

2011-02-20

房地产

广州、南京限购令点评

事件： 广州宣布从 2011 年 2 月 19 日起实施新的限购政策。
南京宣布从 2011 年 2 月 20 日起实施新的限购政策。

◆各地新政相继出台，力度小于北京：

2 月 19 日，广州市政府对十区两市颁布新政细则；当日晚间时候，南京市政府办公厅公布了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》，房地产调控新政正式出台，坚决落实好保障性住房和中小套型普通商品房用地。限购力度小于北京。

◆外地户籍纳税或社保 1-2 年可购一套，广州还限年龄：

广州限购的核心有：1.坚决遏制炒房，户籍家庭和常住非户籍家庭（2 年纳税记录或缴纳社保累计满 1 年），限购一套新房；2.未满 18 岁不得单独购买商品；3.从化、增城纳入限购范围；4.房屋套数认定采用认房又认贷；4.境外购房须按国家有关政策执行。

同时，此次限购采用差别化信贷政策，二套房首付提升至 6 成，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍，并停止三套房贷款；对于定价过高的楼盘差别化征收土地增值税。

南京规定：对已有 1 套住房的本市户籍家庭、能够提供 1 年或以上纳税证明的非本市户籍家庭可新购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的本市居民、拥有 1 套及以上的非本市居民，以及无法提供 1 年以上纳税证明的非本市居民暂停新购住房；对于二套房首付，不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

同时，将继续按照“限房价，竞地价”方式落实中低价位普通商品房用地；并加强价格秩序监管，实行“一套一标”的申报价格预售许可。

◆成交将逐步萎缩，价格将得到遏制：

随着 1 月 26 日“国八条”的推出，各地新政陆续出台。目前来看，基本均符合“国八条”基调，以户籍为限购基准，限购、加息、首付比例提高等政策的叠加效应在逐步释放。我们认为，各地限购新政的推出，将有效的遏制前期高涨的成交量，价格也会得到遏制；其次，货币政策的收紧和信贷规模的萎缩，使得市场资金不断缩水，开发商资金链虽然目前无忧，但低位的成交量我们预期持续时间会较长，下半年面临巨大考验；再次，对于定价过高的楼盘逐步采用差别化土地增值税征税制度，将有效缓解新开楼盘的“跳价”行为。

◆基本面往下，维持“中性”评级：

维持行业“中性”评级。1.短期来看，全国将有更多的城市出台新政，行业将持续在冰冻期，成交量将大幅萎缩；2.由于调控政策和货币紧缩的预期犹存，行业整体不具备趋势投资的机会；3.从估值角度看，板块处于低位，估值水平下跌空间已不大，但我们较为担忧成交量萎缩持续时间较长，下半年大幅下调盈利预测的可能性较大，业绩的下调将给地产股带来下跌，即“跌完估值、跌业绩”。我们继续看空地产板块。

维持

中性

分析师：冯钦远

(执业证书编号：S0930510120014)

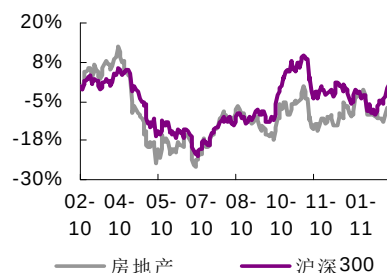
联系人：万知

021-22169102

wanzhi@ebsecn.com

名称	价格	涨跌幅%
万科	8.35	-0.24%
首开股份	15.96	-0.68%
荣盛发展	12.24	0.16%

行业与上证指数对比图



相关报告：

成交下滑，持有待反弹——
(2010.12.05-12.11) 光大房地产周刊

1 季度有反弹——
2010.12.21 光大地产研究简报
加息对地产股反弹中性略偏多——

2010.12.25 光大地产研究简报
成交回升无碍反弹——
(2010.12.20-12.26) 光大房地产周刊

成交如期下滑，反弹已近尾声——
(2010.1.3-1.9) 光大房地产周刊
重庆高档房产覆盖增量与存量点评兼上海房产税——

2011.1.13 光大地产行业快报
武汉限购令点评——

2011.1.16 光大地产行业快报
成交回升，紧缩与限购浇灭反弹热情——
(2011.1.10-1.16) 光大房地产周刊

附 1: 部分城市常住人口与户籍人口数据

城市	2009年				
	常住人口 (万)	户籍人口 (万)	户籍人口占比	常住人口增长(万)	户籍人口 增长(万)
深圳	891	241	27.05%	14.4	13
北京	1755	1246	71.00%	60	15.9
上海	1921	1379	71.79%	32.6	8
广州	1033.45	795	76.93%	15.25	-
杭州	810	683.38	84.37%	13.4	5.74
武汉	910	835.55	91.82%	13	2.31
南京	771.31	629.77	81.65%	12.42	5.31
重庆	2859	3130.82	109.51%	20	-
成都	1286.6	1139.6	88.57%	16	14.7
合肥	510	491.43	96.36%	9	4.69
南昌	464.89	497.33	106.98%	3.37	2.6
沈阳	786	716.5	91.16%	10	3
大连	617	584.8	94.78%	4	1.4

数据来源: 各地统计局网站

附 2：新国八条后限购令汇总

2011-1-30	上海	在上海已有 1 套住房的本地户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前 2 年内在上海累计缴纳 1 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本地户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；拥有 2 套及以上的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭以及不能提供相关个税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，则暂停向其售房。
2011-1-31	青岛	，在本市市区（市辖七区，下同）实行住房限购措施：对已有 1 套住房的本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，包括夫妻双方及未成年子女，下同）、能够提供本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。
2011-2-10	长春	对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭、能够提供本市一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供 1 年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市内向其售房。
2011-2-15	成都	即日起，对锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、高新区等主城区暂时实行住房限购措施。本市户籍居民可以购买第二套住房，暂停购买第三套住房。外地户籍居民可凭本市纳税证明或社会保险缴纳证明在主城区购买 1 套住房，暂停购买第二套住房，不能提供本市纳税证明或社会保险缴纳证明的外地户籍居民家庭暂停在主城区购房。
2011-2-16	北京	对已拥有 1 套住房的本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭，下同）、持有本市有效暂住证在本市没拥有住房且连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供本市有效暂住证和连续 5 年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

2011-2-16	贵阳	2011-2-20 日起, 原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非户籍居民家庭, 限购 1 套住房; 对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭, 自实施意见实施之日起至 2011 年 12 月 30 日内, 暂停向其出售贵阳市中心城区人口密集、房价过高一环内的住房。
2011-2-17	南宁	对于已有 1 套住房的南宁市户籍居民家庭(含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭), 在本市市区范围内限新购 1 套住房(含新建商品住房、二手住房); 对于拥有 2 套及以上住房的南宁市户籍居民家庭, 在本市市区范围内暂停向其出售住房。
2011-2-18	广州	1、广州十区二市全部行政区域范围都将执行限购政策。2、明确户籍家庭限购第三套房, 非户籍家庭限购第二套房。
2011-2-19	南京	对已有 1 套住房的南京市户籍居民家庭、能够提供 1 年以上(含 1 年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭, 可新购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房); 对已拥有 2 套及以上住房的南京市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非南京市户籍居民家庭、无法提供 1 年以上(含 1 年)本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭, 暂停在本市市区内向其销售住房。

数据来源: 光大证券研究所

附 3：广州限购令原文

《关于贯彻住建部等部委宏观调控政策促进我市房地产持续健康发展的意见》

各有关单位：

根据《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，为进一步贯彻落实国家近期关于加强房地产市场调控政策的有关精神，巩固房地产市场调控成果，坚决遏制房价过快上涨，促进我市房地产平稳健康发展，加快推进住房保障工作，结合我市房地产市场发展实际，提出以下贯彻意见：

一、坚决抑制不合理购房需求，严格限制各种名目的炒房和投机性购房

在本市市辖十区暂时实行限定居民家庭购房的政策。对于本市户籍居民家庭及能够提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险交纳证明的非本市户籍居民家庭，只能在本市新购买一套商品住房；对于无法提供在本市一年以上纳税证明或社会保险交纳证明的非本市户籍居民，不得在本市购买商品住房；对于未满 18 周岁的人士，不得在本市单独购买商品住房；对于境外机构和个人购买商品住房，严格按照《建设部、商务部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》171 号)等有关政策执行，新购商品住房必须严格执行有关信贷政策。

商品住房包括新建商品住房和二手住房。自本意见发布之日起，所有商品住房交易必须执行本意见规定。交易时间的认定新建商品住房以在本市房地产主管部门信息系统中网签购房合同的时间为准，二手住房买卖以房地产交易登记部门业务收件时间为准。对违反规定购买商品住房的，房地产交易登记部门不予受理房地产登记。

二、严格执行国家差别化住房信贷政策

各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或者社会保险交纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。对购买首套自住住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，首付款比例不得低于 30%，对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍规定。各商业银行要加强对消费型贷款的管理，禁止消费型贷款用于购买住房。禁止各商业银行发放贷款额度随房产评估价值浮动、不知名用途住房抵押贷款；对已抵押房产，在购房人没有全部归还贷款前，各商业银行不得以再评估后的净值为抵押追加贷款。

对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以下按照规定购买本市经济适用住房的家庭，其住房公积金贷款首付款比例不低于 20%，对购买首套住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，其住房公积金贷款首付款比例不低于 30%，对购买第二套住房家庭，公积金贷款首付款比例不得低于 50%，暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房公积金贷款。

三、严格执行国家有关房地产税收政策

地方税务部门要严格执行《广州市地方税务局关于调整我市土地增值税预率的公告》重点加强对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目进行土地增值税清算和稽查，认真做好土地增值税征收管理工作，充分发挥税收调控作用。

四、加大住房保障力度，逐步扩大住房保障覆盖面。

进一步扩大住房保障范围。在解决 2008 年住房调查在册 77177 户低收入家庭住房保障后，将住房保障范围从低收入住房困难家庭逐步扩大到中等偏下收入住房困难家庭。

大力发展公共租赁住房。年底前，出台公共租赁住房政策。通过土地、信贷、税收、等优惠政策，支持鼓励社会力量参与公共租赁住房建设，多渠道，多模式加大公共租赁住房供应，加快解决“夹心层”的住房困难。

五、本意见自印发之日起执行。

广州市国土资源和房屋管理局

广州市地方税务局

中国人民银行广州分行

附 4：南京限购令原文

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)、《省政府办公厅贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(苏政办发[2011]9号)文件精神,进一步完善房地产市场调控工作,促进我市房地产市场平稳健康发展,结合 我市实际,南京市人民政府办公厅于 2 月 19 日印发了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》(宁政办发[2011]17 号)。主要内容如下:

一、高度重视房地产市场调控工作,进一步促进房地产市场平稳健康发展

(一)提高对房地产市场调控工作的认识。深入学习领会国家和省有关文件精神,结合我市经济社会发展实际,从加快转变经济发展方式、推动转型创新跨越发展 和建设人民幸福城市的高度,充分认识深化房地产市场调控的重要性、紧迫性,全面落实住房保障目标任务,认真执行住房信贷、税收、限购等相关政策,努力促进 房地产市场平稳健康发展。

(二)努力控制新建住房价格。根据我市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力,合理确定年度新建住房价格控制目标,并于 3 月底前向社会公布。

二、加快实施“十二五”住房保障规划,进一步改善中低收入住房困难家庭居住条件

(三)全面启动实施《南京市“十二五”住房保障规划(2011- 2015 年)》。加强保障性住房建设前期准备工作,确保建设规模和工程进度,完善基础设施配套。今年新开工建设经济适用住房 600 万平方米、竣工 300 万平方米;储备廉租住房 1800 套;建设中低价商品房 40 万平方米;建设公共租赁住房(含 人才公寓,下同)50 万平方米。积极做好危旧房与工矿棚户区改造、老旧小区整治出新工作,完成 80 万平方米危旧房与工矿棚户区改造,整治房屋 800 幢、出 新小区 70 个。

(四)统筹协调推进保障房建设。加快实施 1000 万平方米安居工程,重点推进迈皋桥、花岗、岱山、上坊四大片区保障房 项目建设。结合《南京市“十二五”住房保障规划》和各城市功能板块建设需要,启动新一轮 1000 万平方米保障房规划建设工作。各相关部门和区政府要做好保 障房建设管理服务工作,完善工作机制、优化审批流程、提高办事效率,加快建设进度、确保工程质量。

(五)进一步完善住房保障政策体 系。根据“十二五”经济社会发展需要,加快廉租住房建设步伐,加大公共租赁住房建设力度,继续建设经济适用住房、中低价商品房、拆迁安置房,加快形成完善 的“低端有保障、中端有支持、高端有市场”的住房体系。出台公共租赁住房管理办法。坚持政府主导、社会参与的原则,多渠道建设筹备公共租赁住房,相关区政 府和工业园区要落实好公共租赁住房建设计划。

三、认真执行差别化信贷税收政策,进一步合理引导住房需求

(六)认真执行差别化住房信贷政策。对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于 60%,贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。

(七)调整个人住房转让营业税政策。个人将购买不足 5 年的住房对外销售的,全额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的非普通住房对外销售的,按照 其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税;个人将购买超过 5 年(含 5 年)的普通住房对外销售的,免征营业税。

(八)加强房地产税收征管。加强对土地增值税征管情况的监督和检查,重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目,进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术,加强存量房交易税收征管,坚决堵塞“阴阳合同”产生的税收漏洞。

(九)进一步合理引导住房需求。对已有 1 套住房的本市户籍居民家庭、能够提供 1 年以上(含 1 年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,可新 购 1 套住房(含新建商品住房和二手住房);对已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供 1 年以上(含 1 年)本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭,暂停在本市市区内向其销售住房。各房地产开发企业、房地产经纪机构在销售住房时,有义务向购房 者宣传我市限购政策。

四、增加土地有效供应,进一步严格住房用地管理

(十)坚决落实好保障性住房和中小套型普通商品住房用地。保障性住房(含公共租赁房、拆迁安置房)、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。继续按“限房价、竞地价”方式落实中低价位普通商品住房用地。进一步完善土地出让方式,积极开展普通商品房项目配建保障房试点工作。在新增建设用地年度计划中,单列保障性住房用地,努力做到应保尽保。对擅自改变保障性住房用地性质的,坚决纠正,严肃查处。

(十一)增加土地有效供应。积极完善待出让土地的基础设施,形成有效土地供应,促进住房开发建设。充分保障土地供应,今年计划供应商品住房用地500公顷。加强对企业土地市场准入资格的审查。

(十二)继续加强土地供后管理。对已供房地产开发用地,超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的,必须按照闲置土地处置的相关规定处置到位。依法查处非法转让土地使用权的行为,对房地产开发建设投资达不到25%以上的(不含土地价款),不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

五、加强市场监管,进一步强化新闻舆论引导

(十三)继续加强商品房市场监管。对取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目,要在10日内一次性公开全部销售房源,现场销售进度须与网上房地产信息一致。进一步加强商品房预售资金监管,确保“专款专户、专款专用”,保护购房者权益和防范金融风险。

(十四)加强中介和租赁市场监管。认真落实房地产经纪管理办法,进一步强化中介市场、房屋租赁管理,继续加强存量房交易管理信息系统建设,进一步规范房地产经纪行为,加大房屋租赁市场的政策引导。

(十五)加强价格秩序监管。新建商品住房上市必须明码标价、“一套一标”;申领预售许可证应当申报价格,且开盘价格应与申报价格一致,申报价格3个月内不得调高,3个月后可以调高的必须重新申报。

(十六)强化新闻舆论引导。加大对稳定房价和住房保障工作的宣传力度,引导开发企业合理定价销售、消费者理性消费。对制造、散布虚假房地产信息的,要追究有关当事人的责任。

市宣传、发改、住建、国土、规划、财政、税收、社保、工商、物价、统计、公安、民政、人行南京营管部等部门及各区政府要迅速统一思想,认真贯彻落实国务院和省、市决策部署,采取有效措施,加强市场监管,切实落实房地产市场调控政策。溧水县和高淳县参照本通知执行。

本意见自发布之日起执行。

附 4：南宁限购令原文

南宁市人民政府办公厅关于贯彻执行住房限购措施有关问题的通知

各县、区人民政府，市政府各部门、各管委会，各有关单位：根据《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）等文件精神及住房和城乡建设部的要求，为贯彻落实好国家房地产市场调控政策，引导理性消费，抑制投机行为，促进我市房地产市场持续健康发展，经市人民政府同意，在本市市区范围内实行暂时限定居民家庭购房套数政策，现将有关事项通知如下：

一、对于已有 1 套住房的本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）、能够提供在本市行政区域内累计一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍无住房居民家庭，在本市市区范围内限新购 1 套住房（含新建商品住房、二手住房）；对于拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在本市行政区域内累计一年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，在本市市区范围内暂停向其出售住房。

二、限制购买新建商品住房的，以商品住房买卖合同备案时间为准；限制购买二手住房的，以受理转移登记时间为准。购房人在办理买卖合同备案、房屋登记手续时，应提供 30 日内出具的房屋登记信息查询证明。

居民家庭已拥有住房数量以新购房时南宁市住房保障和房产管理局商品住房（含二手住房）权属登记记录、商品住房预售合同备案记录及已受理的商品住房（含二手住房）交易申请记录为准。

在本《通知》实行之前已购买商品住房但未进行合同备案或转移登记的，应在本《通知》实行之前申请办理上述手续，如未及时办理的，按本《通知》规定执行。

三、限购期间，居民家庭购买商品住房时，应如实填报《居民家庭购买商品住房申报表》（以下简称《申报表》），并提交《申报表》、身份证明、户籍证明、婚姻状况证明（未婚证明由购房人户籍所在地的婚姻登记机构出具）等有关材料。非同一居民家庭的两人以上共同购买商品住房的，应分别填写《申报表》。

购房人提供虚假材料、证明、信息的，由其承担法律责任。

四、限购期间，房地产开发企业、房地产经纪机构应当在售房场所、营业场所醒目位置张贴限购政策，供购房人查阅；在签订购房合同前，应履行对购房人的限购政策告知义务；签订购房合同时，应核验购房人的身份证明、户籍证明、婚姻状况证明的复印件与原件相一致的情况，核对《申报表》所填信息内容，并在所收取的上述证明、材料及《申报表》加盖企业印章，作为办理新建商品住房买卖合同备案或房屋登记应提交的材料。

对于违反本通知规定，或未履行告知义务，或与购房人串通、提供虚假材料、证明、信息的企业及相关从业人员，由相关部门依法追究其相应法律责任，并由南宁市住房保障和房产管理局暂停其新建商品住房买卖合同备案或交易申请，将其违规行为记入企业和执（从）业人员信用档案。给购房人造成经济损失的，由其承担相应法律责任。

五、南宁市住房保障和房产管理局应当加强审核，在受理商品住房合同备案或房屋登记申请时，应核验《申报表》和购房人的相关证件、材料，凡不符合规定的，不予受理。

六、市发改、规划、国土、建设、民政、公安、税务等部门，各城区政府、南宁高新技术产业开发区管委会、南宁经济技术开发区管委会、南宁市相思湖新区管委会及其相关机构应当按照工作职责，加强市场监管，贯彻落实限购政策的有关规定。

七、本《通知》所称的居民家庭的成员包括购房人及配偶、未成年子女。

八、本《通知》自 2011 年 3 月 1 日起实行，有效期至 2012 年 2 月 29 日止。国家、自治区另有规定的，按规定执行。

2011 年 2 月 13 日

附 5：贵阳限购令原文

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)和《省人民政府办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》(黔府办发〔2011〕20号)精神，切实稳定我市住房价格，促进房地产市场平稳健康发展，现就我市进一步做好房地产市场调控工作提出如下实施意见：

一、提高认识，加强领导，落实责任

各级政府、各部门要提高认识，统一思想，从关注民生和我市经济发展大局出发，坚决贯彻落实国务院决策部署，采取切实有力措施，推进城镇化带动战略，大力推进城市廉租住房和公共租赁住房建设，要继续增加土地有效供给，进一步加大普通住房建设力度，加快个人住房系统建设，落实各级政府、各部门的责任，引导房地产业持续健康发展，促进我市经济社会又好又快、更好更快发展。

二、明确新建住房价格增长控制目标

相关部门要按照国家有关规定，根据我市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力，严格控制 2011 年我市新建住房价格增幅不高于去年全国平均值。

三、加大保障性安居工程建设力度

全市要通过新建、改建、购买以及长期租赁等方式，多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。进一步理顺工作体制和机制，实现廉租住房和公共租赁住房并轨发展，运用实物配租和租赁住房补贴相结合的方式，着力解决刚参加工作的大中专毕业生、新就业职工等“夹心层”群体的住房困难。进一步加强保障性住房管理，健全准入、退出机制，做到公开、公平、公正。切实落实土地供应、资金投入和税费优惠等政策，引导房地产开发企业积极参与棚户区 and 城中村改造。政府在加大保障性住房建设投入的同时，运用土地供应、投资补助、财政贴息或注入资本金等政策措施，充分发挥政府保障性住房建设投融资平台作用，多渠道筹集保障性住房建设资金。在商品住房建设中按一定比例配建保障性住房，并作为土地出让的前置条件，由政府按建安成本价回购。

四、强化住房用地供应管理

增加土地有效供应，优先保证保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地供应，年度供应量不低于住房建设用地供应总量的 70%。尽快落实 2011 年度保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房建设用地计划，并及时向社会公布。在新增建设用地年度计划中，单列保障性住房用地，做到应保尽保。2011 年全市商品住房用地供应计划总量原则上不得低于前 2 年年均实际供应量。加强房地产用地供应监管，严格土地竞买人资格审查。土地主管部门在竞买人参加招拍挂出让土地时，除要提供有效身份证明文件、缴纳竞买(投标)保证金外，还应提交竞买(投标)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺及商业金融机构的资信证明。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决纠正和严肃查处。对已供房地产用地，超过两年没有取得施工许可证进行开工建设的，及时收回土地使用权，并处以闲置一年以上罚款。依法查处非法转让土地使用权行为。

五、严格执行国家相关税收政策

对个人购买住房转手交易的按有关规定执行。税务部门要采取积极措施，确保政策执行到位。加强对土地增值税征管情况的监督检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。加大应用房地产价格评估技术加强存量房交易税收征管工作的试点和推广力度，坚决堵塞税收漏洞。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。

六、加快个人住房信息系统建设

要按照国务院办公厅、省政府关于加快个人住房信息系统建设的要求，由市级统建，做好全市个人住房信息系统建设的软件开发、硬件购置等工作，逐步完善房地产统计基础数据，在 2011 年 6 月底前完成全市范围内的个人住房信息查询，搭建网络平台，实现个人住房信息的集中统一和互联互通，力争在 2011 年 12 月底前完成全市纸质档案数字化工作。

七、严格执行差别化住房信贷政策

严格二套住房购房信贷政策，抑制投资投机性购房需求，对贷款购买第二套住房的家庭，按国家规定执行。银监部门要加强对商业银行执行差别化住房信贷政策情况的监督检查，对违规行为严肃处理。

八、合理引导住房需求

市住建、地税、社保等部门要在 2011 年 2 月 20 日前出台我市住房限购实施意见，原则上对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一年以上(含一年)纳税证明或社会保险缴纳证明的非当地户籍居民家庭，自实施意见实施之日起至 2011 年 12 月 30 日内，暂停向其出售贵阳市中心城区人口密集、房价过高一环内的住房。

九、坚持正确的舆论导向

对稳定房价和住房保障工作中好的做法和经验，要加大宣传力度，客观报道房地产市场动态，正确评价市场形势，稳定市场预期，倡导理性消费，为促进房地产市场平稳健康发展提供舆论支持。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。

附 5：成都限购令原文

各区(市)县房管局、发改局、财政局、国土局、地税局、金融办：

为进一步贯彻落实《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1号)精神，加快保障性住房建设，巩固调控成果，促进我市房地产市场平稳健康发展，现提出如下实施意见：

一、进一步加大保障性住房建设力度

(一)按需建设，确保保障性住房供应。“十二五”期间，全市建设保障性住房和改造棚户区住房 2000 万平方米。2011 年，全市新建、改建、采购、租赁、配建保障性住房和改造棚户区住房 400 万平方米，其中，廉租住房 40 万平方米，经济适用住房 35 万平方米，限价商品住房 77 万平方米，公共租赁住房 204 万平方米，改造棚户区住房 44 万平方米。

(二)优先供地，确保保障性住房建设用地。科学编制保障性住房用地供应计划，在新增建设用地年度计划中单列保障性住房用地，对列入年度供应计划的保障性住房用地，要应保尽保、及时供地。不断满足不同居住方位困难群众需求，合理配置建设用地。2011 年 3 月底前落实保障性住房建设项目用地。对擅自改变保障性住房用地性质的，坚决纠正，严肃查处。

(三)加大投入，确保保障性住房建设资金。按照土地出让净收益不低于 10% 的要求筹集落实廉租住房保障资金，并在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，统筹用于发展公共租赁住房。同时，在财政预算中增加保障性住房资金。按照国家有关规定，免收廉租住房、经济适用住房和公共租赁住房项目建设城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金。加大融资力度，拓展融资渠道，采取多种方式筹集资金，引导社会资金投入保障性住房建设，扩大保障性住房建设资金来源。

(四)从严管理，确保保障性住房建设进度。建设业主单位要优化管理程序，积极申报办理建设工程前期手续，严格执行项目管理责任制，促进项目管理规范化、科学化，确保保障性住房建设质量。实行保障性住房建设审批“绿色通道”，提高项目审批效率，确保保障性住房建设在 10 月底前全面开工。

(五)加强监管，确保住房保障公平公正。进一步完善保障性住房申请、审核、公示、租售制度，已具备租售条件的，要及时面向社会公布相关信息，做到方便申请、规范操作、及时保障，确保公平、公正。房管部门要采取实时监控、入户调查、季度抽查、年度复查等方式加强监管，强化社会监督。对弄虚作假、隐瞒家庭收入和住房情况，违规享受住房保障政策的，房管部门要责令其退回租赁补贴、保障性住房或按市场价补缴房款，并依据有关法律、法规和规定追究责任。

(六)提高住房保障标准，扩大住房保障范围。2011 年中心城区廉租住房保障家庭年收入准入线标准由 2.2 万元提高到 2.8 万元，经济适用住房保障家庭年收入准入线标准由 4 万元提高到 5 万元。

扩大公共租赁住房保障覆盖面。公共租赁住房保障对象包括我市城乡中等及中等偏下收入家庭，具有本市户籍的新就业大中专院校及职校毕业生，缴纳一定期限综合社会保险或城镇职工社会保险的非本市户籍务工人员以及在工业集中发展区就业的企业员工。

二、进一步落实房地产市场调控措施

(一)努力实现新建住房价格控制目标。按照房价与经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力相协调的原则，合理确定 2011 年度我市新建住房价格控制目标。要切实采取有力措施，强化工作责任，坚决贯彻落实各项调控政策，保持房价基本稳定。

(二)暂时限定居民家庭购房套数。在本市主城区(锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、高新区，下同)暂时实行住房限购政策。本市户籍居民家庭在主城区已拥有 1 套住房的，可以再购买第 2 套住房(含新建商品住房和二手住房，下同)，暂停购买第 3 套住房。外地户籍居民家庭在本市主城区无住房的，可凭本市纳税证明或社会保险缴纳证明在本市主城区购买 1 套住房，暂停购买第 2 套住房，不能提供本市纳税证明或社会保险缴纳证明的外地户籍居民家庭，暂停在本市主城区购买住房。

本市户籍居民家庭，是指全部或部分成员为本市户籍居民的家庭，包括夫妻双方及未满 18 周岁子女。居民家庭拥有住房套数，以新购住房时本市房地产登记信息系统商品住房买卖合同备案数量和权属登记系统记载住房数量为准。新购商品住房时间以商品房买卖合同网上备案时间为准，新购二手住房时间以交易过户受理时间

为准。本实施意见发布之日前已签订住房买卖合同的，须于今年2月28日前完成住房买卖合同网上备案。

房地产开发企业、经纪机构应当在销售现场、经营场所显著位置公示限购政策，不得向属于限购对象的购房人出售住房或提供中介服务。对违反规定购房的，房管部门不予办理房产登记、过户手续。

限购政策实施期间，购房人在新购住房时应如实填写《购房人家庭成员住房情况申报表》(以下简称《申报表》，见附件)，并提供身份证明、户籍证明、婚姻状况证明、非本市户籍居民家庭的纳税证明或社会保险缴纳证明等资料(以下统称证明材料)，作为住房买卖合同的附件和办理商品住房买卖合同网上备案、权属登记的申请材料。购房人提供虚假证明材料的，应承担相应的经济 and 法律责任。

房管部门要核验购房人提供的《申报表》和证明材料，查询购房人及其家庭成员在本市主城区拥有住房的套数。经核实不属于限购对象的，予以通过住房买卖合同网上签约、备案和办理权属登记手续。经核实购房人属于限购对象不予办理住房买卖合同网上签约、备案的，房管部门应当正式告知住房买卖合同签约双方，房地产开发企业、经纪机构应当与购房人解除住房买卖合同、注销二手住房买卖合同的信息记录。

房地产开发企业、经纪机构违反上述限购政策规定的，或与购房人串通，提供虚假证明的，由房管部门依法严肃查处，暂停其网上签约，并将其违法违规行记入房地产企业、经纪机构和执(从)业人员信用档案。

(三)严格住房用地供应管理。增加土地有效供应，确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，对配建公共租赁住房的住房项目优先安排供地。进一步完善土地出让方式，坚持净地出让，严格土地出让合同管理，严格项目用地规划管理。

加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查。对开发企业存在土地闲置、擅自改变土地用途和性质、拖延开工时间、捂盘惜售、哄抬房价等违规行为，经建设、规划、国土、房管等部门联合认定后，禁止该企业及其控股股东参与我市土地竞买活动。参加土地竞买的单位或个人，必须说明资金来源并提交竞买(投标)保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺及金融机构的资信证明。

对已供房地产用地，由于企业自身原因超过两年没有开工建设的，必须依法收回土地使用权。对房地产开发建设投资达不到25%以上的(不含土地价款)，不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

(四)严格执行相关税收政策和差别化住房信贷政策。严格执行个人转让住房营业税政策，个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年(含5年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

严格执行差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的居民家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。

加强信息沟通，强化对土地增值税征管情况的监督检查，重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目，进行土地增值税清算和稽查。年内在全市全面推行房地产价格评估技术，加强存量房交易税收征管，坚决堵塞税收漏洞。

(五)强化市场监管和信息公开。房管、国土、建设、规划、税务、发改、金融等部门密切配合，实现房地产相关信息交流共享。进一步加强商品房预售许可管理、预售价格和交易行为监管。加强预售资金监管，确保预售资金用于商品房项目工程建设，防止出现不按期竣工或“烂尾楼”现象。

房地产开发企业要认真执行商品房预售许可管理制度，严格按照商品房预售方案销售商品房，未达到规定的工程形象进度不得申办预售许可，未取得预售许可前不得预售，不得以认购、预订、排号、发放贵宾卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用。违规预售的，依法没收违法所得并处以罚款。

房地产开发企业申办预售许可时必须在预售方案中据实按套报送预售价格，并在取得预售许可后10日内一次性将全部可售房源公开对外销售。房地产开发企业必须严格按照报送价格，按套明码标价、“一房一价”、公开销售。报送价格3个月内不得调整，3个月后需要调整价格的必须重新报送并按规定重新公示。在新价格公示前，可售房源仍按原价格销售，房地产开发企业不得拒售。房管部门要加强商品房销售价格监测，房地产开发企业应将房价折扣、优惠等促销形式在销售现场进行公示，对商品房实际成交价格高于报送价格的，将关闭商品房买卖合同网上签约系统，不予合同备案。有关部门依法查处在房地产开发、销售和中介服务中的价格

欺诈、哄抬房价以及违反明码标价规定等行为。

严禁捂盘惜售、虚假交易等行为，对取得预售许可后未在10日内将全部可售房源一次性公开销售、有房不售或签订虚假商品房买卖合同等行为，采取暂停预售、关闭商品房买卖合同网上签约系统、记入信用档案及人民银行征信系统等措施；情节严重的，依法降低或取消房地产开发企业资质。金融机构按规定停止对其发放新开工项目贷款和贷款展期。

完善房地产市场信息披露制度，及时公开市场调控等信息，稳定市场预期。积极做好房地产市场调控政策的解读工作，引导新闻媒体对保障性住房建设、房地产市场调控政策、树立正确住房消费观念、打击房地产市场违法违规行为等方面进行正面宣传报道，形成良好的舆论氛围，防止虚假信息或不负责的猜测、评论误导消费预期。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人的责任。

三、落实住房保障和稳定房价的工作职责

将住房保障和稳定房价工作纳入目标管理，实行一级抓一级，层层抓落实的责任制。各区(市)县政府、市政府相关部门应按照各自职责，分工合作，共同做好住房保障和房地产调控工作。监察、房管等部门负责加强监督检查，建立约谈、巡查和问责制度，对市场调控措施不落实、执行限购政策不力以及保障性安居工程建设进度缓慢、租售管理和后期使用监管不力的，要严肃追究责任。

本意见自印发之日起施行。

附件：购房人家庭成员住房情况申报表

市房管局	市发改委	市财政局
市国土局	市地税局	市金融办

二〇一一年二月十五日

附 6：上海限购令原文

关于本市贯彻《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》的实施意见

为贯彻《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号），坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主的原则，采取税收、信贷、行政、土地、住房保障等政策措施，多管齐下，有效遏制投资投机性购房，逐步解决居民住房问题，进一步促进本市房地产市场平稳健康发展，现提出如下实施意见：

一、坚决贯彻落实国家和本市各项房地产市场调控政策措施，切实将房价控制在合理水平。根据本市经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等，综合研究确定新建住房年度价格控制目标，并于 2011 年 3 月底前向社会公布。

二、进一步完善廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房 and 动迁安置房“四位一体”的住房保障体系。继续放宽廉租住房准入标准，逐步扩大政策受益面，实现“应保尽保”；在加快推进中心城区和部分郊区经济适用住房申请供应工作基础上，年内进一步放宽申请准入标准，扩大经济适用住房受益面；研究试行经济适用住房租赁、租售转换新机制。加快保障性住房房源建设和供应，全年开工建设和筹措保障性住房 1500 万平方米（约 22 万套）。继续加大旧区改造力度，拆除中心城区二级旧里以下房屋 80 万平方米（受益家庭约 3.2 万户），启动郊区城镇危旧房改造。加大保障性房源筹措力度，新出让商品住房地块必须按照不小于 5% 比例配建保障性住房。按照国家要求，确保完成 2011 年全市保障性安居工程目标任务。

三、个人将购买不足 5 年的住房转手交易的，全额征收营业税。严格按照《上海市人民政府批转市住房保障房屋管理局等五部门关于进一步加强本市房地产市场调控加快推进住房保障工作若干意见的通知》（沪府发〔2010〕34 号）规定，根据不同的销售价格确定土地增值税预征率，做好土地增值税征收管理工作。重点对定价明显超过周边房价水平的房地产开发项目（具体项目由住房保障房屋管理部门提供），进行土地增值税清算和稽查。严格执行个人转让房地产所得税征收政策。税务、财政、住房保障房屋管理、规划国土资源等部门要加强配合，加大应用房地产价格评估技术强化存量房交易税收征管的试点和推广力度，坚决堵塞通过“阴阳合同”产生的税收漏洞。

四、积极稳妥推进本市房产税试点工作，认真实施《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》，建立健全市与区（县）房产税试点工作机制，进一步完善全市统一的房地产信息管理平台，加强政策宣传和征收管理。

五、对居民家庭向商业银行贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对为改善居住条件购买第二套住房的，住房公积金个人贷款首付比例不得低于 60%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。

继续加强对执行差别化信贷政策情况的检查，严肃查处违规贷款行为。

六、强化保障性住房和商品住房用地等年度供地计划管理，优化住房用地供应结构。在年度计划中，单列保障性住房用地，明确供地规模、供地时序等内容，确保各类保障性住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地年度供应总量的 70%。对擅自改变保障性住房用地性质的，要坚决及时纠正和严肃查处。同时，今年

的商品住房用地供应量原则上不低于前 2 年平均实际供应量，并根据土地市场情况，合理安排土地供应上市节奏。

加大闲置土地处置力度，按照国家和本市闲置土地处置的法律法规和政策规定依法处置。严格查处非法转让土地使用权的行为，对房地产开发建设投资达不到 25%以上的（不含土地价款），不得以任何方式转让土地及合同约定的土地开发项目。

七、自本意见发布之日起，暂定在本市已有 1 套住房的本市户籍居民家庭、能提供自购房之日起算的前 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）。对在本市已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、不能提供 2 年内在本市累计缴纳 1 年以上个人所得税缴纳证明或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。违反规定购房的，不予办理房地产登记。

八、各区县政府和市有关部门要按照 2011 年本市确定的保障性住房建设、供应目标，新建住房价格控制目标，落实工作责任，积极推进。要将住房保障工作目标纳入区县政府年度考核，对政策落实不到位、工作不得力、计划目标未完成的，要进行约谈，直至追究责任。

九、新闻媒体要强化舆论宣传和正面引导，着重宣传各项房地产市场调控政策措施，宣传本市住房保障工作进展和成效，引导居民理性消费。对制造、散布虚假消息的，要追究有关当事人责任。各有关部门要深入解读各项调控政策措施，及时解答市民关心的问题，共同维护房地产市场平稳健康发展的良好局面。

分析师介绍

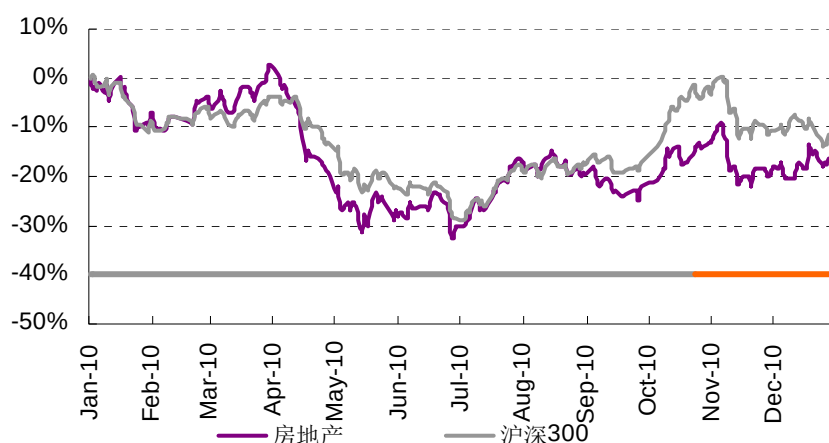
冯钦远，毕业于复旦大学金融系。2009 年加盟光大证券任银行业分析师。此前就职于瑞银证券。

分析师声明

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、竞争性因素以及光大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的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

投资建议历史表现图

房地产



资料来源：光大证券研究所

日期	行业评级
2010-10-26	中性
2010-11-15	中性
2010-11-17	中性
2010-11-23	中性
2010-11-29	中性
2010-12-06	中性
2010-12-13	中性
2010-12-19	中性
2010-12-25	中性
2010-12-27	中性

买入 — 增持 — 中性 — 减持 — 卖出

行业及公司评级体系

买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上。
 市场基准指数为沪深 300 指数。

光大证券股份有限公司

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 邮编: 200040
总机: 021-22169999

光大证券研究所

上海市新闻路 1508 号静安国际广场 3 楼 邮编: 200040
总机: 021-22169999 传真: 021-22169114

销售小组	姓名	办公电话	手机	电子邮件
北京				
	李大志(主管)	010-68567189	13810794466	lidz@ebscn.com
	郝辉	010-68561722	13511017986	haohui@ebscn.com
	孙威	010-68567231	13701026120	sunwei@ebscn.com
	吴江	010-68561595	13718402651	wujiang@ebscn.com
	黄怡	010-68567231	13699271001	huangyi@ebscn.com
	吴朝阳	010-68561722	15811098222	wuzy@ebscn.com
上海				
	杨日昕(主管)	021-22169082	13817003122	yangrx@ebscn.com
	平珂(主管)	021-22169152	13818133101	pingke@ebscn.com
	周薇薇	021-22169087	13671735383	zhouww1@ebscn.com
	严非	021-22169086	13127948482	yanfei@ebscn.com
	王宇	021-22169131	13918264889	wangyu1@ebscn.com
深圳				
	王汗青(主管)	0755-83024403	13501136670	wanghq@ebscn.com
	黎晓宇	0755-83024434	13823771340	lixy1@ebscn.com
	黄鹂华	0755-83024396	13802266623	huanglh@ebscn.com
	张晓峰	0755-83024431	13926576680	zhangxf@ebscn.com
	江虹	0755-83024029	13810482013	jianghong1@ebscn.com
QFII				
	濮维娜	021-62152373	13301619955	puwn@ebscn.com
	陶奕	021-62152393	13788947019	taoyi@ebscn.com
	满国强	021-62152393	15821755866	mangq@ebscn.com

风险提示及免责声明

本研究报告仅供光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。

本报告由光大证券股份有限公司研究所编写，以合法地获得尽可能可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证所载信息之精确性和完整性。光大证券研究所将随时补充、修订或更新有关信息，但未必发布。本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，供投资者参考。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。报告中的信息或所表达的意见不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。

在任何情况下，本报告中的信息或所表达的建议并不构成对任何投资人的投资建议，光大证券股份有限公司及其附属机构（包括研究所）不对投资者买卖有关公司股份而产生的盈亏承担责任。

本公司的销售人员，交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理部和投资业务部可能会作出与本报告的推荐不相一致的投资决策。投资者应明白并理解投资证券及投资产品的目的和当中的风险。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

本报告的版权仅归本公司所有，任何机构和个人未经书面许可不得以任何形式翻版、复制，刊登，发表，篡改或者引用。

特别声明

光大证券股份有限公司创建于1996年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。

经营业务许可证编号：z22831000

已获业务资格：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。

在法律允许的情况下，光大证券及其附属机构可能持有报告中提到公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑与光大证券及其附属机构可能存在的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一参考因素。