





内地房地产周度观察

上海楼市稳步复苏, 五大新城发展可期

2021年前8月上海密集出台调控政策,四季度后刚需支撑成交复苏。2021年来,上海多次实施政策对房地产市场加码调控,调控方式主要包含:1)补足限购漏洞:如加强对假离婚、法拍房、企业购房、赠与等购房方式的管理,并进一步严格购房套数的认定等;2)加强贷款管理:年初严格实施房地产贷款集中度管理、资金来源及借款人资格审查等,8月起银行审核二手房贷款金额实施"三价就低"原则等。在密集调控的作用下,上海二手住宅市场年内波动明显,Q1-Q3单月成交面积呈下行趋势、二手住宅价格环比增速由2021年1月的1.3%快速下滑至2021年9月的-0.6%;Q4起信贷政策回稳、顶层表态积极等则驱动上海二手住宅成交面积稳步回升、11月末起二手房报价下跌占比有所下行。另一方面,在前8月的严格调控下,上海商品住宅的单月成交面积仍相对平稳,全年累计成交面积较2020年同比增长17.4%;从区域上看,在供地结构等因素的影响下,近三年来五大新城所在区(南汇区、嘉定区、松江区、青浦区、奉贤区)合计商品住宅成交面积占全市的比重均超50%。上海全市及五大新城所在区稳中有升的新房成交总量均在一定程度上反映了上述区域相对充足的购房需求,人口政策、产业和经济的发展为上述需求的重要支撑。

上海落户政策放宽调节人口结构,经济及产业发展态势良好。人口方面,近十年来,上海的人口趋势经历了快速增长、严控规模、人才引入的变化,2018年来上海落户政策逐渐面向人才放宽;在此基础上,2021年11月末,上海进一步放宽五大新城的落户政策,或有望带动新城人口在未来数年的快速增长。经济及产业方面,上海市 GDP 总量常年居全国首位、2020年位列世界第5位,近十年来五大新城所在城区的 GDP 占上海全市比重多稳步提升;以高端制造等为代表的产业驱动了五大新城所在城区的经济增长,如"十三五"以来嘉定区初步形成的以汽车产业为支撑的特色产业体系带动了其经济的发展,占全市GDP的比重由2016年的约4.6%快速提升至2020年的约6.4%。逐步放宽的人才政策和良好的产业发展态势为上海全市及五大新城带来了充足的购房需求。

郊区新城建设具备必要性,较高定位、完善配套政策支持上海五大新城发展。 在城镇化推进和疫情防控常态化的背景下,我国部分超大城市仍存在中心城区 人口密度过高、抗风险能力不强等问题,郊区新城作为解决"大城市病"的有 效手段,具备较大的建设必要性。从上海市政府对五大新城建设的表述来看, 其发展定位较高、发展目标也较为明确,有望带动新城的快速发展:对五大新 城的定位表述包含"举全市之力推动新城发展""新城中心初步具备上海城市 副中心的功能能级"等,对 2025/2035 年人口规模提出了 360 万人/500 万人的 目标、对 2025 年五大新城所在区 GDP 提出了 1.1 万亿元的目标。五大新城的 配套措施亦较为完善,上海市面向五大新城提供财税、产业等方面的政策支 持,交通委等各部门已将服务五大新城建设放在工作突出位置等;另外,五大 新城的住房供应亦较为充足,保障方面新增住房中租赁行住房比例将不低于 25%,商品房方面 2021 年上海 59%集中供地成交宅地建面位于南汇、奉贤及青 浦,充足的住房供应有望带动商品房市场的稳健发展,保障新城购房需求的合 理释放、对新城的人才引入和产业发展等带来有力支持。

风险提示: 调控政策及疫情防控政策存不确定性; 新城建设进度不及预期。

强于大市

(维持)

微信公众号



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 3958 4660 zhugelianxin@cwghl.com SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人 +852 3958 4600 Sabrinahong@cwghl.com



_	-
_	
-	712
_	_/\

1. 调控政策逐步完善,刚需支撑成交复苏	3
2. 人口: 严控总量优化结构, 放宽人才新区落户	6
3. 经济与产业: 五大新城各具优势,产业发展助力增长	8
4. 如何看待上海及五大新城的未来发展?	11
图表目录	
图 1: 上海二手住宅成交面积四季度持续回升	4
图 2: 上海二手住宅成交套数四季度稳步回升	4
图 3: 上海二手房报价下跌占比近月有所收窄	4
图 4: 上海二手住宅价格环比降幅近月有所收窄	4
图 5: 四季度上海商品住宅成交面积相对平稳	5
图 6: 五大新城所在区商品住宅成交面积占比过半	5
图 7: 2017年后上海新建商品住宅价格保持小幅增长, 稳房价预期逐步形成	5
图 8: 2015年后上海常住人口出现下滑, 2018年常住人口总量恢复增长	7
图 9: 上海五大新区所在城区人口占上海总人口近半	7
图 10: 近年五大新城所在城区人口占比多有所提升	7
图 11: 上海 GDP 总量居世界前列	9
图 12: 大基数下上海 GDP 总量增速仍与全国水平相若	9
图 13: 五大新区所在城区 GDP 增速较快,占全市比重多稳步提升	9
图 14: 五大新城为上海"十四五"区域空间格局中的重要节点	12
图 15: 上海近年成交宅地规模持续扩大	13
图 16: 上海 2021 年集中供地成交建面多位于新城	13
表 1: 2021 年 Q1-Q3, 上海通过多次通过加强限购、限贷等方式实施调控	
表 2: 上海近年逐渐面向人才放宽落户政策	
表 3: 浦东和五大新区产业优势和发展重点	10
麦 4· 上海市对五大新城的发展定位较高。建设目标明确	12



1. 调控政策逐步完善, 刚需支撑成交复苏

2021 年一至三季度,上海通过多种方式对房地产市场实施调控。2021 年来,上海多次实施政策对房地产市场加码调控,调控方式主要包含: 1) 补足限购漏洞:如加强对假离婚、法拍房、企业购房、赠与等购房方式的管理,并进一步严格购房套数的认定等; 2) 加强贷款管理: 年初严格实施房地产贷款集中度管理、资金来源及借款人资格审查等, 8 月起银行审核二手房贷款金额实施"三价就低"原则(以合同网签价、涉税评估价、银行评估价三个价格中最低的价格审批贷款额度)等。2021 年前 8 月密集的调控使上海房地产市场的管理更为完善,同时也在短期内对市场成交带来了一定压制; 9 月后全国范围内的信贷回稳、积极表态等则在一定程度上提振了上海房地产市场的成交。

表 1: 2021年 Q1-Q3, 上海通过多次通过加强限购、限贷等方式实施调控

时间	政策	概述
2021-01-21	《关于促进本市房地产市场平稳健康	•加强限购:对夫妻离异的,任何一方自夫妻离异之日起3年内购买商品住房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。
	发展的意见》	• 提升交易成本:将个人对外销售住房增值税征免年限从2年提高至5 年。
2021-01-25	上海法院特别提醒	法拍房纳入限购 :上海法院司法拍卖的本市商品住房已纳入限购政策范围。
	《关于进一步加强	加强限贷:严格实施房地产贷款集中度管理,严格审核首付款资金来源和
2021-01-29	个人住房信贷管理	偿债能力,严格加强借款人资格审查和信用管理,严格个人住房贷款发放
	工作的通知》	管理等。
	《关于进一步加强	•加强限购:严格规范企业购买商品房。
2021-03-03	本市房地产市场管	•加强限售:对按照优先购房政策购买的新建商品住房,在购房合同网签
	理的通知》	备案满5年后方可转让。
2021-05-28	上海房地产交易中	加强限购:在上海已取得房产证、已网签备案、已取得新房入围获得认购
2021-03-28	心规定	资格等3种情况,在购买二手房查询名下套数中,均认定为购房套数。
	《关于加强住房赠	加强限购:通过赠与方式转让住房的,在住房限购政策执行中,该住房自转
2021-07-23	与管理的通知》	移登记之日起5年内仍记入赠与人拥有住房套数;受赠人应符合国家和本
	与官垤的通知//	市住房限购政策。
	上海市房管局工作	加强限贷:上海各银行审核贷款金额以"三价就低"为原则,即银行将根
2021-08-06	<u>通报沟通会</u>	据合同网签价、涉税评估价、银行评估价三个价格中, 相对最低的价格审 批贷款额度。

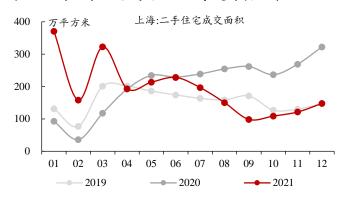
数据来源:政府网站,央视新闻,中国证券报,中达证券研究

二手房市场受调控影响更为明显,四季度起成交面积稳步回升。上海为较为典型的存量房市场,二手住宅成交规模大于新房,根据克而瑞的统计,2021年上海二手住宅成交面积达2310万方、约为房管局口径商品住宅成交面积的1.4倍。



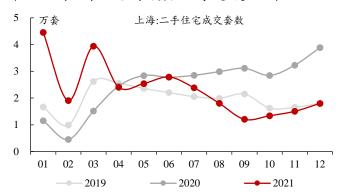
从年内各月的成交情况来看,上海二手住宅成交面积及套数在调控密集的前三 季度呈明显的下降趋势、四季度各月的成交面积则逐步提升。

图 1: 上海二手住宅成交面积四季度持续回升



数据来源:克而瑞,中达证券研究

图 2: 上海二手住宅成交套数四季度稳步回升



数据来源: 克而瑞, 中达证券研究

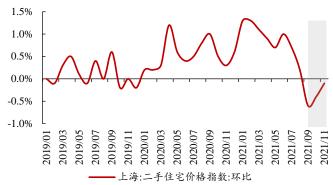
2021 年四季度以来上海二手住宅价格亦逐步企稳。根据中原地产的数据,上海 二手房报价下跌的房源占比自 2021 年初起持续提升、2021 年 11 月下旬起有所 下降:根据国家统计局的数据,上海二手住宅环比价格降幅也自 2021 年 10 月 起开始收窄。一线城市的二手房市场通常为全国二手房及新房市场的领先指标, 上海二手房成交量的回升和价格的企稳或能够在一定程度上反映出商品房市场 的后续复苏。

图 3: 上海二手房报价下跌占比近月有所收窄



数据来源:中原地产,中达证券研究;注:低于50%说明报价 下跌房源的占比高于报价上调房源占比

图 4: 上海二手住宅价格环比降幅近月有所收窄 1.5%

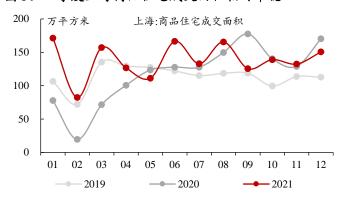


数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

2021年上海新房成交面积相对平稳,五大新城所在区占比过半。即使在前8月 的严格调控下, 上海商品住宅的单月成交面积仍保持相对平稳, 全年累计成交

面积达约1661万方、较2020年同比增长17.4%。从区域上看,在供地结构等因 素的影响下,近三年来五大新城所在区(南汇区、嘉定区、松江区、青浦区、 奉贤区)占上海各月商品住宅成交面积的比重约 50%, 2019/2020/2021 年全年 分别占52.9%/51.2%/55.8%。上海全市及五大新城所在区稳中有升的新房成交总 量均在一定程度上反映了上海和五大新城区域相对充足的购房需求。人口政策、 产业和经济发展即为上述需求的重要支撑。新房价格方面,在严格的限价政策 之下,上海的新房价格波动趋缓,2017年来上海新建商品住宅价格指数单月环 比增速维持在 1.0%以内、增速呈小幅上升趋势,逐步形成了小幅平稳上涨的预 期。

图 5: 四季度上海商品住宅成交面积相对平稳



数据来源:地方房管局,中达证券研究

图 6: 五大新城所在区商品住宅成交面积占比过半



数据来源:地方房管局,中达证券研究

图 7: 2017 年后上海新建商品住宅价格保持小幅增长,稳房价预期逐步形成



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究



2. 人口: 严控总量优化结构, 放宽人才新区落户

上海严控人口总规模,近年落户政策逐渐面向人才放宽。近十年来,上海的人口趋势经历了快速增长、严控规模、人才引入的变化:1)2000-2014 年人口增长较快:出色的经济和产业发展情况提升了上海的人口吸引力,2000-2009 年上海常住人口合计增长 736 万人、2010-2014 年上海常住人口合计增长 257 万人。2)"十三五"严控人口总量:2015 年末,在顶层严格控制特大城市人口规模的导向下,上海市"十三五"规划建议中提出把常住人口不超过 2500 万作为长期调控目标,2015-2020 年上海市常住人口合计仅增长约 21 万人。3)2018 年起落户政策逐渐面向人才放宽:2018 年来,上海开始对部分人才放宽落户条件,如2018 年起本科阶段为清华、北大的非上海生源应届毕业生符合基本申报条件即可直接落户、2020 年上述条件进一步放宽(所有博士研究生、双一流及部分上海研究所硕士研究生、本科阶段为清北及四所上海高校的应届毕业生均可),落户政策的调整一定程度上带动了 2018 年后常住人口的增长(2018-2020 年合计增长 22 万人,2015-2017 年为减少 1 万人)。

上海五大新城落户政策进一步放宽,有望加速新城区发展建设。在此前人才落户政策已有所放宽的基础上,为进一步加大人才吸引力度、尤其是上海重点支持的五大新城(嘉定、青浦、松江、奉贤、南汇)的发展建设,2021 年 11 月末,上海再次放松落户政策,提出试点在五大新城和自贸区新片区就业的 2021 年应届毕业生符合基本条件即可直接落户的政策。目前,上述新城所属城区的常住人口约占上海常住人口总量的一半,根据第七次人口普查的数据,2020 年上海总人口约 2487 万人,其中五大新城所在城区人口合计约 1184 万人、占上海总人口的 47.6%,较第六次人口普查提升约 3 个百分点(其中嘉定区、浦东新区、松江区人口占比提升幅度最大,分别提升 1.0 个百分点、0.9 个百分点、0.8个百分点)。落户政策的定向放宽或有望带动新城人口在未来数年的快速增长。

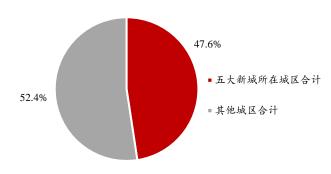
图 8: 2015年后上海常住人口出现下滑, 2018年常住人口总量恢复增长



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

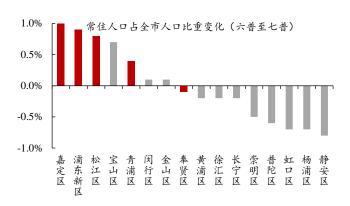
图 9: 上海五大新区所在城区人口占上海总人口近半

上海市内常住人口分布 (第七次人口普查数据)



数据来源:地方统计局,中达证券研究

图 10: 近年五大新城所在城区人口占比多有所提升



数据来源:地方统计局,中达证券研究



表 2: 上海近年逐渐面向人才放宽落户政策

时间	文件	人口/落户政策主要变化
2015-12	中共上海市委关于制定上海市国民经济 和社会发展第十三个五年规划的建议	常住人口总量不超过 2500 万
2018-06	2018年非上海生源应届普通高校毕业 生进沪就业申请本市户籍评分办法	本科阶段为北大、清华的应届毕业生 符合基本申报条件即可直接落户
2020-09	2020年非上海生源应届普通高校毕业 生进沪就业申请本市户籍评分办法	符合基本申报条件即可直接落户的范围扩大至:所有博士研究生,"双一流"及中科院在沪各研究所、上海科技大学及上海纽约大学的应届硕士研究生,本科阶段为清华大学、北京大学、复旦大学、同济大学、上海交通大学及华东师范大学的应届毕业生
2021-11	上海市学生事务中心通告	试点 在五个新城和自贸区新片区就业的本市应届研究 生毕业生符合基本条件可直接落户的政策

数据来源:政府网站,中达证券研究

3. 经济与产业: 五大新城各具优势, 产业发展助力增长

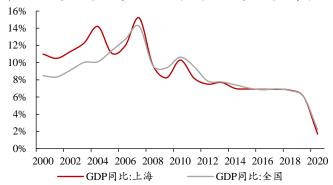
上海 GDP 总量常年保持全国首位,位列全球前列。上海为我国 GDP 最高的城市,GDP 总量分别于 2006/2012/2017 年突破 1 万亿/2 万亿/3 万亿元, 2021 年前三季度上海 GDP 累计值达 3.1 万亿元、累计同比增长 9.8%,全年有望突破 4 万亿元。从全球范围来看,上海的 GDP 总量亦位居前列,根据新京报引述的全球城市创意和科技创新指数(GCCTII)的排名, 2020 年上海 GDP 总量位列世界第 5 位,仅次于纽约、东京、洛杉矶及伦敦。在庞大的 GDP 基数之下,上海的GDP 增速仍与全国水平相若,经济总量增长态势良好。较高的经济发展水平为上海市带来了充足的住房购买力。

图 11: 上海 GDP 总量居世界前列



数据来源: GCCTII, 新京报, 中达证券研究; 注: 按汇率 1 美元=6.68 元人民币统一换算为人民币

图 12: 大基数下上海 GDP 总量增速仍与全国水平相若



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

浦东新区 GDP 占比及增速远超上海其他地区,五大新城所在区划经济发展态势良好。上海16个城区中,浦东新区 GDP 占比最大(2020年达34%),黄浦区、 闵行区 GDP 亦占比较大,2020年各占上海总 GDP 约7%。近十余年来,五大新城所在城区经济发展态势多较为良好,南汇新城所在的浦东新区、嘉定新城所在的嘉定区和奉贤新城所在的奉贤区 GDP 占全市比重均明显提升,浦东的 GDP 占比由 2004 年的 23%提升至 2020 年的 34%,嘉定、奉贤的 GDP 占比则分别由 2004 年的 4%、2%提升至 2020 年的 6%、3%。

图 13: 五大新区所在城区 GDP 增速较快, 占全市比重多稳步提升



数据来源:上海市统计局,国家统计局,中达证券研究

以高端制造等为代表的产业驱动了上述城区经济的良好发展,既有特色优势助力新城建设发展。以南汇新城所在的浦东新区为例,浦东的创新产业已实现集群化的发展态势,汇集 2000 多家高新技术企业、近 800 家各类研发机构,全区



产业规模 80%集中分布在 4 个国家级开发园区和 3 个市级产业园区,产业的集聚效应促进了浦东新区创新产业和经济的发展,并能够为南汇新城开发创新高地的建设目标提供支撑。以嘉定新城所在的嘉定区为例,"十三五"以来嘉定新城所处区域已初步形成以汽车产业为支撑的特色产业体系,一定程度上带动其 GDP 占比由 2016 年的约 4.6%快速提升至 2020 年的约 6.4%,同时也为"十四五"期间嘉定新城推进世界级汽车产业中心核心承载区建设的战略目标奠定了坚实基础。

表 3: 浦东和五大新区产业优势和发展重点

	五大新城		所)	属市辖区
新城	功能引导	市辖区	产业发展	特色优势
南汇	以新型贸易、跨境金融、 总部经济、航运服务、先 进制造为支撑, 开发创新 高地、离岸在岸业务枢纽 和宜居宜业城市	浦东新区	中国芯、蓝天梦、创 新药、未来车、智能 造、数据港等	创新产业集群化发展: 汇集 2000 多家高新技术企业、近 800 家各类研发机构, 全区产业规模 80%集中分布在张江、金桥和外高桥等 4 个国家级开发园区和国际医学园区等 3 个市级产业园区
嘉定	以汽车研发及制造为主导 产业,现代化生态园林城 市	嘉定区	汽车"新四化"、智能 传感器及物联网、高 性能医疗设备及精准 医疗三个千亿级产业 和在线新经济	上海科创中心重要承载区、高端制造业主阵地江南历史文化名城
青浦	以创新开发、商务贸易、 旅游休闲功能为支撑,生 态型水乡都市和现代化湖 滨城市	青浦区	大物流、大会展、大 商贸三大现代服务业 产业集群,高端信息 技术和高端智能制造 两大制造集群,文旅 健康产业集群	拥有国家会展中心等重大功能平台汇聚高端信息技术、高端智能制造、新材料、现代物流产业重点企业
松江	以服务经济、战略性新型 产业和文化创意产业为支 撑,休闲旅游度假胜地和 区域高等教育基地	松江区	人工智能、集成电路、新能源、生物医药、智慧安防、新材料等"6+X"战略性新兴产业和总部经济、总集成总承包、检验检测等生产性服务业	拥有高等院校 13 所,其中由七所大学组成的松江大学城是全国规模最大的大学城国际花园城市、全国十大休闲城市
奉贤	综合性服务型核心城市, 具有生态禀赋、科技创新 能力	奉贤区	美丽健康产业、智能 网联新能源汽车产 业、新经济及战略性 新兴产业	近60%区域纳入中国(上海)自贸区临港新片区范围,享受自贸区红利上海最大规模的化妆品牌集聚地

数据来源:政府网站,中达证券研究



4. 如何看待上海及五大新城的未来发展?

核心城市城镇化发展进程中,郊区新城的建设具备必要性。根据国际经验,城镇化的发展通常将经历聚集、分散、再聚集的过程,尽管过去数年间部分核心城市已将部分产业转移至周边卫星城市,目前我国部分超大城市在发展过程中仍存在一定的"大城市病"。2021年3月发改委副主任胡祖才在国新办新闻发布会中提出,"这次新冠肺炎疫情暴露出部分超大城市中心城区人口密度过高、抗风险能力不强等问题...超大城市要合理降低中心城区开发强度和人口密度...与周边中小城市、郊区新城等联动发展"。实际上,在近两年的疫情防控过程中,上海等城市良好的防控措施和成效使其对人口的吸引力进一步提升;在此背景下,郊区新城作为解决"大城市病"的有效手段,具备较大的建设必要性。

发展定位较高,新城建设发展可期。从上海市政府 2021 年 3 月印发的《关于本市"十四五"加快推进新城规划建设工作的实施意见》的表述来看,上海对五大新城在未来数年的发展定位较高: "必须把新城高水平规划建设作为一项战略命题,抓住"十四五"关键窗口期,举全市之力推动新城发展""坚持高点定位,落实新发展要求""新城中心初步具备上海城市副中心的功能能级"。上海市政府也就新城建设提出了具体的量化目标,明确的建设目标也利于五大新城规划建设的进度铺排,增强目标的可实现性:人口方面,2025 年五大新城常住人口总规模达到 360 万人、2035 年各集聚 100 万左右;经济总量方面,2025 年五大新城所在区的 GDP 总量将达到 1.1 万亿元。"十四五"时期较高的发展定位和明确的发展目标有望带动上海五大新城的快速发展。



图 14: 五大新城为上海"十四五"区域空间格局中的重要节点



数据来源:上海市规划和自然局,中达证券研究

表 4: 上海市对五大新城的发展定位较高, 建设目标明确

五大新城建设目标	概述
人口	2025年5个新城常住人口总规模达到360万左右
	2035年5个新城各集聚100万左右常住人口
经济	2025年新城所在区的 GDP 总量达到 1.1 万亿元
立儿	高起点布局先进制造业和现代服务业,高浓度集聚各类创新要素,实现新增一批千亿级
产业	产业集群,新城中心初步具备上海城市副中心的功能能级
公共服务	基本实现普惠性公共服务优质均衡布局,15分钟社区生活圈功能更加完备
交通	30分钟实现内部通勤及联系周边中心镇,45分钟到达近沪城市、中心城和相邻新城,
	60分钟衔接国际级枢纽
环境	形成 优于中心城 的蓝绿交织、开放贯通的"大生态"格局

数据来源:政府网站,中达证券研究

人才、财税等配套政策完善,多部门重点开展五大新城服务工作,支持新城建设发展。如前所述,目前上海已面向五大新城放宽相应人才的落户条件,同时,上海亦对新城的建设提出了定向支持,如市、区两级政府将加大对新城财税支持力度等。上海市各部门也将完善五大新城建设配套服务设为"十四五"重要



的工作方向,如上海市交通委 2021 年 3 月提出"把服务'五大新城'建设放在工作突出位置…全力保障沪杭客专上海南联络线、嘉闵线工程等重大工程如期依法合规开工",2022 年 1 月初五大新区首批 40 个重大项目集中开工等。另外,根据上海市新城规划建设推进协调领导小组办公室 2021 年 3 月发布的《上海市新城规划建设导则》,上海五大新城将研究租售衔接政策,新增住房中政府、机构和企业持有的租赁性住房比例不低于 25%,且轨道交通站点 600 米范围内新建住宅以租赁房为主;住房租赁及保障制度的建设也有利于进一步稳定新城的房价预期,使企业的成本要素保持平稳、区域的人才吸引力有所提升,促进相应区域产业和经济的发展。

2021 年过半集中供地成交住宅用地位于南汇、奉贤及青浦,保障新城购房需求合理释放。上海的供地规模相对充足,根据克而瑞的统计,除去租赁住房、动迁安置房等特殊地块,2021年上海三批集中供地合计成交78幅地块,全年(包括集中供地前成交)含宅地块成交建面超过1100万平方米、同比增长约21%;若将所有住宅类用地纳入统计,上海近年来供地规模提升的趋势亦继续延续,根据Wind的数据,上海2021年住宅类用地成交建面达到2107万方、同比增长11.4%。从成交地块的位置上看,多数成交宅地建面位于目前上海重点发展的新城:克而瑞数据显示,2021年位于南汇、奉贤、青浦的成交宅地建面较大,其中南汇成交总建面达353万方(占全市37%)、奉贤的成交建面亦达约104万方,上述三个区域成交建面合计占全市约59%。上海在新城较为充足、占比较高的住宅用地供给能够在一定程度上对冲部分投机购房需求对相应区域房价的影响、对新城的人才引入和产业发展等带来有力支持。

图 15: 上海近年成交宅地规模持续扩大



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 16: 上海 2021 年集中供地成交建面多位于新城



数据来源:克而瑞,中达证券研究;注:仅包含三轮集中供地中的含宅地块,且不含租赁住房、动迁安置房等特殊地块



风险提示:

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性,影响上市公司销售业绩;
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响;
- 3. 新城规划建设进度不及预期;
- 4.疫情控制具有不确定性。



分析师声明

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和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。