

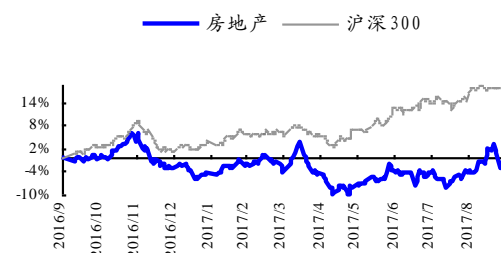
北京 20 年规划获批，“四个中心”“一核两翼”

9月27日，新华社北京消息，中共中央、国务院批复同意《北京城市总体规划（2016年-2035年）》。批复指出，北京是中华人民共和国的首都，是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心，应加强“四个中心”功能建设；优化城市功能和空间布局；严格控制城市规模；高水平规划建设北京城市副中心；深入推进京津冀协同发展；加强首都安全保障。

加强“四个中心”功能建设，大力加强科技创新中心建设，深入实施创新驱动发展战略，更加注重依靠科技、金融、文化创意等服务业及集成电路、新能源等高新技术产业和新兴产业支撑引领经济发展。产业的转型升级，有利于创造良好的生活居住环境，也可以带来人口结构的改善，优化城市功能，把北京打造成世界级城市群的核心城市。

坚定不移疏解非首都功能，形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间布局。到2020年，常住人口规模控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平；城乡建设用地规模减少到2860平方公里左右，2035年减少到2760平方公里左右。控制人口，加强需求端管控，加大住宅供地力度，完善购租并举的住房体系，建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，进一步明确了房地产市场的发展方向。9月30日，《北京市共有产权住房管理暂行办法》也将正式实施。

历史收益率曲线



涨跌幅 (%)	1M	3M	12M
绝对收益	0.70%	0.58%	-2.14%
相对收益	1.22%	-4.26%	-20.46%

重点公司	投资评级
保利地产	买入
招商蛇口	买入
万科 A	增持
首开股份	增持
泰禾集团	增持
张江高科	增持
上海临港	增持
广宇发展	增持

相关报告

《多地调控政策再升级，金九银十或成色不足》

2017-09-25

《上海加快发展住房租赁市场，公布实施意见》

2017-09-18

《房地产行业数据点评：投资增速企稳，资金面持续收紧》

2017-09-18

《房地产行业 2017 年中报综述：业绩可期，行业龙头强者恒强》

2017-09-07

重点公司	现价	EPS			PE			评级
	9-28	2016A	2017E	2018E	2016A	2017E	2018E	
保利地产	10.44	1.05	1.20	1.43	9.75	8.49	7.15	买入
招商蛇口	18.14	1.21	1.28	1.46	15.57	14.78	12.95	买入
万科 A	26.41	1.90	2.35	2.59	12.01	9.72	8.83	增持
首开股份	11.11	0.74	0.78	0.90	15.07	14.16	12.33	增持
泰禾集团	17.79	1.37	1.67	1.86	11.88	9.76	8.76	增持
张江高科	16.76	0.47	0.58	0.67	36.81	29.97	25.95	增持
上海临港	27.28	0.40	0.42	0.48	62.90	60.25	51.78	增持
广宇发展	12.57	0.67	0.77	1.06	18.65	16.37	11.85	增持

证券分析师：高建

执业证书编号：S0550511020011

研究助理：张云凯

执业证书编号：S0550117090050
13917726696 zhangyk@nesc.cn

深入推进京津冀协同发展。发挥北京的辐射带动作用，全方位对接支持河北雄安新区规划建设，加强与天津、河北交界地区统一规划、统一政策、统一管控。进一步明确了京津冀一体化，用最先进的理念和规划标准规划区域发展。本次规划是着眼的是未来 20 年的大发展。我们认为本次规划的实施会是有序、持续以及高效的。对于房企来说，要积极从本次规划出发，参与到相关的开发建设中，也将持续的从中获益。

投资建议：

重点推荐在北京已拥有优质土储、具备较强区域拿地优势的地方龙头房企：首开股份、北京城建；在北京核心区域拥有较多优质存量物业的金融街、中国国贸；建议关注在京津冀区域布局完善、拥有大量优质土地资源的华夏幸福、荣盛发展。

风险提示

调控政策进一步加强；规划实施不及预期

分析师简介:

张云凯,美国约翰霍普金斯大学金融学硕士,三年半信托公司一线业务从业经验,2017年加入东北证券研究咨询分公司,现任房地产行业研究助理。

重要声明

本报告由东北证券股份有限公司(以下称“本公司”)制作并仅向本公司客户发布,本公司不会因任何机构或个人接收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本公司具有中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。

本报告中的信息均来源于公开资料,本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅反映本公司于发布本报告当日的判断,不保证所包含的内容和意见不发生变化。

本报告仅供参考,并不构成对所述证券买卖的出价或征价。在任何情况下,本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的证券买卖建议。本公司及其雇员不承诺投资者一定获利,不与投资者分享投资收益,在任何情况下,我公司及其雇员对任何人使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。

本公司或其关联机构可能会持有本报告中涉及到的公司所发行的证券头寸并进行交易,并在法律许可的情况下不进行披露;可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务、财务顾问等相关服务。

本报告版权归本公司所有。未经本公司书面许可,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的,须在本公司允许的范围使用,并注明本报告的发布人和发布日期,提示使用本报告的风险。

若本公司客户(以下称“该客户”)向第三方发送本报告,则由该客户独自为此发送行为负责。提醒通过此途径获得本报告的投资者注意,本公司不对通过此种途径获得本报告所引起的任何损失承担任何责任。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格,并在中国证券业协会注册登记为证券分析师。本报告遵循合规、客观、专业、审慎的制作原则,所采用数据、资料的来源合法合规,文字阐述反映了作者的真实观点,报告结论未受任何第三方的授意或影响,特此声明。

投资评级说明

股票 投资 评级 说明	买入	未来6个月内,股价涨幅超越市场基准15%以上。
	增持	未来6个月内,股价涨幅超越市场基准5%至15%之间。
	中性	未来6个月内,股价涨幅介于市场基准-5%至5%之间。
	减持	在未来6个月内,股价涨幅落后市场基准5%至15%之间。
	卖出	未来6个月内,股价涨幅落后市场基准15%以上。
行业 投资 评级 说明	优于大势	未来6个月内,行业指数的收益超越市场平均收益。
	同步大势	未来6个月内,行业指数的收益与市场平均收益持平。
	落后大势	未来6个月内,行业指数的收益落后于市场平均收益。

东北证券股份有限公司

中国 吉林省长春市

生态大街6666号
 邮编: 130119
 电话: 4006000686
 传真: (0431)85680032
 网址: <http://www.nesc.cn>

中国 北京市西城区

锦什坊街28号
 恒奥中心D座
 邮编: 100033
 电话: (010)63210800
 传真: (010)63210867

中国 上海市浦东新区

杨高南路729号
 邮编: 200127
 电话: (021)20361009
 传真: (021)20361258

中国 深圳南山区

大冲商务中心1栋2号楼24D
 邮编: 518000

机构销售

华北地区

销售总监 李航
 电话: (010) 63210890
 手机: 185-1501-8255
 邮箱: lihang@nesc.cn

华东地区

销售总监 袁颖
 电话: (021) 20361100
 手机: 136-2169-3507
 邮箱: yuanying@nesc.cn

华南地区

销售总监 邱晓星
 电话: (0755) 33975865
 手机: 186-6457-9712
 邮箱: qiuxx@nesc.cn