

内地房地产周度观察

深圳产业转移与人口溢出效应简析

深圳产业与人口的溢出效应在三次产业结构、企业迁移、科创板公司数量及就业人口数量等方面有所体现。1) **产业结构**: 深圳二产 GDP 占比有所下降。深圳为制造业强市, 但近十年来, 深圳二产 GDP 占比由 2010 年的 47.2% 降至 2020 年的 37.8%。2) **企业迁移**: 深圳产能外迁并非罕见。根据《证券时报》引述的天眼查数据, 2015 年来深圳注销/吊销企业数量快速增长, 由 2015 年的 1.5 万家提升至 2019 年的 22.9 万家, 深圳产能外迁为重要原因。3) **科创板上市公司数量**: 深圳数量小于北上, 广东省内分布分散。截至 11 月 8 日, 深圳科创板上市公司合计 27 家, 仅为上海、北京的 56%、52%; 科创板上市公司在广东省内的分布相对分散, 位于深圳、广州、东莞的公司数量占比分别达 50.0%、18.5%、13.0%。4) **就业人口数量**: 深圳 2014 年后增速有所放缓。尽管深圳并未如北京、上海般限制常住人口增长, 但 2014 年后深圳就业人员数量同比增速持续放缓、2019 年出现小幅下降 (同比下降 7.9 万人)。

产业调整、资源限制、要素成本等因素驱动了深圳的外溢现象。1) **产业调整: 深化产业转型升级**。近十年来, 深圳市在制造业发展方面更注重转型升级, 在此过程中外迁企业多为低端制造型企业; 值得注意的是, 近年深圳外迁企业不乏中兴、比亚迪、华为等先进制造业大中型企业。2) **资源限制: 政府引导制造环节转移**。深圳市行政区域土地面积远小于其他一线城市 (北上广深分别约 1.6 万、0.6 万、0.7 万和 0.2 万平方公里), 因而深圳率先面临了空间资源偏紧的问题, 近十年来深圳市政府积极引导了部分制造环节的转移。3) **要素成本: 企业土地及人工等成本、人才生活成本持续提升**。工业用地方面, 深圳成交工业用地的平均楼面价由 2010 年的约 453.7 元/平提升至 2019 年的 3360.7 元/平, 厂房租金亦明显提升, 增大了深圳制造业企业的成本压力。住宅用地方面, 过去十年深圳偏少的宅地供给和快速增长的人口使深圳市住房价格及租金大幅上涨, 提升了部分制造业企业承担的员工居住成本和薪酬压力; 另一方面, 较高的居住成本在一定程度上对冲了引才政策对人才的吸引力, 贝壳研究院调查显示 2021 年毕业季深圳就业期望指数排名下降 2 位至第 6 位。

深圳改善政策持续出台, 产业与人口转移并非单向溢出。目前, 深圳市政府已注意到部分企业在土地需求、成本压力等方面的情况, 并从多方面提出了改善政策。1) **鼓励总部企业发展, 为重大项目提供服务保障**: 如从落户奖励、贡献奖、办公用房等方面对总部企业提供支持, 从审批、办理、明确责任单位等方面对引入重大项目提供服务保障。2) **加强工业用地保障, 稳定企业土地成本**: 提出将在市级重点产业项目遴选中优先解决工业用地需求、支持将较大面积的连片土地出让给链主企业等。3) **多渠道增大宅地供给, 加速建设住房保障体系**: 通过增加建设用地、盘活存量用地等方式增加住宅用地供给, 同时加速建设各类保障性住房, 缓解企业成本压力、提升深圳人才吸引力。在多方面政策的作用下, 近年来深圳也成功引入了一系列优秀企业, 如字节跳动大湾区总部、小米集团国际总部等。随着各项政策的改善, 深圳的产业或将继续呈现双向移动, 产业结构有望进一步优化、城市吸引力也有望有所提升。

风险提示: 调控政策及疫情防控政策存不确定性; 公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞
分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕
分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚
联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



目录

1. 深圳溢出效应表现几何?	3
2. 深圳外溢现象的驱动因素简析	6
2.1 产业调整: 深化产业转型升级, 淘汰低端落后产业	6
2.2 资源限制: 优化空间资源配置, 政府引导制造环节转移	7
2.3 要素成本: 企业利润有所承压, 劳动者生活成本提升	8
3. 深圳改善政策持续出台, 产业转移并非单向溢出	10

图表目录

图 1: 深圳二产 GDP 占比高于其他一线城市	3
图 2: 深圳二产就业人员占比高于其他一线城市	3
图 3: 深圳第二产业占 GDP 占比持续下行, 部分制造业企业外溢或为原因之一	3
图 4: 2015 年来深圳注销/吊销企业数量快速增长	4
图 5: 上海、北京科创板上市公司数量大幅领先	5
图 6: 广东省科创板上市公司数量居全国第二	5
图 7: 深圳市常住人口中流动人口占比超 70%	6
图 8: 深圳市户籍与常住人口之比远低于其他一线城市	6
图 9: 2014 年起深圳就业人员同比增速持续放缓, 2019 年同比下滑	6
图 10: 深圳市行政区域土地面积远小于其他一线城市	7
图 11: 2010-19 年深圳工业用地楼面价呈上升趋势	8
图 12: 2010-16 年深圳工业用地租金呈上行趋势	8
图 13: 2012-2018 年深圳宅地供给较少	9
图 14: 2010-2020 年深圳常住人口增长 713.6 万人	9
图 15: 深圳样本住宅均价较高	9
图 16: 深圳住宅平均租金呈上行趋势	9
表 1: 广东省内科创板上市数量分布较为分散	5
表 2: 居住负担相对较高等因素导致深圳对就业毕业生的吸引力有所下降	10
表 3: 深圳市近年加大总部企业、重大项目招商引资力度	11
表 4: 深圳市政府发布政策保障制造业工业用地需求	12
表 5: 深圳部分商业及更新项目可申请调整为居住用途, 主要建设为公共住房	12
表 6: 租购并举为深圳住房供应与保障体系的重要方向	13

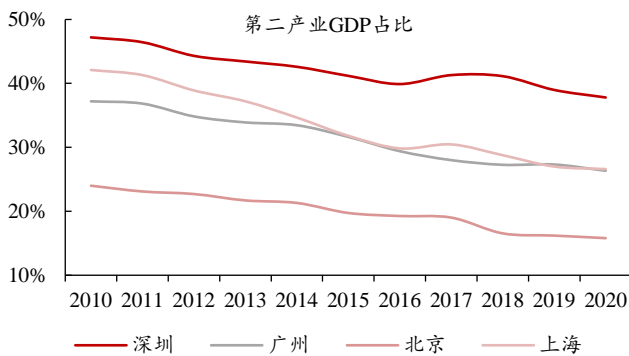


1. 深圳溢出效应表现几何？

深圳为粤港澳大湾区的重要核心城市，在城市群发展的过程中，深圳逐渐从多方面表现出了一定的溢出效应。

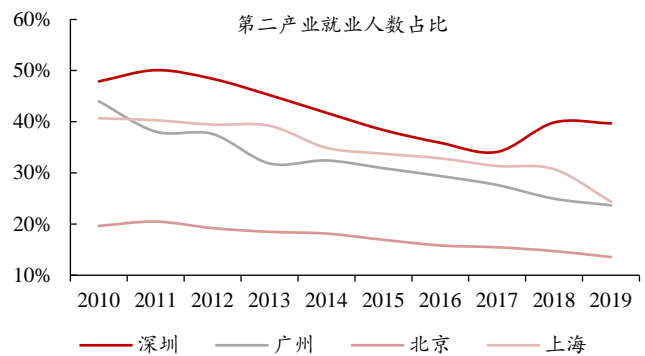
产业结构：近十年深圳二产 GDP 占比持续下行，部分制造业产业外溢或为原因之一。工业为深圳经济的重要组成部分，与其他一线城市相比，深圳市第二产业在 GDP 和就业人员方面的占比均较高；以 2020 年为例，深圳、广州、北京、上海的第二产业 GDP 占比分别为 37.8%、26.3%、15.8%、26.6%，2019 年上述城市第二产业就业人员占比分别为 39.7%、23.7%、13.6%、24.4%。近十年来，深圳市产业结构有所调整，第二产业 GDP 占比持续下行，由 2010 年的 47.2% 降至 2020 年的 37.8%；部分制造业企业的外溢为上述变化的原因之一。

图 1：深圳二产 GDP 占比高于其他一线城市



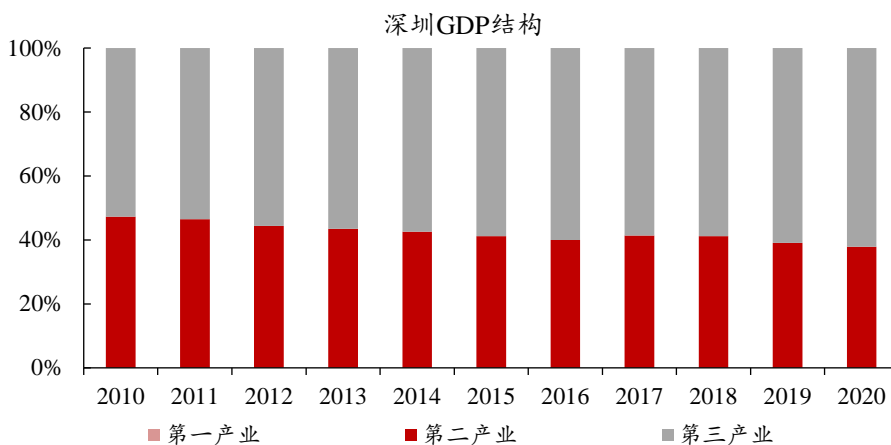
数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 2：深圳二产就业人员占比高于其他一线城市



数据来源：国家统计局，广东省统计局，中达证券研究

图 3：深圳第二产业占 GDP 占比持续下行，部分制造业企业外溢或为原因之一

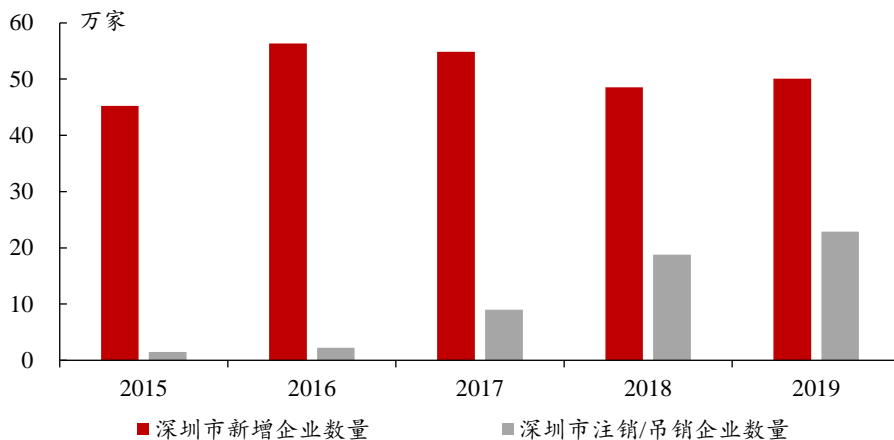


数据来源：国家统计局，中达证券研究



企业迁移：深圳注销/吊销企业快速增长，企业外迁并非罕见。根据《证券时报》2020年9月的报道，近五年来深圳注销/吊销企业数量快速增长，部分企业产能迁出，一定程度上解释了前述产业结构的变化：“证券时报记者从天眼查获得的数据显示...企业注销/吊销的数据，2015年、2016年分别只有14766家、22477家，但到2017年陡然增到89800家，2019年更是达到228765家，相比2015年，增加了15倍...深圳主要是产能外迁，迁出的企业很多保留了总部、研发和中试”“2019年年中提交深圳市人大常委会审议的《深圳市2018年中小企业发展情况的专项工作报告》指出，2018年，深圳有91家规模以上工业企业出现外迁情况，约占规上工业企业总数的1.1%，累计在深工业总产值600亿元，占当年全市规模以上工业总产值的1.95%，企业外迁风险不容忽视”。

图4：2015年来深圳注销/吊销企业数量快速增长

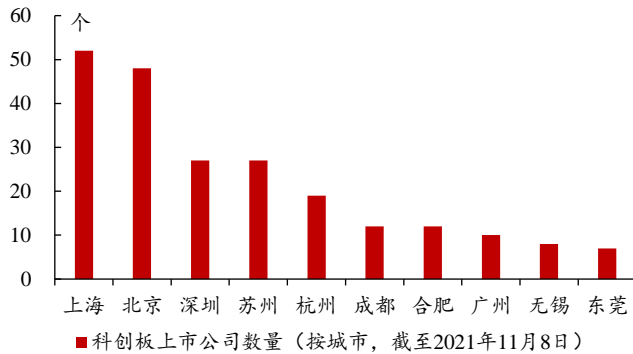


数据来源：证券时报，中达证券研究

科创板上市公司数量：深圳数量远小于上海及北京，广东省内分布分散。科创板上市公司数量能够在一定程度上反映出区域的创新能力，从科创板上市公司的数量来看，深圳的科创板公司数量则远小于上海及北京。截至2021年11月8日，上海、北京科创板数量大幅领先其他城市，分别达52家、48家，并列第三位的深圳和苏州为27家，分别为上海、北京科创板公司数量的56%、52%。从省级行政区的角度来看，广东省科创板上市公司数量位居省级行政区内第二位，达54家；但科创板上市公司在广东省内的分布相对分散，位于深圳、广州、东莞的公司占比分别达50.0%、18.5%、13.0%。

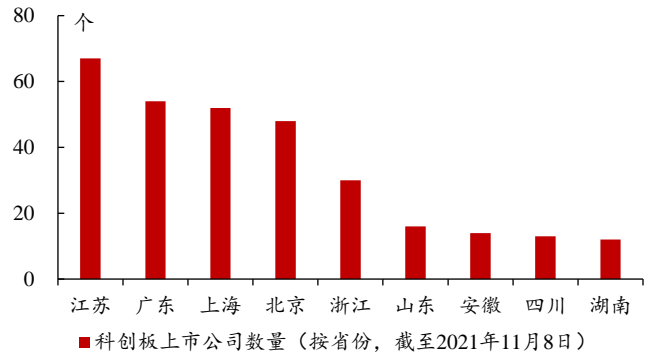


图 5：上海、北京科创板上市公司数量大幅领先



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：广东省科创板上市公司数量居全国第二



数据来源：Wind，中达证券研究

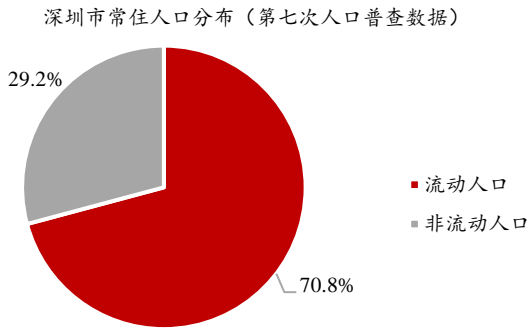
表 1：广东省内科创板上市数量分布较为分散

广东省城市	科创板上市公司数量	占比
深圳	27	50.0%
广州	10	18.5%
东莞	7	13.0%
佛山	3	5.6%
梅州	2	3.7%
惠州	2	3.7%
珠海	1	1.9%
清远	1	1.9%
江门	1	1.9%
广东省总计	54	100.0%

数据来源：Wind，中达证券研究；注：数据截至 2021 年 11 月 8 日

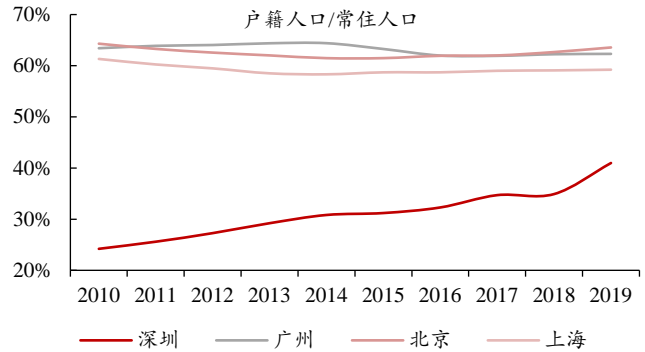
人口情况：流动人口占比超七成，就业人员数量有所下降。深圳市常住人口以流动人口（人户分离人口中扣除市辖区内人户分离的人口）为主，根据第七次人口普查的数据，2020 年深圳市流动人口数量约 1244 万人，占常住人口的 70.8%；另一方面，尽管深圳的落户政策较为宽松，但深圳户籍人口与常住人口之比仍远低于其他一线城市，2019 年深圳、广州、北京、上海的户籍人口分别占常住人口的 41.0%、62.3%、63.6%、59.2%。相对而言，深圳的常住人口流动性更强，更易跟随产业一同转移；实际上，尽管深圳并未如北京、上海般限制常住人口增长，但 2014 年后深圳就业人员数量同比增速持续放缓、2019 年首次出现了小幅下降（较 2018 年末下降 7.9 万人至 1283.4 万人）。

图 7：深圳市常住人口中流动人口占比超 70%



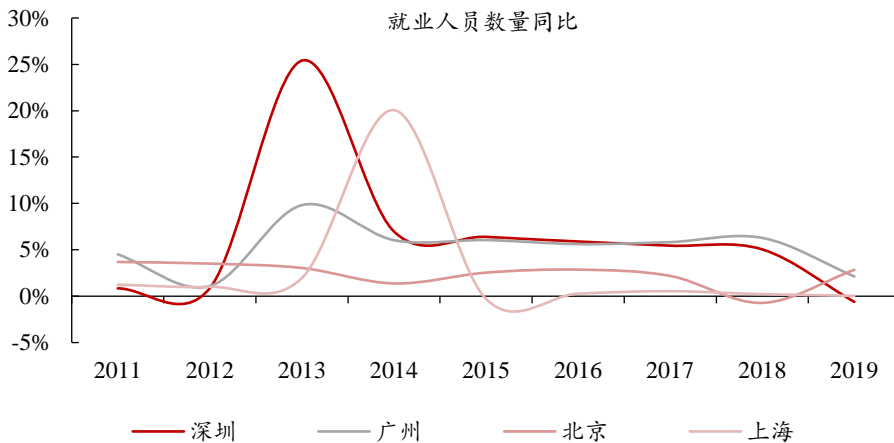
数据来源：深圳市统计局，中达证券研究

图 8：深圳市户籍与常住人口之比远低于其他一线城市



数据来源：国家统计局，地方统计局，公安部，中达证券研究

图 9：2014 年起深圳就业人员同比增速持续放缓，2019 年同比下滑



数据来源：深圳统计年鉴，中达证券研究

2. 深圳外溢现象的驱动因素简析

深圳产业与人口外溢的现象源于多方面的共同影响，本章就其中部分因素进行分析。

2.1 产业调整：深化产业转型升级，淘汰低端落后产业

深圳在产业转型升级过程中逐步淘汰了部分低端落后产业。随着深圳的经济发展，产业转型升级的重要性与日俱增，传统制造业的营商环境发生了一定变化。近十年来，深圳市政府更着重于鼓励和支持高新技术等产业的发展、自主创新

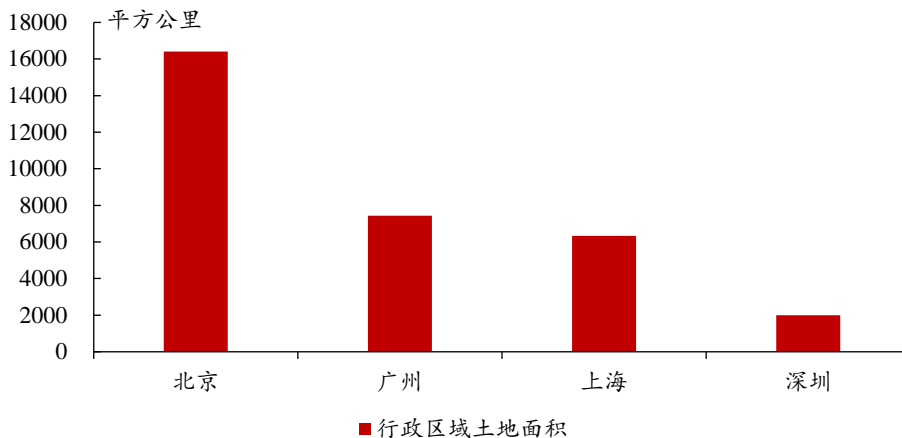
能力的提升，同时支持传统产业企业淘汰落后产能。深圳市政协 2017 年的调研报告显示，“前几年由于深圳市政府主导开展的转移淘汰低端落后产能，外迁的企业大多是低端落后的制造型企业”。

值得注意的是，近年来深圳外迁制造业不乏先进制造业的大中型企业。深圳市政协 2017 年的调研报告亦提出，“如今深圳外迁的制造业大多数是先进制造业，尤其是一些大中型企业，迁走的不仅是一个大型企业，更是一个产业链的迁移，很多上下游配套企业也随之迁走”，如中兴通讯、比亚迪、华为等企业均将部分生产基地设于深圳周边城市。用地需求、要素成本的提升等为上述企业外溢的重要影响因素。

2.2 资源限制：优化空间资源配置，政府引导制造环节转移

空间资源偏紧，深圳政府引导部分低端制造型企业生产制造环节转移。深圳市行政区域土地面积远小于其他一线城市（北上广深分别约 1.6 万、0.6 万、0.7 万和 0.2 万平方公里），使深圳在快速的发展中率先遇到了空间资源偏紧的问题。在此背景下，近十年来，深圳市政府积极引导了部分制造环节的转移：一方面多次发布文件提出引导部分生产制造环节向其他区域转移（如 2013 年 1 月《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》中提出“加强区域合作，引导部分生产制造环节向深汕特别合作区和对口共建的省级专业转移工业园转移”、2013 年深圳市政府工作报告中提出“推动深莞惠一体化，加快深汕特别合作区和产业转移园区建设”等），另一方面也逐步从严控制环保准入门槛，共同引导部分制造产业转移至其他区域。

图 10：深圳市行政区域土地面积远小于其他一线城市



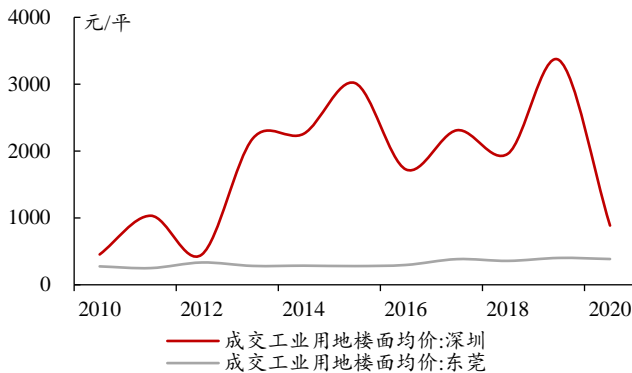
数据来源：国家统计局，中达证券研究



2.3 要素成本：企业利润有所承压，劳动者生活成本提升

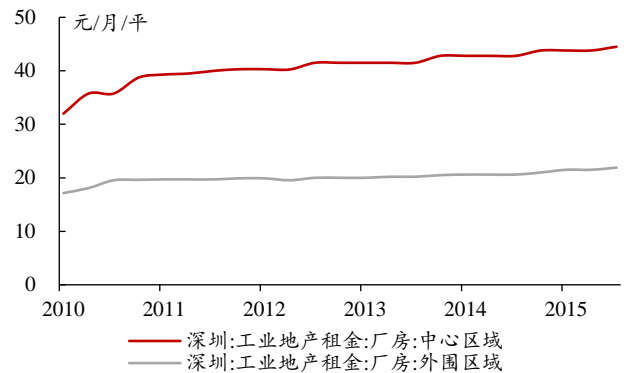
近十年来深圳工业用地楼面价持续提升。根据 Wind 的统计，2010-2019 年，深圳成交工业用地的平均楼面价呈上升趋势，由 2010 年的约 453.7 元/平提升至 2019 年的 3360.7 元/平，增大了深圳制造业企业的成本压力，而与此同时东莞成交工业用地的楼面均价则仅由 2010 年的 275.3 元/平提升至 2019 年的 401.8 元/平。相应地，工业用地租金也有所提升，深圳中心区域和外围区域厂房的租金分别由 2010 年第三季度的 32.0 元/月/平和 17.2 元/月/平提升至 2016 年一季度的 44.5 元/月/平和 21.9 元/月/平。提升的工业用地楼面均价和厂房租金对制造业企业的利润空间带来了一定压力。

图 11：2010-19 年深圳工业用地楼面价呈上升趋势



数据来源：Wind，中达证券研究

图 12：2010-16 年深圳工业用地租金呈上行趋势

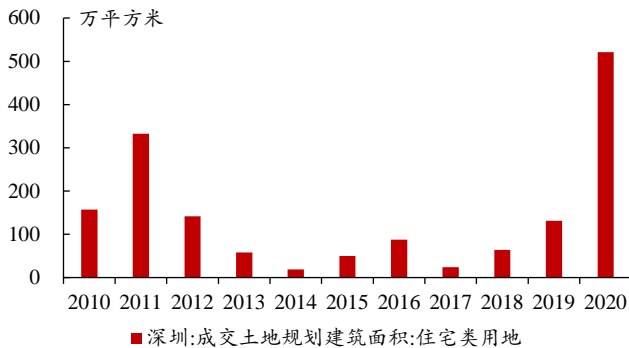


数据来源：Wind，中达证券研究

住宅用地供应偏少，住房压力相对较大。2012-2018 年，深圳住宅用地供给整体偏少，年均成交住宅类用地规划建面仅约 63.5 万方；与此同时，深圳常住人口快速增长，2010-2020 年合计增长 713.6 万人、常住人口年均增长率大幅领先全国（深圳/全国分别为 5.35%/0.53%）。在住宅用地偏少、常住人口大幅增长的共同作用下，深圳住房价格及租金有所上涨，增大了居民的住房压力：根据 Wind 的数据，深圳样本住宅均价和住宅租金在 2011 年 1 月分别为 23372 元/平和 41.4 元/月/平，2021 年 9 月则分别为 54367 元/平和 96.4 元/月/平。

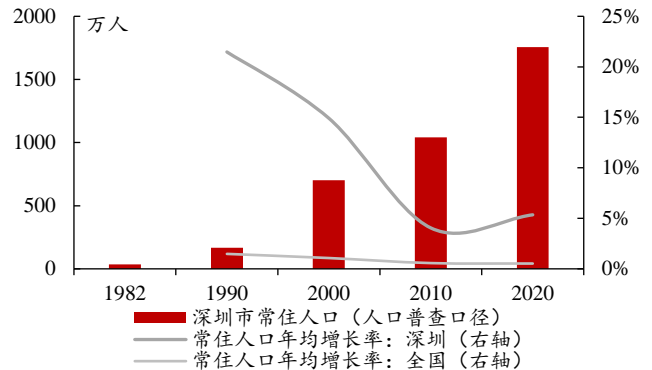


图 13: 2012-2018 年深圳宅地供给较少



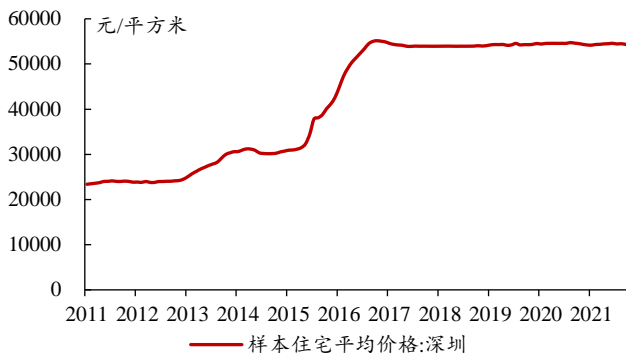
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 14: 2010-2020 年深圳常住人口增长 713.6 万人



数据来源: 国家统计局, 深圳市统计局, 中达证券研究

图 15: 深圳样本住宅均价较高



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 16: 深圳住宅平均租金呈上行趋势



数据来源: Wind, 中达证券研究

相对较高的居住压力对制造业企业的人工成本和人才吸引力带来了一定影响。

较大的住房压力的影响体现在: 1) 部分制造业企业承担的员工成本有所提升:

一方面, 部分劳动密集型制造业企业除需产业用地外, 还需要配套住宅用地满足员工的居住需求, 住宅用地供给偏少、房价增长进一步增加了制造业企业的成本;

另一方面, 较高的商品房价格使劳动力对收入的要求更高, 一定程度上提升了企业的人工成本。2) 较高的居住成本在一定程度上对冲了引才政策对人才的吸引力:

尽管深圳落户门槛相对较低、对落户人才提供丰富补贴、“来了就是深圳人”的口号深入人心, 但商品房价格的高企使部分购房意愿较强的劳动力更偏好房价压力相对较小的城市; 房租的持续提升则进一步加大了部分人群的生存压力, 使其流动至其他城市。根据贝壳研究院的《2021 年毕业季居住洞察报告》, 深圳在毕业季热门城市就业期望指数中的排名由 2020 年的第 4 位降至 2021 年的第 6 位, 相对较高的居住负担为主要原因之一。

表 2：居住负担相对较高等因素导致深圳对就业毕业生的吸引力有所下降

毕业季热门城市就业 期望指数排名	城市	
	2020	2021
1	广州	北京
2	上海	广州
3	北京	上海
4	深圳	成都
5	武汉	杭州
6	南京	深圳
7	郑州	武汉
8	杭州	郑州
9	成都	天津
10	西安	南京

数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

3. 深圳改善政策持续出台，产业转移并非 单向溢出

目前，深圳市政府也注意到了部分企业在土地需求、成本压力等方面的情况，并在招商引资、土地供给等方面提出了改善和支持政策。

加大招商引资力度，鼓励总部企业发展，为重大项目提供服务保障。近年来，深圳为符合深圳产业升级方向的企业进一步加大了招商引资力度。例如，2017年12月，深圳市出台《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》，从落户奖励、贡献奖、办公用房、总部大厦建设等方面对总部企业的引入提出了多项支持措施；2019年10月，深圳市发改委发布《深圳市发展和改革委员会关于申报深圳市2020年重大项目计划的通知》，深圳重大项目可享受审批直通车、集中办理、明确责任单位、分级协调服务等方面的支持；2021年2月，深圳市发布《鼓励跨国公司设立总部企业办法》，进一步吸引跨国企业落户深圳。



表 3：深圳市近年加大总部企业、重大项目招商引资力度

时间	文件	支持措施	概述
2017-12	《深圳市鼓励总部企业发展实施办法》	落户奖励	符合条件的新引进总部企业，给予落户奖励 1000 万元。重点引进的特别重大企业，其落户奖励可在与市政府签订合作协议时另行约定。
		贡献奖	符合条件的总部企业可申请，奖励金额为上一年度形成本市地方财力超过前两年度最高值的 30%，最高不超过 2000 万元。
		租用自用办公用房	每年按自用办公用房租赁合同金额的 50% 给予补助，最多不超过 5 年，每年补助金额不超过 150 万元。
		购置自用办公用房	按购房房价的 10% 给予一次性补助，最高不超过 5000 万元。
		总部大厦建设	符合条件的总部企业可以独立或联合申请总部用地建设总部大厦，其建筑规模应与总部企业形成的地方贡献相适应。
		人才安居保障	总部企业人才纳入人才安居保障范围，可按有关规定申请租购人才住房，并对符合条件的高级管理人员予以优先保障；鼓励有条件的总部企业利用自有土地建设人才住房。
2019-10	《深圳市发展和改革委员会关于申报深圳市 2020 年重大项目计划的通知》	审批直通车服务	各相关审批单位为重大项目提供优质高效的审批服务、审批事项。
		重大项目集中办理	进一步提高重大项目审批效率。
		明确重大项目推进责任单位	每年由市政府与各区（新区）、各部门签订重大项目责任书，按照行业管理、属地管理的原则将重大项目的协调推进责任分解到各区（新区）、各部门，加强重大项目的推进力度
2021-02	《深圳市鼓励跨国公司设立总部企业办法》	重大项目分级协调服务	建立了各区、各部门、各项目单位信息及时沟通、及时反馈的重点投资项目协调信息平台。
		资金奖励	按照新设或增资年度实际使用外资金额分档奖励：对 2000 万—3000 万美元的，给予 300 万元（人民币）奖励；对 3000 万—5000 万美元的，给予 500 万元（人民币）奖励；对 5000 万美元以上的，给予 600 万元（人民币）奖励。

数据来源：政府网站，中达证券研究

支持重点制造业企业、项目及产业链发展，加强工业用地保障。深圳市针对制造业企业的工业用地需求提出了相应解决方案，例如，2021 年 3 月，深圳市政府出台了《关于推动制造业高质量发展坚定不移打造制造强市的若干措施》，提出将在市级重点产业项目遴选中优先解决工业用地需求、强化产业用地和项目落地统筹、支持将较大面积的连片土地出让给链主企业（系统集成能力强、市场占有率高、产业链拉动作用大、年产值不少于 100 亿元的制造业企业）等。这一方面能够保障部分企业在深圳的工业用地需求，一方面也有望稳定制造业企业在工业用地和厂房租金等方面的成本。



表 4：深圳市政府发布政策保障制造业工业用地需求

要点	概述
支持制造业总部扎根发展	<ul style="list-style-type: none"> 在市级重点产业项目遴选中优先解决工业用地需求 鼓励总部企业在自有工业用地上建设企业总部及配套设施
推动制造业重大项目落地	<ul style="list-style-type: none"> 强化产业用地和项目落地统筹 梳理工业百强企业增资扩产项目用地用房需求，优先在所在辖区解决，所在辖区无法解决的，产业部门应及时报市政府统筹安排
发挥链主企业领航作用	支持将较大面积的连片土地出让给链主企业，鼓励其对产业空间进行统一规划管理，在保持用地性质、用途不变的前提下，允许其将一定比例的自有建设用地使用权及建筑物转让给核心配套企业
加强工业用地保障	<ul style="list-style-type: none"> 严厉处置通过股权转让等方式变相炒卖产业用地的行为 在保持工业用地性质、用途不变的前提下，针对建成投产已满一定年限的工业用地，研究出台转让管理规定，科学制定工业用地转让价格评估及增值收益分成机制，提高工业用地流转效率

数据来源：政府网站，中达证券研究

多渠道增大宅地供给，加速建设住房保障体系，缓解企业成本压力、提升深圳人才吸引力。近年来，深圳通过增加建设用地、盘活存量用地等方式增加住宅用地供给，包括增加新供应土地、城市更新等，2021年7月亦提出将通过提高开发强度、改变土地用途等方式增加宅地供给，2020及2021年深圳居住用地计划供应量分别同比增长95.5%和23.9%。另一方面，深圳正加速建设住房供应与保障体系，根据新华社的报导，近两年深圳已累计建设筹集公共住房21.7万套。住宅用地供给的提升和住房保障体系的建设有望稳定房价预期，在一定程度上缓解企业的要素成本压力、提升深圳的人才吸引力。

表 5：深圳部分商业及更新项目可申请调整为居住用途，主要建设为公共住房

土地/项目类型	具体措施
居住用地	通过提高密度分区容积率上限、鼓励轨道站点综合开发等措施来综合提高开发强度
原批准用途为商业的土地整备留用地	可申请将部分或全部商业建筑面积调整为居住用途，建筑面积“30%商品房+70%安居型商品房”
未批规划更新项目	原计划公告更新方向或法定图则主导功能为商业的，将项目更新方向调整为居住方向，出售的公共住房不低于规划容积（不含公共配套设施）的60%
已批规划更新项目	位于已建、在建及已纳入近期建设规划的轨道站点500米范围内的项目可调整更新方向或规划容积率，增加的住宅建筑面积全部用于建设出售的公共住房

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 6：租购并举为深圳住房供应与保障体系的重要方向

住房类型	供应比例	供应形式	供应对象	面积标准	价格
市场商品住房	40%左右	可租可售	符合条件的各类居民	中小户型为主	继续实施宏观调控
政策性支持住房	20%左右	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于90平方米为主	租售价格为市价60%左右
安居型商品房	20%左右	可租可售 以售为主	符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	建筑面积小于70平方米为主	租售价格为市价50%左右
公共租赁住房	20%左右	只租不售	符合条件的户籍中低收入居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体	建筑面积30-60平方米为主	租金为市场租金30%左右；特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金10%

数据来源：政府网站，中达证券研究

多方面政策持续优化，深圳产业转移并非单向外溢。尽管部分企业由深圳向外地转移，但在多方面政策的作用下，深圳近年也成功引入了一系列优秀企业，如2019年7月字节跳动大湾区总部拟落户深圳、2020年6月小米集团国际总部落户深圳等。随着各项政策的改善，深圳的产业或将继续呈现双向移动，产业结构有望进一步优化、城市吸引力也有望进一步提升。

风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。