房地产

2020 年 07 月 15 日

投资评级：看好（维持）

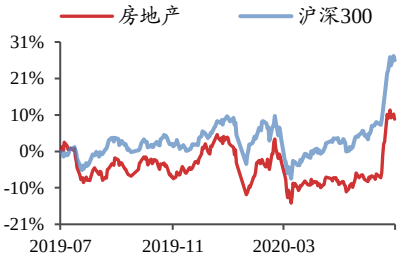
深圳调控新政：限购全面升级，但仅针对需求端，供应端无动作

——行业点评报告

齐东（分析师）
qidong@kysec.cn
证书编号：S0790520060001

陈鹏（联系人）
chenpeng@kysec.cn
证书编号：S0790120060038

行业走势图



数据来源：贝格数据

相关研究报告

《行业周报-成交向好，信用债新发利率下降，中长期贷款表现靓眼》-2020.7.12

《行业周报-宽信用背景下，限价松动利好房企价值重估，板块超额收益明显》-2020.7.6

● **调控符合房住不炒基调，平稳市场**

7 月 15 日，深圳住建局等发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，对深圳多项购房政策和要求进行了调整。2019Q3 以来，深圳二手房市场逐步升温，2020 年 6 月网签 10594 套，同比增长 83%，创 2017 年以来单月新高；网签均价 69777 元/平米，同比增长 16%，较 2019 年末增长 11%。2020 年上半年，在疫情下，深圳二手房单月平均成交 7333 套，已超 2019 年月均值的 6403 套。调控利好深圳市场平稳发展，符合房住不炒基调。我们认为，地产仍是当前财政和投资的重要托底工具，政策将会处于当前“房住不炒+因城施策”框架下，但方向和力度则会相机而变。目前销售、区域政策、融资等方面均持续向好，在宽信用的大环境下，限价政策有所松动利好房企利润率修复，存货价值有望得到重估。维持行业看好评级。

● **限购升级，落户+社保/个税满 3 年方可购房**

2019 年，深圳常住人口达 1344 万人，净增加 41 万人；常住户籍人口 495 万人，净增加 40 万人；同期新房销售套数约 6.6 万套（按 100 平米/套）。此前深圳落户宽松（应届生，大专以上可落；在职人才，全日制大专 35 岁以内、本科以上学历 45 岁以内可落），落户即可购房，一定程度加剧了市场供需矛盾；此次 715 新政后，落户满 3 年且连续缴纳 3 年及以上个税（社保）才可购房，有效保障刚需，打压投资性置业需求。

● **对离异购房同样进行收紧，差别化住房信贷政策作进一步完善**

通知指出，夫妻离异的，任何一方 3 年内购房的，拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。若离异前家庭名下 2 套房，离异后双方均不得购房。此外，对购买普通住房和非普通住房实行差别化信贷政策。对无房无贷的首次购房家庭，继续执行贷款首付款比例最低 30%的政策；对无房但有房贷记录或已有 1 套住房的购房家庭，如购买普通住房，继续按老政策执行，如购买非普通住房，最低首付款比例均提高 10 个百分点，即分别为 60%、80%。

● **提高普通住宅标准，非普通住宅提高首付比例，提升增值税征免年限**

2019 年 11 月，深圳普通住宅界定标准由 2015 年 10 月的“容积率+面积+总价”约束改为“容积率+面积”约束，此次新政重新加回总价约束 ，实际成交价高于 750 万元均属非普宅；更新二手房交易计税参考价格，个人住房转让增值税征免年限由 2 年调整到 5 年；提高计税标准，增加了交易冲击成本，引导市场回归理性。

● **风险提示：**行业销售波动；货币政策大幅收紧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。
因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%～20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在－5%～＋5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。
备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。		

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海
地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳
地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京
地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安
地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn