



供应提速，存量盘活

——如何看待深圳应对疫情楼市新规影响？

事件描述：

深圳发布《关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》，涉及加快商品房供应及促进城市更新工作提速提效等楼市支持措施。

事件评论：

商品房预售及土地款缴纳条件有所降低，房企资金压力将有所缓解。过去，深圳要求七层以上的商品房项目已完成地面以上 2/3 层数方可申请预售；此次《通知》规定，今年内高层建筑主体施工进度达到总层数的 1/2、装配式建筑完成基础工程并达到标高±0.00 标准商品房项目，可以申请预售。另一方面，《通知》允许延期缴纳土地出让价款；对土地价款缴款截止时间在今年1月23日至6月22日的项目（包括且不限于城市更新项目），用地单位未在约定或规定的期限缴交土地价款的，不作为违约行为，不计收利息和滞纳金，土地价款按原约定执行并可延期至2020年6月22日前缴交。上述新规能够有效加快深圳商品房供应，同时也能一定程度缓解房企当前资金压力。

加大城市更新支持力度，促进供应有效增加。《通知》要求在深圳疫情防控期间，各部门要全力支持城市更新开发企业复工复产，不得在全市政策规定外增设审批环节；进一步提高审批效率，做好服务企业的工作；同时，各区在签订城市更新项目实施监管协议时，可根据项目实际情况由实施主体申请人以金融机构保函的方式代替现金形式的保证金。作为新增土地供应稀缺的城市，上述规定能够加大深圳市场供应，同时也直接利好拥有较多深圳旧改项目的房企。

新规出台或源于近期市场火热，政策意在引导市场平稳发展。基于对楼市调控、区域规划及货币政策等的乐观预期，今年以来深圳一、二手房市场持续火热，部分市场参与者的不规范行为也起到了推波助澜作用，“4000 万豪宅秒光”、“房价跳涨超 100 万”等新闻频见报端，不利于楼市乃至整体经济健康发展。此前南山住建局已发布通知，严禁恶意炒作哄抬房价，“各中介机构及从业人员切勿以身试法”。此次新规旨在缓解房企资金压力、加快深圳商品房供应，能够一定程度缓解当前市场供需矛盾，稳定市场预期，进而促进深圳楼市平稳健康发展。

投资建议：新规或将加速新房成交，拥有较多旧改等深圳土储房企有望受益。深圳过去一度对拆除重建类城市更新较为审慎；此次《通知》出台能够加快深圳城市更新项目的转化，缓解房企资金压力的同时加快市场供应；在需求持续旺盛背景下，深圳新房成交量或将有效提升，而在深圳拥有较多土储（特别是城市更新项目）的房企有望受益。建议关注佳兆业集团（2019年末深圳土储货值占比约 33%，深圳旧改项目占地面积 1060 万平、占比约 27%）、龙光地产（2019年末深圳近期土储货值 808 亿、占比约 21%，城市更新货值 899 亿、占比约 22%）、深圳控股（2019年末深圳土储计容建面 65.5 万方、占比约 20%）和招商蛇口（签署前海土地整备协议，土地补偿价值约 432.10 亿元）等。

风险提示：市场供应或存一定不确定性；房企销售业绩或出现一定波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4699

shensicong@cwghl.com

SFC CE Ref: BNF 348

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 3700 7094

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



分析师声明

申思聪，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。