强于大市

关于深圳“清调供”模式创新实践及政策效能点评

深圳城市更新的新突破来了？

事件

- 2026 年 3 月 1 日，深圳发布《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，涉及合理核定土地移交率、优化保障性住房配建要求、允许“清调供”项目局部调整规划、统筹各方力量推动项目实施四大方面的内容；6 月 25 日，南山区城市更新和土地整备局发布关于南山区大新村四港片区城市更新单元“清调供”整体处置方案草案要点的公示。此外，福田区的城市更新取得了新进展，7 月 7 日，福田区人民政府发布了 12 份房屋征收补偿决定书（福府征补决〔2026〕32 号至 43 号），提供产权调换、货币补偿两种补偿方式供业主选择。

核心观点

【深圳“清调供”模式】

- **“清调供”是深圳市针对停滞或烂尾类城市更新项目提出的一套系统性的纾困盘活机制，核心为“清退、调整、供应”三步走。1）“清”（清退）：厘清关系，清退原主体。**针对因资金链断裂、经济关系复杂、历史遗留问题或开发意愿不足而陷入停滞的旧改项目，由政府介入，理顺复杂的利益关系，清退原实施主体（原开发商），解除其项目资格，为项目“解套”。**2）“调”（调整）：优化规划，重算经济账。**对原规划方案进行优化调整，使其更符合当前市场需求（如将部分商业用地调整为居住用地、优化容积率或户型结构、合理调降土地移交率等），重新测算项目经济账，使项目重新具备经济可行性。**3）“供”（供应）：重新招商，引入新主体。在完成“清理”和“调整”后，将权属清晰、规划合理的土地重新推向市场，引入有实力的新开发主体接盘。**我们认为，在这套操作流程模式下，政府通过“清调供”机制，将历史债务风险和争议归零，由新主体重新参与市场化竞争，做到权责清晰、风险隔离，新主体根据新规划、新签订土地出让合同，重新缴纳地价款，无需补缴原项目历史地价或原主体遗留欠款。
- **深圳“清调供”概念首次提出是在 2025 年 9 月发布的《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》。**其中第九项规定*“已完成城市更新单元规划审批但尚未签订土地使用权出让合同的城市更新项目，在区政府组织原清城市更新单元涉及的经济关系及法律关系并清退实施方后，由市规划和自然资源主管部门派出机构根据需要组织编制规划。区政府依据经批准的规划引入新实施方实施，或转为政府主导实施”*。除此以外，该政策为进一步规范城市更新规划土地管理工作，解决城市更新“超高、超容、商办超配”问题，还提出了严控商办增量与混合用地、严控超高建筑、鼓励工改工与商改住等措施。
- **2026 年 3 月深圳再次发布了城市更新新规，取消保障房配建，土地移交率可灵活调整，明确“清调供”项目的规划调整规则。2026 年 3 月 1 日，深圳发布《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》，自 3 月 16 日起执行，有效期 5 年。此次旧改新规有三个核心调整：1）原则上取消保障房配建。新规下，未完成规划审批项目，原则上可不配建保障房；已完成规划审批项目，按原规定执行；“工改保”项目，继续按原有规定执行。**原来的规定是：根据 2025 年 6 月发布的《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》，保障房配建比例根据分类地区、改造类型不同进行区分，城市更新单元属于城中村改造的，配建比例为 2%-7%；城市更新单元属于商业、旧住宅及其他旧区改造的，配建比例为 6%-11%；城市更新单元属于旧工业区、仓储区或城市基础设施改造的，配建比例为 20%-25%。**2）土地移交率合理核定。**“土地移交率”指城市更新项目中，开发主体需无偿移交政府用于公共设施建设的用地面积占项目总用地面积的比例，主要用于道路、绿地、教育、医疗等公共配套落地。**新规规定，在满足交通、教育等基础配套的前提下，征求相关部门同意后，未完成城市更新单元规划审批或运用“清调供”手段盘活并重新编制规划的城市更新项目，可以合理核定土地移交率。也就意味着可以灵活调整/适当下调，但同时也规定了不能小于基准**（即土地移交用地面积大于 3000 平，且不小于旧改项目拆除范围用地面积的 15%）。根据合一城市更新数据，**截至 2025 年末，深圳市已批规划项目平均移交率约 40.3%。**3）新规还提到，**允许“清调供”项目局部调整规划**，调整部分按新政执行，未调整部分保持原规划。明确了与“清调供”政策的衔接规则。
- **深圳首例“清调供”落地南山区。**2026 年 6 月 25 日，南山区城市更新和土地整备局发布关于**南山区大新村四港片区**城市更新单元“清调供”整体处置方案草案要点的公示。意味着“清调供”政策下首例项目出现。**这套盘活流程分为四步：清退原开发主体、调整地块规划（三期商业用地改为居住用地）、公开招标遴选新主体、对新任开发商实施全程监管。**项目地处南头街道，于 2009 年列入计划，并在 2013 年 5 月取得规划批复，原实施方华超实业为恒大全资子公司，项目 2015 年底启动拆迁后，受恒大流动性危机影响长期停工。根据 2013 年规划批复，项目拟拆除用地面积 6.9 万平，开发建设用地面积 5.16 万平，计容积率建筑面积 38.6 万平。截至目前公开选择新市场主体的公告官方尚未发布，但根据现点地产网等多家媒体报道，华润置地城市更新（深圳）有限公司近期已启动交通专题研究、回迁建筑专题研究等前期工作，或有望成为该项目新的实施主体。
- **我们认为，“清调供”模式以及城市更新新政有助于加速城市更新的推进节奏、提升城市更新效率。1）为深圳陷入停滞的城市更新项目提供了纾困解套的政策通道。**根据合一城市更新，截至 2025 年 12 月 8 日，深圳已计划调出/失效/清退城市更新项目共计 38 个，2019 年以来整体呈现上升趋势。2025 年全市计划调出/失效/清退城市更新项目共计 17 个，位于历史高位。这主要是受计划有效期政策刚性管控、非核心区项目投资价值低、改工和改商类项目投资信心不足、出险房企债务危机被迫离场、企业主动退出、变更盘活旧改路径等多重因素影响。深圳城市更新已调出/失效/清退 38 个项目中，民企占比 45%，涉及出险企业占比约 13%。**2）该模式本质是对城市更新实施主体的“减负”，保障房配建要求取消以及合理核定土地移交率均增加了可售面积。**许多因公共配套负担过重、拆迁补偿谈不拢而长期停滞的旧改项目，在新政框架下具备了重新测算经济账的空间。**我们预计 2026 年深圳将迎来一波城市更新项目重启的小高峰。**对市场主体而言，政策明确了未来城市更新项目在具体项目层面不再强制执行保障房配建，有助于提升市场主体参与城市更新的积极性。

【深圳城市更新进展】

- **规模：深圳城市更新存量项目较多，列入城市更新计划的项目超过一千个。**据合一城市更新数据，**截至 2026 年 7 月 5 日，深圳全市已列入城市更新计划项目 1062 个**（仅针对拆除重建类城市更新项目统计，另有 14 个综合整治类城市更新项目），拆除范围面积累计 8971 万平。其中，已通过城市更新专规批复项目 765 个，规划通过率 72%，涉及计容建面 2.4 亿平；已公示实施主体的项目 561 个，计划实施率 53%，拆除范围面积累计 3695 万平。**此前，根据新浪财经、深圳房产在线等多家媒体报道，2 月初深圳举办的城市更新工作现场推进会上，筛选出了 104 个城市更新攻坚项目重点推进，2026 年计划城市更新固定资产投资额 1680 亿元。**其中，宝安区、龙华区各 15 个（投资目标分别为 220、275 亿元），南山区 14 个（295 亿元），罗湖区 13 个（160 亿元），龙岗区 12 个（280 亿元），福田区 10 个（180 亿元），盐田区 8 个（90 亿元），光明区 5 个（100 亿元），坪山区 5 个（70 亿元），大鹏新区 2 个（10 亿元），前海合作区 5 个。从以上数据可以看出，南山区的城市更新计划投资额是各区最高的。
- **补偿方式：从各区政府今年公布的征收补偿决定书来看，产权调换、货币补偿均是可选方式。**2026 年 7 月 7 日，深圳市福田区人民政府发布了 12 份房屋征收补偿决定书（福府征补决〔2026〕32 号至 43 号），被征收拆迁的房屋均是华强南两片区城市更新项目，该项目位于深圳市福田区核心区域福田街道，该项目 2010 年立项、2015 年取得规划批复，然而由于少数业主未签约，项目推进一度陷入僵局。2023 年 7 月，福田街道办确定深圳华强财富置业有限公司为市场主体；9 月福田区人民政府指定福田街道办事处作为行政调解实施机关，启动行政调解工作。2025 年项目进入征收加速阶段。根据 2026 年 7 月已公布的补偿决定书，本次征收提供**两种补偿方式**供业主选择二选一。**1）产权调换：按照 1:1.2 建筑面积置换，**置换成位于《福田区福田街道华强南西片区城市更新单元规划》确定的开发建设用地范围内的回迁房。**2）货币补偿：**除了一套特殊的非市场化商品房以外，其余 11 套市场化商品房的**货币补偿总额在 568-803 万元（均值：673 万元），12 套合计总货币补偿款约 7792 万元。货币补偿总额基本为被征收房屋的评估价值的 1.6 倍左右；被征收房屋的平均建面为 76 平（64-92 平），被征收房屋平均评估单价为 5.5 万元/平，加总补偿均价为 8.8 元/平。其 3km 以内以老旧小区为主，新房不多，25 年 11 月开盘的新盘单越缓悦开盘价为 11.5 万元/平，3km 以内的小区二手房近期成交均价在 5.0-5.8 万元。**除此以外，南山区在 6 月 3 日也公布了《深圳市南山区南山街道北头村城市更新单元一期房屋征收项目房屋征收补偿方案》，被征收人可以选择**货币补偿、产权调换或房票安置中的一种、两种或三种相结合的补偿方式。**宝安区在 6 月 1 日公布了《庆宜华苑棚户区改造项目房屋征收补偿方案》，提出采用货币补偿、产权调换、货币补偿与产权调换相结合的方式进行补偿。
- **从最近公布的补偿方案来看，货币化安置也是可选项，且补偿金额也相对不低，如果能更多运用，或对稳定楼市也产生一定的积极影响。**深圳 5、6 月新房、二手房成交量同比持续正增长。深圳 5 月新房成交套数 2819 套，同比增长 37%，同比增速由负转正，6 月 2413 套，同比增长 27%；5 月二手房成交套数 5534 套，同比增长 18%，同比增速由负转正，6 月 5093 套，同比增长 13%。深圳近期楼市出现好转，核心原因在于 4 月末限购政策放松、公积金提额提升负担能力，叠加核心地块高溢价土拍提升预期。

投资建议

- **我们认为，在深圳旧改新规以及“清调供”模式的带动下，深圳的城市更新的推进节奏预计将加快，城市更新效率将提升，市场主体参与的积极性也有望进一步提升，我们预计 2026 年深圳将迎来一波城市更新项目重启的小高峰。从最近公布的补偿方案来看，货币化安置也是可选项，且补偿金额也相对不低，如果能更多运用，或对稳定楼市也产生一定的积极影响。我们需密切关注深圳今年的城市更新情况带来的积极变化。**
- **我们建议优先关注在深圳有城市更新业务布局的主流重点房企：**华润置地、招商蛇口、保利发展、保利置业、中国海外发展。

风险提示：

- 政策推进速度与规模不及预期；城市更新资金来源受限；社会资本参与度不及预期；实操层面存在历史遗留问题。

相关研究报告

《城市更新“十五五”有哪些重要变化？》(2026/06/05)

《上海收购二手房取得阶段性进展及扩围对楼市有多大影响？》(2026/05/29)

《房地产行业 2025 年年报&2026 年一季报综述：行业经营与财务端均持续面临压力，但部分房企已经开始出现结构性改善》（2026/05/21）

《延续“着力稳定房地产市场”基调；首次提出“加强初婚初育家庭住房保障”——2026 年政府工作报告学习体会》（2026/03/06）

《2026 年房地产市场“前低后高”；全年板块或迎来两大拐点——2026 年房地产行业展望》（2026/02/12）

《正视困境，冲出重围；长坡薄雪，向阳而生——房地产行业 2026 年年度策略》（2026/01/13）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

附录

图表 1. 近期深圳城市更新相关政策

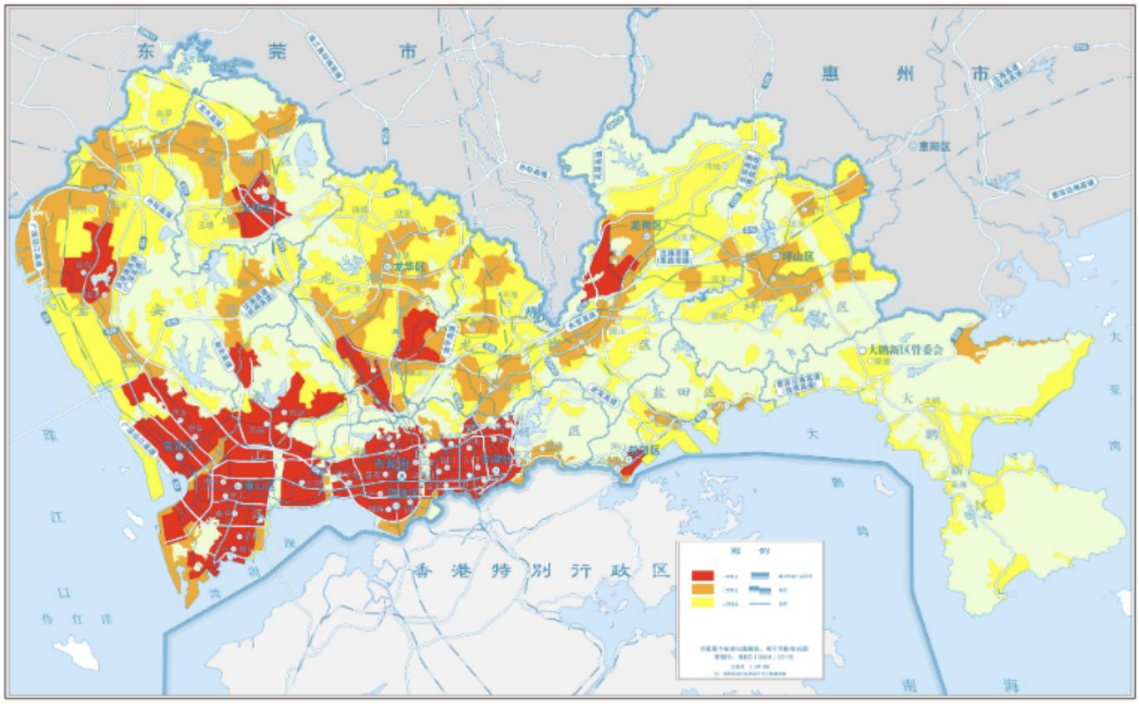
时间	发布机构	政策文件	核心内容
2025 年 6 月 19 日发布 有效期：2025 年 6 月 24 日起施行，有效期 5 年	深圳市住房和建设局	《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》	● **适度降低保障性住房配建比例。**城市更新单元**优先**将配建的保障性住房建面折算成独立成宗的保障房用地无偿移交政府，由政府按照有关规定组织开发建设；不移交保障房用地的，由城市更新项目实施主体在已出让的开发建设用地实施过程中与商品住房一并建设，建设完成后无偿移交给政府或政府指定机构。 **①移交保障性住房用地时：城市更新单元属于城中村改造的，配建比例 5%-10%；城市更新单元属于商业、旧住宅及其他旧区改造的，配建比例 11%-16%；城市更新单元属于旧工业区、仓储区或城市基础设施改造的，配建比例 30%-35%。** **②移交保障性住房时：配建比例在移交保障性住房用地的基础上核减。城市更新单元属于城中村改造的，配建比例 2%-7%；城市更新单元属于商业、旧住宅及其他旧区改造的，配建比例 6%-11%；城市更新单元属于旧工业区、仓储区或城市基础设施改造的，配建比例 20%-25%。** ● **优化“工改保”项目配建规则。**实施主体可取得不超过城市更新单元总建面 45%的商品性质建面，按照城市更新单元规划容积率折算确定用地面积，交由实施主体开发建设，其余用地无偿移交给政府。
2025 年 9 月 18 日 有效期：自印发之日起 3 年	深圳市规划和自然资源局	《关于进一步规范城市更新规划土地管理的若干措施（试行）》	政策目的&背景：进一步规范城市更新规划土地管理工作，**解决城市更新“超高、超容、商办超配”问题**，高质量开展城市更新，加快构建房地产发展新模式。 ● 强化空间规划刚性管控，严控商办增量与混合用地 ● 加强建筑高度管控，严控“超高”建筑 ● 引导更新方向优化，鼓励“工改工”与“商改住” ● **在第（九）条中，首次提出“清调供”概念：已完成城市更新单元规划审批但尚未签订土地使用权出让合同的城市更新项目，在区政府组织厘清城市更新单元涉及的经济关系及法律关系并清退实施方后，由市规划和自然资源主管部门派出机构根据需要组织编制规划。区政府依据经批准的规划引入新实施方实施，或转为政府主导实施。**
2026 年 3 月 1 日发布 2026 年 3 月 16 日起执行，有效期 5 年	深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局	《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》及官方政策解读	政策目的&背景：针对未完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，优化相关城市更新政策；强化政府主动作为，统筹各方力量，破解难点堵点，积极稳妥推进城市更新项目加快实施，持续拉动房地产有效投资。 ● **合理核定土地移交率。未完成城市更新单元规划审批，或运用“清调供”手段盘活并重新编制规划的城市更新项目，**在满足交通、教育等配套设施服务能力的前提下，可调整城市更新单元计划和法定图则要求，**合理核定土地移交率**，具体在城市更新单元规划中研究确定，不再履行计划调整程序。城市更新单元实际土地移交用地面积应不小于基准土地移交用地面积。 ● **优化保障房配建要求。1）已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，保障房配建要求按已批规划及原规定执行。2）未完成规划审批的城市更新项目，取消保障房奖励容积，原则上可不配建保障房。3）“工改保”项目继续按原有规定执行。** ● **运用“清调供”手段盘活的城市更新项目有两种规划编制方式：1）重新编制规划，**土地移交率及保障房配建要求可按《通知》执行。**2）允许局部调整已批更新单元规划，**局部调整部分按照《通知》执行，未调整部分按已批更新单元规划执行，局部调整后土地移交率按城市更新单元整体核算。

资料来源：深圳市住房和建设局，深圳市规划和自然资源局，中银证券

图表 2. 深圳“清调供”模式

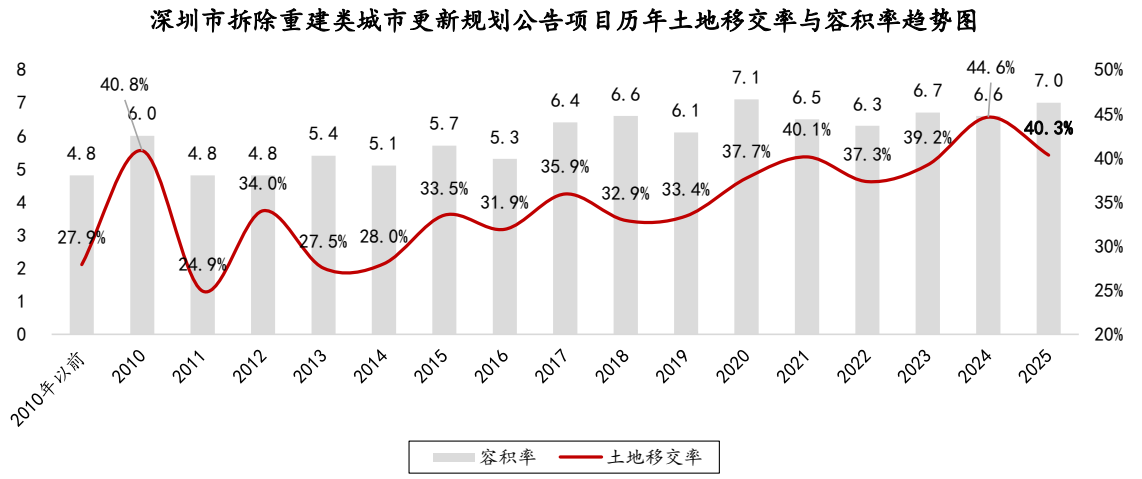
资料来源：中银证券

图表 3. 2025 年以来，深圳城市更新项目保障性住房配建要求逐步降低

<table>
<tr><th>时间</th><th>政策名称</th><th colspan="4">保障性住房配建要求</th></tr>
<tr><td rowspan="4">2016年12月</td><td rowspan="4">《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》</td><td colspan="4">移交方式：无偿移交住房</td></tr>
<tr><td>类型</td><td>一类地区</td><td>二类地区</td><td>三类地区</td></tr>
<tr><td>城中村及其他旧区改造为住宅</td><td>20%</td><td>18%</td><td>15%</td></tr>
<tr><td>旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅</td><td>35%</td><td>33%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td rowspan="10">2025年6月</td><td rowspan="10">《深圳市拆除重建类城市更新单元保障性住房配建规定》</td><td colspan="4">移交方式：无偿移交独立成宗保障房用地
城市更新单元优先将配建的保障房建面折算成独立成宗的保障房用地无偿移交政府，由政府按照有关规定组织开发建设。</td></tr>
<tr><td>类型</td><td>一类地区</td><td>二类地区</td><td>三类地区</td></tr>
<tr><td>城中村改造</td><td>10%</td><td>8%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>商业、旧住宅及其他旧区改造</td><td>16%</td><td>14%</td><td>11%</td></tr>
<tr><td>旧工业区、仓储区域或城市基础设施改造</td><td>35%</td><td>33%</td><td>30%</td></tr>
<tr><td colspan="4">移交方式：无偿移交住房
不移交保障性住房用地的，由城市更新项目实施主体在已出让的开发建设用地实施过程中与商品住房一并建设，建设完成后无偿移交给政府或政府指定机构。</td></tr>
<tr><td>类型</td><td>一类地区</td><td>二类地区</td><td>三类地区</td></tr>
<tr><td>城中村改造</td><td>7%</td><td>5%</td><td>2%</td></tr>
<tr><td>商业、旧住宅及其他旧区改造</td><td>11%</td><td>9%</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>旧工业区、仓储区域或城市基础设施改造</td><td>25%</td><td>23%</td><td>20%</td></tr>
<tr><td colspan="4">优化“工改保”项目的配建规则：实施主体可取得不超过城市更新单元总建筑面积45%的商品性质建面，按照城市更新单元规划容积率折算确定用地面积，交由实施主体开发建设，其余用地无偿移交给政府。</td></tr>
<tr><td colspan="5">深圳市城市更新项目保障性住房配建比例一、二、三类地区空间范围图
 
</td></tr>
<tr><td>2026年3月</td><td>《关于进一步规范城市更新项目管理有关事项的通知》</td><td colspan="3">1）已完成城市更新单元规划审批的城市更新项目，保障房配建要求按已批规划及原规定执行。
2）未完成规划审批的城市更新项目应符合《住宅项目规范》相关要求，原则上可不配建保障房。
3）“工改保”项目继续按原有规定执行。</td></tr>
</table>

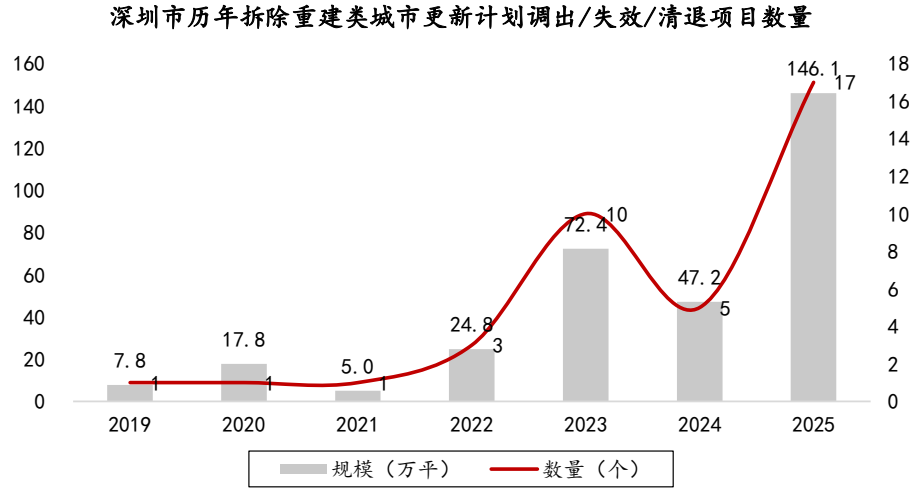
资料来源：深圳市住房和建设局，中银证券

图表 4. 截至 2025 年末，深圳市已批规划项目平均移交率约 40.3%



资料来源：合一城市更新，中银证券

图表 5.深圳已计划调出/失效/清退城市更新项目共计 38 个，2019 年以来整体呈现上升趋势，2025 年全市计划调出/失效/清退城市更新项目共计 17 个



资料来源：合一城市更新，中银证券

图表 6. 根据新浪财经、深圳房产在线等多家媒体报道，深圳筛选出了 104 个城市更新攻坚项目重点推进，2026 年计划城市更新固定资产投资额 1680 亿元

行政区/经济区	投资目标（亿元）	其中攻坚项目数量（个）
福田区	180	10
罗湖区	160	13
南山区	295	14
盐田区	90	8
宝安区	220	15
龙岗区	280	12
龙华区	275	15
坪山区	70	5
光明区	100	5
大鹏新区	10	2
前海	-	5
总计	**1680**	**104**

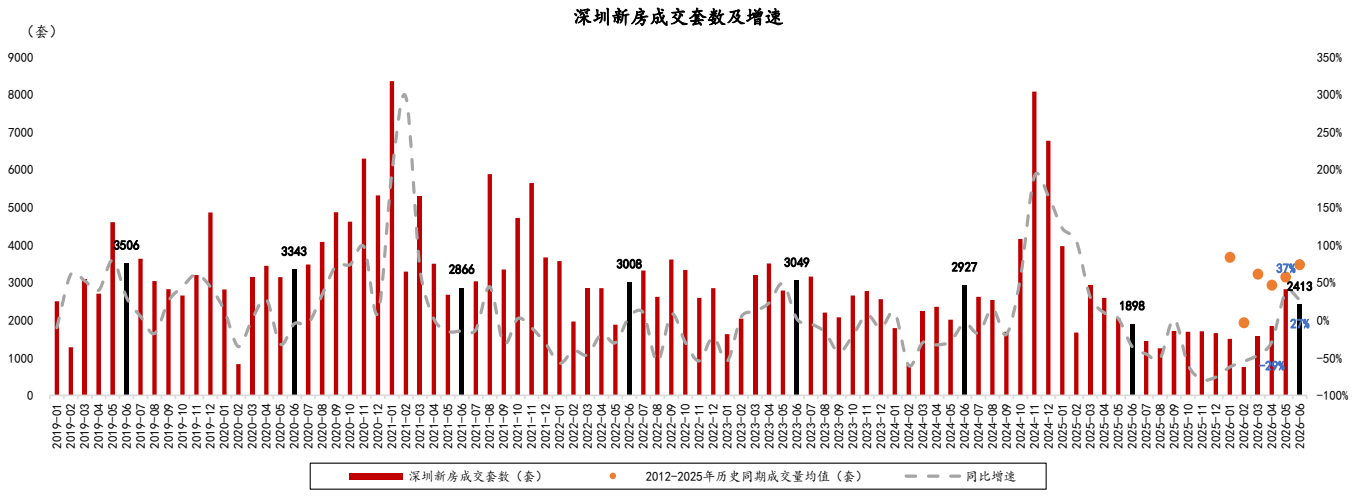
资料来源：新浪财经，中银证券

图表 7. 2026 年 7 月 7 日，深圳市福田区人民政府发布了 12 份房屋征收补偿决定书（福府征补决〔2026〕32 号至 43 号） 补偿方案明细

区域	被征收房屋		被征收房屋建筑面积（平）	被征收房屋性质	货币补偿/产权调换 两种补偿方式二选一														
					选择货币补偿方式补偿内容									选择产权调换方式补偿内容					
					被征收房屋本体价值补偿（万元）	被征收房屋本体评估单价（元/平）	室内自行装修装饰费补偿（万元）	搬迁费补偿（万元）	临时安置费补偿（万元）	置业补助（万元）	总补偿款（万元）	总补偿单价（元/平）	总补偿款/被征收房屋评估价值	被征收房屋产权调换建筑面积（平）	室内自行装修装饰费补偿（万元）	搬迁费补偿（万元）	临时安置费补偿（万元）每6个月支付一次，每次支付：	总补偿款（万元）（首期款）	
					补偿标准：评估单价		补偿标准：1200元/平	补偿标准：40元/平	补偿标准：80元/平/月，给予3个月临时安置费补偿	面积超过原证载面积部分，给予房屋建筑面积补助，补助标准为1000元/平	总补偿款=本体价值补偿+室内自行装修装饰费补偿+搬迁费补偿+临时安置费补偿+置业补助			补偿标准：按被征收房屋建面1：1.2予以产权调换成回迁房	补偿标准：1200元/平	补偿标准：40元/平，给予两次搬迁费补偿	补偿标准：80元/平/月，支付临时安置费的计算期限为自搬迁之日起至产权调换房屋交付使用之日止，每6个月支付一次		
福田区	深南中路路南华强住宅区	11栋103	69.8	非市场商业房 房屋用途为住宅	376	53817	8.4	0.3	1.7	业主可补交规定差价后转为商品性质，待房屋核算总额纳金额后再确定最终补偿总额。	386	-	-	83.76	8.4	0.6	3.4	12.3	
		11栋304	88.68	市场商品房 房屋用途为住宅	487	54910	10.6	0.4	2.1	277	778	87680	1.60	106.42	10.6	0.7	4.3	15.6	
		12栋403	80.49	市场商品房 房屋用途为住宅	446	55459	9.7	0.3	1.9	247	706	87680	1.58	96.59	9.7	0.6	3.9	14.2	
		14栋501	91.63	市场商品房 房屋用途为住宅	508	55459	11.0	0.4	2.2	282	803	87680	1.58	109.96	11.0	0.7	4.4	16.1	
		18栋103	64.85	市场商品房 房屋用途为住宅	349	53817	7.8	0.3	1.6	210	569	87680	1.63	77.82	7.8	0.5	3.1	11.4	
		21栋501	91.63	市场商品房 房屋用途为住宅	513	56013	11.0	0.4	2.2	277	803	87680	1.57	109.96	11.0	0.7	4.4	16.1	
		23栋303	64.85	市场商品房 房屋用途为住宅	356	54904	7.8	0.3	1.6	203	569	87680	1.60	77.82	7.8	0.5	3.1	11.4	
		23栋403	64.85	市场商品房 房屋用途为住宅	356	54904	7.8	0.3	1.6	203	569	87680	1.60	77.82	7.8	0.5	3.1	11.4	
		25栋203	80.49	市场商品房 房屋用途为住宅	438	54366	9.7	0.3	1.9	256	706	87680	1.61	96.59	9.7	0.6	3.9	14.2	
		26栋402	64.85	市场商品房 房屋用途为住宅	356	54904	7.8	0.3	1.6	203	569	87680	1.60	77.82	7.8	0.5	3.1	11.4	
		27栋202	76.15	市场商品房 房屋用途为住宅	418	54910	9.1	0.3	1.8	238	668	87680	1.60	91.38	9.1	0.6	3.7	13.4	
		27栋702	76.15	市场商品房 房屋用途为住宅	414	54361	9.1	0.3	1.8	242	668	87680	1.61	91.38	9.1	0.6	3.7	13.4	
合计			914		5017	54868	109.7	3.7	21.9	2639	7792	87680	1.55	1097	110	7.3	43.9	161	

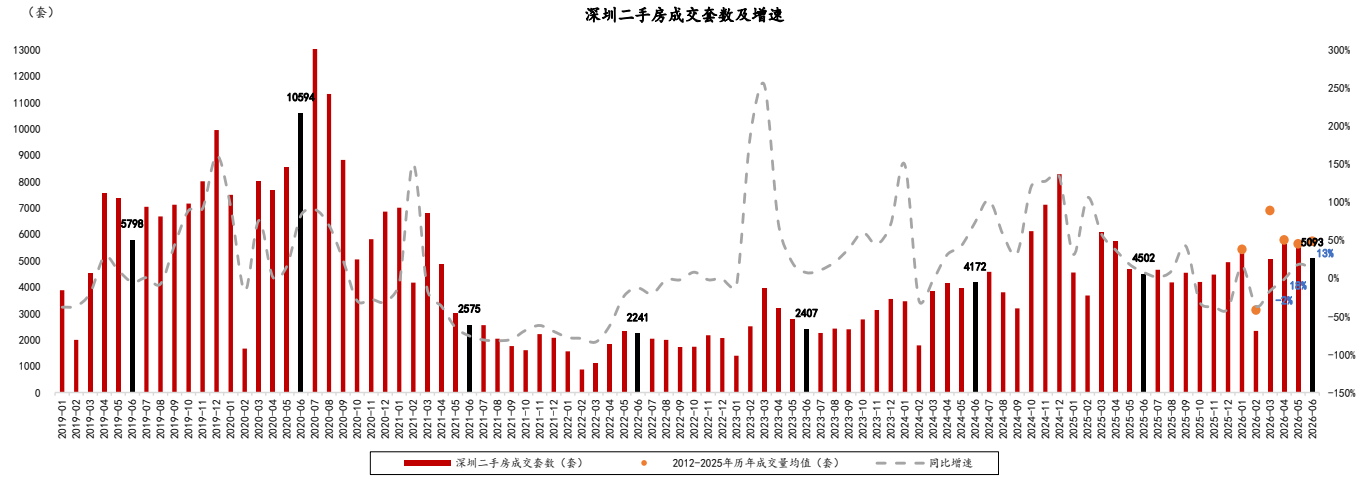
资料来源：深圳市福田区人民政府，中银证券

图表 8. 深圳 5 月新房成交套数 2819 套，同比增长 37%，同比增速由负转正，6 月 2413 套，同比增长 27%



资料来源：深圳市规划和自然资源局，中银证券

图表 9. 深圳 5 月二手房成交套数 5534 套，同比增长 18%，同比增速由负转正，6 月 5093 套，同比增长 13%



资料来源：深圳市规划和自然资源局，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371