

房地产行业月度报告（2019年3月）——

房地产税出台提上日程，因城施策强化地方主体责任

■ 两会报告关于房地产调控提及较少，未来行业政策面或将面临结构性调整。

今年两会工作报告对于房地产行业主要焦点在于房地产税和住房调控两大方面。1、房地产税方面主要是稳步推进房地产税立法。目前来看房地产税立法基础性条件逐步具备，落地仍尚需时日。2、住房调控方面主要是改革完善住房市场体系和保障体系、继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造。未来“因城施策，分类调控”将成为政策主流，棚改的规模以及棚改货币化安置比例会有所弱化。总体而言2019年房地产市场以稳为主，市场行情分化显著，政策面相较2018年存在边际放松的可能。

■ **2月楼市销售和投資相背离，二手房价格各线城市分化显著。**2019年1-2月商品房销售面积同比下降3.6%，时隔43个月首度负增长。与销售负增长相背离的是1-2月房地產投資增速为11.6%，较去年全年回升2.1个百分点。未来销售面积同比大概率延续下滑趋势，投资的高增长难以持续。2019年2月70个大中城市二手房价格各线城市表现分化显著。一、二、三线城市二手房销售价格环比增速分别为0.1%、-0.2%和0.2%，其中一线城市二手房售价环比增速由负转正；二线城市环比增速继续保持负增长下行趋势；三线城市环比增速维持稳定。

■ **住宅或按套内面积交易对购房者成本影响甚微，全国近20个城市放宽人才落户限制。**住宅建筑应以套内使用面积进行交易只是意味着计价方式的改变，对于购房者成本基本没有影响，不宜过度解读。放宽人才落户限制短期来看会对当地的房地产市场产生一定的利好作用，长期来看当地的产业结构、工资待遇以及住房、医疗、卫生、教育等配套公共基础设施发展情况才是决定人才去留的最终因素。

杨荣成

行业研究员

☎: 0755-82901273

✉: yangrongcheng@cmbchina.com



目录

1、两会报告聚焦房地产税和住房调控	1
1.1 房地产税：立法基础性条件逐步具备，落地尚需时日	1
1.2 住房：“因城施策，分类调控”，棚改逐步弱化.....	3
1.3 总结：未来行业政策面或将面临结构性调整	5
2、房地产行业数据跟踪	6
2.1 销售：销售面积增速由正转负，库销比触底回升	6
2.2 房价：二手房价格各线城市分化显著	8
2.3 投资：投资增速逆市上行，土地购置断崖式下滑	10
2.4 资金：自筹资金占比下降较多	13
3、房地产行业重要事件评析	15

图目录

图 1: 我国房地产税立法进程情况	2
图 2: 房企对于房地产税制改革可能采取的相关应对策略分析	2
图 3: “一城一策”成楼市调控关键词	3
图 4: 2018 年棚改实际执行超预期 (万套)	4
图 5: 2018 年新增 PSL 投放量缩减 (亿元)	5
图 6: 商品房销售面积当月值、当月及累计同比情况	6
图 7: 商品房销售额当月值、当月及累计同比情况	7
图 8: 商品房待售面积及增速情况	7
图 9: 商品房库销比	8
图 10: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格变动情况 (%)	8
图 11: 一二三线城市新建商品住宅销售价格环比变动情况 (%)	9
图 12: 70 个大中城市二手住宅销售价格变动情况 (%)	9
图 13: 一二三线城市二手住宅销售价格环比变动情况 (%)	10
图 14: 房地产单月投资额以及当月、累计同比增速情况	10
图 15: 分投资开支地产投资累计占比 (%)	11
图 16: 分投资开支地产投资累计同比 (%)	11
图 17: 房屋新开工、施工面积累计值及累计同比增速情况	12
图 18: 土地购置面积当月值、当月同比、累计同比情况	12
图 19: 土地成交价款当月值、当月同比、累计同比情况	13
图 20: 房地产开发资金来源当月值、当月同比、累计同比情况	14
图 21: 房地产开发资金分结构累计同比增速情况	14
图 22: 房企开发资金来源占比情况 (%)	15
图 23: TOP100 各梯队房企 2019 年 1-2 月累计销售金额同比情况 (亿元)	16
图 24: TOP100 各梯队房企 2019 年 1-2 月新增土地货值变动情况 (亿元)	17
图 25: 过去两年全国首套房平均贷款利率低速上涨, 目前只是微小回调	18

1、两会报告聚焦房地产税和住房调控

2019年3月5日上午9点，十三届全国人大二次会议正式开幕，国务院总理李克强代表国务院作政府工作报告，报告总结了2018年以来政府的工作成果，并对2019年提出了展望和建议。我们针对政府工作报告中与房地产相关的几大关键点进行了梳理，发现本次两会工作报告中提及房地产的内容较去年较少，同时措辞也显得比较温和，对于“房住不炒”、“抑制投机性需求”等关键词也未提及。虽然很多关键词没有提及，但是可以确定的是“房住不炒”仍是政策调控的主基调。

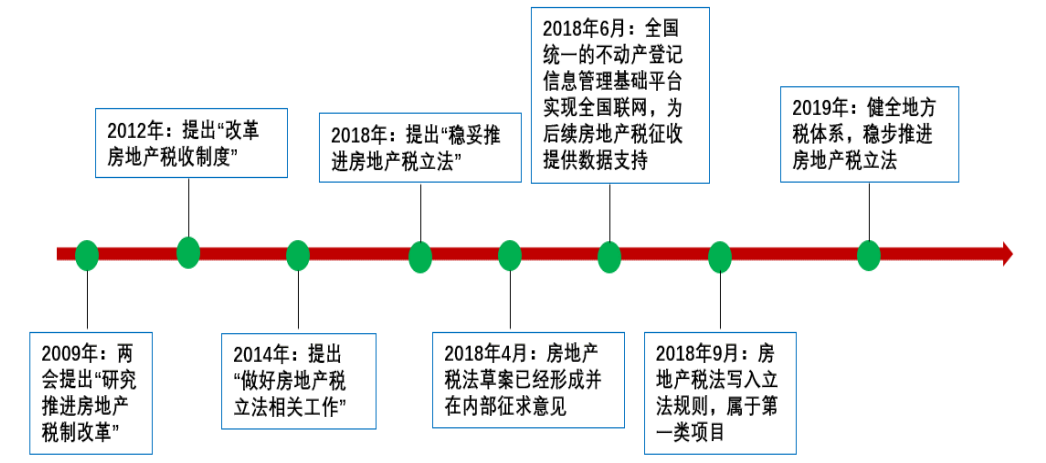
今年两会工作报告对于房地产行业主要焦点在于税收政策和住房政策两大方面。税收政策方面主要是稳步推进房地产税立法；住房政策方面主要是改革完善住房市场体系和保障体系、继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造。总体而言2019年房地产市场以稳为主，市场行情分化显著，政策面相较2018年存在边际放松的可能。

1.1 房地产税：立法基础性条件逐步具备，落地尚需时日

房地产税作为一个综合性的概念有别于房产税，一切与房地产经济运行过程有直接关联的税都属于房地产税的范畴，因此房产税也是房地产税的一部分。我国房地产税制改革自2009年提出以来其进程不断加快。尤其是2018年6月份，全国统一的不动产登记信息管理基础平台实现全国联网，为后续房地产税征收提供数据支持，包括近期住建部新规（征求意见稿）提出的“住宅或按套内面积交易”等，这一系列措施都是为了后续房地产税的立法和落地做准备。目前房地产税立法的基础性条件已经逐步具备。

房地产税由2018年的“稳妥推进”转变为“稳步推进”，表明房地产税的制定已经按部就班正在进行之中。但考虑到房地产税是一个综合税收体系，目前的税收体系偏向房产交易端，未来将会逐步向房产保有端倾斜。同时房地产税涉及到的税种众多，立法过程复杂又长，短期内出台的可能性不大。根据官方表述，房地产税的立法将在十三届人大常委会的任期（2018-2023年）内进行。

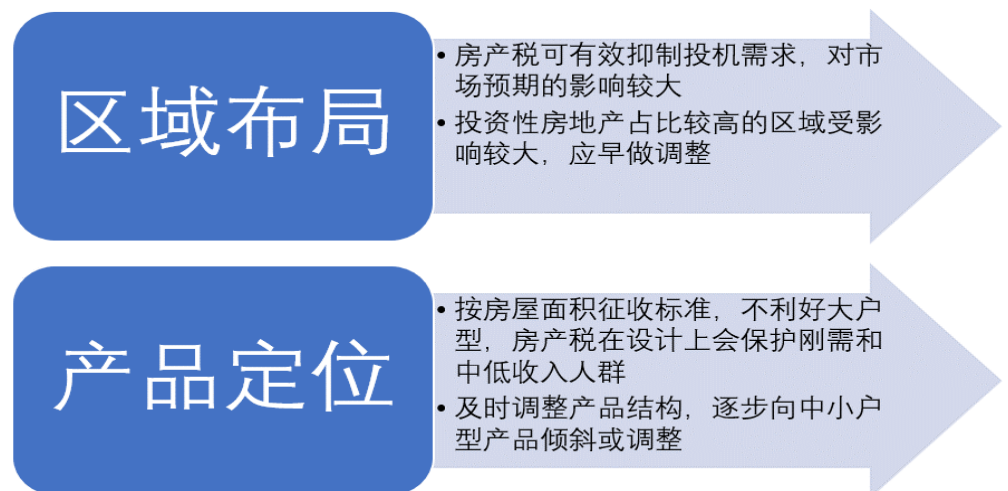
图 1：我国房地产税立法进程情况



资料来源：招商银行研究院

房地产税法一方面有利于完善地方税体系，另一方面有利于地方政府在即将到来的存量房时代，逐步摆脱其财政收入对于土地财政的依赖。对于房地产企业来说，房地产税制的改革将推动房企在区域布局以及产品定位上做出相应的调整。我们需要适时关注房企在这两大方面的动作，以应对未来房产税落地给房企带来的不利冲击。

图 2：房企对于房地产税制改革可能采取的相关应对策略分析



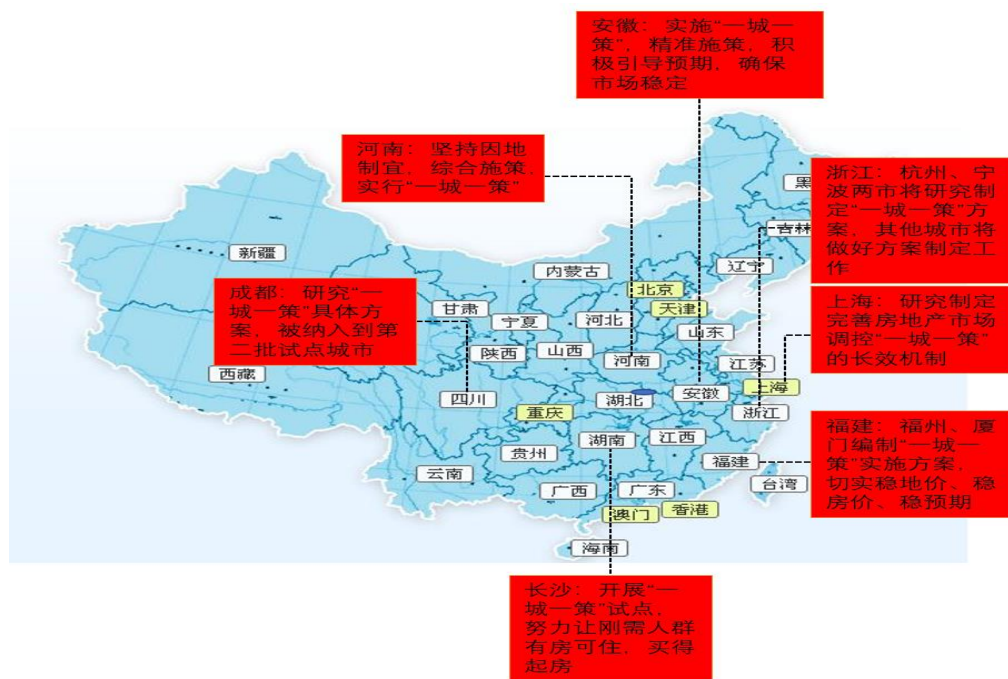
资料来源：中指研究院，招商银行研究院

1.2 住房：“因城施策，分类调控”，棚改逐步弱化

两会报告中对于关乎民生的住房问题原文是这样提及的：“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”。我们将其分解为以下三点逐条进行解读：

1、**落实城市主体责任**。受到当前我国各个城市所处发展阶段差异化、核心一二线和三四线城市房地产市场行情分化等多方面的影响，通过“一刀切”的方式已经无法解决全部问题。各地方在坚持中央“房住不炒”的基调下，“一城一策”、“因城施策”逐步成为核心政策逻辑。从目前全国多个地方的公开信息来看，房地产因城施策得到了明显体现。调控放松的如山东菏泽宣布取消住房限售政策；广州适度放松“限商”政策；青岛暂停执行摇号售房等。调控收紧的如海口暂停企业购买住宅，新落户家庭限购一套等。各个城市都根据自身的实际情况进行调整，这意味着房地产调控主导权力逐步由中央下放到各城市地方政府，各地政府有了更多自主调控权，加大了楼市调控灵活性。同时各城市也承担起了“稳房价，稳地价，稳预期”三稳的主体责任。预计 2019 年将有 30 个城市微调房地产调控政策，“因城施策，分类调控”的特点将更加突出。

图 3：“一城一策”成楼市调控关键词

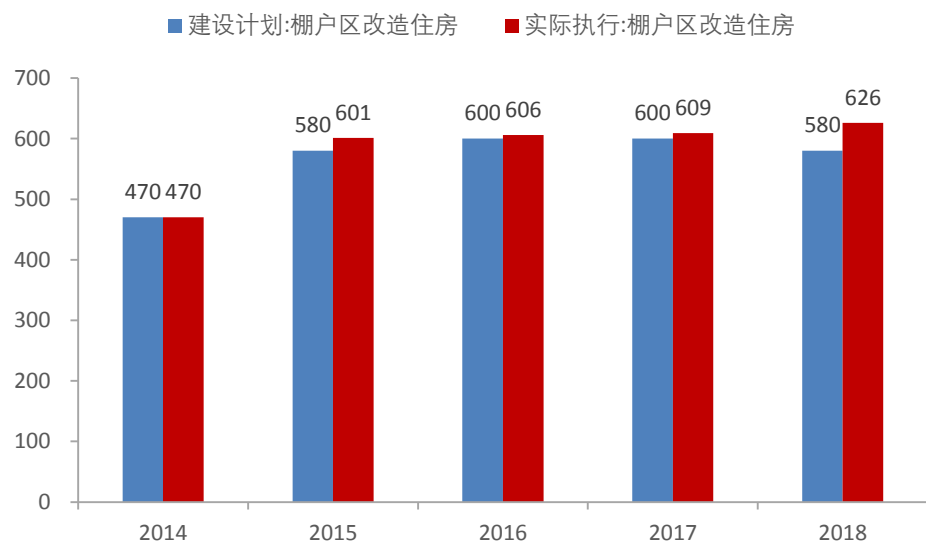


资料来源：招商银行研究院

2、改革完善住房市场和保障体系。从优化供给端着手，保证住房体系下的普通商品房、租赁房和保障体系下的公租房、共有产权房、人才安居房等供应比例的结构合理，并且能够有效供给保障困难群体基本居住需求。我国目前政府保障房的比例过低，其中一二线城市的保障房比例不到 10%，同新加坡的 60% 和香港的 40% 相差甚远。去年 6 月份深圳出台了 20 年以来最重大的“房改政策”，政策意见稿中明确表示在住房供应制度方面，商品房占总量的 40% 左右，人才住房、安居房和公租房各占 20%，也就是保障房总量占比达到 60% 左右。改革完善住房和保障体系上，深圳已经走在了全国前列。未来核心一二线城市保障性住房占比有望持续扩大，对于房企核心一二线城市刚需盘的去化造成一定的压力。房企或将及时调整其核心一二线城市产品布局 and 结构，更多地让产品逐步向非核心二线城市下沉，同时三四线城市重点在于提高商品住房质量。需关注房企未来产品区域分布以其在三四线城市住房质量情况。

3、推进保障性住房建设和城镇棚户区改造。2018 年计划新开工棚改 580 万套，最终实际执行的棚户区改造房达到 626 万套，实际开工量超出了计划。根据全新的棚改三年攻坚计划，要在 2018-2020 年棚改新开工 1500 万套，这样计算下来今年棚改新开工指标应当达到 440 万套左右，棚改规模逐渐回落也符合按照计划推进的预期。

图 4：2018 年棚改实际执行超预期（万套）

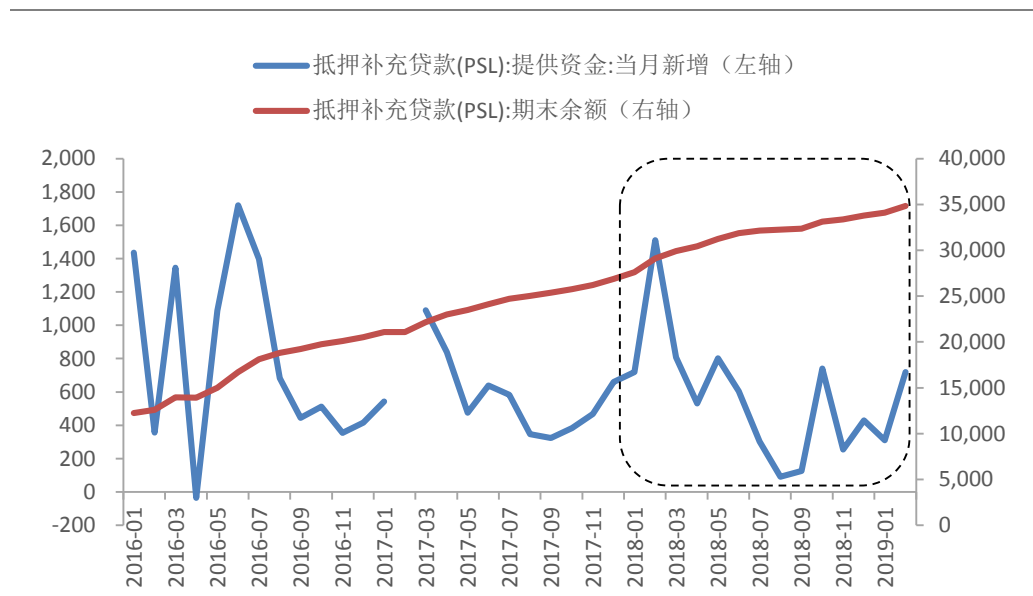


资料来源: Wind, 招商银行研究院

棚改货币化曾经助推了三四线城市房价的大涨，将棚改和困难群体基本居住需求结合在一起，有利于棚改回归到居住本源，而不是拉动地方经济发展，预计未来棚改货币化安置比例将会下降。棚改货币化安置资金主要来源为 PSL

（抵押补充贷款），其在整个 2018 年呈现高开低走的态势。2019 年 1-2 月 PSL 增量资金为 1029 亿元，同比去年下降了约 54%。总体来看，未来棚改政策将“因地制宜”，收紧主要集中在地方财政紧张、商品房库存不足、房价上涨压力较大的地区。需要关注三四线城市棚改货币化安置比例回调之后房企面临的各种投资和营销风险。

图 5：2018 年新增 PSL 投放量缩减（亿元）



资料来源：Wind，招商银行研究院

1.3 总结：未来行业政策面或将面临结构性调整

总体来看，这次两会工作报告对于房地产调控相关的表述基本上没有提及，但是未提及不等于不重要，反而未提及的内容更能反映真实问题。两会中高层的表态直接影响到地方政府的决策，直接表态继续收紧调控或者放松调控都将可能引发房价的暴跌或者暴涨，因此两会报告干脆不提了，主要聚焦于房地产税、住房调控。同时这就给了地方政府更大的灵活性，从而实现“因城施策，一城一策”。

基于两会工作报告中房地产相关内容的解读，我们认为 2019 年房地产市场仍以稳为主，行业政策面或将面临结构性调整。各地方政府根据自身的情况在坚持中央“三稳”的基调下，采取适合自己的调控手段，这将导致房地产市场行情分化明显。房地产行业正经历政策底向基本面过渡的阶段，未来政策存在边际放松的可能。

2、房地产行业数据跟踪

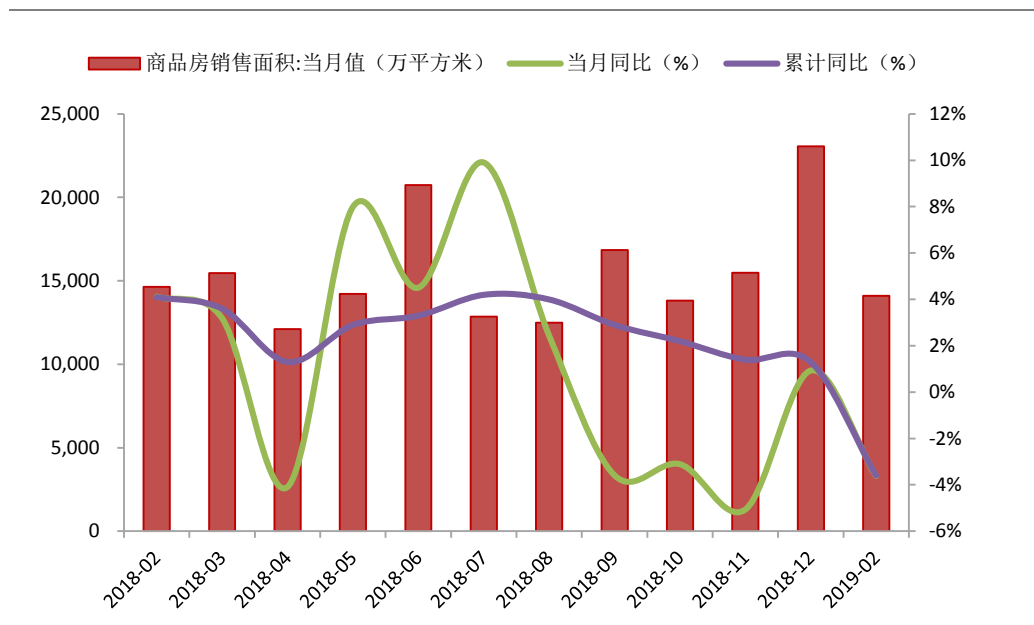
我们根据 wind 房地产行业数据，从房地产销售、房价、投资、房企资金来源四个维度跟踪房地产行业基本面变化情况。

2.1 销售：销售面积增速由正转负，库销比触底回升

商品房销售面积累计同比增速由正转负，销售金额同比大幅回落。2019 年 1-2 月商品房销售面积 1.41 亿平方米，同比增速为-3.6%，累计同比增速由正转负；商品房销售额 1.28 万亿元，累计同比增长 2.8%，增速较去年全年大幅回落 10.9 个百分点。

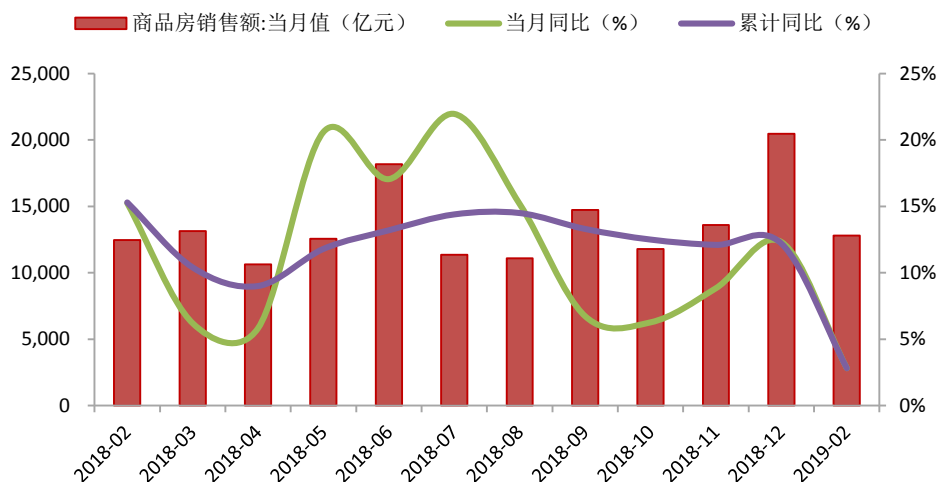
销售面积增速由正转负主要原因有：（1）春节因素影响，大部分房企推盘集中在 2 月份对人们购房行为带来了一定影响；（2）房地产行业进入新的发展阶段，人们在购房上更加理性。考虑到 2018 年商品房销售的高基数以及当前一二线城市销售企稳甚至部分回暖、三四线城市销售下行压力仍较大，我们认为未来商品房销售面积同比增速或将延续下滑趋势。

图 6：商品房销售面积当月值、当月及累计同比情况



资料来源: Wind, 招商银行研究院

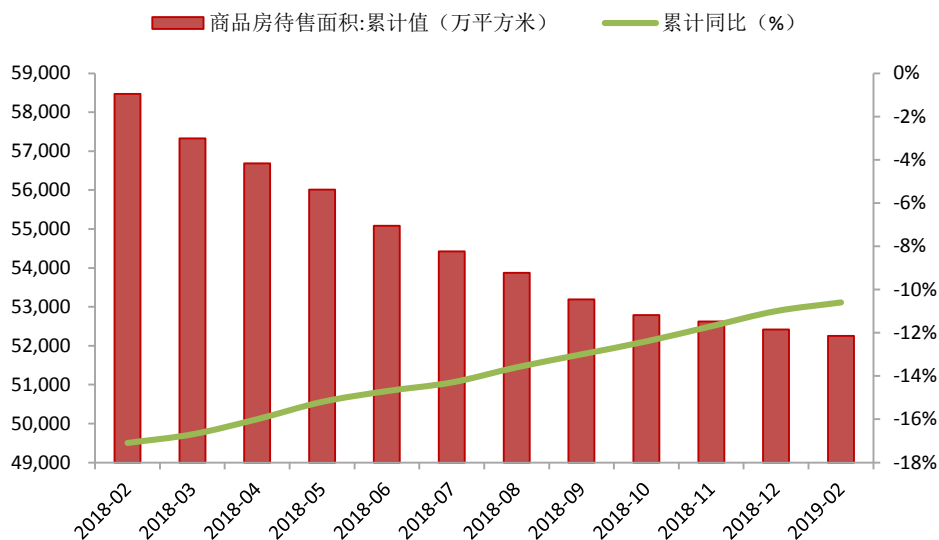
图 7：商品房销售额当月值、当月及累计同比情况



资料来源：Wind，招商银行研究院

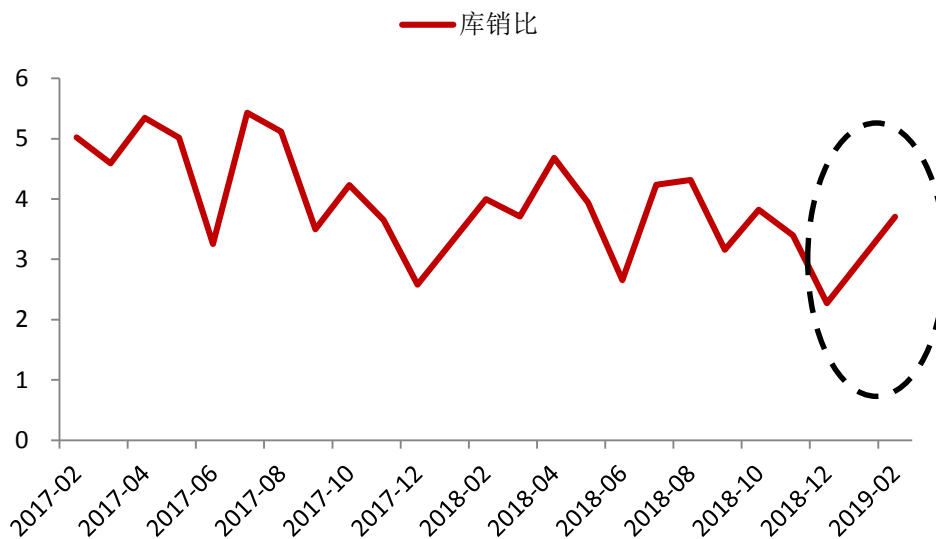
库销比触底回升。截至 2019 年 2 月底，全国商品房待售面积为 5.2 亿平方米，累计同比增速为-10.6%；库销比（商品房待售面积/单位时间商品房销售面积）由 2018 年的最低点 2.3 反弹至 3.7 的高点，库存去化速度放缓明显。

图 8：商品房待售面积及增速情况



资料来源：Wind，招商银行研究院

图 9：商品房库销比

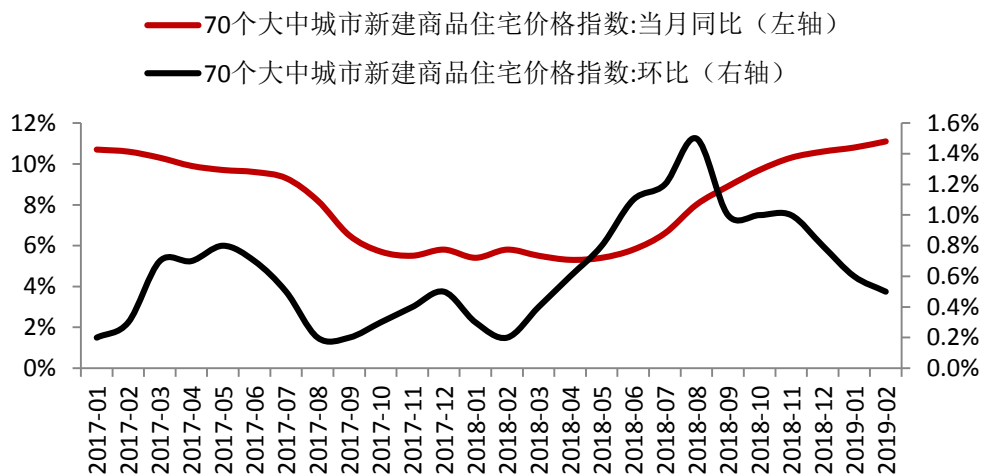


资料来源：Wind，招商银行研究院

2.2 房价：二手房价格各线城市分化显著

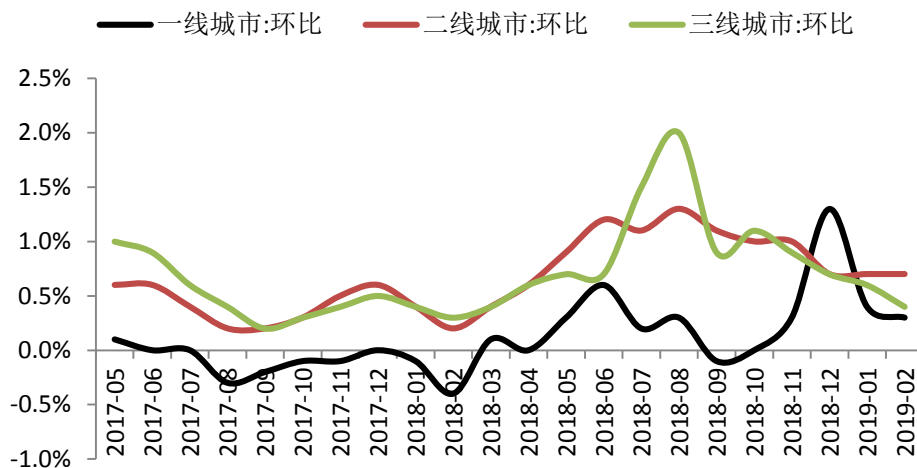
根据国家统计局每个月公布的 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况的数据显示，2019 年 2 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比增长 0.5%，较 2019 年 1 月环比涨幅 0.6% 稍有收窄。其中一线城市新建商品房住宅销售价格环比增长 0.3%，环比涨幅较 2019 年 1 月下降了 0.1 个百分点；二线城市（31 个）环比增长 0.7%，环比涨幅连续 3 个月持平；三线城市（35 个）环比涨幅为 0.4%，较上个月略微回调 0.2 个百分点。

图 10：70 个大中城市新建商品住宅销售价格变动情况 (%)



资料来源：国家统计局，招商银行研究院

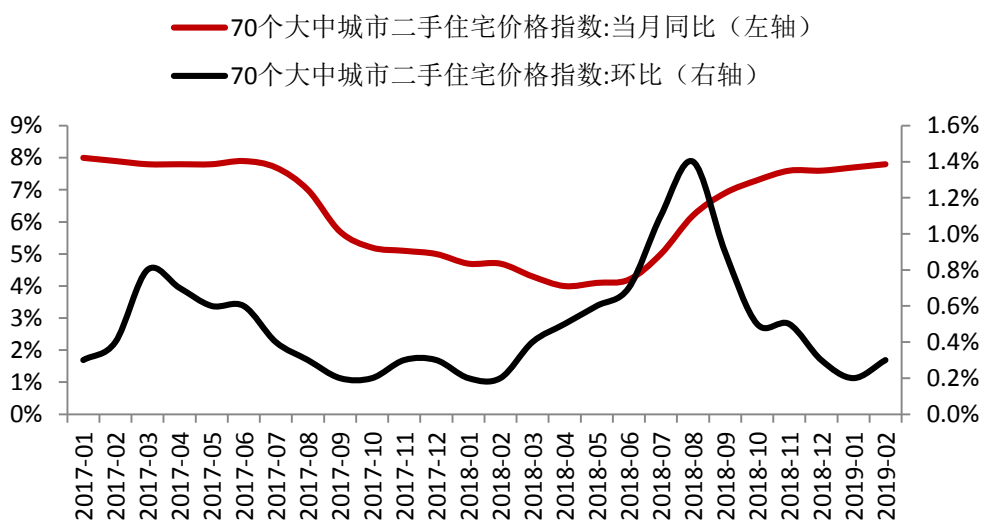
图 11：一二三线城市新建商品住宅销售价格环比变动情况 (%)



资料来源：国家统计局，招商银行研究院

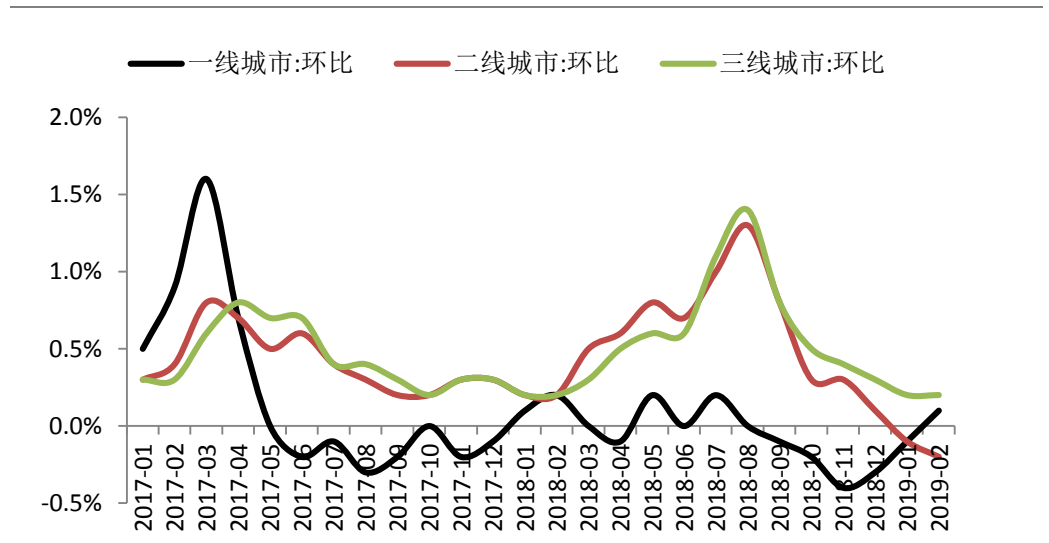
由于新建商品房价格受政府限价等因素干扰较大无法反映房价的真实走势，相反二手房的市场保有量更大，更能反映市场真实趋势，因此我们需要重点关注二手房的价格变化情况。2019年2月70个大中城市二手房销售价格环比微增0.3%，二手房销售价格环比增速出现了小幅回升。其中一线城市二手房销售价格环比增速为0.1%，环比增速由负转正上涨0.2个百分点；二线城市二手房销售价格环比增速为-0.2%，环比增速继1月由正首次转负后继续下行；三线城市二手房销售价格环比增速为0.2%，环比增速与1月基本持平。

图 12：70 个大中城市二手住宅销售价格变动情况 (%)



资料来源：国家统计局，招商银行研究院

图 13：一二三线城市二手住宅销售价格环比变动情况 (%)

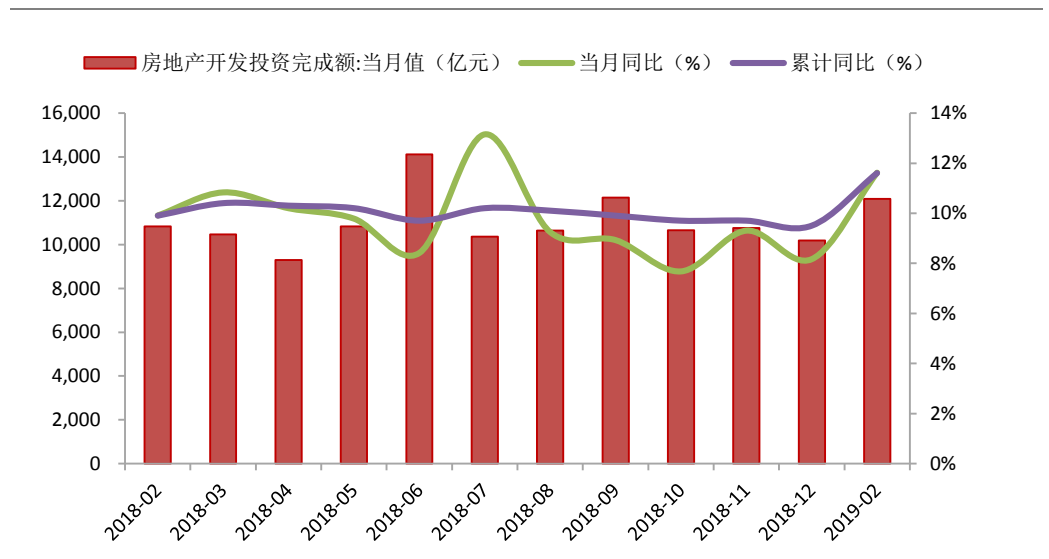


资料来源：国家统计局，招商银行研究院

2.3 投资：投资增速逆市上行，土地购置断崖式下滑

投资增速和销售增速相背离。2019年1-2月全国房地产开发投资完成1.21万亿，同比增长11.6%，增幅较去年全年上涨了2.1个百分点。分区域来看，东部、中部、西部区域房地产开发投资增速分别为10.9%、8.8%、16.8%，中西部地区投资增速明显回升。

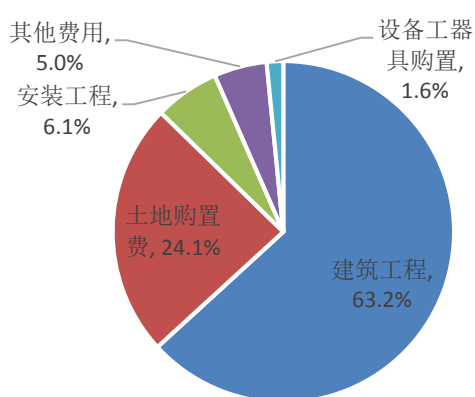
图 14：房地产单月投资额以及当月、累计同比增速情况



资料来源：Wind，招商银行研究院

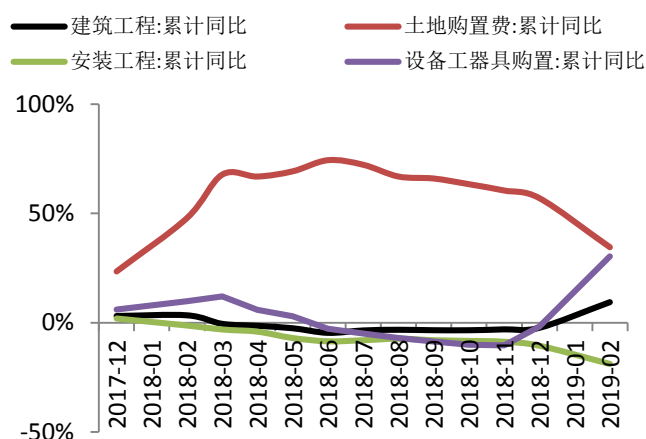
房地产开发投资主要由建筑工程投资、安装工程投资、设备工器具购置投资以及其他费用投资（主要是以土地购置费为主）构成。2019年1-2月分投资开支地产投资累计占比中建筑工程投资占比最高（63.2%），土地购置费次之（24.1%）。从各项投资开支的累计增速情况来看，建筑工程投资累计同比增速为9.4%，较去年全年增速提高了11.7个百分点；土地购置费累计同比增速为34.5%，较去年全年大幅下滑了22.5个百分点；安装工程投资和设备工器具购置投资累计增速分别为-18.8%和30.4%。

图 15：分投资开支地产投资累计占比（%）



资料来源：Wind，招商银行研究院

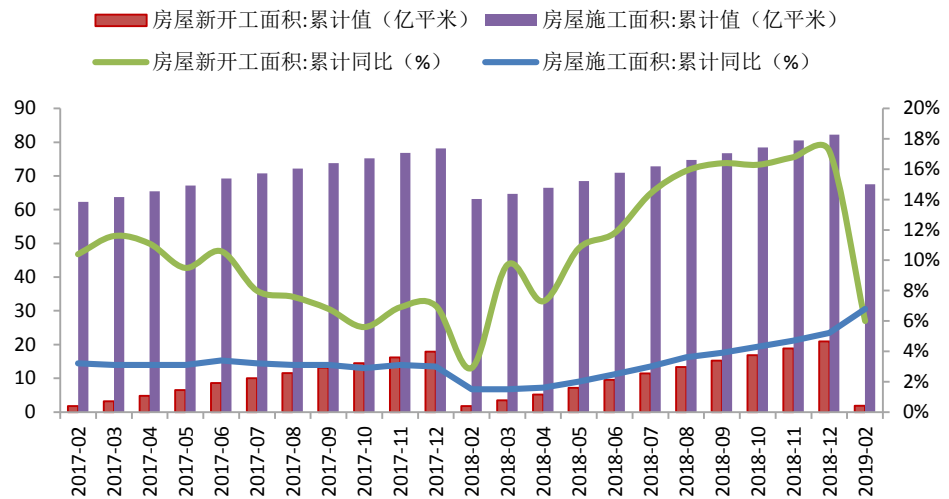
图 16：分投资开支地产投资累计同比（%）



资料来源：Wind，招商银行研究院

建安设备投资主要受房企新开工面积和施工面积影响。2019年1-2月房屋新开工面积1.88亿平方米，累计同比增长6.0%，增速较去年同期增加了3.1个百分点。房屋施工面积达67.49亿平方米，累计同比增长6.8%，增速较去年全年增加了1.6个百分点。1-2月份房地产投资大幅回升并与销售面积负增长相背离的主要原因有：（1）施工面积增速向上驱动投资增长，房企加快施工进度推高了房地产投资；（2）土地购置费作为一种分期付款额分期计入投资项存在一定的时滞性，当前投资的高增长主要是2018年土地购置费高增长带来的。

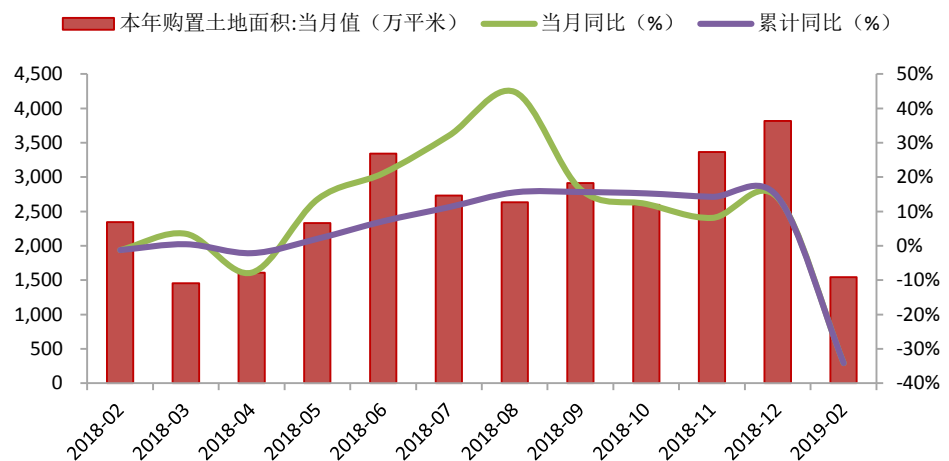
图 17: 房屋新开工、施工面积累计值及累计同比增速情况



资料来源: Wind, 招商银行研究院

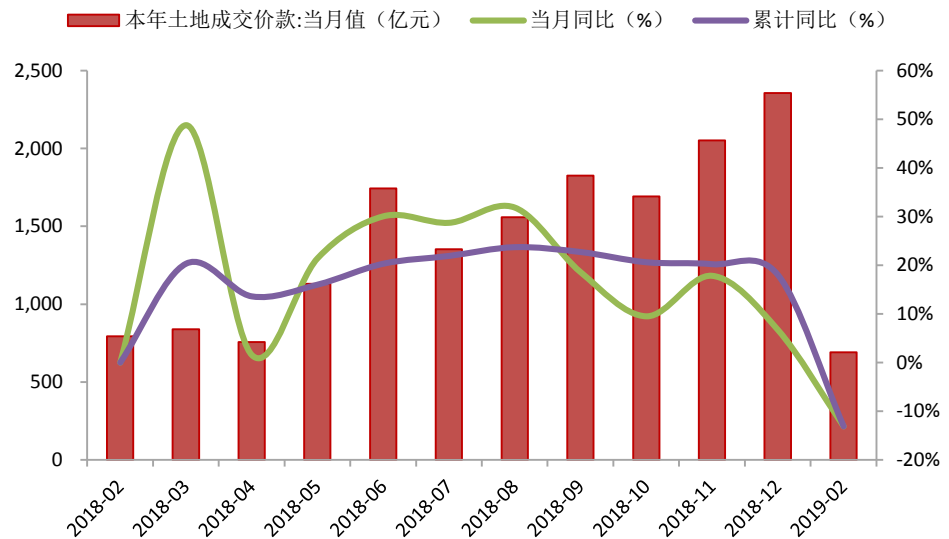
土地购置面积和成交价款均出现断崖式下滑。2019 年 1-2 月房地产开发企业土地购置面积 1545 万平方米，累计同比大幅下降 34.1%，增速较去年全年的 13.9% 下降了 48 个百分点；土地成交价款 690 亿，累计同比增速为 -13.1%，增速较去年全年下降 29.8 个百分点。房企在经历 2018 年下半年的疯狂拿地之后，当前的拿地情况呈现断崖式下滑也在预料之中，同时销售预期转差也影响了其拿地投资的意愿，房企未来拿地或将更加谨慎。

图 18: 土地购置面积当月值、当月同比、累计同比情况



资料来源: Wind, 招商银行研究院

图 19：土地成交价款当月值、当月同比、累计同比情况



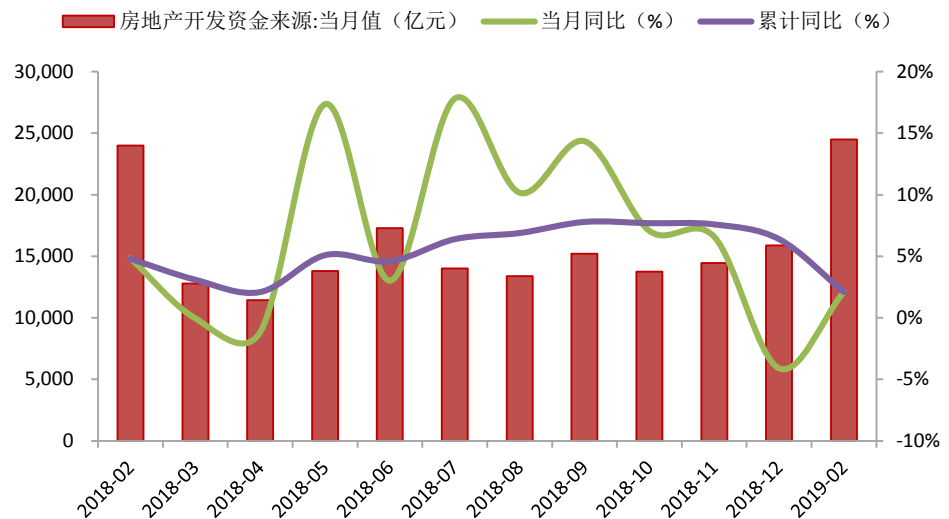
资料来源：Wind，招商银行研究院

综合以上对房地产投资影响因素的分析，我们可以判断在 1-2 月房地产销售面积、新开工面积、土地购置面积、土地成交价款增速大幅回落的情况下，未来房地产投资的高增长难以持续，其下行压力较大。

2.4 资金：自筹资金占比下降较多

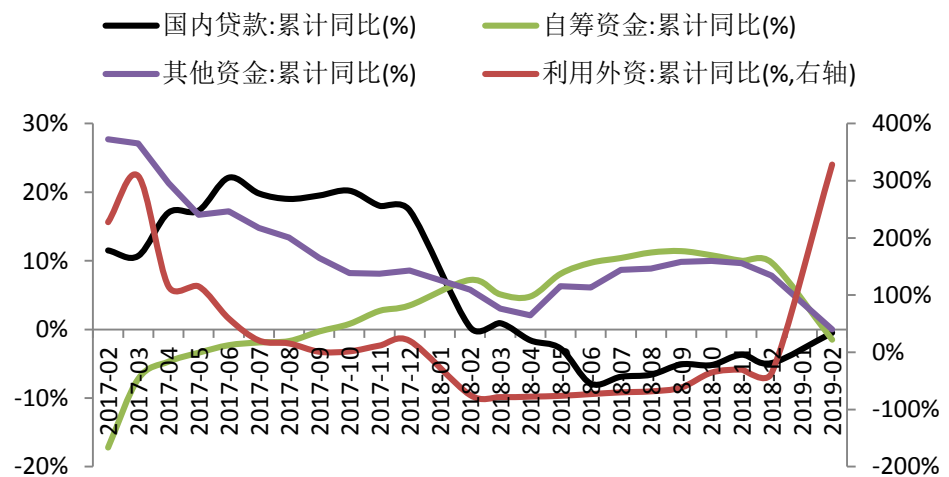
房地产开发资金来源可分为四大类，分别是国内贷款、利用外资、自筹资金以及其他资金（主要包括定金、预收账款、个人按揭贷款）。2019 年 1-2 月房地产开发企业到位资金 2.45 万亿元，同比增长 2.1%，增速比去年全年下降了 4.3 个百分点。其中，国内贷款 4976 亿元，同比下滑 0.5%；利用外资 52 亿元，同比增长 328.1%；自筹资金 7279 亿元，同比下滑 1.5%；其他资金 12190 亿元，同期相比基本持平。国内贷款和自筹资金同比增速略微下滑，利用外资增速出现较大幅度提升。

图 20：房地产开发资金来源当月值、当月同比、累计同比情况



资料来源：Wind，招商银行研究院

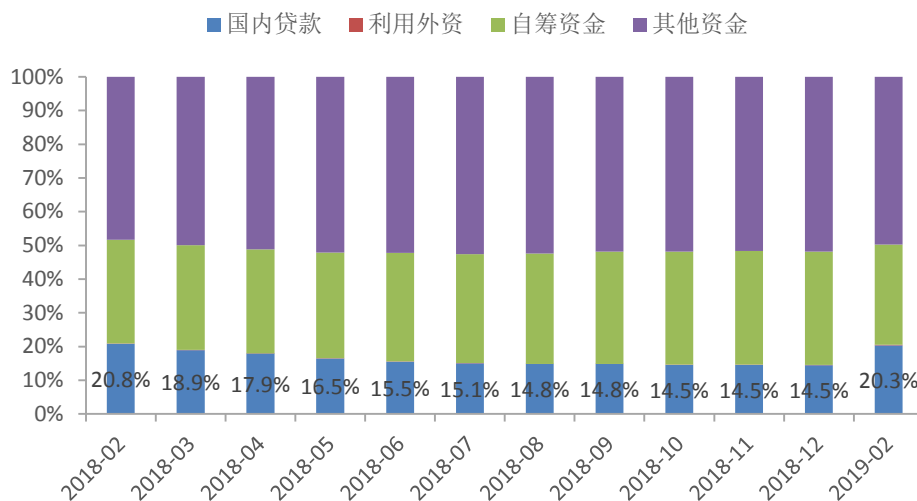
图 21：房地产开发资金分结构累计同比增速情况



资料来源：Wind，招商银行研究院

从房地产开发资金来源占比情况来看，2019 年 1-2 月其他资金（定金、预收账款以及个人按揭贷款）占比最高，达到 49.8%，其占比较去年全年略微缩小了 2 个百分点；自筹资金占比 29.7%（较去年全年下滑 3.9%），自筹资金占比下降较多；国内贷款占比 20.3%，相较去年全年提高了 5.8 个百分点。

图 22：房企开发资金来源占比情况（%）



资料来源：Wind，招商银行研究院

3、房地产行业重要事件评析

事件：住建部拟新规：住宅或按套内面积交易 2月23日住房和城乡建设部日前就《住宅项目规范》（以下简称《规范》）38项住房和城乡建设领域工程规范征求意见。意见中指出，住宅建筑应以套内使用面积进行交易，城镇新建住宅建筑应全装修交付，四层及四层以上住宅建筑或超过9m的新建住宅建筑应设电梯等。

点评： 该征求意见稿中大家最为关心的则是“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”，不少媒体和自媒体上出现的“取消公摊”等标题，存在误读。我们在了解了相关概念、查看《住宅项目规范》原文、并参考了《商品房销售管理办法》之后，认为“住宅建筑应以套内使用面积进行交易”只是计价方式的改变，对于购房者成本基本没有影响，不宜过度解读。

首先我们需要明确公摊面积和套内使用面积的概念。所谓公摊面积是指由整栋楼的产权人共同所有的整栋楼公共部分的建筑面积，包括电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道等。套内使用面积是指室内实际能使用的面积，一般而言商品房的销售面积=公摊面积+套内使用面积。销售面积中计入公摊面积容易出现重复公摊、重复收费等不合理现象，因此大家都盲目地痛恨公摊使得此则条例被误读的情绪放大。其次该《规范》文件本身重在强调“工程规范”，《规范》

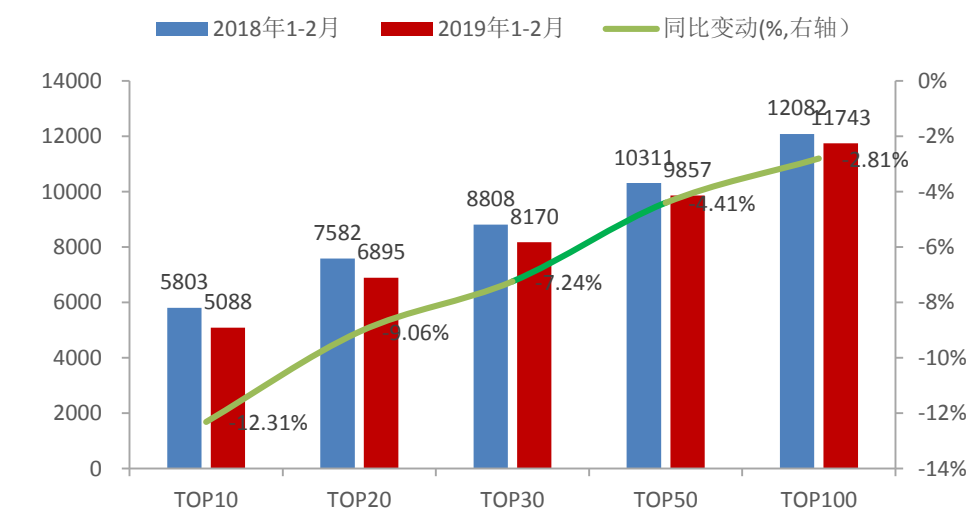
中更多的是住宅建设与施工相关的内容，并且是由设计院和施工单位起草的，对于房地产交易并无实质性的法律约束力。

最后对于房地产交易和计价需要参考《商品房销售管理办法》，该办法中明确指出商品房销售可以按建筑面积或套内使用面积计价。即便未来要统一按照套内使用面积计价，出台相关的政策法规还需至少 5 年时间。

事件：《2019 年 1-2 月中国房地产企业销售 TOP100》排行榜发布

点评：从百强房企销售额（全口径）的排行榜单来看，2019 年 1-2 月份碧桂园以 1050 亿元（同比下降 11.51%）的金额雄踞榜首，是百强中唯一一个破千亿元的房企，万科（921.6 亿元，同比下降 11.14%）、恒大（641.7 亿元，同比下降 42.79%）分列二三位。TOP10、TOP30、TOP100 房企 1-2 月份累计销售金额较去年同期分别下降 12.31%、7.24%和 2.81%。

图 23：TOP100 各梯队房企 2019 年 1-2 月累计销售金额同比情况（亿元）



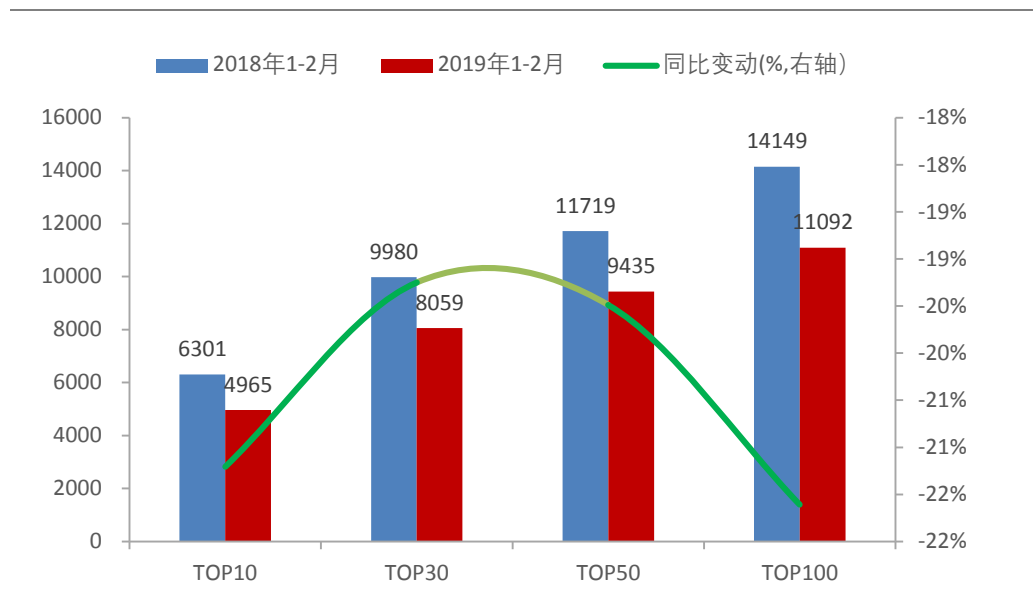
资料来源：克而瑞，招商银行研究院

事件：《2019 年 1-2 月中国房地产企业新增土地货值 TOP100》排行榜发布

点评：2019 年 1-2 月中国房地产企业新增土地货值百强门槛达到了 22.7 亿元，与 1 月份的百强门槛值 15.3 亿元相比提高了 7.4 亿元。新增土地货值超过百亿的房企共有 27 家，去年同期共有 30 家，多数房企投资拿地仍然处于谨慎。

百强榜单中融创中国新增土地货值 938.8 亿元位列第一，融创中国已经连续 2 个月新增拿地货值第一位，据悉融创开年以来已经在多个二线城市积极拿地。万科（681.6 亿元）、绿地控股（641.3 亿元）分列二三位。从各梯队的新增土地货值累计同比情况来看，2019 年 1-2 月 TOP10、TOP30、TOP50、TOP100 的新增货值分别同比下降幅度在 19%-21%之间。

图 24：TOP100 各梯队房企 2019 年 1-2 月新增土地货值变动情况（亿元）



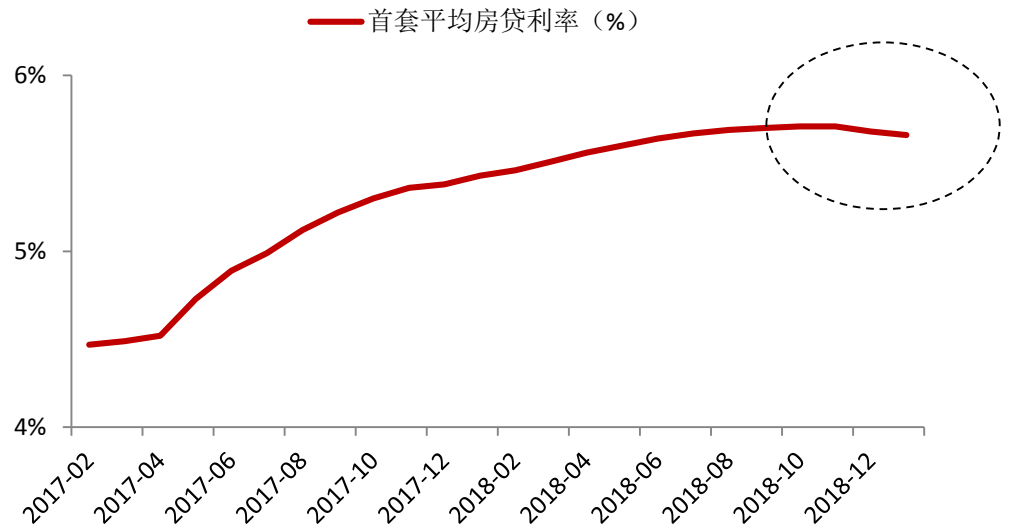
资料来源：克而瑞，招商银行研究院

事件：深圳多家银行下调首套利率 继去年 12 月份，深圳部分银行的首套房贷利率从上浮 15%悄然回调至上浮 10%；日前，深圳传出部分银行首套房贷利率可执行基准上浮 5%。

点评：根据融 360 大数据研究院发布的监测数据显示，深圳多家银行下调首套及二套房贷利率，其中，多家银行如广发银行、中信银行等首套利率针对优质客户最低执行基准上浮 8%，二套利率最低执行基准上浮 12%。从深圳市房贷利率均值来看，3 月 4 日深圳首套房贷利率均值为 5.46%，环比 1 月份下降 1.97%；二套房贷利率均值为 5.74%，环比 1 月份下降 1.03%。后续深圳可能会有更多的银行向此利率水平看齐。在过去的 2018 年，全国首套房平均房贷利率一直呈现低速上涨趋势，自去年 11 月以来出现了松动迹象，目前已经连续三个月出现了回调，但是整体来看目前房贷利率还只是小范围浮动，信贷政策只是边际上出现宽松，从历史首套平均房贷利率的数据来看仍是趋紧，短期内深圳

市的房地产市场难以发生根本性地转向。

图 25：过去两年全国首套房平均贷款利率低速上涨，目前只是微小回调



资料来源：Wind，招商银行研究院

事件：全国近 20 个城市陆续放宽人才落户限制 据统计，截至 2 月 28 日全国近 20 个城市陆续放宽人才落户限制，“因城施策、分类指导”的特点更为突出。从今年 1 月开始，海口、广州、西安、大连、常州等城市陆续发布了人才引进政策。例如，海口放宽人才落户的学历年龄限制；西安取消本科学历落户年龄限制；广州市放宽引进人才的落户限制。

点评：去年各地房地产市场政策出现了不同程度的调整，但是主要还是因地制宜，贯彻落实“一城一策”和“因城施策”，各地方政府在紧跟中央统一的“房住不炒”的基调下，有了更多的自主调控权。结合各地的落户新政来看，本质上还是优化当地的人口结构，以真实的居住需求带动当地房地产市场的发展。我们认为短期来看确实会对当地的房地产市场发展产生一定的利好作用。长期来看，但是即便放开落户条件，当地的产业结构、工资待遇以及住房、医疗、卫生、教育等配套公共基础设施发展情况才是决定人才去留的最终因素。

免责声明

本报告仅供招商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）及其关联机构的特定客户和其他专业人士使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。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。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。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。本公司可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经招商银行书面授权，本研究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。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“招商银行研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

未经招商银行事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

招商银行版权所有，保留一切权利。

招商银行研究院

地址 深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 16F（518040）

电话 0755-83195702

邮箱 zsyhyjy@cmbchina.com

传真 0755-83195085



更多资讯请关注招商银行研究微信公众号
或一事通信息总汇