

深圳拟出新规，城改推进可期

房地产

推荐 (维持)

核心观点:

- **事件:** 深圳市规划和自然资源局发布《关于积极稳步推进城中村实现高质量发展的实施意见》(征求意见稿), 意见明确改造范围, 包括改造对象、范围划定, 土地清理收储等内容。
- **明确改造对象改造方式:** 2024 年 1 月 4 日, 深圳市规划和自然资源局发布《关于积极稳步推进城中村实现高质量发展的实施意见》(征求意见稿)。征求意见稿针对深圳市城中村改造明确如下主要内容。**1) 改造对象方面,** 以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。**2) 改造方式方面,** 主要为拆除新建、整治提升、拆整结合等三类; i. 拆除新建类改造: 意见提到在符合要求的城中村空间范围基础上将周边低效用地一并纳入实施改造范围; ii. 整治提升和拆整结合类的改造: 主要以安全治理工作如房屋结构、消防等为主; iii. 意见提出在维持现状建设格局基本不变的前提下可采取“整治提升+局部拆建”方式实施拆整结合改造, 拆整结合以栋为基本单位, 涉及的拆除用地面积之和(含零星纳入的空地)原则上不超过拆整结合类城中村项目总用地面积的 30%。**3) 土地收储方面,** 意见明确形成净地入库。**4) 用地出让及开发建设方面,** 意见提到在项目经济可行、规划条件能够支撑的前提下, 应按要求配置一定比例配售型保障性住房。
- **广深城改或具多处共同点:** 此次深圳发布的征求意见稿与 2023 年 11 月 22 日广州出台的《广州市城中村改造条例(草案修改稿·征求意见稿)》主要具备如下共同点。**1) 两市均提到三种改造方式,** 即拆除新建、整治提升、拆整结合。**2) 在土地收储方面, 两市均实行净地供应。** 城中村改造净地入库或将城中村改造的前后阶段划分清楚, 即改造前期完成土地征收、补偿安置落实到位, 土地形成净地入库, 改造后期相关部门进行土地出让, 土地受让方完成开发建设; 因此有望提高城中村改造速度。**3) 在保障性住房方面,** 两市均提到配置一定比例的保障性住房, 我们认为保障性住房建设或与城中村改造结合, 并有望得到推行。
- **城改规模可期:** 截至 2022 年底, 深圳市以自然村为单位的城中村单元共计 2042 个, 城中村总楼栋约 31.9 万栋, 总套(间)约 591.3 万, 总建面 2.2 亿平方米, 占全市建筑总量比重 40% 以上, 城中村规模可观。结合我们在《城改规模可期, 有望带动投资》报告中的测算, 我们预计 21 个超大特大城市的城改年均投资有望达到 1.19 万亿元, 此轮城改或将有效拉动投资。
- **投资建议:** 深圳出台城中村改造相关的征求意见稿, 明确改造方式、土地收储、用地出让开发建设等主要内容。我们认为广深两地城中村改造新规或对其他城市具有参考意义。考虑到广深陆续出台城中村改造相关政策文件, 城中村改造进程或将加速推进。建议关注城中村改造相关公司: 城建发展、光明地产、城投控股、中华企业、中国海外发展、万科 A、越秀地产、珠江股份、保利发展、华润置地、沙河股份等。
- **风险提示:** 政策推动不及预期的风险、城中村改造实施不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险。

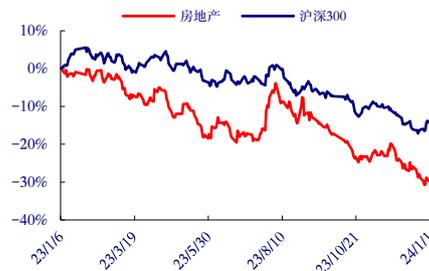
分析师

胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深 300 表现图



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

【银地地产】销售单月环比提升, 到位资金降幅收窄_11 月统计局数据点评

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，3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。

评级标准

行业评级体系

未来6-12个月，行业指数相对于基准指数（沪深300指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

公司评级体系

未来6-12个月，公司股价相对于基准指数（沪深300指数）

推荐：预计超越基准指数平均回报20%及以上。

谨慎推荐：预计超越基准指数平均回报。

中性：预计与基准指数平均回报相当。

回避：预计低于基准指数。

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。

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

唐嫚玲 010-80927722 tangmanling_bj@chinastock.com.cn