

## 房地产

2024年05月13日

## 解决实际居住需求为导向，北京、深圳优化限购政策

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

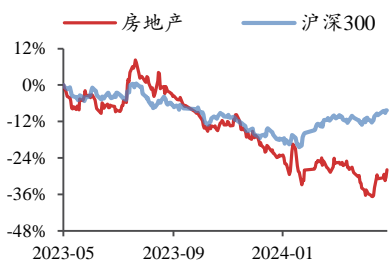
qidong@kysec.cn

haoying@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790123060017

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《深圳、西安、杭州放松限购政策，加快去化存量房产—行业周报》  
-2024.5.12

《供需两端重塑，低成本走出危机—房地产行业 2024 年中期投资策略》  
-2024.5.6

《消化存量优化增量，房地产发展新模式进程加快—行业点评报告》  
-2024.5.5

### ● 深圳分区优化住房限购政策，促进楼市平稳健康发展

2024年5月6日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》：一、非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区（以下简称7区）范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；二、有两个及以上未成年子女的本市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在7区范围内再购买1套住房；三、同时满足设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上条件的企事业单位，可在7区范围内购买商品住房，用于解决员工住房等需求；四、支持在本市有开发项目的房地产开发企业以及相关房地产中介机构开展商品住房“收旧换新”和“以旧换新”工作。在此次限购政策调整前，深圳已持续发布楼市放松政策，如2023年8月30日执行“认房不认贷”，2023年9月25日下调住房贷款利率下限、2024年2月7日放松购房个税社保年限要求。

### ● 时隔13年首次调整，北京五环外限购政策放松

2024年4月30日北京市住建委发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》，提出在执行现有住房限购政策的基础上，允许在京拥有2套住房的京籍居民家庭、在京拥有1套住房的京籍单身人士、在京拥有1套住房且连续5年在北京缴纳社保或个税的非京籍居民家庭和单身人士，在五环外新购买1套住房。即代表在京已经有房的家庭或单身，之后便可在五环外再购买一套商品住房。值得注意的是，此次是自2011年起执行了13年的住房限购政策的首次调整。根据中原地产研究院统计数据，北京约80%的新建商品房房源成交目前集中在五环外，所以我们认为此次北京限购放松将利好郊区新盘，特别是改善型新盘，有望提升市场活跃度。

### ● 投资建议

从行业基本面来看，地产需求端仍然较弱。根据克而瑞公布数据，4月重点30城新房成交环比下降17%，同比下降43%，前4月累计同比降47%。此次北京、深圳相继放松非核心区域限购政策，有利于进一步活跃市场，提振全国楼市信心。同时该两次调整，均是在此前限购政策调整基础上继续进行一定程度松绑，坚持以实际居住需求为导向，所以这也意味着未来一线城市楼市政策优化节奏整体仍将是“渐进式”的。同时4月30日中央政治局召开会议强调“统筹研究消化存量房产和优化增量住房”，所以在新的市场形势下，我们预计上海、广州也将会同步优化限购政策，后续全国楼市政策将保持宽松趋势。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。受益标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产、华发股份等优质央国企；（2）万科A、滨江集团、新城控股等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● 风险提示：政策推进节奏不确定性、地产行业修复不及预期。

**附图 1：深圳 5 月 6 日分区优化住房限购政策**

户籍情况	婚姻情况	个税、社保缴纳年限	是否拥有住房	信贷情况/其他	购房资格	最低首付比例	房贷利率
深户	家庭	无年限要求	无住房	认房不认贷	2	3成	3.85%
			1套住房	无房贷记录	1	4成	3.85%
				房贷已结清	1	4成	3.85%
				1笔房贷未结清	1	4成	4.25%
				2笔及以上房贷未结清	1	4成	4.25%
				2套及以上住房	有两个及以上未成年子女	1 (盐田区、宝安区 (不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内)	4成
	单身 (含离异)	无住房	认房不认贷	1	3成	3.85%	
非深户	家庭&单身 (含离异)	3年调整为在盐田区、宝安区 (不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内1年	无住房	认房不认贷	1	3成	3.85%
			1套住房		禁止购买		
单位	要求		购房政策				
企事业单位	设立年限满1年、在本市累计缴纳税款金额达100万元人民币、员工人数10名及以上		盐田区、宝安区 (不含新安街道、西乡街道)、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区购买商品住房, 用于解决员工住房等需求。				
备注: 1、此前调整为2024年2月7日, 深圳市住房和建设局发布《关于优化住房限购政策的通知》。 2、蓝色框为2024年5月6日《关于进一步优化房地产政策的通知》最新调整。							

资料来源：安居客深圳、新京报公众号、开源证券研究所

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

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。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

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、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。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。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn