

行业点评

“十四五”城镇化方案出台，关注地产链投资机会

地产：强于大市（维持） **事项：**
建材：强于大市（维持）

发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》的通知。

行情走势图



相关研究报告

- 《行业点评*地产*高能级城市加入松绑行列，政策发力支持改善需求》 2022-05-17
- 《行业点评*地产*按揭利率下行空间进一步打开，关注地产及产业链机会》 2022-05-15
- 《行业点评*地产*多城松绑限购限售，楼市步入实质改善》 2022-04-05
- 《行业点评*地产*“稳经济”仍须“稳地产”，政策端有望持续发力》 2022-03-05
- 《行业点评*地产*政策端暖风频频，稳地产意图明显》 2022-01-19
- 《行业动态跟踪报告*地产*地产杂谈系列之二十八：市场信心仍待修复，政策亟待加大发力》 2022-01-24

证券分析师

杨侃 投资咨询资格编号
S1060514080002
BQV514
YANGKAN034@pingan.com.cn

郑南宏 投资咨询资格编号
S1060521120001
ZHENG NAN HONG 873@pingan.com.cn

研究助理

王懂扬 一般证券从业资格编号
S1060120070024
WANGDONGYANG339@pingan.com.cn

平安观点：

- **“十四五”期间城镇化率稳步提高，催生新市民住房需求。**文件指出，到2025年全国常住人口城镇化率将稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距有望明显缩小；开放放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度；完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，鼓励取消年度落户名额限制；鼓励都市圈社保和落户积分互认等。截至2020年末全国常住人口城镇化率为63.89%，户籍人口城镇化率为45.4%，城镇化率稳步提高及放宽落户限制所带来的城市新增人口，有望成为增量购买力，为楼市稳定提供支撑。
- **完善租赁住房及保障性住房制度，着力解决新市民住房困难问题。**《通知》强调“房住不炒”定位，坚持建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳地价、稳房价、稳预期，建立住房和土地联动机制，实施房地产金融审慎管理制度，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。同时培育发展住房租赁市场，完善长租房政策，有效增加保障性住房供给，着力解决符合条件的新市民、青年人等群体住房困难问题。7月12日，全国首单保障性租赁住房REITs已获深交所通过，长沙等城市相继出台盘活存量房作为租赁住房政策，后续有望动用更多政策工具支持规范租赁及保障性住房制度，合理解决“新市民”住房难问题。
- **城市群建设带动水泥防水需求及管网管廊需求释放。**一方面，方案提出建设城市群一体化交通网，到2025年新增城际铁路和市域（郊）铁路运营里程3000公里，基本实现主要城市间2小时通达，市地级行政中心60分钟到运输机场覆盖率达到80%。同日发改委与交通运输部印发《国家公路网规划》，提出2035年国家公路网总规模约46.1万公里，较《国家公路网规划（2013年-2030年）》规划总规模增加约6万公里。未来以城市群为主的国家公路铁路建设有望带来大量水泥、防水需求。另一方面，方案还提出推进管网更新改造和地下管廊建设，特别是全面推进燃气管道老化更新改造，与6月10日国务院印发的《城市燃气管道等老化更新改造实施方案（2022-2025年）》一脉相承。作为2022年基建重点类型，管网更新改造有望带动PE管或PVC管需求加速释放。



- **投资建议：**我们认为下半年随着“稳地产”政策发力，预期稳定下房地产将继续温和修复，板块有望迎来政策宽松与销售复苏推动的基本面兑现行情。开发板块建议优选销售、投资占优，率先受益行业复苏的高信用企业，如保利发展、中国海外发展、招商蛇口、万科 A、金地集团、滨江集团、天健集团等。地产产业链方面，随着新型城镇化建设加速推进，有望催生水泥、防水、管材需求释放，行业龙头较为受益，建议关注伟星新材、东方雨虹、科顺股份、海螺水泥等。
- **风险提示：**1) 房地产行业短期波动超出预期风险；2) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险；3) 政策改善及时性低于预期风险。

平安证券研究所投资评级：

股票投资评级：

- 强烈推荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 20%以上）
- 推荐（预计 6 个月内，股价表现强于市场表现 10%至 20%之间）
- 中性（预计 6 个月内，股价表现相对市场表现在 $\pm 10\%$ 之间）
- 回避（预计 6 个月内，股价表现弱于市场表现 10%以上）

行业投资评级：

- 强于大市（预计 6 个月内，行业指数表现强于市场表现 5%以上）
- 中性（预计 6 个月内，行业指数表现相对市场表现在 $\pm 5\%$ 之间）
- 弱于大市（预计 6 个月内，行业指数表现弱于市场表现 5%以上）

公司声明及风险提示：

负责撰写此报告的分析师(一人或多人)就本研究报告确认：本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格。

平安证券股份有限公司具备证券投资咨询业务资格。本公司研究报告是针对与公司签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本公司研究报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。未经书面授权刊载或者转发的，本公司将采取维权措施追究其侵权责任。

证券市场是一个风险无时不在的市场。您在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。请您务必对此有清醒的认识，认真考虑是否进行证券交易。

市场有风险，投资需谨慎。

免责条款：

此报告旨在发给平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”）的特定客户及其他专业人士。未经平安证券事先书面明文批准，不得更改或以任何方式传送、复印或派发此报告的材料、内容及其复印本予任何其他人。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被平安证券认为可靠，但平安证券不能担保其准确性或完整性，报告中的信息或所表达观点不构成所述证券买卖的出价或询价，报告内容仅供参考。平安证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负上任何责任，除非法律法规有明确规定。客户并不能仅依靠此报告而取代行使独立判断。

平安证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。报告所载资料、意见及推测仅反映分析员于发出此报告日期当日的判断，可随时更改。此报告所指的证券价格、价值及收入可跌可升。为免生疑问，此报告所载观点并不代表平安证券的立场。

平安证券在法律许可的情况下可能参与此报告所提及的发行商的投资银行业务或投资其发行的证券。

平安证券股份有限公司 2022 版权所有。保留一切权利。

平安证券

平安证券研究所

电话：4008866338

深圳

上海

北京

深圳市福田区益田路 5023 号平安金融中心 B 座 25 层
邮编：518033

上海市陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼
邮编：200120

北京市西城区金融大街甲 9 号金融街中心北楼 16 层
邮编：100033