



地产行业

2019-08-07

行业点评报告

中性/首次

地产

临港人才新政并非行业宽松信号，非沪籍单身人才获得购房可能

报告摘要

临港新片区放宽限购主要针对“人才”，并非行业宽松信号；除了将社保缴纳年限从5年缩短为3年外，非沪籍单身人才也获得了购房可能。上海临港（600848.SH）这个标的体内并没有“上海自贸区新片区”的项目，相关资产在其母公司体内，并未装入上市公司。

风险提示：政策收紧超预期，销售下滑超预期

一、限购放宽主要针对人才，非沪籍单身人才获得购房可能

8月6日（星期二）下午4时，国务院新闻办公室举行新闻发布会，上海市委常委、常务副市长陈寅在介绍上海自贸试验区新片区总体方案有关情况时透露：在打造更具吸引力的人才发展环境上，主要是聚焦吸引国内和国际各方面的人才，我们一共提出了12条政策，包括人才“居转户”（居住证转户籍）年限从原来的7年缩短到5年，核心人才进一步缩短到3年。上海自由贸易试验区临港新片区将为外国人来新片区工作创造便利条件等，对于非本市户籍人才购房资格，由居民家庭调整为个人。而且，原来的政策是购房需要缴纳个税或者社保年限要有5年，新片区缩短到3年。

临港新片区本次放宽限购政策主要针对“人才”，不能理解为行业宽松信号。陈副市长在发言中强调，新政的目的主要是为了打造更具吸引力的人才发展环境，吸引国内和国际各方面的人才，为外国人来新片区工作创造便利条件。具体的“人才”标准尚未披露，但上海作为一线城市，其门槛大概率比西安、天津等二线城市要高。

从政策内容本身看，除了将社保缴纳年限从5年缩短为3年外，同时对于非沪籍单身人士更为友好。自2012年6月15日开始，非沪籍单身人士就不能在上海购置房产了，必须结婚后以家庭为单位方可购买最多一套房产（且要求夫妻双方至少一方缴纳5年社保）。新政出台后，对于非本市户籍人才购房资格的认定由居民家庭调整为个人，符合“人才”标准的非沪籍单身人士就有了购置房产的可能。

证券分析师：徐超

电话：18311057693

E-MAIL: xuchao@tpyzq.com

执业资格证书编码：S1190519080001

二、承载“大国重器”攻坚使命，新政有利于临港区域人才导入

临港片区是我国高端装备制造的重要基地，承载了“大国重器”的攻坚使命。中船、商飞、上汽、上海电气等均在片区内布局了重要研发和生产基地，涵盖了轮船、飞机、汽车、核电、钻井平台、工程机械等主要高端装备领域。且依托上海交通大学、同济大学等上海重点工科院校，智力资源集中度高。本次新政一方面有利于解决现有人才的生活难题，另一方面也有利于加速人才向临港区域导入。

虽然“上海自贸区新片区”位于临港区域，但是上海临港（600848.SH）这个标的体内并没有“上海自贸区新片区”的项目，相关资产在其母公司体内，并未装入上市公司。

投资评级说明

1、行业评级

看好：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报高于市场整体水平 5%以上；

中性：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报介于市场整体水平-5%与 5%之间；

看淡：我们预计未来 6 个月内，行业整体回报低于市场整体水平 5%以下。

2、公司评级

买入：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅在 15%以上；

增持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于 5%与 15%之间；

持有：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与 5%之间；

减持：我们预计未来 6 个月内，个股相对大盘涨幅介于-5%与-15%之间；

销售团队

职务	姓名	手机	邮箱
院长助理兼全国销售负责人	王均丽	13910596682	wangjl@tpyzq.com
北京地区销售总监助理	成小勇	18519233712	chengxy@tpyzq.com
北京地区销售	孟超	13581759033	mengchao@tpyzq.com
北京地区销售	付禹璇	18515222902	fuyx@tpyzq.com
上海区域销售副总监	陈辉弥	13564966111	chenhm@tpyzq.com
上海地区销售	李洋洋	18616341722	liyangyang@tpyzq.com
上海地区销售	梁金萍	15999569845	liangjp@tpyzq.com
上海地区销售	杨海萍	17717461796	yanghp@tpyzq.com
上海地区销售	杨晶	18616086730	13222028950@163.com
广深地区销售总监	张茜萍	13923766888	zhangqp@tpyzq.com
广州地区销售总监助理	查方龙	18565481133	zhafanglong@126.com
深圳地区销售	张卓越	13554982912	zhangzy@tpyzq.com
深圳地区销售	胡博涵	18566223256	hubh@tpyzq.com
深圳地区销售	陈婷婷	18566247668	chengtt@tpyzq.com
深圳地区销售	张文婷	18820150251	zhangwt@tpyzq.com



研究院

中国北京 100044

北京市西城区北展北街九号

华远·企业号 D 座

电话： (8610)88321761

传真： (8610) 88321566

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号 13480000。

本报告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。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。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我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。我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。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。