

房地产

全面放宽落户限制、加速推进城镇化、支持 REITs 发行、核心城市及都市圈住宅需求有望受益

证券研究报告

2019 年 04 月 10 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

陈天诚

分析师

SAC 执业证书编号: S1110517110001
chentiancheng@tfzq.com

徐超

分析师

SAC 执业证书编号: S1110518070007
xuchao@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:一二线成交持续回暖 继续推荐地产板块——房地产销售周报 0407》 2019-04-07
- 2 《房地产-行业研究周报:一线城市土地交易热度高,拿地均价同比大增——房地产土地周报 20190407》 2019-04-07
- 3 《房地产-行业深度研究:REITs 科普一:什么是标准的 REITs——中国房地产资产证券化研究系列之一》 2019-04-05

事件: 近日, 国家发改委印发《2019 年新型城镇化建设重点任务》的通知

1. **全面放宽落户限制, 首提增加超大特大城市落户规模:** 要求 300 万人口以下城市全面取消落户限制, 300-500 万人口大城市放宽落户条件, 并取消重点群体落户限制, 500 万人口以上的超大特大城市要大幅增加落户规模, 并完善积分落户政策, 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。核心城市落户政策进一步放松或将如 2018 年初那一轮人才引进政策一样, 有助于一二线城市楼市回暖。

2. **通过转移支付和用地指标调动地方积极性、推进农民落户:** 在安排中央和省级财政转移支付时更多考虑农业转移人口落户数量, 2019 年继续安排中央财政奖励资金支持落户较多地区, 安排中央和省级财政转移支付和基建投资时也重点考虑。全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩, 在安排各地区城镇新增建设用地规模时, 进一步增加上年度农业转移人口落户数量的权重, 探索落户城镇的农村贫困人口在原宅基地复垦腾退的建设用地指标由输入地使用。

3. **提供教育、医疗、养老全覆盖的公共服务、提升市民归属感:** 鼓励各地区逐步扩大居住证附加的公共服务和便利项目。文件要求实现公办学校普遍向随迁子女开放, 完善随迁子女在流入地参加高考的政策。全面推进建立统一的城乡居民医保制度, 提高跨省异地就医住院费用线上结算率。实现教育、医疗、养老等服务的全覆盖, 有利于提升市民归属感, 稳定城市人口。

4. **积极推动都市圈互利共赢机制、允许都市圈内用地指标跨地区调剂:** 探索建立中心城市牵头的都市圈发展协调推进机制。加快推进都市圈交通基础设施一体化规划建设。强化城市间房地产市场调控政策协同。近期决策层重点推动的京津冀一体化、长三角一体化发展示范区、粤港澳大湾区等重点都市圈有望在城市间协同方面取得更大进展。此外文件还重点提出加快出台实施天山北坡和滇中两个边疆城市群发展规划, 有望为新疆、云南重点城市带来发展机遇。在符合土地用途管制的前提下, 允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。

5. **实现常住人口和户籍人口城镇化率提升 1 个百分点、推动 1 亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展、支持发行房地产投资信托基金 REITs 健全城市投融资机制:** 首次明确提出年内提升 1 个百分点的城镇化率, 意味着新增落户近 1400 万人\467 万户家庭, 以户均家庭 100 平米居住面积算, 城镇化年内住宅需求约 4.67 亿平米。同时政府特意强调支持发行 REITs 来健全城市投融资机制。

投资建议: 政府全面放宽落户限制, 首提增加超大特大城市落户规模, 同时通过转移支付和用地指标等调动地方积极性推动农民落户, 通过全覆盖的公共服务提升居民归属感, 同时积极推动京津冀一体化、长三角一体化、粤港澳大湾区等都市圈互利共赢机制, 这些都将对我国城镇化进程起到加速推进的作用, 年化 1 个百分点的城镇化率意味着 4.67 亿平米的住宅需求, 尤其对核心一二线城市的户籍宽松将新增部分被限购的购房需求, 我们建议关注: **一二线及都市圈周边的房企:** 万科、招商、金地、阳光城、新城控股、华夏幸福; **二手中介:** 国创高新、我爱我家等; **REITs 受益:** 光大嘉宝; **长三角一体化:** 上实发展、城投控股、光明地产等。

风险提示: 市场对政策调控反应过度, 政策变化超预期



表 1： 2018 年与 2019 年新型城镇化政策对比

类别	2018	2019
总体要求	推动新型城镇化高质量发展，努力实现在新起点上取得新突破。	(1) 突出抓好在城镇就业的农业转移人口落户工作，推动1亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展 (2) 加快推动城乡融合发展，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
落户限制	(1) 中小城市和建制镇要全面放开落户限制。大城市对参加城镇社保年限的要求不得超过5年。 (2) II型大城市不得实行积分落户，有条件城市要进一步降低社保年限要求。 (3) I型大城市中实行积分落户的要大幅提高社保和居住年限的权重，鼓励取消年度落户数量限制。 (4) 超大城市和特大城市要区分城区、新区和所辖市县，制定差别化落户条件，探索搭建区域间积分和转户籍通道。	(1) 城区常住人口100万—300万的II型大城市要全面取消落户限制 (2) 城区常住人口300万—500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制 (3) 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 (4) 城市政府要探索采取差别化精准化落户政策，积极推进建档立卡农村贫困人口落户 (5) 允许租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户
居住证	实现居住证制度覆盖城镇全部未落户常住人口，显著提高居住证发放量。以居住证为载体向未落户人口提供城镇基本公共服务及办事便利，鼓励城市群及都市圈内居住证互认。	确保有意愿的未落户常住人口全部持有居住证，鼓励各地区逐步扩大居住证附加的公共服务和便利项目。
教育资源	落实“两为主、两纳入”要求，实现公办学校普遍向随迁子女开放。	2019年底所有义务教育学校达到基本办学条件“20条底线”要求，在随迁子女较多城市加大教育资源供给，实现公办学校普遍向随迁子女开放，完善随迁子女在流入地参加高考的政策。
医疗服务	整合城乡居民基本医保制度，深入推进城乡居民异地就医直接结算，强化基本医保、大病保险和医疗救助等制度的衔接，发展远程医疗服务。	全面推进建立统一的城乡居民医保制度，提高跨省异地就医住院费用线上结算率，推进远程医疗和社区医院高质量发展。
养老保险	无	推进城乡居民养老保险参保扩面，指导各地区全面建立城乡居民基本养老保险待遇确定和基础养老金正常调整机制。
“人地钱”配套政策	(1) 深化“人钱挂钩、钱随人走”，在安排中央和省级财政转移支付时综合考虑农业转移人口落户数量等因素，完善对落户较多地区的中央财政资金奖励政策。 (2) 深化“人地挂钩、以人定地”，在制定各地区土地利用计划和安排城镇新增建设用地规模时，进一步增加上年度农业转移人口落户数量指标的权重。	(1) 全面落实城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户数量挂钩政策，在安排各地区城镇新增建设用地规模时，进一步增加上年度农业转移人口落户数量的权重，探索落户城镇的农村贫困人口在原籍宅基地复垦腾退的建设用地指标由输入地使用 (2) 落实中央基建投资安排向吸纳农业转移人口落户数量较多城镇倾斜政策，完善财政性建设资金对吸纳贫困人口较多城市基础设施投资的补助机制
城市群	(1) 编制实施粤港澳大湾区发展规划 (2) 印发实施关中平原、兰州—西宁、呼包鄂榆等跨省区城市群规划 (3) 加快实施长三角、长江中游、成渝、中原、哈长、北部湾等城市群规划 (4) 指导省级行政区内城市群规划编制实施	(1) 加快京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设 (2) 扎实开展成渝城市群发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极 (3) 有序推动哈长、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实施，建立健全城市群协调协商机制 (4) 加快出台实施天山北坡、滇中两个边疆城市群发展规划
现代化都市圈	稳步开展都市圈建设。在城市群内选择若干具备条件的中心城市及周边中小城市，提高中心城市产业质量和公共服务水平，增强对人口的吸引力和承载力。	鼓励社会资本参与都市圈建设与运营。在符合土地用途管制前提下，允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂。健全都市圈商品房供应体系，强化城市间房地产市场调控政策协同。
城市发展	加快培育新生中小城市。稳妥有序增设一批中小城市，继续开展撤县设市、撤地设市，推动城市群及国家新型城镇化综合试点地区范围内符合条件的县和非县级政府驻地特大镇率先设市。	(1) 超大特大城市要立足城市功能定位、防止无序蔓延，合理疏解中心城区非核心功能，推动产业和人口向一小时交通圈地区扩散 (2) 大城市要提高精细化管理水平，增强要素集聚、高端服务和科技创新能力，发挥规模效应和辐射带动作用 (3) 中小城市发展要分类施策，都市圈内和潜力型中小城市要提高产业支撑能力、公共服务品质，促进人口就地就近城镇化等

资料来源：政府公告，天风证券研究所

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com