

房地产

城中村改造有望加速

行业事件:

1月4日,《广州市房票安置实施方案》经市政府常务会议审议通过。1月5日,广州开出广东省首张房票,作为荔湾区石围塘旧城征拆项目安置凭证。

1月4日,深圳市规划和自然资源局关于公开征求《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见(征求意见稿)》意见的通告见网,公开征求社会公众意见。

点评

深圳征求意见稿明确新建类和整治提升类项目的改造范围。

本次发布的实施意见进一步明确了深圳城中村改造的总体目标、改造范围,将城中村改造项目划分为拆除新建类与整治提升(含拆整结合)类项目,并对不同类型的改造项目提出具体的推进流程。针对拆除新建类,鼓励将周边低效用地一并纳入实施改造,集中推进符合经济社会发展需要的重点区域项目。针对整治提升类项目,开展经常性整治提升,在维持现有建筑格局不变的前提下,采取“整治提升+局部拆建”方式实施改造,其中拆除用地面积之和不应超过改造项目总面积的30%。

深圳征求意见稿明确拆除决定需三分之二以上的物权人同意。

针对新建类项目,实施意见强调拆除决定需经物业权利人三分之二以上同意,并经原农村集体经济组织继受单位同意后方可实施,并由区政府申报纳入城中村改造年度计划。区政府可依据公开择优的原则选定前期服务商,签订协议明确工作内容和服务期限等,协助进行前期的搬迁补偿、安置房建设、土地清理等工作。同时,区政府可作出房屋征收与补偿决定,并与被搬迁人明确搬迁位置及补偿方式等具体内容。有条件安排安置房的,可由区政府选择前期服务商开展安置房建设。

广州首批房票落地,推进城改落地加速。

1月5日,广州开出广东省首张房票,作为荔湾区石围塘旧城征拆项目安置凭证。房票凭证载明了房票类型、购房地址、票面金额、政策性奖励金额、使用/兑付期限等信息,可由本人或其直系亲属购买“定点入库”的新建商品房源。广州首张房票落地,预示着未来房票或为拆迁补偿的重要方式之一,有望加速城改落地。

投资建议

城中村改造在提升城市功能,改善居民居住环境的同时,有望提振需求,改善楼市观望预期。过程中,企业和政府的联动推进,有望为房地产企业发展注入新动能。我们认为重点布局一二线核心城市、信用优势明显、综合运营能力突出的开发企业未来将更具竞争力。同时,核心城市二手房市场逐步改善,建议关注存量房龙头企业。

风险提示: 政策提振不及预期;竣工情况不及预期

投资建议: 强于大市(维持)

上次建议: 强于大市

相对大盘走势



作者

分析师: 杨灵修

执业证书编号: S0590523010002

邮箱: yanglx@glsc.com.cn

联系人: 姜好幸

邮箱: hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

- 《房地产: 比较视野下的房地产浪潮及核心城市房地产特征》2024.01.04
- 《房地产: 美国房地产市场: 开发商期权拿地及风险应对》2023.12.28

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。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
	行业评级	强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（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“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，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国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联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，国联证券及/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，国联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。

国联证券的销售人员、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。国联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。国联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，国联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，投资者应当考虑到国联证券及/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。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安定门外大街208号中粮置地广场A塔4楼

无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦12楼

电话：0510-85187583

上海：上海市浦东新区世纪大道1198号世纪汇二座25楼

深圳：广东省深圳市福田区益田路6009号新世界中心大厦45楼