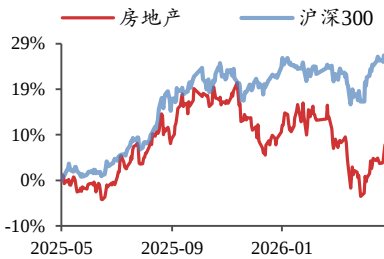


房地产

2026 年 05 月 04 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

- 《成交数据向好，积极信号开始显现——行业周报》-2026.4.26
- 《成交数据同比增长，南京郑州公积金政策优化——行业周报》-2026.4.19
- 《行业基本面仍在筑底，一线城市率先企稳——行业点评报告》-2026.4.17

深圳限购进一步放松，全面提升公积金额度

——行业点评报告

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

● 事件：深圳化调整住房限购政策及公积金贷款政策

2026 年 4 月 29 日，深圳住建局印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》，进一步优化调整住房限购政策、进一步优化调整住房公积金贷款政策，自 2026 年 4 月 30 日起施行。

● 核心区域限购套数增加，利好改善型需求释放

本次政策针对限购局部调整，在福田、南山及宝安新安街道这一核心优质区域，允许特定群体增购 1 套住房。具体包括：深户家庭可购第 3 套；非深户（社保/个税满 1 年）家庭可购第 2 套；持有效居住证的非深户家庭可直接购 1 套（无需社保），其他区域政策不变。政策利好区域内改善型需求及长期在深工作但此前受限的非户籍家庭，有助于促进职住平衡。区域二手房及改善型新房有望迎来成交量回升，带动整体市场情绪好转。

● 公积金贷款额度上调，深圳新房市场承压

本次政策对首套房、多子女家庭、初婚初育家庭公积金贷款额度给予更高上浮比例，个人额度由 60 万提至 70 万，家庭由 110 万提至 130 万；首套房、多子女家庭、保障房等上浮比例均有明显提高，且多种情形可累加，家庭最高可贷 351 万元。深圳 2026 年 1-3 月新房成交 0.47 万套，同比-50.1%；二手房成交 1.69 万套，同比-0.9%；4 月 1-28 日新房成交 2548 套，同比-2.3%；二手房成交 6689 套，同比+2.5%。价格端，深圳 3 月新房和二手房价格指数环比分别+0.2%、+0.4%，环比有企稳趋势。整体来看深圳二手房成交趋稳，新房去化压力较大，本次政策调整有望带动核心区域改善型新房成交，帮助房企加快资金回笼，以价稳为前提、以量升为目标，巩固价格企稳成果。

● 投资建议

继 2025 年底以来，北京、上海陆续放松限购和公积金政策，此次深圳的跟进政策调整精准施策、符合预期：限购仅针对核心区域特定群体松绑，公积金则普遍加力惠及各类购房需求。短期来看，核心区域的二手房及改善型新房成交有望回暖，市场信心将得到一定提振；但由于居民预期仍是关键变量，政策对远郊区域的传导效应可能有限。推荐标的：（1）布局城市基本面较好、善于把握改善型客户需求的强信用房企：绿城中国、建发国际集团、招商蛇口、中国金茂、中国海外发展、建发股份、滨江集团、越秀地产；（2）住宅与商业地产双轮驱动，同时受益于地产复苏和消费促进政策：华润置地、新城控股、龙湖集团；（3）“好房子，好服务”政策下服务品质突出的优质物管标的：华润万象生活、绿城服务、保利物业、招商积余、滨江服务、建发物业。

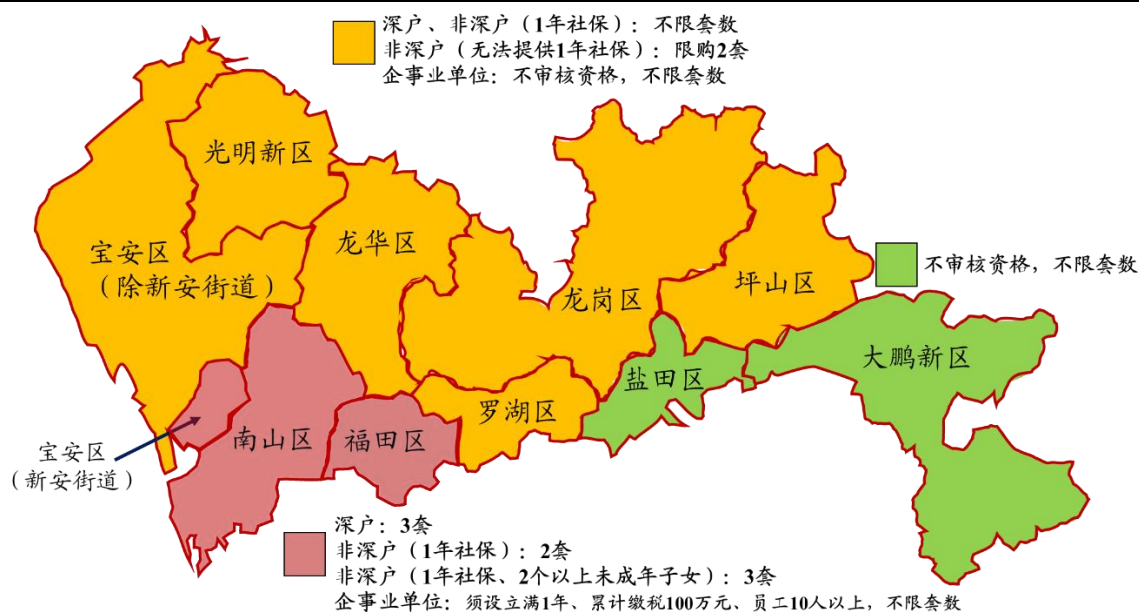
● 风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大。（2）政策放松不及预期。

附图 1：深圳房地产新政包含限购、公积金两方面

一、优化限购			
购买区域	家庭子女情况	调整前限购套数	调整后限购套数
南山区、福田区、宝安区 新安街道	深户	2套	3套
	非深户（有1年社保）	1套 （如果有2个及以上未成年子女，2套）	2套 （如果有2个及以上未成年子女，3套）
	持有有效深圳经济特区居住证的非本市户籍居民家庭（办理门槛低：社保1年 or 大专以上学历）	此前无	1套
	企事业单位	须设立满1年、累计缴税100万元、员工10人以上，不限套数	本次无调整
罗湖区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明新区、宝安区（不含新安街道）	深户、非深户（有1年社保）	不限套数	
	非深户（无法提供1年社保）	2套	
	企事业单位	不再审核资格，不限套数	
深汕合作区、盐田区、大鹏新区	不再审核	不限套数	
二、优化公积金额度			
	额度	上浮情况	上浮最高额度
公积金	个人申请70万；家庭申请130万（此前分别为60、110）	首套住房的，额度上浮60%；初婚初育居民家庭、有两个及以上子女的居民家庭可以分别上浮50%、70%；购买本市保障性住房的，上浮40%。	个人最高可贷189万元，家庭最高可贷351万元（此前为126、231万元）。

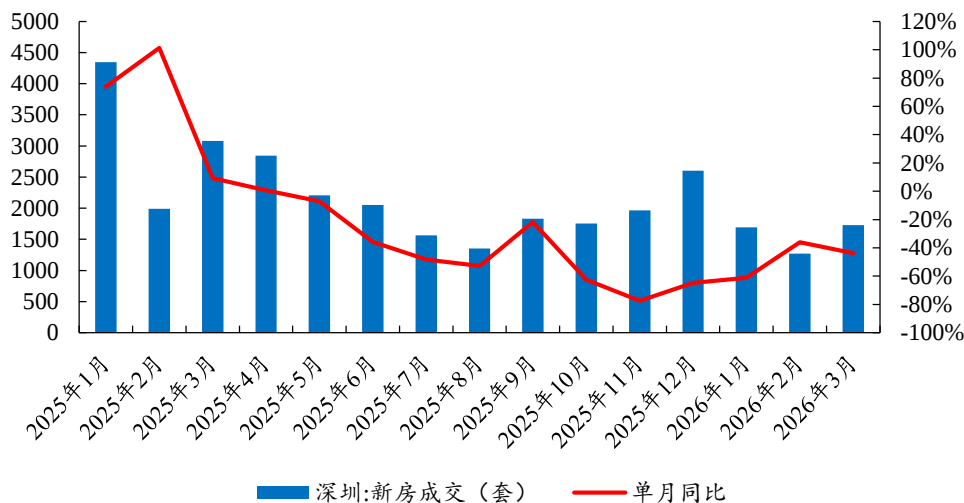
资料来源：深圳市住建局、开源证券研究所

附图 2：深圳房地产限购调整主要针对核心区域



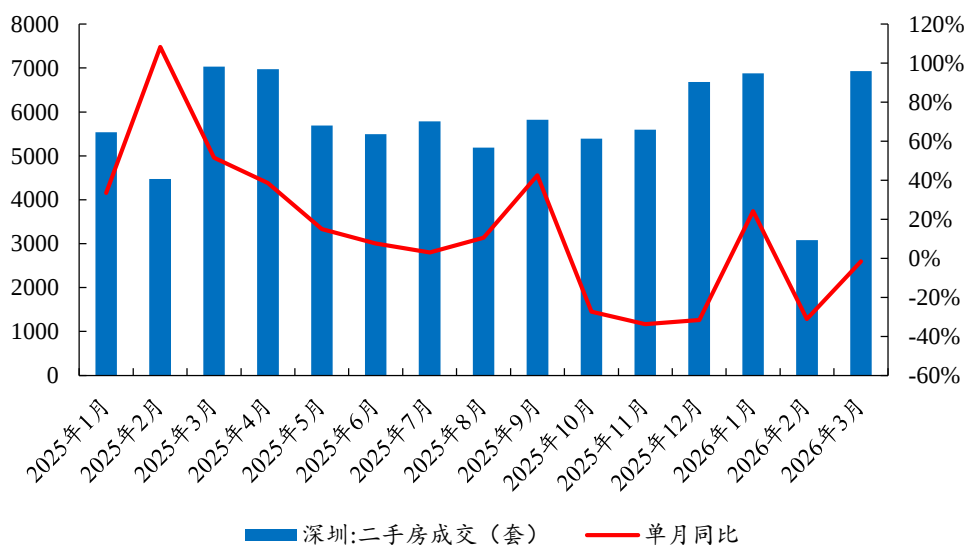
资料来源：深圳市住建局、开源证券研究所

附图 3：2026 年 3 月深圳新房成交套数同比-43.8%



数据来源：Wind、开源证券研究所

附图 4：2026 年 3 月深圳二手房成交套数同比-1.5%



数据来源：Wind、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R4（中高风险），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境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为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

本研究报告的署名人员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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告，并对内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了署名人员的研究观点，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。本报告署名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。

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，过往的业绩表现不应作为其日后表现的预示。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。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

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。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3层
邮编：200120
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

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

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