

## 上海限购降门槛，需求侧政策再放松

房地产

推荐 (维持)

### 核心观点:

- **事件:** 2024 年 1 月 30 日,上海市住建委、上海市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,以更好满足居民合理住房需求,促进区域职住平衡、产城融合。
- **限购门槛降低:** 2024 年 1 月 30 日,上海市住建委、上海市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》,规定自 2024 年 1 月 31 日起,在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满 5 年及以上的非本市户籍居民,可在外环以外区域(崇明区除外)限购 1 套住房。此次《通知》在如下方面优化购房限购政策: 1) **限购区域上**,为全市外环以外(崇明区除外),此前 1 月 13 日上海青浦区、奉贤区等区域分别发布人才购房新政,降低部分区域限购门槛,此次政策影响的区域范围更广泛; 2) **限购对象上**,购房对象为非本市户籍居民,解除已婚门槛。
- **外环外成交面积占比可观:** 2023 年,上海全年共成交商品住宅 1447.89 万方,其中内环内、内外环间、外环外分别成交商品住宅 70.38 万方、247.33 万方、1130.18 万方,占比分别为 4.86%、17.08%、78.06%。2012-2023 年,上海外环外商品住宅成交面积占上海商品住宅成交面积比重持续维持在 70% 以上。此次针对外环外区域限购放松有望对上海楼市产生一定影响。
- **广沪限购陆续放松:** 1 月 27 日,广州市解除建筑面积 120 平方米以上(不含 120 平方米)住房的限购,并且在限购区域内,居民家庭将自有住房用作租赁住房并备案登记的、或在存量房交易系统中取得房源信息编码并挂牌计划出售的,可在购房时相应核减家庭住房套数。2023 年 7 月,中央政治局会议曾提到“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,实时调整优化房地产政策,因城施策用好政策工具箱,更好满足居民刚性和改善性住房需求”。2023 年全年商品房销售面积 11.17 亿方,同比下降 8.5%。广州、上海陆续降低限购门槛,我们认为楼市需求侧政策支持力度有望持续加大。
- **投资建议:** 上海优化住房限购政策,外地居民连续缴纳社保或个税已满 5 年以上可在外环外区域(崇明区除外)购买 1 套住房。上海外环外区域的商品住宅成交面积占全市的 70% 以上,此次降低限购门槛或对上海楼市整体起积极作用。考虑到春节将至,我们认为此次政策或有一定的时滞,持续深耕上海等一线城市的房企或将受益。需求侧政策或将持续放松,我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势,市占率有望进一步抬升,供给端政策持续放松或对部分房企产生较大边际影响。我们看好:万科 A、招商蛇口、保利发展、滨江集团、龙湖集团、金地集团、新城控股;建议关注:1) 优质开发:绿城中国、华润置地、中国海外发展;2) 优质物管:华润万象生活、中海物业;3) 优质商业:大悦城、恒隆地产;4) 代建龙头:绿城管理控股;5) 中介龙头:贝壳-W。
- **风险提示:** 政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

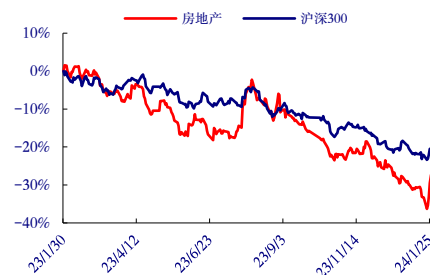
### 分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu\_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

### 相对沪深 300 表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

### 相关研究

【银地地产】完善经营性物业贷政策,融资端支持力度加大\_经营性物业贷政策点评

## 目 录

|                    |   |
|--------------------|---|
| 一、限购门槛降低.....      | 3 |
| 二、外环外成交面积占比可观..... | 3 |
| 三、广沪限购陆续放松.....    | 4 |
| 四、投资建议.....        | 5 |
| 五、风险提示.....        | 5 |

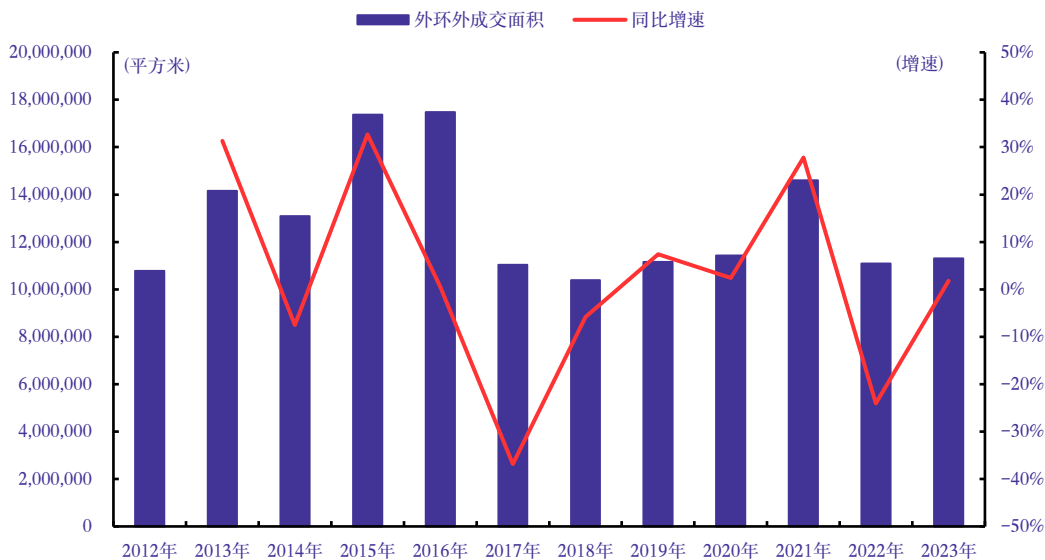
## 一、限购门槛降低

2024年1月30日，上海市住建委、上海市房管局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自2024年1月31日起，在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。此次《通知》在如下方面优化购房限购政策：1) 限购区域上，为全市外环以外（崇明区除外），此前1月13日上海青浦区、奉贤区等区域分别发布人才购房新政，降低部分区域限购门槛，此次政策影响的区域范围更广泛；2) 限购对象上，购房对象为非本市户籍居民，解除已婚门槛。

## 二、外环外成交面积占比可观

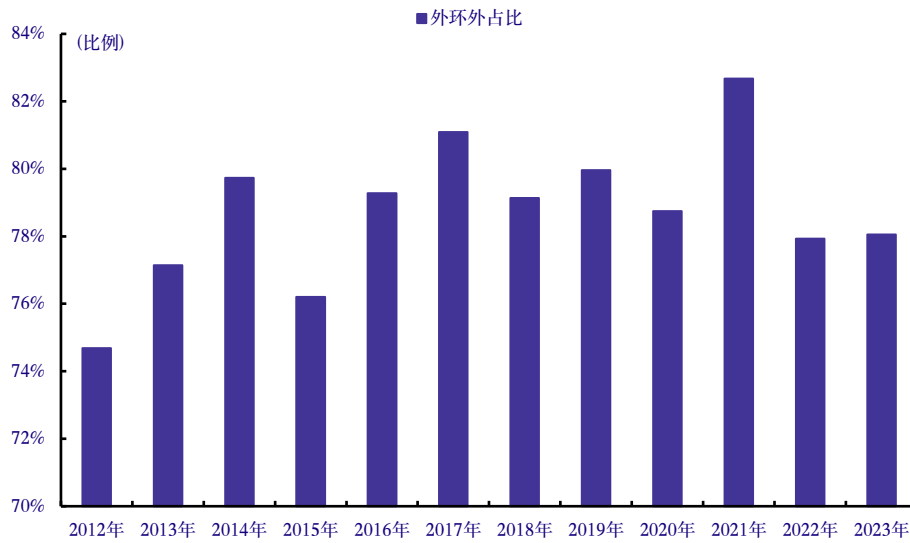
2023年，上海全年共成交商品住宅1447.89万方，其中内环内、内外环间、外环外分别成交商品住宅70.38万方、247.33万方、1130.18万方，占比分别为4.86%、17.08%、78.06%。2012-2023年，上海外环外商品住宅成交面积占上海商品住宅成交面积比重持续维持在70%以上。此次针对外环外区域限购放松有望对上海楼市产生一定影响。

图1：2012-2023年上海外环外成交面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

图2：2012-2023年上海外环外商品住宅成交面积占上海成交面积占比

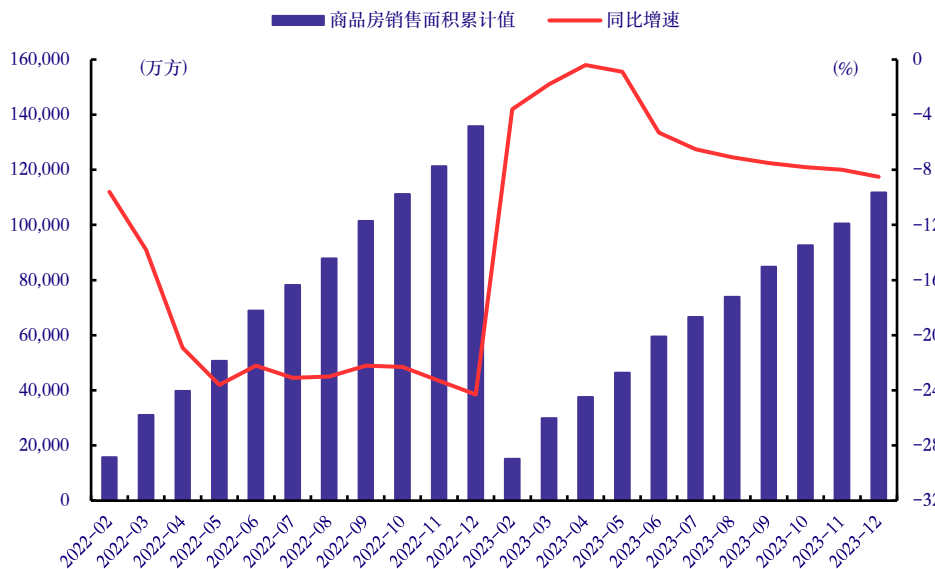


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

### 三、广沪限购陆续放松

1月27日，广州市解除建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房的限购，并且在限购区域内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并备案登记的、或在存量房交易系统中取得房源信息编码并挂牌计划出售的，可在购房时相应核减家庭住房套数。2023年7月，中央政治局会议曾提到“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，实时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求”。2023年全年商品房销售面积11.17亿方，同比下降8.5%。广州、上海陆续降低限购门槛，我们认为楼市需求侧政策支持力度有望持续加大。

图3：2022-2023年商品房销售面积及同比增速



资料来源：Wind，中国银河证券研究院

## 四、投资建议

上海优化住房限购政策，外地居民连续缴纳社保或个税已满 5 年以上可在外环外区域（崇明区除外）购买 1 套住房。上海外环外区域的商品住宅成交面积占全市的 70%以上，此次降低限购门槛或对上海楼市整体起积极作用。考虑到春节将至，我们认为此次政策或有一定的时滞，持续深耕上海等一线城市的房企或将受益。

需求侧政策或将持续放松，我们认为头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势，市占率有望进一步抬升，供给端政策持续放松或对部分房企产生较大边际影响。我们看好：万科 A、招商蛇口、保利发展、滨江集团、龙湖集团、金地集团、新城控股；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：华润万象生活、中海物业；3) 优质商业：大悦城、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W。

## 五、风险提示

政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

## 图表目录

|  |   |
|--|---|
| 图 1： 2012-2023 年上海外环外成交面积及同比增速 .....         | 3 |
| 图 2： 2012-2023 年上海外环外商品住宅成交面积占上海成交面积占比 ..... | 4 |
| 图 3： 2022-2023 年商品房销售面积及同比增速 .....           | 4 |

## 分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

**胡孝宇**，房地产行业分析师，3年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

## 免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，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而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券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进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券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。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

## 评级标准

| 评级标准   | 评级              | 说明                     |
|--|-----------------|------------------------|
| 评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以摩根士丹利中国指数为基准。 | 行业评级            | 推荐：相对基准指数涨幅10%以上       |
|  |                 | 中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间  |
|  |                 | 回避：相对基准指数跌幅5%以上        |
| 公司评级   | 公司评级            | 推荐：相对基准指数涨幅20%以上       |
|  |                 | 谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间 |
|  |                 | 中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间   |
|  | 回避：相对基准指数跌幅5%以上 |                        |

## 联系

### 中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

### 机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi\_yj@chinastock.com.cn  
 苏一耘 0755-83479312 suyiyun\_yj@chinastock.com.cn  
 上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru\_yj@chinastock.com.cn  
 李洋洋 021-20252671 liyangyang\_yj@chinastock.com.cn  
 北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn  
 唐嫚玲 010-80927722 tangmanling\_bj@chinastock.com.cn