

新型城镇化政策大超预期，户籍制度改革力度持续加大 增持（维持）

2019年04月09日

证券分析师 齐东

执业证号：S0600517110004

021-60199775

qid@dwzq.com.cn

研究助理 陈鹏

chenp@dwzq.com.cn

投资要点

事件：发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，要求分类引导城市产业布局，引导大城市产业高端化发展，中小城市夯实制造业基础。同时加强城市基础设施建设，健全城市投融资机制。

■ 点评

■ 政策超预期，加速推进新型城镇化。18年3月发改委指出要推动常住人口100万以下的中小城市和小城镇全面放开落户限制，19年在该目标陆续完成基础上，继续提出100-300万II型大城市要全面取消落户限制；300-500万I型大城市要全面放开放宽落户条件；超过500万人口的超大特大城市，要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。同时，此次政策总体要求包括推动1亿人落户取得决定性进展，实现常住人口和户籍人口城镇化率均提高1个百分点以上，以2018年末总人口13.95亿计算，每年进城落户近1400万人。

■ 户籍政策调整覆盖范围广。根据住建部于2019年1月24日最新公布的《2017年城市建设统计年鉴》，2017年中国城市城区人口超过500万人的有北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、南京、成都和武汉9座城市，300万至500万的城市共有沈阳、大连、长春、哈尔滨、杭州、济南、青岛、郑州、昆明、西安10座城市，100万至300万的城市则包括石家庄、唐山、邯郸、保定、太原、大同、徐州、常州、苏州等59座城市。此次户籍改革政策涉及范围较广，购房门槛有所降低，有效提振二三线城市需求，市场成交有望大幅改善。

■ 城市群模式持续深化，投融资改善利好城市基建进程。除两会重点提及的京津冀、长三角及粤港澳大湾区外，此次政策继续提出有序推动成渝、哈长、长江中游、北部湾、中原、关中平原、兰州-西宁、呼包鄂榆等城市群发展规划，加快出台实施天山北坡、滇中两个边疆城市群发展规划。我们认为当前政府持续鼓励城市圈发展模式，城市群已成为区域经济发展的重要推手和有效手段。同时任务提出要继续健全城市投融资机制，鼓励商业性金融机构适度扩大信贷投放，引导保险资金发挥长期投资优势，支持发行有利于住房租赁产业发展的房地产投资信托基金等金融产品。投融资机制的健全将持续利好城市基础设施的建设和完善。

■ 推进城乡要素合理配置，利于农村集体用地有效盘活，增加农村居民购买力。政策提出允许农村集体经营性建设用地入市，允许就地入市或异地调整入市。我们认为集体用地入市利于要素再分配，土地“市场化”利于农民获得增量资金，农村居民购买力有所增强，房地产需求端将迎来增量资金。

■ 投资建议：2018年四季度以来地产政策趋于缓和，两会淡化房地产，而在地方层面，人才新政、按揭利率下调、限价房开等政策频出，边际有一定放松。地产板块估值较低、股息率高、业绩确定性强，攻守兼备值得配置。当前时点重点推荐万科A、荣盛发展。

■ 风险提示：行业销售波动；政策调整导致经营风险；融资环境变动；企业运营风险；棚改货币化不达预期。

行业走势



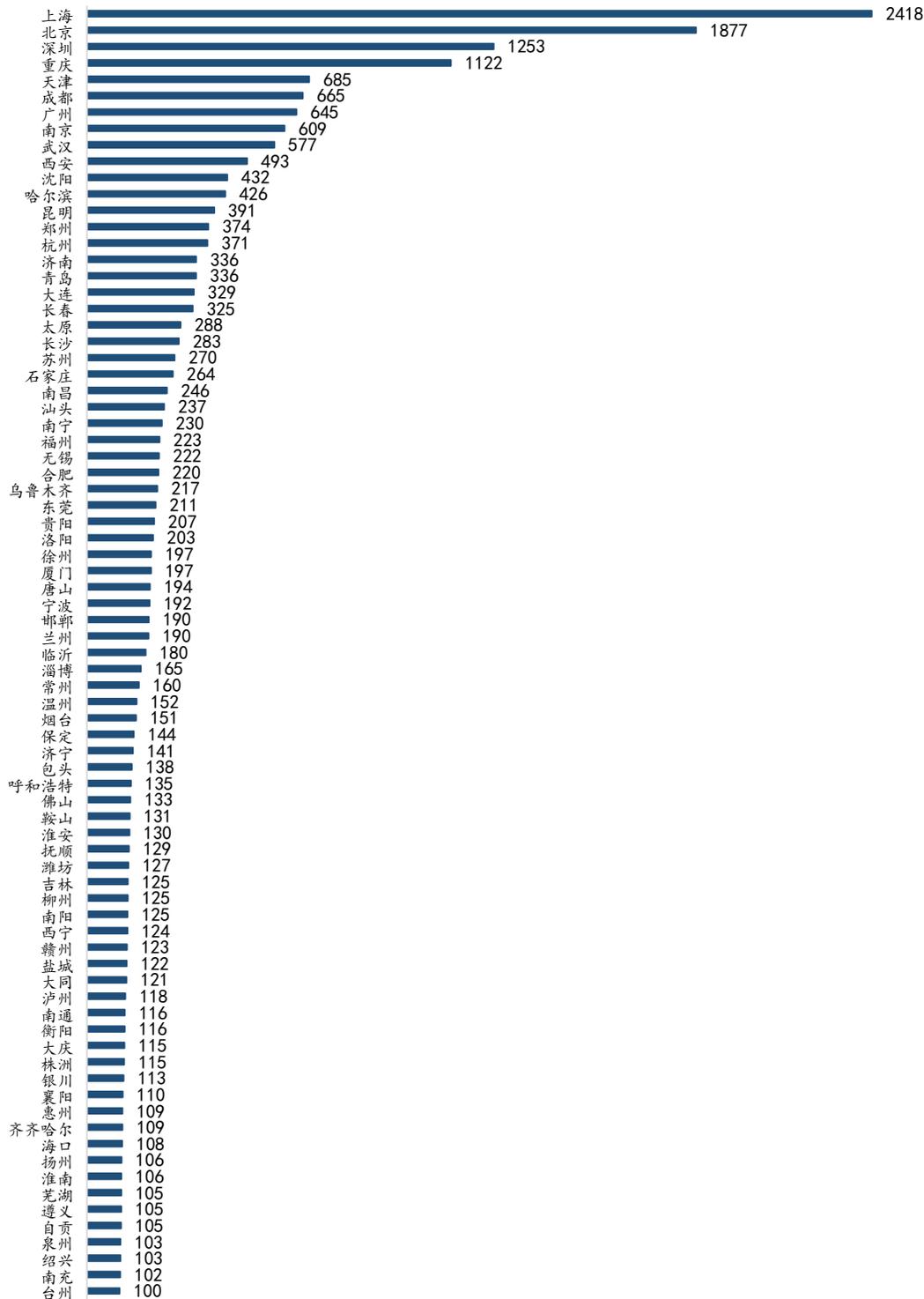
相关研究

1、《房地产行业 行业点评：销售、新开工增速回落，投资增速超预期》2019-03-15

2、《房地产行业点评：融资逐渐宽松，成长型公司受益明显》2019-03-04

3、《房地产行业跟踪周报：一二线成交回暖，南京积分落户政策调整优化》2019-02-17

图 1：2017 年各城市城区人口排名（万人）



数据来源：住建部《2017 年城市建设统计年鉴》，东吴证券研究所

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：(0512) 62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

