世纪证券 CENTURY SECURITIES

证券研究报告

区域政策

从宏观的视角理解深圳“715”新政的内涵

2020 年 07 月 15 日

粤港澳大湾区政策研究专题系列 003

分析师：冯乐宁

执业证书号：S1030511010001

电话：0755-83199599

邮箱：fengln@csco.com.cn

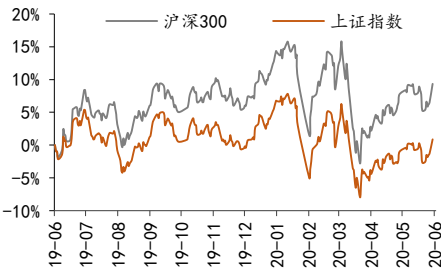
公司具备证券投资咨询业务资格

相关报告：

粤港澳大湾区政策研究专题系列 001（2020-05-15）

粤港澳大湾区政策研究专题系列 002（2020-06-01）

过去一年上证综指与沪深 300 指数的表



经济预测（一致预期）

单位%	Q2/E	20/E
GDP	2.2	2.4
CPI	2.6	2.5
PPI	-3.1	-2.0
工业增加值	4.1	2.4
固定投资增速	-3.5	2.7
出口增速	-3.1	-9.8
进口增速	-10.6	-3.0
社消增速	2.7	1.6
M2 增速	11.2	10.3
人民币汇率	6.98	7.05

数据来源：Wind 资讯

请务必阅读文后重要声明及免责条款

核心观点：

1) **深圳“715”地产新政力度超预期。**2020 年 7 月 15 日深圳住建局、深圳银保监局等八个政府部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，明确了深圳购房的资格、标准、条件或要求等规定，其力度超出市场预期。比如深户居民家庭、成年单身人士（含离异）须在深圳落户满 3 年，且需三年个税或社保证明，方可购买商品住房；对于夫妻离异的，购房资格将倒追 3 年来计算套数；此外在购房贷款比例的认定及税费的认定上均有调整。

2) **深圳成为七月以来全国第四个调控升级的城市。**从时间顺序上看，这是今年 7 月自杭州、东莞、宁波进行房地产政策调控后，深圳是第四个进行调控的城市。而我们对比其他四个城市的房地产措施，深圳房地产“715”新政从对购房资格及标准的规定，是超出市场预期的，体现了深圳政府主管部门对行业整治的重视和整顿市场的决心，尤其是它在具体调控细则的布局上，较其他三个城市更为全面且更具有力度。

3) **深圳自二季度以来哄抬房价、炒房行为频繁出现。**二季度以来深圳楼市的乱象包括：内部认筹喝茶费、更名费、借棚改概念进行炒作、捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源、恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场、捏造和散布不实言论等违法违规行为。而在深圳发达宽松的自媒体运营环境下，部分不负责任的自媒体也通过夸大和不实报道的方式，对消费者进行了误导性的宣传，因而导致了自 4-7 月，深圳的楼市频繁出现过热的表现。

4) **深圳上半年住房均价双位数上涨引人关注。**在“房住不炒”的基调下，深圳在今年 4 月就出现了一些哄抬房价的不实传言，导致 4 月中发生集中网签事件，今年第 16 周的网签数量暴涨了 133%，而在平静数周后，近两个月以来特别是七月初每周的网签数量又迅速上冲至 3893 套，环比上涨 40.7%。楼市炒作行为再次抬头，同时深圳上半年的房价也有 14.37%的涨幅，位居全国前列。

5) **对“715”新政的理解：稳定市场，合理引导。**深圳“715”措施，体现了对房地产市场秩序进行整顿的开始，也是响应了中央“房住不炒”政策的一贯性原则。“715”新政有利于增加二手市场信息透明度，规范中介机构交易行为，引导市场理性交易，稳定二手住房价格。打消市场预期，稳定楼市才是目标。此外有利于对于市场资本和民间资金的合理引导，比如深圳双区建设项目，城市更新项目、新兴科技项目等，更符合深圳经济发展的趋势和经济新动能的转向。

6) **风险提示：**市场对政策理解出现偏差，导致或出现较强负向反应，如房地产成交骤减或楼市价格出现明显下跌。

正文目录

一、主要内容 2

1、“715”新政的定调基础及目标 2

2、“715”新政的调控措施包含的几项关键性要素 2

二、深圳“715”新政出台的背景 5

1、深圳的炒房行为逐步抬头 5

2、深圳今年上半年的住房均价呈双位数上涨居全国前列 7

3、深圳过去三个月对市场不良行为开展持续的管控和整治行动 8

（1）中央层面：已再三强调对“房住不炒”的基本定调保持不变 8

（2）深圳主管部门：对本地房地产市场的乱象进行系列的整治 8

三、对“715”新政的理解 9

1、强化对“房住不炒”定调并稳定市场 9

2、有利于进一步合理的引导市场资金 10

（1）深圳的“双区”发展模式对民间资本的引导 10

（2）深圳本地市场城市更新项目对社会资本的引导 11

四、风险提示 11

图表目录

Figure 1 深圳“715”新政调控前后的部分政策内容的对比 3

Figure 2 国内四个发布房地产调控城市主要调控政策的对比 4

Figure 3 今年一季度新冠疫情受控后深圳房地产出现小波“抢购”潮 5

Figure 4 2020 年 3 月-7 月初每周二手房网签数及环比（套） 6

Figure 5 2020 年上半年二手房网签量及同比（套） 6

Figure 6 深圳住宅交易量 2020 年第 27 周（产权登记量）概况： 6

Figure 7 今年 1-6 月全国主要城市的房价表现 7

Figure 8 深圳政府部门在过去三个月以来整治楼市的部分政策 8

一、主要内容

2020 年 7 月 15 日深圳住建局、深圳银保监局等八个政府部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(以下简称“715”新政),“715”新政明确了深户居民家庭、成年单身人士(含离异)须在本市落户满 3 年,且能提供购房之日前在本市连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险证明,方可购买商品住房。非深户居民家庭、成年单身人士(含离异)继续按照提供购房之日前在本市连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险证明方可购买商品住房的规定执行。

1、“715”新政的定调基础及目标

从通知的内容上看,深圳“715”房地产新政是从以下四个维度采取措施以及加强力度,来促进深圳房地产市场的稳定发展的:

(1) 贯彻落实中央和国务院的决策部署,坚持“房住不炒”的定位;

(2) 实现稳地价、稳房价、稳预期的长期目标;

(3) 支持合理自住需求,遏制投机炒房,加强房地产的金融监管;

(4) 进一步打击房地产市场的违法违规行为,规范房地产的市场秩序。

2、“715”新政的调控措施包含的几项关键性要素

(1) 入户满 3 年且社保满 3 年才有购房资格,非深户需要 5 年社保;

(2) 夫妻离异的,购房资格将倒追 3 年计算套数;

(3) 首付比例:无房无贷首付 30%。无房有贷款记录买普通住宅首付 50%,非普通住宅首付 60%。家庭有 1 套购买普通住宅首付 70%,非普通住宅 80%;

(4) 转让增值税从 2 年免变 5 年才免;

(5) 豪宅线:总价 750 万以上,且容积率在 1.0(含)以下,且套内面积 120(含本数)平以上或者建筑面积 144(含本数)平以上;

(6) 新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。

Figure 1 深圳“715”新政调控前后的部分政策内容的对比

标准或项目	“715”新政	新政之前	主要的变化
购房资格	✧ 深圳户口居民需落户满 3 年，且购房之日前连续缴纳 36 个月及以上个人所得税或社会保险； ✧ 非深圳户口居民需购房之日前连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险； ✧ 夫妻离异的，任何一方自离异之日起 3 年内购房，其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。	✧ 深圳户口居民无限制； ✧ 非深圳户口居民需购房之日起连续缴纳 5 年及以上个人所得税或社会保险。	设社保年限增加夫妻离异购房年限增加
购房套数	户籍居民家庭限购 2 套住房，对户籍成年单身人士、非户籍居民家庭限购 1 套住房。	户籍居民家庭限购 2 套住房，对户籍成年单身人士、非户籍居民家庭限购 1 套住房	无变动
信贷政策	✧ 本市首套房，且无贷款记录，继续执行首付款最低 30%； ✧ 本市首套房，但有贷款记录购普通住宅首付款最低 50%，非普通住宅首付款最低 60%； ✧ 本市二套房，购买普通住宅首付款最低 70%， ✧ 非普通住宅首付款最低 80%。	✧ 本市首套房，且无贷款记录，首付款最低 30%； ✧ 本市首套房，但有贷款记录，首付款最低 50%； ✧ 本市二套房，首付款最低 70%	提高非首套、非普通住宅首付比例
普通住房认定标准	住宅小区建筑面积在 1.0（含）以上；且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；且实际成交总价低于 750（含本数）万元	同时满足住宅小区建筑容积率 1.0 以上、单套建筑面积 144 平方米或套内面积 120 平以下的住房为“普通住房”	普通住宅标准提高
税费政策	更新二手房交易计税参考价格，使计税更加接近市场价格；同时将个人住房增值税征免年限由 2 年调整至 5 年	个人住房增值税免征年限 2 年	增加个人住房增值税免征年限，评估价格接近市场价，交易税费提升

资料来源：深圳住建局、世纪证券研究所整理

从时间顺序上看，这是今年 7 月自东莞、宁波、杭州进行房地产政策调控后，深圳是第四个进行调控的城市。而我们对比其他四个城市的房地产措施，深圳房地产“715”新政从对购房资格及标准的规定，是超出市场预期的，体现了深圳政府主管部门对行业整治的重视和整顿市场的决心，尤其是它在具体调控细则的布局上，较其他三个城市更为全面且更具有力度。

Figure 2 国内四个发布房地产调控城市主要调控政策的对比

地区/时间	深圳（7 月 15 日）	宁波（7 月 6 日）	杭州（7 月 3 日）	东莞（7 月 2 日）
发布部门	深圳市住建局、市规划局、市场监管局、市公安局、市地方金融监管局、市税务局、人民银行深圳市中心支行、深圳银保监局	宁波市资规、住建、人民银行、银保监四部门联合印发	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室	东莞住建局
发布文件	《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》	《关于进一步保持和促进我市房地产平稳健康发展的通知》	《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》	《关于进一步加强商品住房预（销）售管理的通知》
房地产调控的主要措施	1、入户满 3 年且社保满 3 年才有购房资格，非深户需要 5 年社保； 2、夫妻离婚，购房资格倒追 3 年计算套数； 3、首付比例：无房无贷首付 30%。无房有贷款记录买普通住宅首付 50%，非普通住宅首付 60%。家庭有 1 套购买普通住宅首付 70%，非普通住宅 80%； 4、转让增值税从 2 年免变 5 年才免； 5、豪宅线：总价 750 万以上，同时容积率在 1.0（含）以下，同时套内面积 120（含本数）平以上或者建筑面积 144（含本数）平以上； 6、新房抽签要优先无房、个税或者社保年限长的。	1、土地供应扩容：加大土地供应量，保证住宅用地平稳有序； 2、限购区域扩张：以前宁波的限购区相当于“内环以内”，现在相当于扩展到了“中环”； 3、强化金融监管：严格执行差异化个人住房信贷政策； 4、保障自住需求：优先保障本市户籍无房家庭购房； 5、强化销售管理：每批次预售建筑面积不少于 5 万平米； 6、整顿市场秩序：对公开摇号销售商品住房的，应当委托公证机构全程监督。	1、“限售”：杭州增加人才购房后限售 5 年的条件； 2、“限购”：对“无房家庭”提升门槛，户籍所在地属于杭州非限购范围内的购房家庭，除需符合原有要求外，还需满足“自购房之日前一年起已在本市限购范围内连续缴纳城镇社会保险或个人所得税满 12 个月”的要求； 3、“限摇”：规定一户购房家庭同时只能参与一个新建商品房项目的购房意向登记。	1、扩大新房供应：加快新建商品房入市销售 2、加强价格指导：加强新房销售价格指导，加强新房精装修价格指导 3、加强销售监管：进一步加强新房项目的销售监管措施 4、整顿市场秩序：尤其是加强对购房实名制的管理，严格禁止内部更名

资料来源：各地住建局、世纪证券研究所整理

二、深圳“715”新政出台的背景

根据深房中协统计，2020 年上半年深圳市场处于供应不足的局面，受新冠疫情影响，一季度深圳房地产项目建设施工进度放缓，深圳新房推盘的节奏放缓。从市场结构上看，在供应相对紧缺的条件下，深圳楼市购买需求转向二手房市场。随着深圳新冠疫情得到有效控制，**积压数月的市场资金在二季度开始找寻投资“出路”。而从民间资金惯常的思维上，金融产品方面的理财、债券、股票和房地产往往是较为常见的投资配置，其中的房地产又是其中长期（大额）资金的主要配置的标的。**

1、深圳的炒房行为逐步抬头

从 2020 年上半年深圳的二手房网签房产类型看，住宅是绝对主力，占总量 90%，公寓类型以 7%的占比排第二位，写字楼 2%的占比排第三。尤其是二季度随着深圳经济的稳定复苏，楼市开始趋于活跃，并在部分炒房投机群体的带动下，深圳的社会资金出现了抢购房源的现象，比如以下事件：

Figure 3 今年一季度新冠疫情受控后深圳房地产出现小波“抢购”潮

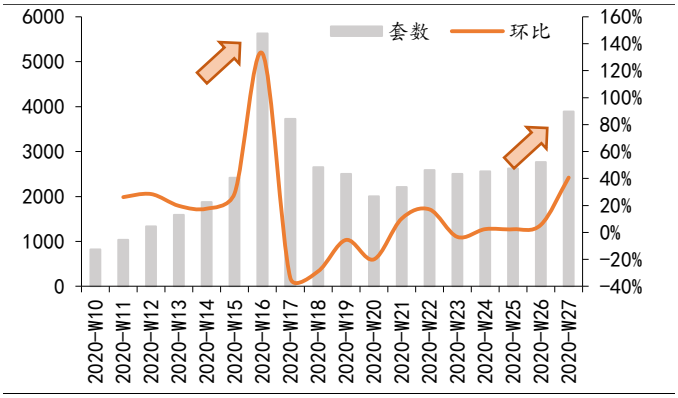
日期	事件
3 月 16 日	深圳万科星城线上开盘，当晚吸引近 50 万人观看，**7 分钟** 288 套房被抢光，销售额达 2.99 亿
3 月 13 日	深圳太子湾·湾玺推出 14 套房源，一套 4200 万起步，**仅 8 秒**就被秒光，销售金额达 6 亿元
4 月 5 日	深圳招商蛇口太子湾·湾玺再度开盘，单套总价 2900 万起，共计 54 套，开盘**当天即售罄**，销售额约 23 亿元

资料来源：网易财经、世纪证券研究所整理

从市场环境上看，深圳市场在今年 4 月就出现了一些“严厉调控政策”等夸大性的不实传言，导致 4 月中下旬深圳本地网签数据的大幅波动，**其中在 4 月中发生集中网签事件，第 16 周的网签数量暴涨了 133%，而后在有关部门辟谣后，网签数量随之连降四周，总体回调幅度高达 37%。**

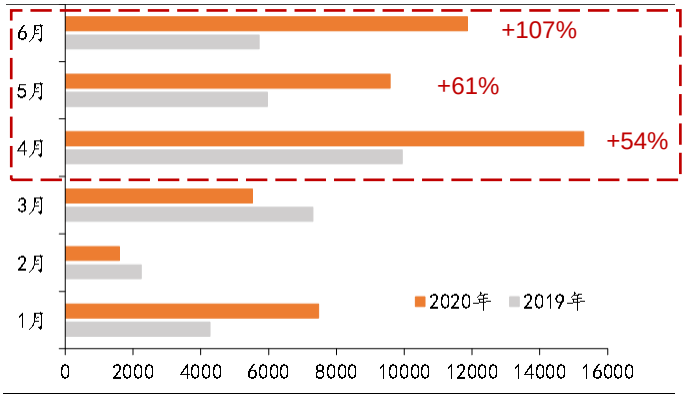
此外，自 6 月随着进入新一季学位报名期的到来，赶时点购买学位房出现了一波小高潮，随之而来的仍是“投机炒房”行为，**一方面受新学年报名时间临近的影响，赶在学位报名时间节点前购房的群体会呈现一波短暂的集中释放；另一方面，此前消停了一阵的“投机炒房”行为又开始活动，并在一些不良媒体的配合下，导致深圳 6 月份二手房的网签量再度呈现放量态势。**

Figure 4 2020 年 3 月-7 月初每周二手房网签数及环比（套）



资料来源：Wind 资讯、世纪证券研究所

Figure 5 2020 年上半年二手房网签量及同比（套）



资料来源：Wind 资讯、世纪证券研究所

（注：上图所示网签量的口径，为在深圳地产系统在线签订《二手房买卖合同》的合同份数，非最终过户套数）

再从官方的网签数据上看，6 月份深圳二手房的每周网签量再度呈现逐步放量的态势，而周网签量不仅连续四周上涨，**而且至七月初周网签量已迅速上冲至 3893 套，环比上涨 40.7%。网签数量是继四月发生集中网签高峰后的年内次新高，楼市炒作行为有再次抬头的趋势。即使在 7 月初的第一周（第 27 周），深圳完成产权过户的一手房和二手房套数分别为 827 套和 2310 套，环比上升 37%和 7%。**

Figure 6 深圳住宅交易量 2020 年第 27 周（产权登记量）概况：

区域	一手住宅		二手住宅	
	数量（套）	环比	数量（套）	环比
福田	7	-30%	406	2%
南山	10	67%	355	18%
罗湖	-	-	351	14%
宝安	48	55%	507	2%
龙岗	499	40%	640	6%
盐田	46	142%	51	28%
坪山	99	2%	（归属龙岗）	

龙华	55	-15%	（归属宝安）	
光明	96	540%	（归属宝安）	
深汕	17	-23%	-	
合计	827	37%	2310	7%

资料来源：深房中协、世纪证券研究所

2、深圳今年上半年的住房均价呈双位数上涨居全国前列

根据 2020 年上半年全国城市房价涨幅榜的数据显示，深圳在一线城市中涨幅第一名达到 14.37%，近邻东莞则称霸新一线城市房价涨幅榜，上半年涨幅达到 12.78%。在房价上涨的同时，卖地的热情也通报提升。**深圳即使在目前土地资源稀缺的情况下，今年上半年卖地金额也达到了 392 亿元，同比上涨了 34%。不过，我们注意到，今年深圳卖的土地主要是二类居住用地，大部分是被深圳市人才安居集团购买。**

而卖地热情高涨并非深圳独有，与深圳相邻的东莞今年上半年卖地收入 158 亿元，较去年同期上涨 101%；北京、上海、广州和杭州四个城市，今年上半年的卖地金额也出现上升，如上海同比大涨超 85%，广州涨超 36%，北京涨超 25%，即使杭州在高基数情况下，卖地成交近 1400 亿元，同比上涨了 6.6%，这几个城市的卖地多为商品住宅供地，相比较深圳而言，其对房价的影响也将更大一些。

Figure 7 今年 1-6 月全国主要城市的房价表现

排名	城市	六月均价（元）	去年底均价（元）	涨跌幅
1	深圳	74929	65516	14.37%
2	北京	62567	63052	-0.77%
3	上海	54911	54464	0.82%
4	厦门	47817	46679	2.44%
5	三亚	38291	36533	4.81%
6	广州	35934	35726	0.58%
7	杭州	31487	30543	3.09%
8	南京	31416	31045	1.20%
9	福州	26288	26021	1.03%
10	天津	25751	26325	-2.18%

11	宁波	23544	22068	6.69%
12	珠海	23473	23291	0.78%
13	苏州	23294	23492	-0.84%
14	青岛	21890	22317	-1.91%
15	温州	21777	21856	-0.36%
16	丽水	19428	19264	0.85%
17	武汉	18942	18409	2.90%
18	东莞	17921	15890	12.78%
19	金华	17279	17328	-0.28%
20	成都	16726	16130	3.69%

资料来源：中国房价行情网、世纪证券研究所

3、深圳过去三个月对市场不良行为开展持续的管控和整治行动

（1）中央层面：已再三强调对“房住不炒”的基本定调保持不变

5 月 10 日，央行发布《2020 年一季度货币政策执行报告》，**报告强调了“房住不炒”的定位和“不将房地产作为短期刺激经济的手段”的要求，**保持了房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性。报告提出深化 LPR 改革，商户通货币政策的传导机制，引导贷款利率的下行。可见，**中央在确保风险总体可控，不发生系统性风险的底线前提下，一方面引导市场利率下行以支持中小企业和实体经济，另一方面，强调“房住不炒”的原则，防止市场抗疫低息贷款资金流入楼市。**

（2）深圳主管部门：对本地房地产市场的乱象进行系列的整治

过去两个月以来，深圳因楼市成交量大增、市民连夜排队认筹买房等新闻引发市场的关注。而过去几个月的时间里，深圳主管部门也针对楼市炒作及不良风气开展了屡次整治，但效果上看楼市炒作的行为依然有抬头趋势。

Figure 8 深圳政府部门在过去三个月以来整治楼市的部分政策

日期	发布部门	政策措施	主要内容
5 月 29 日	福田住建局	发布《关于严格禁止旧住宅区借“棚改”概念	通知提出将严厉打击扰乱房地产市场秩序的行为，严禁市场各方炒作“棚改”概念，如遇挂牌价明显

		炒作二手房价格的通知》	偏离房源价值的情况，将作“下架”处理。
6 月 5 日	深圳住建局	发布了《关于定期报送二手商品房成交信息的通知》	要求深圳房地产经纪机构每月 7 日需上报上一个月二手房的相关信息（包括楼盘名称、房屋属性、户型、挂牌价格、挂牌时间、成交总价、成交时间等），并严格要求各机构按时、准确填报资料，对于不报、漏报、瞒报、错报的机构，主管部门将采取约谈、警告、暂停网签等处理措施，并纳入行业诚信系统予以联合惩戒。
7 月 7 日	深圳市房地产中介协会	发布了《关于切勿散布、轻信房地产市场不实消息的郑重提示》	根据深房中协的数据显示，市场的一些不实传言被有意识的扩散，不负责任的催动楼市成交紧迫氛围，误导短期内二手房周网签数据环比大幅上涨

资料来源：深圳住建局、世纪证券研究所整理

三、对“715”新政的理解

1、强化对“房住不炒”定调并稳定市场

二季度以来深圳楼市的乱象包括：内部认筹喝茶费、更名费、借棚改概念进行炒作、捂盘惜售、价外加价、虚假广告、发布虚假房源、恶意哄抬房价、违规挪用各类信贷资金进入房地产市场、捏造和散布不实言论等违法违规行为，而深圳发达宽松的自媒体运营环境下，部分不负责任的自媒体也通过夸大和不实报道的方式，对消费者进行了误导性的宣传，因而导致了自 4 月份开始，楼市频繁过热的问题的体现。

本次“715”房产新政也表明深圳坚守“房住不炒”的基本定调，而有关部门更有决心整顿房地产市场“捂盘惜售、内部认筹喝茶费、借棚改概念进行炒作、哄抬房价”等等楼市炒作的乱象及行为，以维持房地产市场的平稳健康发展。**深圳“715”措施，体现了对房地产市场秩序进行整顿的开始，也是响应了中央“房住不炒”政策的一贯性原则。**

由于深圳市二手住房交易信息不够透明，交易信息更多掌握在中介机构手中，交易双方因信息不对称易被市场不实信息误导。**通过这次“715”新政加大了**

住房交易信息的公开，及时发布热点片区、热点楼盘二手住房合理成交价格，有利于增加二手市场信息透明度，规范中介机构交易行为，引导市场理性交易，稳定二手住房价格。

2、有利于进一步合理的引导市场资金

我们注意到，全球近期在各地出台的包括降低首付比例、松绑限购等需求侧的刺激政策基本都被迅速的撤回。比如，河北省张家口市怀来县在传出限购松绑的消息后，被当地迅速辟谣。此外包括驻马店、广州等至少 12 个地方出现过楼市松绑调控又被撤回的信息。我们从更深层次动的角度分析认为：

深圳“715”新政从表面上看，提高了本地居民购房的门槛，增加了交易难度和交易的成本，短期看对楼市的降温或产生效果，从本质上看深圳目前肩负着非常特殊的经济发展使命，也是国家重要的经济新引擎，担负着引领粤港澳大湾区发展的战略重任，而房地产并不是深圳的发展核心。未来随着中国经济走向高质量转型、向创新科技发展，寻找经济发展的新引擎、新动能、新空间、新模式的同时，必将逐步摆脱旧有经济的发展模式，如“铁公基”模式，以及对房地产拉动经济、对土地财政的依赖。为保证我国经济转型这个过程的顺利实施，必须对“房住不炒”的定调毫不放松，打消市场预期，稳定楼市才是目标。对于市场资本和民间资金的引导，我们认为应符合经济发展的趋势和经济动能的转向。

（1）深圳的“双区”发展模式对民间资本的引导

随着去年随着《粤港澳大湾区发展规划》，以及《中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》的发布，深圳市委在推进粤港澳大湾区建设领导小组办公室印发了《粤港澳大湾区建设深圳指引》，其主要内容上，深圳作为粤港澳大湾区的核心发展引擎，将建设国际科技创新中心，推进深港金融市场的互联互通，加快基础设施互联互通等七大领域重点投入，并列出了“10+1”区在大湾区建设中的不同定位。

而深圳先行示范区的指引落地后，深圳也及时发布了《关于大力支持社会力量参与粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区建设的意见》也给与了**深圳在先进制造业、金融业等方面更多更细的实施细则，这为未来深圳在基**

础设施、地产方面的建设，给出了长远的发展规划和指引。包括基建设施互联互通建设、战略新兴产业、金融创新、国际及港澳专业服务等九大领域。

启动双区建设是深圳处在产业转型升级与社会转变发展方式这一“十字路口”时期，**可以预见不久将来，民间资本与力量的跨区域件的互动互联效率将会明显提高，大湾区内的同城化、一体化的建设也会明显加强。**

（2）深圳本地市场城市更新项目对社会资本的引导

从深圳房地产市场的发展角度看，抑制房地产市场的发展并不是政策的目的，而稳定预期，稳定市场才是根本。**根据深圳房地产市场的发展趋势，深圳在新增居住地较为有限的情况下，城市更新新项目势必是未来住房供应的发展方向。6 月 28 日，深圳市六届人大常委会四十二次会议提请审议了《深圳特区城市更新条例（草案）》，这将为深圳城市更新在体制和机制实现创新和变通的方面，提供了一定的解决路径。“715”新政有利于引导国内房地产投资资金进一步向深圳城市更新的发展项目聚集。**

四、风险提示

1. **市场对政策的理解出现偏差。**市场或出现较强负向反应，如房地产成交骤减或价格出现明显下跌。

2. **通胀周期超预期。**通胀上涨周期延长，海外由于供应链不畅，导致我国部分产品价格上涨，通胀压力持续加大且出现扩散趋势，利率下行的空间将受到抑制。

3. **货币政策效果不及预期**，利率上行的幅度可能加大。

4. **海外疫情进一步恶化，**输入性病例导致国内再次出现疫情。

分析师声明

本报告署名分析师郑重声明：本人以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，保证报告所采用的数据和信息均来自公开合规渠道，报告的分析逻辑基于本人职业理解，报告清晰准确地反映了本人的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。本人薪酬的任何部分不曾有，不与，也将不会与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

证券研究报告对研究对象的评价是本人通过财务分析预测、数量化方法、行业比较分析、估值分析等方式所得出的结论，但使用以上信息和分析方法存在局限性。特此声明。

投资评级标准

股票投资评级说明：	行业投资评级说明：
报告发布日后的 12 个月内，公司股价涨跌幅相对于同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：	报告发布日后的 12 个月内，行业指数的涨跌幅相对于同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为：
买　　入：相对沪深 300 指数涨幅 20%以上； 增　　持：相对沪深 300 指数涨幅介于 10%～20%之间； 中　　性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%～10%之间； 卖　　出：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。	强于大市：相对沪深 300 指数涨幅 10%以上； 中　　性：相对沪深 300 指数涨幅介于-10%～10%之间； 弱于大市：相对沪深 300 指数跌幅 10%以上。

免责声明

世纪证券有限责任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。

本证券研究报告仅供世纪证券有限责任公司（以下简称“本公司”）的客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证本报告所包含的信息或建议在本报告发出后不会发生任何变更，且本报告中的信息、观点和预测均仅反映本报告发布时的信息、观点和预测，可能在随后会作出调整。

本公司力求报告内容客观、公正，但本报告所载的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价和征价。本报告中的内容和意见不构成对任何人的投资建议，任何人均应自主作出投资决策并自行承担投资风险，而不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。本公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权归世纪证券有限责任公司所有，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，任何机构和个人不得以任何形式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如引用、刊发、转载本报告，需事先征得本公司同意，并注明出处为“世纪证券研究所”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。