

【每周经济观察】2019年第20期

2018年中以来地产调控政策梳理

❖ 2018年中以来地产调控政策梳理

梳理去年年中以来的房地产调控政策可知，中央层面对房地产调控的政策更加放权与愈加精细化。“因城施策”的调控特点逐渐清晰，各城市在“因城施策”的导向下根据当地经济和房市运行情况，调整制定差异化的调控政策会成为主流，**调控择机权下沉、因城施策、精细化、差异化是当下的调控特征**，以上特征目前仍在持续且深化，后续关注点在于因城施策试点是否扩围、长效机制的完善下短期行政化限制措施退出的配合。

中央层面梳理：保持房住不炒与因城施策的大基调定力

去年七月中央政治局会议首次提出“六稳”，侧面反映经济下行压力逐步加大，但会议对房地产调控的提法仍然保持定力。在随后的一系列重要会议上，房地产调控的大基调一直未改。在今年一季度部分省市房地产市场升温之际，4月政治局会议再提“房住不炒”和因城施策，再次纠正了市场对房市调控政策简单的老的“放松”的预期。“房住不炒”和“因城施策”的政策定力仍在。

地方层面逐月梳理：从下至上的分化调整取代从上至下的大开大合

从去年后半年的地产严控到年初以来的精准施策，地方政府房市调控政策逐渐呈现分化趋势，依据当地市场情况具体施为，地方政策更加富有弹性。纵观近一年的地方房地产调控政策演变，“房住不炒”和“因城施策”仍是大基调，房地产市场乱象整治和完善住房保障体系是工作重点，人才政策是地方调控差异化的另一大看点。

对于房价预期依然敏感：地方政府更加重视对媒体舆论的引导和纠正

稳预期是2019年房市调控的重要目标。自去年年中提出因城施策以来，各地方均出现不少关于房地产调控放松的谣言，主要集中在二线热点城市。当地政府部门高度重视，在政策调控的同时，更加注重舆论引导和预期管理，及时对市场虚假信息做出反馈，引导消费者预期回归理性。

❖ 每周经济观察

政策调控下商品房市场本周有所降温。商品房销售面积环比下降，百城土地成交面积环比减少，土地溢价率继续回落。此外，生产数据稍显疲态，边际走弱。电力耗煤量、工业品、钢价和高炉开工率均出现回落。物价方面，农产品价格与菜篮子产品批发价延续下跌态势。但猪肉价格上涨迅速，比上周五上升2.79%。

受央行近期流动性投放影响，DR007下行，短期市场流动性较为充裕。USDCNY即期汇率收于6.9161。美国PMI新订单指数大幅下降，非农新增就业人口不及预期，就业形势正趋于严峻。美联储主席鲍威尔表示“美联储正在密切关注贸易谈判和其他事件的进展对美国经济前景的影响，将采取适当行动来维持经济增长”，市场对美联储年内降息的预期在逐渐增强。

华创证券研究所

证券分析师：张瑜

电话：010-66500918

邮箱：zhangyu3@hcyjs.com

执业编号：S0360518090001

相关研究报告

《【华创宏观】每周经济观察：钱都流向了哪里？——图观各类资金流向》

2019-04-29

《【华创宏观】每周经济观察：美、德、中未来产业发展的竞合分析》

2019-05-12

《【华创宏观】保持定力，刚柔并济——简评2019年1季度货币政策执行报告&每周经济观察》

2019-05-19

《【华创宏观】每周经济观察：食品项价格共振，CPI变数加大》

2019-05-26

《【华创宏观】每周经济观察：地产销售回落，同业存单信用分化》

2019-06-02

目 录

一、2018 年中以来房地产政策梳理.....	4
(一) 2018 年年中以来, 中央层面对房市调控的口子从未放开	4
(二) 从严控到“因城施策”, 地方政府房地产政策高压线仍在.....	5
(三) 地方政府更加重视对媒体舆论的引导和纠正	6
二、每周经济观察.....	6
(一) 政策调控下商品房市场降温.....	7
(二) 电力耗煤量、工业品、钢价和高炉开工率均出现回落.....	7
(三) 猪肉价格上涨迅速, 蔬菜价格持续走低.....	7
(四) DR007 下行, 国债收益率下降	8
(五) CNY 下跌, 美元指数大幅下行.....	9
附录.....	10

图表目录

图表 1	2018 年中以来中央层面对房地产市场的定调.....	4
图表 2	部分地方政府对房市谣言的反应.....	6
图表 3	地产销售面积环比下降.....	7
图表 4	钢价回落幅度较大.....	7
图表 5	食品价格下跌.....	8
图表 6	猪肉价格上涨迅速（元/公斤）.....	8
图表 7	DR007 下行.....	8
图表 8	国债收益率环比下行.....	8
图表 9	USDCNY 即期汇率下跌.....	9
图表 10	美元指数大幅下行.....	9

一、2018年中以来房地产政策梳理

2018年年中的中央政治局会议提出“因城施策”，虽然中央一再强调“房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”，但市场情绪已开始悄然躁动，房价走势斜率拉正，同比涨幅开始回升，到今年一季度，房市甚至出现“小阳春”一说。在此背景下，中央和地方对房地产的态度是否已经转向？我们对自去年年中以来中央和地方对房地产市场的表态和调控政策进行了大致梳理，得出结论：中央层面对房地产调控的顶层设计更加精细化，在各地房地产市场差异化运行的背景下，房地产调控政策也在逐步优化且分化。

未来，各城市在“因城施策”的导向下根据当地经济和房市运行情况，调整制定差异化的调控政策会成为主流，从下至上的分化调整将逐步取代过去从上至下的大开大合调控，调控择机权下沉、因城施策、精细化、差异化是当下的调控特征，以上特征目前仍在持续且深化，后续关注点在于因城施策试点是否扩围、长效机制的完善下短期行政化限制措施退出的配合。

（一）2018年年中以来，中央层面对房市调控大基调未变

2018年7月，中央政治局会议首次提出“六稳”，侧面反映经济下行压力逐步加大，但会议对房地产调控的提法仍然有定力。住建部在后半年的工作部署中深入落实会议精神，治理房市乱象，保持房市调控政策的延续性。10月的中央政治局会议指出经济下行压力有所加大、长期积累的风险隐患有所暴露，即使在严峻的经济形势判断下，中央仍没有放松房地产调控政策。在12月召开的中央经济工作会议上，重申“房住不炒”的原则。两会再次为房地产市场未来发挥定下基调。在今年一季度部分省市房地产市场升温之际，4月的政治局会议再提“房住不炒”和因城施策，再次纠正了市场对房市调控政策放松的预期。

图表 1 2018年中以来中央层面对房地产市场的定调

时间	会议或行动	主要内容
2018.7.31	中央政治局会议	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
2018.8	部分城市房地产工作座谈会	住建部在辽宁沈阳召开部分城市房地产工作座谈会，关注点落在加快制定住房发展规划和楼市调控不力的问责机制。
2018.9	住建部专项活动	住建部再次要求各地要持续深入开展专项行动，通过部门联合执法，把打击侵害群众利益违法违规行为，作为整治房地产市场乱象工作的重中之重。通过进一步规范房地产市场秩序，切实维护人民群众的合法利益。
2018.11	住建部开展房市整治	11月8日，住建部重拳治理房地产市场失信行为，拟将101种违法违规行为“拉黑”；11月13日，住建部通报各地专项行动查处的第三批违法违规房地产开发企业和中介机构。
2019.12.19	中央经济工作会议	要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。
2019.12.24	全国住房和城乡建设工作会议	2019年将以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。
2019.1.21	省部级主要领导干部专题研讨班	习近平总书记在坚持底线思维着力防范化解重大风险研讨班开班式上提出要稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案。
2019.3.5	政府工作报告	更好解决住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

2019.3.18	韩正到住房和城乡建设部调研并主持召开座谈会	第一，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持一城一策、因城施策，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案试点；第二，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，夯实城市主体责任，落实好省级政府监控和指导责任，坚决防范化解房地产市场风险；第三，完善住房租赁市场体系，建立健全住房租赁相关法律法规，健全住房保障体系基本制度；第四，通过完善土地和税费政策等，盘活空置闲置住房。
2019.4.19	中央政治局会议	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。

资料来源：政府网站，华创证券

（二）从严控到“因城施策”，地方政府重塑地产生态，对房价预期炒作仍敏感

我们对重点城市去年年中以来的房地产相关政策措施进行了简单梳理（附录）和总结。

2018年7月，绝大部分省市延续严格的地产调控政策，以公积金政策为抓手，严控房地产市场，坚持房住不炒的基调，继续出台进一步的限购限贷政策。地方房市政策出台频繁或与当月政治局会议的召开相呼应。**8月份各地调控政策保持从严态势，加强市场监管类政策占主流**。各省市密集出台各种措施和方案，开展房地产整治，规范房地产市场秩序。采取行动打击楼市乱象，严厉打击投机性炒房和虚假房地产广告，打击房地产“黑中介”，整治违法违规开发企业。

9月，不同省市结合当地情况精准施策，**调控政策趋向于多元化，限售限价限购政策、公积金政策和整顿市场秩序多面开花**，保障合理需求，抑制不合理需求。各省市继续在人才政策方面做文章，在购房和公租房方面给与优惠措施。**10月**，各地楼市调控方向和力度基本与上月保持一致，**限制类政策不再持续升级，出台政策频率明显趋缓**，加强市场监管，稳控楼市秩序仍然是调控重点。

11月以来，各地**累计发布房地产调控政策**相较此前几月有所减少，但**调控并未松动**。部分城市在预售限售方面出台了一些手段，但是预售限售政策调整并没有在全国大面积展开。与此同时，多个城市为吸引人才，加大了各种优惠政策及补贴力度；多地调整落户政策，以放宽条件为主。**各省市12月出台的监管政策明显减少**，各地因城施策调控房市，政策松紧步调出现分化，比如承德继续实行严格的限购限贷等管控措施，而菏泽取消新住房限制转让措施。与此同时，衡阳政府放开限价的通知第二天即撤销，各省市对房价调控仍呈现保守姿势。衡阳撤销“取消市城区限价政策”的通知一事给各地政府泼了一盆冷水，**一城一策、因城施策并不代表地方政府可以随意施为，房价依然是高压线**。

19年1月，各省市两会、住房和城乡建设工作会议依次召开。在中央定调的基础上，各省市在政府工作报告中纷纷提出“因城施策”，结合城市经济发展水平、人口流动和现有房价等基本情况，积极探索热点城市“一城一策”实施方案。以此同时，各省市继续积极响应中央号召，加快发展住房租赁市场，稳妥推进房地产长效机制取得实质进展，完善住房保障体系。**各城市调控政策开始有所分化**：部分城市保持严厉调控政策的持续性，如海口；一些城市因城施策，尝试对房地产调控政策进行边际放松，如重庆提高高档住房起征点，上海调整房产税房产原值减除比例，北京在朝阳区新建项目上尝试取消限价等等。

19年2月，各省市房地产调控政策继续以稳为主，但已出现分化趋势：京上广深等一线大城市延续调控政策，保障政策的持续性，深圳明确2019年房市目标是三稳，上海明确房地产调控不变等等。另一方面，一些城市在“房住不炒”的基础上结合一城一策寻求房地产市场调控的优化，比如2月20号安徽阜阳宣布2019年之后挂牌的土地出让公告均取消限价条款，清远将提高个人贷款额度，金华间接放松公积金贷款人资格申请，合肥部分银行宣布对房贷已结清的购房人实施二套房贷利率同首套房贷利率的措施等等。在因城施策分化的同时，各地纷纷放开落户政策，尤其在人才引进方面，出台了不少政策，如西安可本科生直接落户，南京取消积分落户指标限制等等。

3月房地产政策仍以稳为主，最近的房地产调控措施主要集中在**规范商品房销售、打击销售过程中违法违规行为**方

面。二三线城市人才政策频出，人才门槛不断放低，优惠补贴不断加大。落户政策不断放开，与人才引进相结合，石家庄已实行零门槛落户。

在一季度楼市升温苗头显现的背景下，4月19日中央政治局开会再提“房住不炒”。按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住建部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。在中央政治局会议后，各地政府对于房价的关注度会提高，对楼市的态度会更加趋于谨慎。4月初，发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，提出加大户籍改革力度，推动已就业的农村转移人口落户，并对各级别城市作了相应的落户安排。但放宽落户不等于放松房地产调控。实际上，我国户籍制度改革给房地产带来的提振效果正在弱化。

5月份，商品房销售环比回落，百城土地溢价率下降，地产融资环境边际收紧。银保监会5月17日印发《关于开展“巩固治乱象成果 促进合规建设”工作的通知》，房地产融资乱象是重点整治领域。此外，监管部门将收紧部分房企公开市场融资，包括债券及ABS产品。住建部亦对房价涨幅过快的城市进行了两次预警。在“稳地价、稳房价、稳预期”的政策大基调下，地方的地产政策调控分化将更加明显，“因城施策”的调控特点愈加清晰，房地产市场乱象整治和住房保障体系建设仍然是当前地方地产调控的工作重点和方向，人才政策也是一大看点。

（三）地方政府更加重视对媒体舆论的引导和纠正

稳预期是2019年房市调控的重要目标。在自媒体流行和社交网络发达的时代，媒体对房价的报道会对消费者预期产生极大影响，不实报道危害甚大，会扰乱当地的房地产市场秩序。自去年年中提出因城施策以来，各地方均出现不少取消“限售限价限购”的谣言，主要集中在二线热点城市。当地政府部门高度重视，在政策调控的同时，更加注重舆论引导和预期管理，及时对市场虚假信息做出反馈，引导消费者预期回归理性。

图表 2 部分地方政府对房市谣言的反应

时间	城市	具体情况
2018/10/16	厦门	针对微信上谣传“厦门楼市限购全面取消”的消息，厦门市国土资源与房产管理局16日发布辟谣声明。
2018/10/19	广州	网传“广州市增城、南沙、花都等部分外围区域将放开限价”，19日晚，广州市住建委发布《关于我市进一步规范房地产市场管理的说明》并指出，要继续坚决执行现行各项调控措施不动摇，继续严格对新建商品住房开展价格指导。
2018/12/28	合肥	针对有传言称合肥对限购松绑一事，合肥市房管局有关人士表示，合肥市未出台任何放松现有限购政策的文件，“一个月社保可买房”主要针对落户人才。
2019/2/17	南京	针对媒体关于“南京房价突破限价”、“南京调控放松”的不实报道，南京政府部门及时辟谣，强调将继续贯彻中央关于坚决遏制房价上涨的重要决策，坚持房地产市场调控政策不动摇，力度不放松。
2019/3/20	郑州	3月20日晚间，郑州多位房产中介声称，接到房管局电话通知，郑州经开区、高新区、航空港区的限购政策即将解除。该消息在当地传播甚广，并有不同版本的政策在朋友圈流传。次日郑州市住房保障和房地产管理局工作人员出面辟谣。
2019/3/21	济南	济南市城乡建设委回应“楼市调控放松”的信息，再次重申，将继续贯彻落实“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持“房住不炒”的定位。在落实“一城一策”工作的同时，将继续严格执行已出台的调控政策，保持政策的连续性、稳定性，坚决遏制投机炒房，并强化舆论引导和预期管理，继续做好价格指导工作。3月27号，济南出台了《关于依法严厉打击散布、传播房地产市场调控不实信息行为的通知》。

资料来源：相关政府网站，华创证券

二、每周经济观察

(一) 商品房市场有所降温

因一线城市和三线城市端午当日数据暂时缺失，以截止至周四的一周数据进行对比，上周商品房销售面积环比下降。30大中城市商品房日均成交面积51.08万平方米。较上周可比数据下降1.56%，其中，一线、二线城市分别下降16.08%和4.48%，三线城市上升12.88%（图表3）。

截至6月2号，当周土地成交面积环比减少，土地溢价率继续回落。100大中城市成交土地占地面积1075.39万平方米，环比下降4.62%，同比下降35.85%；100大中城市成交土地溢价率回落至16.81%，比前一周减少1.78个百分点。

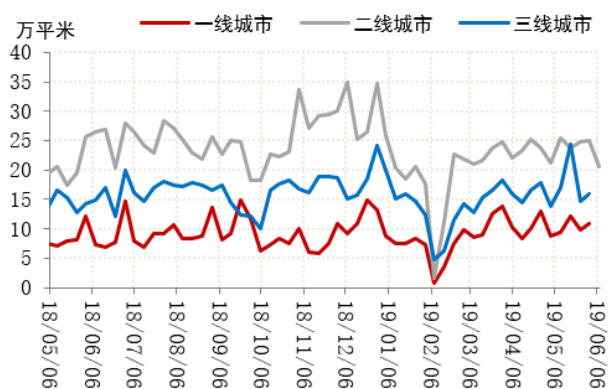
6月5日，财政部公布2018年全国财政支持保障性安居工程建设情况。“2018年全国保障性安居工程财政支出7372亿元，支持棚户区改造开工626万套，完成30万套公租房配套基础设施建设，完成农村危房改造190万户。”

住房保障方面，石家庄降低新就业职工申请住房保障的收入门槛；北京公租房新版合同可依市场情况调整租金。**房地产整治方面**，西安多部门联合执法对房地产市场主体的违法违规行为进行整治，坚决问责滥用职权进行隐瞒包庇者，此次治理工作将持续到年底。此外，西安重申购房资格审核，违规者将被取消家庭成员五年购房资格；哈尔滨市从6月1日至10月31日将开展房地产开发企业违法违规行为专项整治。**其他方面**，陕西住建厅进一步加强商品房预售管理，严格商品房预售许可审批和公示制度，加强事中事后监管；南京市高淳区购房申请手续简化，不需提供社保或个税证明；安徽六安市发布通知规范新建商品房的交付。

(二) 电力耗煤量、工业品、钢价和高炉开工率均出现回落

上周生产数据稍显疲态，边际走弱。六大发电集团日均耗煤量57.32万吨，周环比下降1.92%，同比下降16.52%。端午假期当天休市，无工业品和钢材等交易价格数据。周四，南华工业品指数收于2223.44，相比上周五下跌1.75%；Myspic综合钢价指数收于145.45，相比上周五下降1.29%（图表4），全国水泥价格指数收于150.21，相比上周五下降0.1%；螺纹钢活跃期货结算价收于3713元/吨，相比上周五下降1.49%，粗钢价格收于3550元/吨，相比上周五下降1.39%。截至周三，国产铁矿石价格687.48元/吨，相比上周五上升1.34%，进口铁矿石价格800.68元/吨，相比上周五下降0.93%，国产铁矿石价格持续上升，进口铁矿石价格仍在下降。周五，6大发电集团煤炭库存1758.53.63万吨，周环比上升0.57%。上周全国高炉开工率为71.41，环比小幅下降0.39%。

图表3 地产销售面积环比下降



资料来源：WIND，华创证券

图表4 钢价回落幅度较大



资料来源：WIND，华创证券

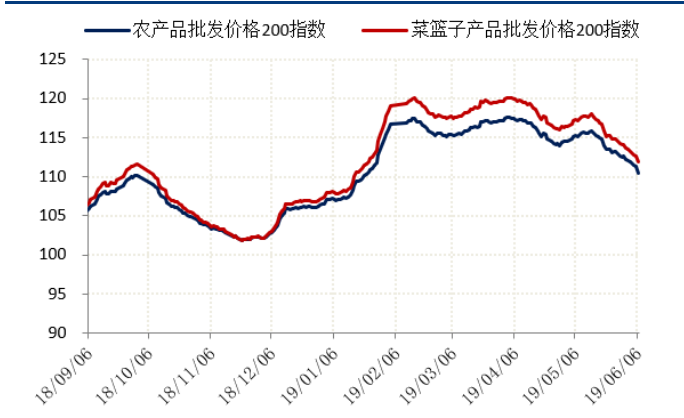
(三) 猪肉价格上涨迅速，蔬菜价格持续走低

农产品价格与菜篮子产品批发价延续下跌态势。周四，农产品批发价格200指数收于110.38，周环比下降1.99%；菜篮子产品批发价格200指数收于111.97，周环比下降1.92%（图表5）。**猪肉价格上涨迅速**，环比涨幅扩大。周四猪肉平均批发价报21.02元/公斤，比上周五上升2.79%。**蔬菜价格持续走低**，周四28种重点监测蔬菜价格报3.88

元/公斤，相比上周五下降 1.52%（图表 6）。鲜果价格继续上涨，上涨幅度缩小，周四 7 种重点检测水果价格较上周五上涨 2%。鸡蛋价格持续小幅上涨，周四鸡蛋平均批发价格相比上周五上涨 0.57%。

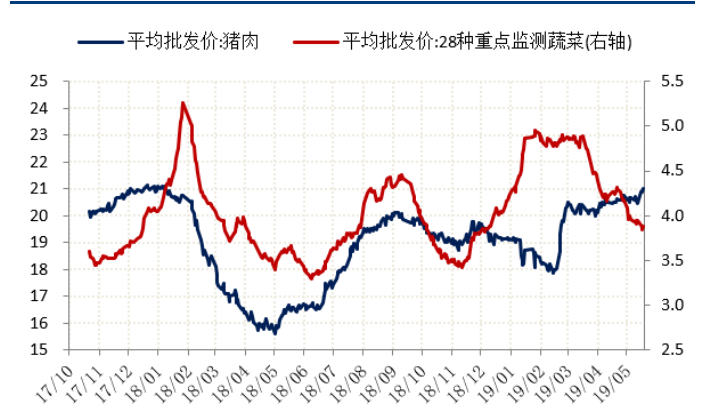
农业农村部 and 财政部下发通知，为稳定生猪生产，保证我国猪肉市场供应，鼓励和支持各省市针对性地开展政策性农业信贷担保服务，为种猪场和大型养猪场提供信贷担保服务，对担保贷款到期的养殖户实施展期担保，推动银行无还本续贷。各地可根据实际情况对养猪企业进行短期贷款贴息支持。

图表 5 食品价格下跌



资料来源: WIND, 华创证券

图表 6 猪肉价格上涨迅速 (元/公斤)



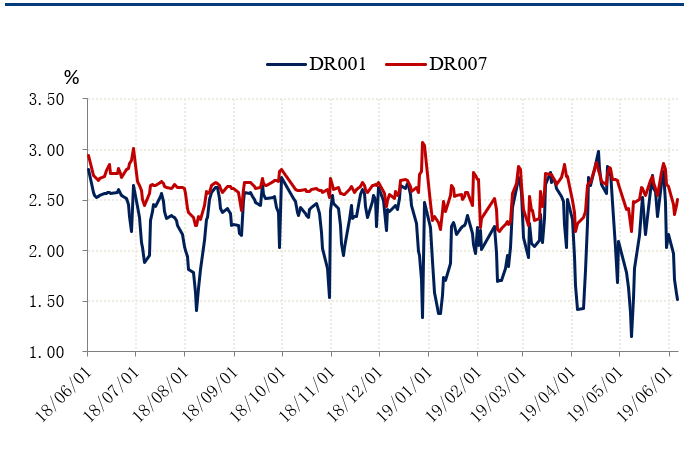
资料来源: WIND, 华创证券

(四) DR007 下行，国债收益率下降

受央行近期流动性投放影响，DR007 下行，短期市场流动性较为充裕。周四，DR007 收于 2.5020%，较上周五下降 12.88bp，DR001 收于 1.5216%，较上周五下降 63.93bp（图表 7）。周四，1 年期、5 年期、10 年期国债收益率分别报 2.6542%、3.0565%、3.2136%，较上周五分别下降 2.48bp、1.66bp、6.15bp（图表 8）。

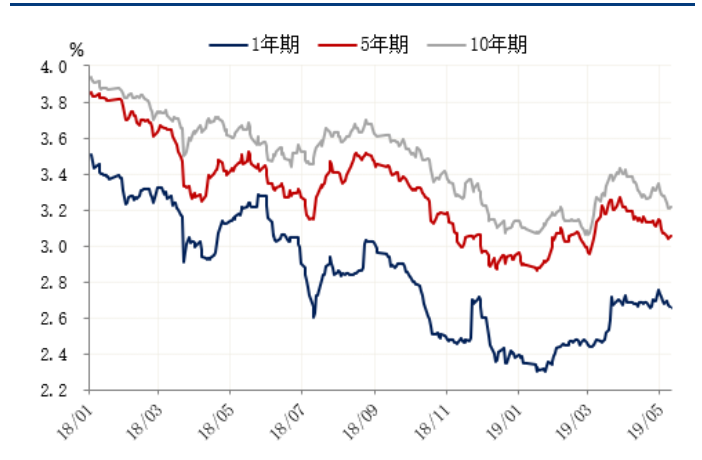
近日，中国保险资管业协会发布《2018-2019 保险资管业调研报告》。截至 2018 年末，保险资管机构管理规模达 15.56 万亿资金，2018 年规模增长率为 10.02%。在各类资金中，保险资金是最重要资金来源，管理系统内保险资金占比 77.14%。资产配置以固收为主，债券投资占比 39%。保险资管投资模式以委托投资为主，资金占比达 76%。

图表 7 DR007 下行



资料来源: WIND, 华创证券

图表 8 国债收益率环比下行



资料来源: WIND, 华创证券

（五）CNY 下跌，美元指数大幅下行

周四，USDCNY 即期汇率收于 **6.9161**，较上周五下跌 141 点；USDCNH 即期汇率定盘价收于 6.9290，较上周五上涨 32 点（图表 9）。端午节假期当日，USDCNH 即期汇率盘中一度跌破 6.96，最后收于 6.9439。6 月 7 日，易纲行长接受采访称，“如果事态恶化，我们的货币政策将有效应对，我们在利率、存款准备金率上有充足的空间”，并表示中国央行已经很长时间没有干预汇市，而且并不认为汇率的某一个具体数字会很重要。

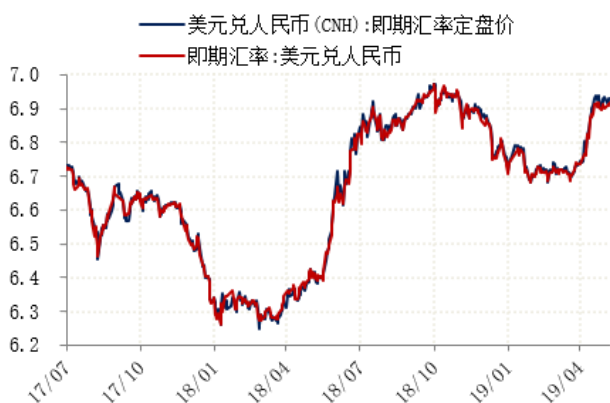
IMF 调整中国经济增速。6 月 5 日，IMF 结束对中国的 2019 年第四条磋商访问，并将我国 2019 年和 2020 年经济增速调整至 6.2% 和 6.0%。IMF 认为，我国目前的政策组合对维持经济增速是充分的，到目前为止已经宣布的经济刺激政策足以使经济增长在 2019-2020 年稳定下来。

国家拟建立国家技术安全管理清单制度。据国家发展改革委消息，根据《国家安全法》等相关法律法规，发改委正牵头组织研究建立国家技术安全管理清单制度，以更有效预防和化解国家安全风险，具体措施将于近期出台。援引新华社评论，此举“意在为保障国家重大核心优势技术安全树立坚固屏障，防范某些国家利用中国的技术反过来遏制打压中国的发展。”

受美国制造业数据影响，周五美元指数跌至 96.5910，较上周大幅下降 1.21%（图表 10）。美国 5 月 Markit 制造业 PMI 50.5，降至 2009 年 9 月以来的最低水平。**新订单指数大幅下降，可能意味着就业形势正趋于严峻**，5 月非农就业数据从侧面印证了这一点。美国 5 月非农就业人口新增 7.5 万，预期增加 18 万，前值由 26.3 万修正至 22.4 万。5 月时薪增长率 0.2%，不及 0.3% 的预期。

6 月 4 日美联储主席鲍威尔在“货币政策策略、工具和沟通做法会议”中表示“美联储正在密切关注贸易谈判和其他事件的进展对美国经济前景的影响，将采取适当行动来维持经济增长。”结合美联储其他官员前期的表态，市场对美联储年内降息的预期在逐渐增强。据美联储观察，**市场预期美联储全年的降息概率达到 98.1%**。我们认为，**美国两年期国债利率与联邦基金利率之差可作为跟踪降息预期和 price in 程度的指标**（详情请见【[华创宏观·张瑜团队](#)】宏观专题：[美降息概率为何起？如何跟踪？](#)）。

图表 9 USDCNY 即期汇率下跌



资料来源: WIND, 华创证券

图表 10 美元指数大幅下行



资料来源: WIND, 华创证券

附录

城市	时间点	政策、措施
北京	2018/7/26	行政: 市住建委: 商办类房产项目调控不放松。
	2018/9/13	限贷: 公积金贷款“认房又认贷”, 购房家庭名下无住房贷款记录且在本市无住房的, 按首套房贷款政策办理; 凡不属于首套房情形, 被核定为是二套房的, 按二套房贷款政策办理。被核定为有两套及以上住房的, 不予贷款。今后公积金每缴存一年可贷10万元, 最高可贷120万元。下调二套房贷款最高贷款额度, 由80万下调为60万; 借款人月还款额不超过借款申请人月收入的60%; 普通第二套自住房、非普通第二套自住房的贷款首付比例分别为60%、80%。
	2019/3/8	税收: 北京个人出售住房, 产权不满两年的按5%征收增值税, 满两年免征增值税。
天津	2019/2/1	信贷: 职工购买首套自有住房或公有住房产权应支付不低于所购住房价款30%的首付款; 购买第二套自有住房应支付不低于所购住房价款60%的首付款。购买首套自有住房的, 贷款最高限额60万元; 购买第二套自有住房的, 贷款最高限额40万元。购买商品住房、限价商品住房、经济适用住房的, 最长贷款期限30年; 购买私产住房的, 最长贷款期限20年; 购买公有住房产权的, 最长贷款期限10年。
	2019/3/1	信贷: 在外地缴存住房公积金职工申请个人住房公积金贷款的, 应支付不低于购房全部价款60%的首付款, 贷款额度不高于其申请贷款时住房公积金账户余额的10倍, 贷款最高限额40万元。
石家庄	2018/7/19	其他: 对已超过合同约定的开工时间未开工、尚未构成闲置土地的, 追缴违约金, 责令其限期开工。对企业原因造成土地闲置满一年未开工的, 足额征缴闲置费, 连续两年未开工的, 坚决依法收回。
	2018/3/18	户籍: 取消在城区、城镇落户“稳定住所、稳定就业”迁入条件限制, 全面放开城区、城镇落户。
	2019/4/1	信贷: 将在石家庄市范围内统一暂停发放住房公积金异地贷款。对离婚一年内的借款人实施差别化住房信贷政策。名下无房的, 住房公积金贷款按照市区第二套自住住房信贷政策执行; 名下有房的, 视为是购买家庭第三套及以上住房。
太原	2018/8/18	信贷: 太原市缴存职工在本市之外和户籍地以外城市购房不得提取住房公积金, 停止受理自9月30日以后商业银行发放的商业住房按揭贷款转公积金贷款及部分转公积金贷款申请。
呼和浩特	2018/8/24	土地供应: 全面停止房地产去库存调控措施, 加快解决房地产遗留项目的手续问题, 促进存量房源加快上市, 加大房地产供应量。保证全年土地供应量达到5000亩, 其中普通商品住房供地比例不低于70%; 继续落实商品住房开发项目配建3%的公共租赁住房任务; 回迁安置比例控制在70%左右。
	2019/3/21	税收: 修改《内蒙古自治区房产税实施细则》, 从价计征的, 每年按房产原值一次减去10%后的余值的1.2%征收房产税。2019年1月1日到2021年12月31日, 每年按房产原值一次减除比例暂由10%调整为30%。
	2019/4/18	人才: 大学毕业生住宅平均销售价格按照项目所在区域市场价格的50%确定, 产权交易涉及相关税费按规定由建设单位和购房者分别承担, 5年内不得上市交易。
沈阳	2018/8/6	限购: 将限购范围从核心城区(和平、沈河、浑南三环内)扩展到全市范围(不含辽中区、新民市、法库县、康平县); 并对开工延迟企业征缴土地闲置费用, 甚至收回土地使用权。
大连	2019/1/23	户籍: 落户新规2月1号起实施, 实行落户与计划生育完全脱钩, 取消了“参与积分落户的房屋办理落户后, 3年内不得抵押、转让”、“落户新市区满5年可迁主城区”等限制, 并对其他条件进行了相应的难度降低。

长春	2018/7/30	限价: 所有在售商品房须申报销售价格后方可销售, 高于申报价格的房屋不予网签。
	2018/11/27	其他: 商品房预售资金监管额度为项目总预售款的 30%, 商品房预售监管资金由开发企业分期申请使用, 使用额度视完工进度而定。
哈尔滨	2018/9/12	限价: 严格商品房销售价格申报制度, 原则上不能高于同期、同地段、同质楼盘销售平均价格; 提高商品房预售审批门槛。位于三环区域内的新建项目实行商品房预售与现售相结合, 多层房屋暂停商品房预售并实行商品房现售, 高层房屋商品房预售审批须主体封顶。
上海	2018/7/2	其他: 企业购买商品住房必须同时满足设立年限已满 5 年、在上海市累计缴纳税款金额已达 100 万人民币、职工人数 10 名及以上且按照规定在该企业缴纳社保和公积金满 5 年等条件 (已缴纳税款金额满 500 万元以上的企业除外)。企业购买的商品住房再次上市交易年限从“满 3 年”提高至“满 5 年”。
	2019/1/31	税收: 自 2019 年 1 月 1 日起, 上海市按照房产余值计算缴纳房产税的纳税人, 房产原值减除比例调整为百分之三十。
	2019/2/14	信贷: 2019 年度住房公积金缴存基数、比例以及月缴存额上下限自 2019 年 4 月 1 日起开始调整, 职工住房公积金的缴存基数由 2017 年月平均工资调整为 2018 年月平均工资。2019 年度职工本人和单位住房公积金缴存比例为各 5% 至 7%, 补充住房公积金缴存比例为各 1% 至 5%。
	2019/3/7	税收: 个人出售房屋增值税附加由 11% 下调为 6%, 增值税及附加一共为 5.3%, 以缴税时间为准。个人非居住用房网签合同日期在 2019 年 1 月 1 日之后的, 印花税减半由万分之 5, 调整为万分之 2.5。
南京	2018/8/13	限购: 即日起, 在全市范围内暂停向企事业单位及其他机构销售商品住房, 涵盖本市和外地企事业单位及其他机构。
	2019/2/1	户籍: 南京购房落户政策自 2018 年 8 月 1 日起全面废止, 之后可选择“积分落户”、“人才落户”两大落户方式。取消年度积分落户指标限制, 上调了社保和居住分值, 即缴纳社保和居住年限越长, 单位时间分值越高, 缴纳社保限制由“2 年内连续缴纳社保”放宽为“累计缴纳社保不少于 24 个月”。
	2019/2/15	户籍: 修订《积分落户实施办法》, 明确: 房产面积每满 1 平米计 1 分, 最高不超过 90 分。
	2019/6/4	其他: 高淳区购房不再需要提供个税或社保证明。
杭州	2018/7/6	信贷: 重点支持职工在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房提取住房公积金, 职工在非本市及非户籍地购房及偿还住房贷款本息的, 不得提取住房公积金。
	2018/10/18	户籍: 进一步放宽人才落户政策以及投靠迁移政策, 并建立居住证与户口登记相衔接制度。
	2018/12/24	其他: 因工作调动而造成社保补缴的, 补缴时间累计不超过三个月, 则视为符合购房资格。
宁波	2018/7/12	其他: 宁波湾新区, 满足条件的意向购房家庭可优先选购 1 套新建商品住房。
	2018/7/26	其他: 商品住宅用地以独立宗地登记的住宅用地按评估期日的国有出让建设用地使用权市场评估地价的 50% 比例补缴土地出让金, 以分摊或共用宗地登记的住宅用地按现行基准楼面地价的 3% 补缴土地出让金; 拆迁安置房用地按现行基准楼面地价的 3% 补缴土地出让金。
	2019/1/10	信贷: 住房公积金缴存、提取范围进一步扩大, 个体工商户和自由职业者也纳入了缴存范围。
厦门	2019/7/2	土地供应: 2018 年-2020 年新建各类租赁住房占新增住房供应总量的比例应不低于 30%。适时推行公证摇号。
	2018/9/4	其他: 公租房租金优惠比例由 20% 提高到 30%。

合肥	2018/10/11	限贷: 不得向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金贷款。对职工连续足额缴存住房公积金满3个月,本市家庭无房且依法承租本市住房用于自住的,即可提取公积金。
	2019/2/22	信贷: 部分银行调整信贷政策,确认房贷已结清的,在购买第二套房时,房贷利率将按照首套房贷利率执行。
	2019/4/10	其他: 房地产开发企业应严格执行商品房销售信息公示制度,在取得《商品房预售许可证》或现房销售备案后10日内一次性公开全部准售房源。
福州	2018/7/11	限购: 即日起,福州市所辖鼓楼、台江、仓山、晋安、马尾五城区部分商品住宅项目将按照“首套刚需优先”原则,实行公证摇号方式公开销售。在认筹条件上,意向购房人属于福州五城区限购对象的(含非福州五城区户籍意向购房人未能提供2年内累计缴满1年社保或个税证明的),只得申请购买非限购套型商品住宅;不属于福州五城区限购对象的,可以申请购买全部套型商品住宅。
	2018/12/24	信贷: 自2019年1月1日起,福州住房公积金管理中心职工家庭贷款最高额度按双职工80万元,单职工50万元执行。
南昌	2019/9/29	税收: 对个人的出租住房收入,增值税征收率由5%减为1.5%,对个体工商户和其他个人出租住房月收入不超过3万元、按季纳税不超过9万元的,至2020年12月31日前,可暂免征收增值税;对房地产中介机构提供住房租赁经纪代理服务,适用6%的增值税税率;对一般纳税人出租在2016年4月30日前取得的不动产,允许选择适用简易计税办法,按5%的征收率计算缴纳增值税。对个人出租住房所得,减半征收个人所得税。
	2018/12/3	限价: 房管部门应当对新批精(全)装修商品住房楼幢的装修价格实行最高限价。
济南	2018/7/9	限价: 针对近期济南房地产市场出现的部分商品房采取“毛坯变装修”方式变相涨价销售等问题,从“带装修销售的商品房应明示装修价格”和“严禁擅自改变商品房装修设计标准”两个方面进行了明确。
青岛	2019/1/3	其他: 青岛市国土资源和房屋管理局高新区分局发布通知,暂停执行《青岛市高新区商品房公证摇号售房规则》。
郑州	2018/11/11	信贷: 职工申请将异地缴存的住房公积金转入郑州住房公积金管理中心的,转入前应在本中心设立住房公积金缴存账户,且正常缴存半年以上,方可申请办理异地转移接续手续。
武汉	2018/7/26	限售: 通过招拍挂方式取得的商品住房开发项目转为租赁住房的,10年内不得对外销售。租赁合同租期不得超过20年,不得一次性收取5年以上租金。
	2018/12/1	信贷: 凡具有武汉市户籍,在武汉市行政区域外正常缴存住房公积金的单位缴存职工,在本市购买普通自住住房时,可向武汉住房公积金管理中心申请办理异地个人住房公积金贷款。
	2019/1/8	因城施策: 武汉市要加快制定全国试点城市“一城一策”实施方案,其他市州要注意保持调控政策的连续性稳定性,在武汉等试点城市方案出台之前,各地不得调整调控政策。
长沙	2018/7/23	限购限贷: 长沙市继续严格执行限购等调控政策,坚决遏制投资投机性住房需求。完善住房公积金信贷政策。商品住宅库存去化周期低于12个月的市州、县市,应当适当提高第二套住房公积金贷款首付比例,停止第三套及以上使用住房公积金贷款;其中,商品住宅库存去化周期低于6个月的,缴存职工购买第二套自住商品住房建筑面积超过144平方米(含本数)的,暂停发放住房公积金贷款。
	2019/4/15	税收: 长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契税优惠政策,即对个人购买家庭第二套改善性住房,按4%的税率征收契税。

广州	2018/7/19	限购: 缴存人在广州行政区域内或本人及配偶户籍所在地购买拥有所有权的自住住房, 可申请提取住房公积金, 同一时间段只能选择一套住房用于提取, 提取总额不超过实际支付的购房支出。对在非广州市和非本人及配偶户籍所在地购房, 暂停住房公积金提取资格。同一人一年内两次以上(含两次)变更婚姻关系购房, 或同一套住房, 一年内产权变更两次以上(含)的, 产权人及配偶均不能申请购房提取住房公积金。严格审核非配偶或非直系亲属共同购房申请提取住房公积金的资格。
	2018/10/19	限价: 严禁开发企业拆分价格报备, 继续坚决执行现行各项调控措施不动摇, 继续严格对新建商品住房开展价格指导。
	2018/12/22	限价: 限价标准上调, 但仍在执行限价政策, 只是进行价格优化。
	2018/12/24	信贷: 公积金提取新政: 在佛山等周边 6 城买房可提取公积金。
深圳	2018/7/25	信贷: 截至 7 月 25 号, 四大国有银行、招行、中信等银行在深圳房贷市场的首套房利率已全部上浮 15%, 二套房上浮 20%。深圳商业银行首套房贷利率普遍上浮 15%, 光大银行上浮最多, 达 30%。
	2018/7/31	限购限售限贷: 通知发布之日起, 停止办理法人单位购买新建商品住房和二手住房网签手续。个人、法人单位新购买的商务公寓, 自取得不动产权登记证书之日起 5 年内禁止转让。居民家庭新购买商品住房的, 自取得不动产权证书之日起 3 年内禁止转让。对购房人离婚 2 年内申请住房商业贷款或公积金贷款, 贷款首付款比例不低于 70%; 若无房贷记录且能提供离婚前家庭无住房证明的, 贷款首付款比例不低于 30%; 若能提供离婚前家庭仅有 1 套住房证明的按贷款首付款比例不低于 50% 执行。
	2018/8/31	限价: 深圳推出稳租金商品房房试点项目, 一房一价、一年一调, 年租金涨幅不超 5%。
	2018/11/23	限价: 调整销售价格且调整幅度超出备案价格 15%, 需办理备案变。
	2019/5/27	其他: 发布《关于规范产业用房租市场稳定租赁价格的若干措施(试行)(征求意见稿)》, 对产业用房出租人违规转让或以“以租代售”等形式变相转让行为进行严厉打击。加强产业用房租价格指导, 对于租金高出最近年度发布的指导价格 15% 的, 经核实后可对出租人采取约谈等措施。
海口	2018/8/26	限购限价: 压实责任, 对落实不力的单位和个人建立问责机制; 强化最严限购政策执行落地。强化“一房一价”备案管理; 对在售项目存在价格虚高备案的要“回头看”, 重新调整备案价格。
	2018/10/10	限价: 房地产开发企业在 2018 年 9 月 28 日前主动核实成本, 调整价格, 重新申请价格备案, 备案后 6 个月内不得擅自调高备案价格。
	2019/1/9	限购限价: 暂停向企事业单位、社会组织及个体工商户出售商品住宅, 2018 年 4 月 22 日后户籍迁入海南省的居民家庭只能购买 1 套商品住宅; 商品住宅项目按照一房一价从严管控, 不得擅自上调; 商品住宅价格经物价部门备案后 6 个月内不得擅自调高备案价格。
	2019/3/17	信贷: 重启商业性住房贷款转公积金贷款, 在海南购买自住住房的住房公积金缴存职工最高贷款额度 50 万元调整为 70 万元, 申请商转公贷款时, 首付款与已偿还的原商业贷款金额之和大于等于房屋总价的 40%。
	2019/5/22	海南省政府出台《海南省乡村民宿管理办法》, 要求新建乡村民宿必须坚持逢建必报, 严禁以开办乡村民宿名义变相发展房地产。

重庆	2018/7/2	税收: 自 2018 年 7 月 1 日起, 对在主城区(含主城开发区)从事房地产开发经营业务的企业, 其销售未完工开发产品的企业所得税计税毛利率由 15%调整为 20%; 对非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由 2%调整为 3.5%; 停止执行对投资性房地产房产税按就低原则选择从价计征或从租计征政策; 对个人购买家庭唯一或第二套住房的契税、个人转让家庭唯一生活用房(住房)的个人所得税等税收优惠政策中, 涉及的家庭持有住房套数情况以全市为范围进行认定。自 2018 年 8 月 1 日起, 三项财政补助调整: 不再执行个人首次购房按揭财政补助政策。
	2019/1/1	税收: 调高新购高档住房房产税起征点。
成都	2019/1/29	限贷: 成都公积金“认房又认贷”, 借款申请人在首次公积金贷款结清后, 可再次申请公积金贷款, 累计贷款次数不超过 2 次。
	2019/3/8	信贷: 职工及其配偶在本市行政区域内无自有产权住房, 在四川省行政区域内购买商品住房及再交易住房, 申请提取住房公积金, 不受户籍所在地和工作所在地限制。
昆明	2018/7/1	限购: 在“主城五区和三个国家级开发(度假)园区”范围内, 暂停向已拥有上述区域内 1 套及以上住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍人士销售新建商品住房; 暂停向未满十八周岁非本省户籍人士销售新建商品住房。区域内无住房(含新建商品住房、存量住房)的非本省户籍且年满十八周岁同一身份自然人限购 1 套新建商品住房。
	2019/4/22	其他: 明确了房地产中介服务内容及最高收费标准, 买方承担房产交易成交价的 2%, 卖方承担房产交易成交价的 1%。
西安	2018/7/13	限价: 房地产开发企业在西咸新区辖区 882 平方公里范围以内(不含反托管的 12.6 平方公里)的新建商品住房(含已领取预售许可证但尚未售出的商品住房)均列入商品住房价格申报范围。
	2018/9/14	土地供应: 全市 20%的居住用地, 用于公共租赁住房建设, 20%的居住用地, 用于限地价、限售价的“双限房”建设。
	2018/12/11	其他: 新出让土地的商品住房项目按照不低于宗地住宅建筑面积 15%的比例, 实物配建公租房, 其中, 5%无偿移交政府, 10%政府回购。
	2019/2/13	户籍: 具有本科(含)以上学历的, 不受年龄限制, 均可迁入西安市落户。
	2019/4/23	限贷: 5 月 13 日起将实施资金流动性风险防控一级响应措施, 暂停西安地区(含西咸新区)以外购房提取公积金。对公积金贷款首付比例做出要求: 缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房, 面积在 144 m ² (含)以内的首付比例不低于 35%, 面积在 144 m ² 以上的首付比例不低于 40%; 对结清首次住房公积金贷款后, 再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房, 面积在 144 m ² (含)以内的首付比例不低于 40%, 面积在 144 m ² 以上的首付比例不低于 45%; 第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。
兰州	2018/10/8	限贷: 对于商品房期房或经济适用房期房贷款的, 停止受理购房人全额付清房款后提出的贷款申请; 取消“过户后二手房贷款”业务, 停止受理购房人购买二手房办理完房屋权属过户登记后提出的贷款申请; 停止受理商业银行住房贷款转公积金贷款业务; 对于“现房贷款”的, 停止受理借款人收取贷款资金情形的贷款申请。
西宁	2018/12/4	限价: 经价格监督部门审核备案后, 房地产开发企业 3 个月内不得调高商品房销售价格。房价上涨较快的地区, 可从严把握备案价格调动的频次和幅度; 严格执行明码标价和价格公示制度, 并一次性公开全部准售房源对外销售。

银川	2018/7/13	限贷: 单方缴存住房公积金的, 最高贷款额度由 55 万元调整至 50 万元。首套普通自住住房和第二套改善性普通自住住房, 原则上继续执行最低首付款比例 20% 及缴存余额对贷款额度无倍数限制。将“职工连续足额缴存住房公积金 3 个月(含)以上, 可申请住房公积金个人住房贷款”, 调整为“职工连续足额缴存住房公积金 6 个月(含)以上, 可申请住房公积金个人住房贷款”。将购房提取住房公积金, 购房合同使用期限从 10 年内(含 10 年)调整至 3 年内(含 3 年)。提取范围从本人及配偶、夫妻双方父母、子女及其配偶调整为本人及其配偶。
乌鲁木齐	2018/8/2	其他: 各房地产开发企业在售房过程中, 如有购房人持老旧小区改造<征收补偿资金结算单>预订房屋, 房地产开发企业可通过商品房预售网签系统对《结算单》进行查询, 核实后应准予使用, 并给予购房人总房款 2% 的优惠。
唐山	2018/7/13	其他: 已投入资金达到总投资百分之二十五以上的商品住房, 六层以上的, 工程形象进度达到正负零, 六层及以下的, 工程形象进度达到地上一层封顶, 可申请办理《商品房预售许可证》; 严格落实商品房预售资金监管制度。
徐州	2018/11/11	户籍: 2019 年 1 月 1 日起, 徐州、连云港、淮安、盐城、宿迁 5 市率先实施户口通迁制度。
金华	2019/2/25	信贷: 自 2019 年 2 月 25 日起, 对购买、建造、翻建或大修住房的, 按规定提取父母、子女住房公积金, 取消购(建)房人缴存住房公积金的前置条件。
九江	2018/12/3	限价: 房管部门应当对新批精(全)装修商品住房楼幢的装修价格实行最高限价。
赣州	2018/12/3	限价: 房管部门应当对新批精(全)装修商品住房楼幢的装修价格实行最高限价。
	2019/3/7	限售: 对各房地产开发企业特价房销售进行整顿。所有开发企业立即停止特价房销售, 所有特价房销售前必上报住建局和物价部门审批; 自 3 月 3 日开始同类型住宅成交单价低于该项 2 月份同类型成交均价的商品房合同暂缓备案; 所有开发企业于 3 月 5 日前制定降价引起的应急预案措施上报住建局综合股进行备案。
济宁	2018/9/27	限贷: 执行二套房首付款比例最低为 40%、贷款利率上浮 10% 的贷款政策; 名下有 2 套房的, 不得再次使用公积金贷款。
惠州	2018/9/11	限购: 境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。
大理	2018/7/9	限价: 行政区范围内全面实行新建商品住房销售价格申报备案制度, 禁止房地产开发企业、房地产中介机构或个人, 采取包销、团购等方式销售商品房, 严厉打击房地产领域违规销售、炒买炒卖、规避调控政策、制造市场恐慌等扰乱市场秩序的违法违规行。

资料来源: 相关政府网站, 华创证券

宏观组团队介绍

组长、首席分析师：张瑜

中国人民大学经济学硕士。曾任职于民生证券。2018 年加入华创证券研究所。

研究员：王丹

南开大学经济学硕士。2017 年加入华创证券研究所。

研究员：杨轶婷

香港大学经济学硕士。2018 年加入华创证券研究所。

华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	北京机构销售总监	010-66500809	zhangyujie@hcyjs.com
	杜博雅	高级销售经理	010-66500827	duboya@hcyjs.com
	张菲菲	高级销售经理	010-66500817	zhangfeifei@hcyjs.com
	侯春钰	销售经理	010-63214670	houchunyu@hcyjs.com
	侯斌	销售经理	010-63214683	houbin@hcyjs.com
	过云龙	销售经理	010-63214683	guoyunlong@hcyjs.com
	刘懿	销售助理	010-66500867	liuyi@hcyjs.com
广深机构销售部	张娟	所长助理、广深机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	王栋	高级销售经理	0755-88283039	wangdong@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	罗颖茵	高级销售经理	0755-83479862	luoyingyin@hcyjs.com
	段佳音	销售经理	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	朱研	销售经理	0755-83024576	zhuyan@hcyjs.com
上海机构销售部	石露	华东区域销售总监	021-20572588	shilu@hcyjs.com
	沈晓瑜	资深销售经理	021-20572589	shenxiaoyu@hcyjs.com
	杨晶	高级销售经理	021-20572582	yangjing@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjiani@hcyjs.com
	乌天宇	高级销售经理	021-20572506	wutianyu@hcyjs.com
	潘亚琪	高级销售经理	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	沈颖	销售经理	021-20572581	shenyin@hcyjs.com
	汪子阳	销售经理	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	柯任	销售经理	021-20572590	keren@hcyjs.com
	何逸云	销售经理	021-20572591	heyiyun@hcyjs.com
	蒋瑜	销售助理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	施嘉玮	销售助理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com

华创行业公司投资评级体系(基准指数沪深 300)

公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20%以上;
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在-10% - 10%之间;
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20%之间。

行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5%以上;
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数-5% - 5%;
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5%以上。

分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(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。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。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。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。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 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。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海浦东银城中路 200 号 中银大厦 3402 室 邮编: 200120 传真: 021-50581170 会议室: 021-20572500