

“上海房地产市场”系列之二

——临港自贸区深度解读

分析师：杨柳 执业证号：S0100517050002
研究助理：由子沛 执业证号：S0100118010012
研究助理：侯希得 执业证号：S0100118080033

2019年8月9日

风险提示：房地产调控政策持续收紧

联系方式：由子沛18801768690，侯希得13816905064

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

守 民
正 生
出 在
新 勤



一、临港自贸区新政解读

- (1) 临港新片区方案出台，限购政策放松
- (2) 明确特殊经济功能区目标
- (3) 定位改革开放先行实验区
- (4) 现代滨海及战略产业示范区
- (5) 交通便利性提升，配套持续升级
- (6) 临港限购放松综合点评

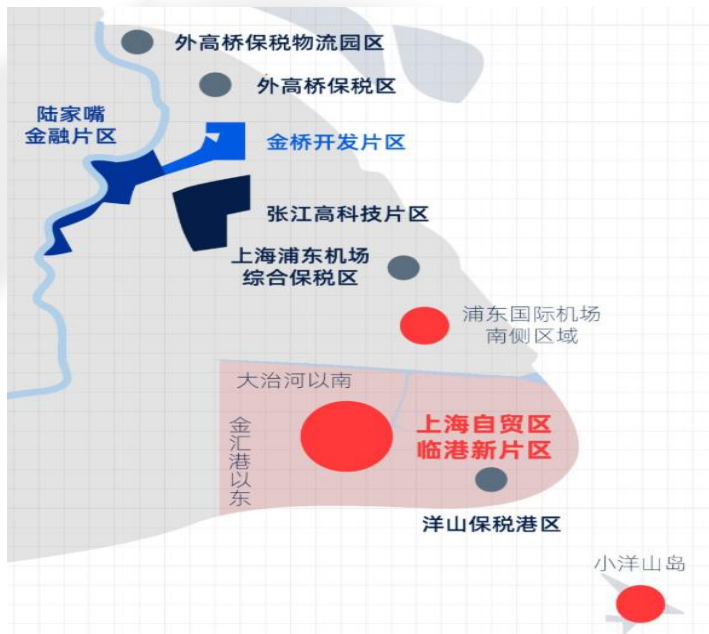
二、临港自贸区置业指南

- (1) 临港新城土地市场情况
- (2) 新盘区域标识
- (3) 新盘数据汇总

一、临港自贸区新政解读

1、总体方案出炉

- 2019年8月6日，国务院印发《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区总体方案》。下图**标红**区域为临港自贸新片区，共**119.5**平方公里。



☆ 限购政策放松 ☆

1 居转户时长缩短

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。

2 购房资格放松

非本市户籍人才购房资格由居民家庭调整为个人，为满足社保缴纳年限的未婚非本市户籍人才解除了购房限制。

3 社保年限降低

对于非本市户籍人才购房资格，购房需要缴纳个税/社保年限由5年缩短为3年。这是2016年上海非本市户籍家庭5年限购措施的首次松动。

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

2、未来发展远景如何？

2025年

建立比较成熟的**投资贸易自由化便利化制度体系**，打造一批更高开放度的功能型平台，集聚一批世界^{一流}企业，区域创造力和竞争力显著增强，经济实力和**经济总量**大幅跃升。



2035年

建成具有较强国际市场影响力和竞争力的**特殊经济功能区（定位参考深圳）**，形成更加成熟定型的制度成果，打造全球高端资源要素配置的核心功能，成为我国**深度融入经济全球化的重要载体**。

- 支持新片区以**投资自由**，推进**贸易自由化便利化**。
- 以风险防控为底线，全面提升风险防范水平和安全监管水平。
- 发挥**开放型制度**体系优势，强化开放型经济集聚功能（**改革力度升级**）。

3、临港区域如何定位？

- 临港距市中心直线距离约**56公里**，作为**上海2035规划中为5个重点发展的新城中心之一**，发展力度及人口导入能力强，被定义为“我国新一轮**改革开放的先行试验区**”。
- 作为上海建设具有全球影响力的科技创新的主要承载区，打造成世界级先进制造产业集群为支撑的“国际智慧城”、以及产业、生态、海洋深度融合的“滨海未来城”。

重要节点	直线距离 (km)	自驾时间 (min)
人民广场	56	70
陆家嘴	53	60
张江	40	45
龙阳路	50	57
浦东国际机场	27	33
虹桥机场	65	75



民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

4、临港整体如何规划？

- 临港新城明确了“产城融合、城以港兴”，内部产业功能分布清晰、世界级旅游项目落户、国内外知名院校云集、自然环境优美、交通路网便捷、依托“一城、一带、一中心”的发展轨迹，同时突出滨海、生态与创新特色。至2020年，初步建成国家型工业化示范产业基地、战略性新兴产业示范区和现代化滨海城市。

2035年
规划人口



2020年
规划人口



当前人口



- 定位：独立辅城
- 人口规划：到2020年达80万，2035年达135万
- 发展战略：瞄准科技创新，成为上海科创的旗帜
- 双持政策：人才落户及公寓向“精准化”迈进
- 工作重点：“一城一带一中心”



民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

5、交通及配套如何升级？

交通便利

地铁16号线在临港新城设有3站，公路S2，G1501直达市中心及机场，公交线路链接学校和产业园区。S3高速公路正在建设。

配套丰富

丰富的文旅资源：极地海洋公园，天文馆等。
丰富的教育资源：8所高校建设分校区，4所中学，2所小学。

产业集聚

全国首个无人系统综合示范区：特斯拉、梅赛德斯、上海汽车等国内外龙头高端装备企业落位临港，科创产业集聚。

充分授权

国家赋予临港新片区更大的自主发展，自主改革和自主创新管理权限，授权新片区管理机构自主开展贴近市场的创新业务。



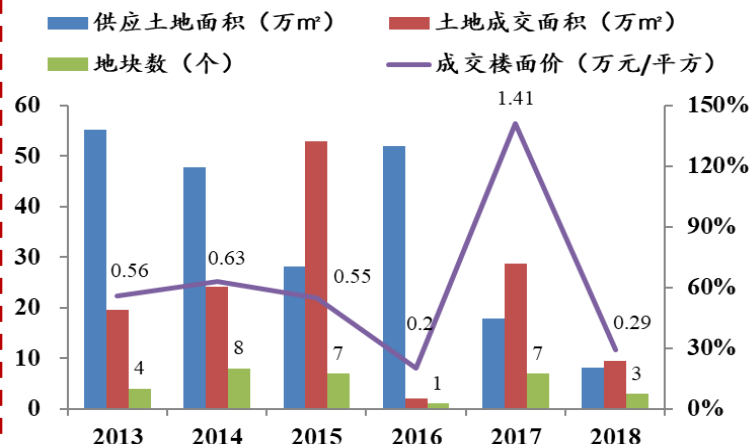
6、限购放松，影响几何？

- **限购放松实为人才新政，短期提高临港购房热度：**临港限购放松，主要为进一步落实自贸区规划，吸引人才到临港片区工作，该政策仅限于自贸区临港新片区，并非全市放松；短期来看，有望提升临港当地的购房需求，加速该区域的去化程度。
- **上海楼市调控基调未变，改革升级意义更大：**限购放松仅对自贸区受益较大，而自2016年930政策以来，上海房地产市场的调控政策一直严格落实中央的方针，并未有放松迹象，楼市调控的方向性未变。自贸区改革升级显示出政府推进改革和持续开放的坚定决心，有利于形成国际贸易的接轨。
- **投资建议：**临港新片区距上海市中心达75公里，过去多年发展速度低于预期。当前临港新片区的住房均价相对其他各郊区新城处于较低的位置，此次限购放松叠加改革政策的持续跟进，有望在一定程度上提振当地的房地产市场，但对整体上海楼市影响有限，不必过度解读。

二、临港自贸区置业指南

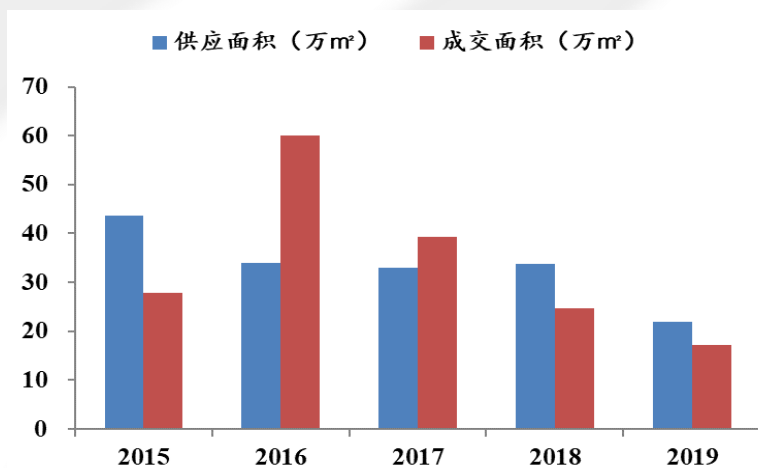
- **土地市场**：2013年以来，临港共成交**30**幅住宅用地，总面积**209**万方，成交面积**136.7**万方。
- **新房市场**：从供应面积及成交面积的角度来看，近2年临港市场总体供大于求。
- **价格**：宅地成交价格冲高回落，溢价率逐年下滑至0%。

2013-2018年临港宅地量价情况



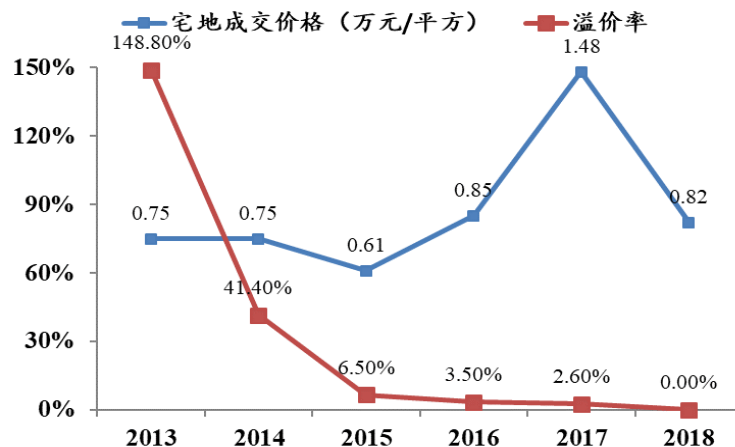
数据来源：Wind

2015-2019年临港新城一手房市场供求情况



数据来源：中原地产

2013-2018年临港宅地成交价格及溢价率



数据来源：中原地产



注：区域一优于区域二，区域二优于区域三

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

楼盘名称	地段	总价(万)	均价(元/平米)	面积(平米)	户型	开盘日期
陆家嘴滴水涟岸	区域一	230-380	28500	88-127	2-3居	2018.12.1
宏兆锦庭	区域一	160-280	33000	50-82	1-2居	2019.3.1
东宸源著	区域一	260-380	29800	77-120	2-4居	2019.3.8
海上风华(叠墅)	区域一	260-460	33000	90-120	3居	2019.3.14
临港首府(别墅)	区域一	470-900	27500	193-311	3-5居	2019.4.23
万科金域澜湾鹭语墅(复式洋房)	区域一	预计260-420	预计30000	90-135	3-4居	即将开盘
中建锦绣熙岸	区域二	200-320	24500	85-120	3-4居	2019.3.8
保利玲珑公馆	区域二	200-290	25000	78-109	3-4居	2019.5.11
凤凰城天悦	区域三	160-250	19000	85-115	3居	2019.5.7
瑞和上海印象	区域三	125-220	18000	74-101	2-4居	2019.6.2
保利珑玥公馆	区域三	150-250	21000	78-109	3-4居	2019.6.4
绿地上海诚园	区域三	160-250	19000	88-118	3居	2019.6.26

注：区域一优于区域二，区域二优于区域三

- 分析师与研究助理简介

杨柳，策略分析师，英国雷丁大学投资学硕士，四年宏观策略研究经验。专注于A股投资策略、宏观经济政策、新兴产业发展方向的研究。

由子沛，房地产行业研究员，同济大学与美国西北大学联合培养土木工程博士，2017年加入民生证券。

侯希得，房地产行业研究员，澳大利亚悉尼大学专业会计硕士，2018年加入民生证券。

分析师承诺：

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明：

公司评级标准	投资评级	说明
以报告发布日后的12个月内 公司股价的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来股价涨幅15%以上
	谨慎推荐	分析师预测未来股价涨幅5%~15%之间
	中性	分析师预测未来股价涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来股价跌幅5%以上
行业评级标准		
以报告发布日后的12个月内 行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测未来行业指数涨幅5%以上
	中性	分析师预测未来行业指数涨幅-5%~5%之间
	回避	分析师预测未来行业指数跌幅5%以上

民生证券研究院：

北京：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座17层； 100005
 上海：上海市浦东新区世纪大道1239号世纪大都会1201A-C单元； 200122
 深圳：广东省深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6701-01单元； 518001

民生证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格，请务必阅读最后一页免责声明

免责声明：

本报告仅供民生证券股份有限公司（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。

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、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。本公司也不对因客户使用本报告而导致的任何可能的损失负任何责任。

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。

本公司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参与本报告所提及的公司的金融交易，亦可向有关公司提供或获取服务。本公司的一位或多位董事、高级职员或/和员工可能担任本报告所提及的公司的董事。

本公司及公司员工在当地法律允许的条件下可以向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务以及顾问、咨询业务在内的服务或业务支持。本公司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。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。

未经本公司事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播本报告。本公司版权所有并保留一切权利。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。