，较前值 1 年期持平，5 年期下调 5BP。 |
| 2020/2/20 | 1 年期 LPR 为 4.05%,5 年期以上 LPR 为 4.75%,较前值 1 年期下调 10BP，5 年期持平。 |
| 2020/3/20 | 1 年期 LPR 为 4.05%,5 年期以上 LPR 为 4.75%,较前值持平。 |
| 2020/4/20 | 1 年期 LPR 为 3.85%,5 年期以上 LPR 为 4.65%,较前值 1/5 年期下调 20BP /10BP。 |
| 2020/5/20 | 1 年期 LPR 为 3.85%,5 年期以上 LPR 为 4.65%,**较前值持平。** |
| 2020/6/22 | 1 年期 LPR 为 3.85%,5 年期以上 LPR 为 4.65%,**较前值持平。** |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

**表 2：需求端主要政策自 7 月后逐渐收紧**

| 出台时间 | 省 | 市 | 政策名称 | 核心内容 |
|---|---|---|---|---|
| 2020/6/2 | 广西 | 南宁 | 关于调整《南宁市高层次人才购房补贴申请业务指南》的通知 | **高端人才购房补贴**不再受人才引入到南宁市的时间限制。 |
| 2020/6/15 | 广东 | 惠州 | 《惠州市户口登记、迁移准入条件（试行）》（修订稿） | **取消**了稳定居住就业入户、引进人才入户和亲属投靠入户等政策的条件**限制**。 |
| 2020/6/22 | 浙江 | 义乌 | 《义乌市人才购房补助实施办法》 | **取消适用**条件中“具有本市户籍”的**规定**，调整按揭贷款首付款比例要求。 |
| 2020/6/30 | 福建 | | 《关于深化户籍制度改革促进基本公共服务均等化的若干措施》 | 进一步**放宽放开重点城市落户**政策 |
| 2020/7/2 | 浙江 | 杭州 | 《关于进一步明确商品住房公证摇号公开销售有关要求的通知》 | 进一步贯彻**“房子是用来住的，不是用来炒的”**精神，支持自住需求，**抑制投机炒房**。 |

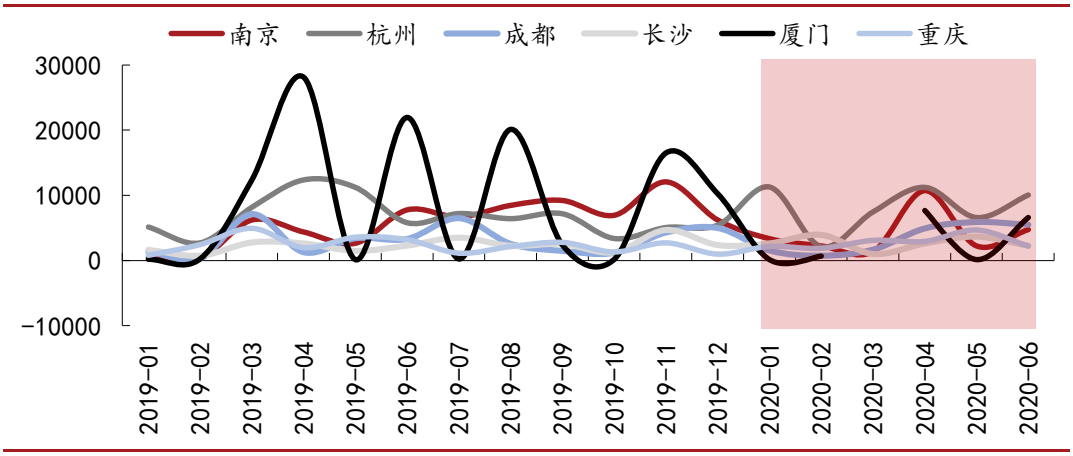
数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

**表 3：供给端主要政策自 5 月后逐渐收紧**

| 出台时间 | 省 | 市 | 核心内容 |
|---|---|---|---|
| 2020/2/13 | 江苏 | 无锡 | 房地产开发企业等可**申请延期**缴纳税款。 |
| 2020/2/13 | 山东 | 济南 | 受疫情影响未能按期开（竣）工的**不计入违约责任**。 |
| 2020/2/21 | 河南 | 驻马店 | 下调土地竞买保证金缴纳比例；**降低商品房预售门槛**；鼓励各银行业金融机构对符合贷款条件的房地产开发项目进行**信贷支持**。 |
| 2020/2/27 | 河北 | 石家庄 | 楼栋完成**不低于 25%投资即可预售**，支持线上售房。 |
| 2020/3/5 | 广东 | 广州 | 利用集体、国有建设用地建设租赁住房的**给予补贴** |
| 2020/5/31 | 广东 | 深圳 | 对挂牌价明显**高于近期市场成交均价**，或明显偏离旧住宅区住房价值的房源，福田区住房和建设局将第一时间介入查处，要求有关房源**“下架”**。 |
| 2020/6/15 | 海南 | | 实施重点城市**“一城一策”，稳地价、稳房价、稳预期**，建立健全房地产调控长效机制和调控评价考核查处机制。 |
| 2020/6/22 | 海南 | 海口 | 严禁将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应，严禁以项目招拍挂、协议出让代替土地招拍挂实施土地供应。 |
| 2020/7/2 | 广东 | 东莞 | 自 2020 年 7 月 2 日起，新建商品住房项目一次性或分期申请预售（或现售）的，须以幢（栋）为单位申报销售价格，**同一幢（栋）每套住宅均价相差幅度不宜超过 20%。** |
| 2020/7/6 | 浙江 | 宁波 | **保持土地市场平稳、调整限购区域范围、强化金融政策监管等十条新政。** |
| 2020/7/15 | 广东 | 深圳 | 715 新政涉及**严厉打击房地产市场违法违规**行为等 8 个方面。 |

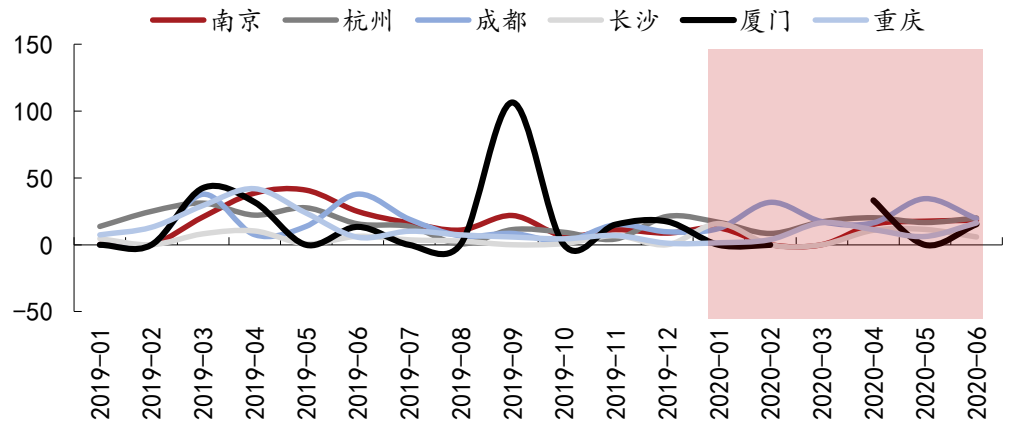
数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

**图 8：热点城市成交土地楼面均价（元/平方米）**




数据来源：Wind、克而瑞证券研究院

图 9：热点城市成交土地溢价率（%）




数据来源：Wind、克而瑞证券研究院

表 4：40 城住宅价格环比（5、6 月）

| 城市 | 6 月环比（%） | 5 月环比（%） | 城市 | 6 月环比（%） | 5 月环比（%） |
|---|---|---|---|---|---|
| 宁波 | 1.33 | -0.02 | 沈阳 | 0.52 | 0.14 |
| 上海 | 1.26 | 1.00 | 重庆 | 0.51 | 0.43 |
| 杭州 | 1.02 | 1.04 | 金华 | 0.49 | 0.02 |
| 徐州 | 0.95 | 0.06 | 潍坊 | 0.48 | 0.08 |
| 绍兴 | 0.93 | 0.74 | 扬州 | 0.47 | 0.70 |
| 南京 | 0.87 | 0.45 | 汕头 | 0.47 | -0.32 |
| 江门 | 0.86 | 0.84 | 济南 | 0.38 | 0.31 |
| 呼和浩特 | 0.83 | 0.82 | 南通 | 0.34 | 0.19 |
| 无锡 | 0.83 | 0.85 | 广州 | 0.31 | 0.18 |
| 珠海 | 0.80 | -0.03 | 贵阳 | 0.29 | 0.56 |
| 武汉 | 0.78 | 0.20 | 长沙 | 0.25 | 0.23 |
| 郑州 | 0.76 | 0.57 | 南昌 | 0.22 | -0.10 |
| 昆明 | 0.76 | 0.17 | 北京 | 0.19 | -0.01 |
| 南宁 | 0.71 | 0.02 | 石家庄 | 0.14 | 0.29 |
| 常州 | 0.63 | 0.69 | 佛山 | 0.09 | 0.10 |
| 长春 | 0.61 | -0.93 | 邯郸 | 0.08 | 0.40 |
| 合肥 | 0.60 | 0.07 | 兰州 | 0.06 | 0.05 |
| 东莞 | 0.58 | 0.41 | 株洲 | 0.05 | 0.38 |
| 成都 | 0.54 | 0.20 | 深圳 | 0.03 | -0.03 |
| 西安 | 0.53 | 0.69 | 湘潭 | -0.02 | -0.15 |

数据来源：Wind，克而瑞证券研究院

## 投资建议

深圳房地产调控政策主要是应对深圳目前房地产市场价格明显上涨的现象，支持合理自住需求，遏制投机炒房，加强房地产金额监管，严厉打击房地产市场违法违规行为。我们认为这是房住不炒、因城施策背景下，部分城市基于各自情况的调控需求，全国大范围跟进的可能性不大，可适当关注近期房价涨幅靠前的杭州、南京等城市的政策动态。前 6 月百强房企销售额与去年同期基本持平，房地产行业销售持续修复，叠加目前房地产行业估值仍处于低位，且部分房企中报有望超预期。我们持续推荐行业首选配置组合：【金地集团】、【龙湖集团】、【万科 A】（财务健康叠加基本面良好，全年销售不悲观），同时推荐大湾区旧改资源充沛标的：【龙光地产】、【中国奥园】、【时代中国控股】，建议积极关注【弘阳地产】、【中骏集团控股】。

## 风险提示

政策调控超预期，疫情反复影响超预期，行业销售不及预期。

# 附录：

**图 10：深圳“715 新政”**

| 深圳限购限贷政策 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 家庭户籍情况 | 婚姻情况 | 可在深圳购买住宅套数 | 房贷情况 | 最低首付比例 | 需要符合条件 | 715新政变化 |
| 深圳户籍（夫妻中有一方为深圳户籍即符合） | 单身、离异满2年（限购看3年内情况）、丧偶 | 1 | 无房贷记录 | 30% | 深圳无房 | 1、需在本市落户满3年，且能提供购房之日前在本市连续缴纳36个月及以上个税或社会保险证明，方可购买商品房 |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 50% | 深圳无房，且购买普通住房 | |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 60% | 深圳无房，且购买非普通住房 | |
| | | | 有2笔及以上房贷未结清 | 停贷 | 深圳无房 | |
| | 已婚 | 2 | 无房贷记录 | 30% | 深圳无房 | |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 50% | 深圳无房，且购买普通住房 | |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 60% | 深圳无房，且购买非普通住房 | |
| | | | 无房贷记录/房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 70% | 深圳有1套房，且购买普通住房 | |
| | | | 无房贷记录/房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 80% | 深圳有1套房，且购买非普通住房 | |
| | | | 有2笔及以上房贷未结清 | 停贷 | - | |
| 非深圳户籍 | 单身、离异满2年、丧偶、已婚 | 1 | 无房贷记录 | 30% | | - |
| | | 1 | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 50% | | 购买普通住房 |
| | | 1 | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 60% | | 购买非普通住房 |
| | | 1 | 有2笔及以上房贷未结清 | 停贷 | | - |
| 离异情况限购限贷说明 | 离异（未满2年） | 在离异之日起3年内，若离异前家庭无房，离异后任一家庭成员可以以成年单身人士身份在本市购买1套商品住房；离异前家庭名下1套房，离异后无房一方可以以成年单身人士身份在本市购买1套商品住房；离异前家庭名下在本市有2套商品住房，离异后任一家庭成员在本市均不得购买商品住房。 | 无房贷记录 | 30% | 离婚前家庭无房 | |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 70% | | |
| | | | 有2笔及以上房贷未结清 | 停贷 | | |
| | | | 无房贷记录 | 50% | 离婚前家庭有1套房 | |
| | | | 房贷已经结清/有一笔房贷未结清 | 70% | | |
| | | | 有2笔及以上房贷未结清 | 停贷 | | |
| | | | 无房贷记录 | 70% | 离婚前家庭有1套房以上 | |
| | | | 有房贷记录 | 停贷 | | |
| 税收新政 | 更新存量住房（即二手住房）交易计税参考价格，使计税参考价格更接近市场价格；同时，将个人住房转让增值税征免年限由2年调整到5年。 | | | | | |
| 普通住房标准调整 | 住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；单套住房套内建筑面积120（含本数）平方米以下或者单套住房建筑面积144（含本数）平方米以下；实际成交总价低于750（含本数）万元。 | | | | | |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院
注：红色数据为新政变化

**图 11：北京最新限贷限购政策**

| 北京限购限贷政策 | | | |
|---|---|---|---|
| 家庭户籍情况 | 婚姻情况 | 可在北京购买住宅套数 | 需要符合条件 |
| 京籍家庭 | 单身（包括未婚，离异，丧偶） | 1 | 在京无房 |
| | 已婚家庭（除通州外） | 1 | 已有一套住房 |
| | | 2 | 在京无房 |
| | 单身（包括未婚，离异，丧偶） | 1（通州） | 京籍无房 |
| | 已婚家庭 | 2（通州） | 京籍无房 |
| | | 1 （通州） | 1. 已有一套住房，落户通州三年以上的京籍家庭 2. 已有1套住房、近3年在通州区连续社保或个税的京籍家庭 |
| 非京籍家庭 | 单身，离异，丧偶，已婚 | 1 | 在京无房且连续五年在京缴纳社保或个税的非京籍家庭 |
| | | 1 （通州） | 近三年在通州连续缴纳社保或个税 |
| 港澳台侨家庭 | | 1 | 在京无房且在境内工作，学习和居住 |
| 外籍家庭 | | 1 | 持有工作类或记者类签证在境内工作且无房的外籍家庭 |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

**图 12：广州最新限贷限购政策**

| 广州限购限贷政策 | | | |
|---|---|---|---|
| 家庭户籍情况 | 婚姻情况 | 可在深圳购买住宅套数 | 需要符合条件 |
| 广州户籍 | 已婚 | 2 | 无需提供社保/个税 |
| 广州户籍 | 单身 | 1 | 无需提供社保/个税 |
| 非广州籍 | 已婚，单身 | 1 | 连续缴纳五年社保/个税 |
| 名下房产 | 贷款记录 | 普通住宅（<=144平方米） | 非普通住宅（>144平方米） |
| 广州无房 | 无房贷记录 | 30% | 30% |
| 广州无房 | 有贷款记录 | 40% | 70% |
| 广州有一套房 | 无房贷记录 | 50% | 70% |
| 广州有一套房 | 有贷款记录 | 70% | 70% |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院
注：1. 南沙：12 月 13 日起，具有本科以上学历，在南沙购买首套房不受户籍、社保和个税缴存的限制，在广州市内已有首套房的除外；2.花都：符合大专、本科等条件的人才不限户籍，无需社保即可买房；3.黄埔：连续工作半年的各类人才可限购一套房，面持有广州绿卡人才者，其父母、配偶父母，成年子女等均可在黄浦区限购一套商品住房，港澳居民在黄埔买方与广州市民同等待遇。

图 13：上海最新限贷限购政策

| 上海限购限贷政策 | | | |
|---|---|---|---|
| 家庭户籍情况 | 婚姻情况 | 可在上海购买住宅套数 | 需要符合条件 |
| 沪籍 | 单身 | 1 | 本人和父母在2011.1.30之前共有不超过2套（含） |
| | 单身 | 0 | 单独名下有房，限购 |
| | 单身 | 2 | 部队人员，单身一套 |
| | 已婚 | 1 | 部队人员，结婚两套 |
| 沪籍（双方） | 已婚 | 1 | 夫妻一方在2011.1.30之前和父母共有3套，另一方无房 |
| | 已婚 | 1 | 夫妻一方在2011.1.30之前和父母共有3套，另一方与父母共有1套 |
| | 已婚 | 1 | 夫妻一方在2011.1.30之前和父母共有3套，另一方与父母共有2套 |
| | 已婚 | 2 | 夫妻双方在2011.1.30之前各自和父母共有不超过2套（含2套） |
| 沪籍（单方） | 已婚 | 1 | 首套房产证可单独上非沪籍一人，需提供五年社保或五年个税 |
| | 已婚 | 2 | 二套房产证必须上海户籍的人上产证 |
| 非沪籍 | 已婚 | 1 | 夫妻双方必须至少一人有社保或个税，自购房日之前连续缴满5年及以上；居住证满三年（免交房产税） |
| | 已婚 | 1 | 部队人员，单身限购，结婚可买一套 |
| 外国籍或港澳台同胞 | 单身、未婚 | 1 | 提供满一年的上海劳务合同和满一年的税单 |
| 在读博士，博士后 | 已婚 | 1 | 要求已婚并提供学校证明（学历证明），无需提供五年社保或满五年个税 |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

图 14：上海最新房贷及税收政策

| 商业贷款政策 | | |
|---|---|---|
| 住宅套数 | 认定标准 | 首付最低比例 |
| 首套住房 | 家庭名下在沪无住房（限购前夫妻与父母共有的可各自剔除2套不计算入内），且在全国范围内无住房贷款记录。 | 35% |
| 二套住房 | 1）家庭名下在沪已有1套住房（限购前夫妻与父母共有的可各自剔除2套不计算入内）；2）家庭名下在沪无住房（限购前夫妻与父母共有的可各自剔除2套不计算入内），但在全国范围内有住房贷款记录，不管是否结清。 | 50% |

| 房产税征收标准 | | |
|---|---|---|
| 单价范围 | <= 53000元/平方米 | >53000元/平方米 |
| 征收标准 | 征收价*0.7*0.4%/年 | 征收价*0.7*0.6%/年 |

| 二手房增值税及附加税 | | |
|---|---|---|
| | 房屋类型 | |
| 年限 | 普通 | 非普通 |
| <2年 | (全额/1.05)*5.3% | (全额/1.05)*5.3% |
| >=2年 | 免征 | (差额/1.05)*5.3% |

| 个人所得税 | | |
|---|---|---|
| | 房屋类型 | |
| 年限 | 普通 | 非普通 |
| <5年 | 1.（税务核定价-增值税）*1%； 2.利润20% | 1.（税务核定价-增值税）*1%； 2.利润20% |
| >=5年 | 1.（税务核定价-增值税）*1%； 2.利润20%<br>3.若为家庭在沪唯一住房，免征 | 1.（税务核定价-增值税）*1%； 2.利润20%<br>3.若为家庭在沪唯一住房，免征 |

数据来源：公开数据整理、克而瑞证券研究院

## 评级指南及免责声明

### 行业评级说明

以报告日起 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准（恒生指数）的表现为标准：
推荐：行业基本面向好，行业指数将跑赢基准指数，10%以上
中性：行业基本面稳定，行业指数跟随基准指数，-10%到 10%之间
回避：行业基本面向淡，行业指数将跑输基准指数，10%以上

### 披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

### 免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。
本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。
本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。
本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。
本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。
投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。