

粤港澳大湾区规划出台，首选深耕及布局湾区的地产标的

投资要点:

1. 事件

世所瞩目的《粤港澳大湾区发展规划纲要》2月18日正式发布。这份纲领性文件对粤港澳大湾区的战略定位、发展目标、空间布局等方面作了全面规划。这意味着粤港澳大湾区将从宏伟蓝图一步步化为美好现实。建设粤港澳大湾区，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的国家战略，是新时代推动形成全面开放新格局的新举措，也是推动“一国两制”事业发展的新实践。国家的目标是把粤港澳大湾区打造成与纽约湾区、东京湾区和旧金山湾区媲美的世界级湾区。

2. 我们的分析与判断

（一）粤港澳大湾区未来将成我国经济新引擎，带动世界级城市群发展

粤港澳大湾区包括香港特别行政区、澳门特别行政区和广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、惠州市、东莞市、中山市、江门市、肇庆市等珠三角9个城市，总面积5.6万平方公里，2017年末总人口约7000万人，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一，在国家发展大局中具有重要战略地位。根据规划目标，到2022年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，区域内生发展动力进一步提升，发展活力充沛、创新能力突出、产业结构优化、要素流动顺畅、生态环境优美的国际一流湾区和世界级城市群框架基本形成。到2035年，大湾区形成以创新为主要支撑的经济体系和发展模式，经济实力、科技实力大幅跃升，国际竞争力、影响力进一步增强；未来将成继纽约湾区、旧金山湾区和东京湾区之后又一世界级城市群。

（二）以四大中心城市为核心，建设9大节点城市，带动周边特色城镇共同发展

根据规划，将优化提升中心城市。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，继续发挥比较优势做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用。建设重要节点城市，支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市充分发挥自身优势带动周边特色城镇发展，共同提升城市群发展质量。大湾区后续将在创新环境、基建交通、加快基础、产业体系、金融服务、人才引入等方面做进一步的优化提升，全方位提升大湾区的综合实力，由此未来将对珠三角地区房地产市场提供强大的需求支撑。

（三）政策将粤港澳大湾区置于风口之上，对市场敏感的房企早已排兵布阵

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

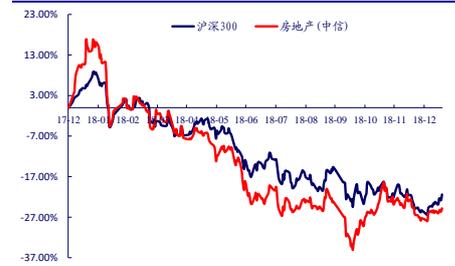
潘玮 房地产行业分析师

☎: (8610) 6656 8212

✉: panwei@chinastock.com.cn

执业证书编号: S0130511070002

相对上证指数表现图



资料来源: wind

相关研究

【银河地产潘玮】房地产行业点评: 18Q4 基金持仓分析, 房地产板块持仓比例持续提升, 龙头配置风格延续 -2019.1.28

【银河地产潘玮】房地产行业点评: 国家统计局12月份行业数据跟踪: 商品房销售走弱, 新开工、投资提速 -2019.1.22

【银河地产潘玮】房地产行业周报: 房价涨幅收窄, 按揭利率开始下行 -2019.1.22

粤港澳大湾区内的城市构成各有特点，而域内城市如深圳、广州又恰好是目前多家龙头房企的大本营。如万科、碧桂园、恒大都是从这些地区发展起来的。而像保利、华润、富力等房企也均是从华南区域走出，开始全国化扩张。粤港澳大湾区规划的落地，无疑为这些企业增加了新的机遇。从目前粤港澳大湾区的房企竞争格局来看，全国化布局的规模房企中有部分就是在此发家，大本营优势不可撼动；另外一部分虽然此前并未布局，但也看准了湾区的发展契机，频频落子；最后还有一些本土深耕的区域房企，依托先发优势，布局于城市的核心区位。

3. 投资建议

粤港澳规划出台的远期影响包括人员流动性增强，大湾区综合经济实力提升并发展成为世界级城市群，从而提升湾区的土地价值。这对深耕及积极布局湾区的房企将带来利好。建议投资者关注深耕大湾区城市群及区域内土地占比较高的龙头房企及区域龙头，如招商蛇口（001979）、万科A（000002）、华发股份（600325）、华侨城A（000069）、金地集团（600383）、保利地产（600048）、格力地产（600185）等。

4. 风险提示

房价大幅下跌风险，棚改不及预期风险等。

评级标准

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

潘玮，房地产行业证券分析师。本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接受到任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

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，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）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。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。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

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。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，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。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

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
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座
上海浦东新区富城路 99 号震旦大厦 31 层
公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：	詹璐	0755-83453719	zhanlu@chinastock.com.cn
海外机构：	尚薇	010-83574522	shangwei@chinastock.com.cn
北京地区：	王婷	010-66568908	wangting@chinastock.com.cn
海外机构：	舒英婷	010-66561317	shuyingting@chinastock.com.cn
上海地区：	何婷婷	021-20252612	hetingting@chinastock.com.cn