

城市更新重要性凸显

—— 2025 年 7 月政治局点评

2025 年 7 月 30 日

- **事件：**2025 年 7 月 30 日，中共中央政治局会议召开，会议指出落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新。
- **再提城市更新：**此次政治局会议指出“十五五”时期是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期；会议强调“保持政策连续性稳定性”、“稳市场、稳预期”；会议指出“要持续防范化解重点领域风险；落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”。7 月 14-15 日中央城市工作会议举行，针对“城市更新”分别提到：1) 依靠改革开放增强城市动能，高质量开展城市更新，充分发挥城市在国际国内双循环中的枢纽作用；2) 以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效等内容。
- **城镇化发展阶段转向稳定发展期：**7 月 14-15 日的城市工作会议指出我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效的阶段。城镇化进程持续推进，城镇化历经了快速增长阶段。2024 年，我国城镇化率已达到 67%，较 2017 年 60.24% 进一步提高 6.76pct，近十年城镇化率提高 11.25pct。
- **城改有望促进城市更新的推进：**在房地产领域，城市更新主要体现在城中村改造等方面。城中村具有居住环境相对较差、人口密度相对较大的特点。因此，城中村改造有望改善居民的居住条件，对于城市的宜居性、舒适性起到一定作用。2024 年，城中村改造扩围至 300 多个城市，实施城中村改造项目 1790 个。此次政治局会议再次提及城市更新，我们认为与之相关的城中村改造和危旧房改造有望进一步推进，若配套相应的货币化安置方案，则对应的住房需求有望进一步释放。
- **投资建议：**此次政治局会议提到落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新。2024 年我国城镇化率达到 67%，根据城市工作会议，我国城市发展转向存量提质增效为主的阶段。在存量发展的阶段，城市更新有望成为城市发展的重要抓手。在房地产领域，城改与危旧房改造有望助力建设宜居城市。我们认为在政策效果逐渐展现的基础上，行业估值或迎来整体修复，头部房企或凭借融资成本较低和核心区域高市占率的优势实现运营改善，并通过估值修复实现整体的β机会。我们看好：招商蛇口、保利发展、华润万象生活、滨江集团、新城控股、招商积余、龙湖集团；建议关注：1) 优质开发：绿城中国、华润置地、中国海外发展；2) 优质物管：绿城服务；3) 优质商业：恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。
- **风险提示：**宏观经济不及预期的风险；房价大幅波动的风险；人口不及预期的风险；城镇化发展不及预期的风险；物价大幅波动的风险；政策推进和实施不及预期的风险；房屋销售不及预期的风险；房地产投资不及预期的风险。

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

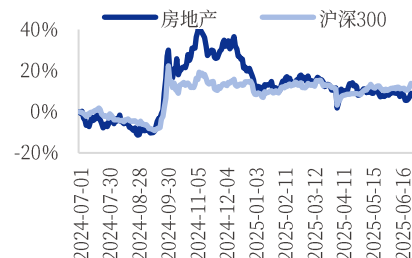
胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深 300 表现图

2025-7-30



资料来源：中国银河证券研究院

相关研究

1. 【银河地产】房地产行业_地产新模式与城改助力建设宜居城市_城市工作会议点评
2. 银河地产】城镇化的困境之斗_房地产行业深度报告
3. 【银河地产】房地产行业深度_新模式下再出发_2025 年中期策略报告
4. 【银河地产】2024 年度策略报告_增量的下半程, 存量的新征程
5. 【银河地产】行业点评_房地产行业_推动止跌回稳, 构建楼市新模式

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，5年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，中国香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn