

行业点评

深圳城中村改造征求意见，广州开出首张房票

强于大市（维持）

行情走势图



相关研究报告

【平安证券】行业点评*房地产*百强销售延续筑底，行业格局持续分化*强于大市20240101

【平安证券】行业点评*房地产*低基数助力开工转正，竣工延续良好增长*强于大市20231215

【平安证券】行业点评*房地产*京沪楼市松绑，政策呵护延续*强于大市20231215

证券分析师

杨侃

投资咨询资格编号

S1060514080002

BQV514

YANGKAN034@pingan.com.cn

郑茜文

投资咨询资格编号

S1060520090003

ZHENGXIWEN239@pingan.com.cn



事项：

深圳市规划和自然资源局发布关于公开征求《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，广州开出首张房票。

平安观点：

- 积极稳步推进城中村改造，助力城市高质量发展：**此次深圳城中村改造实施意见（征求意见稿）确立“政府主导、分类实施”工作原则，拆除新建、整治提升、拆整结合实施方式，以“建立系统性、可持续的长效工作机制，系统全面平稳解决城中村历史遗留问题，合理利用国土空间资源，推动城市可持续高质量发展”为目标，提出城中村改造工作需遵循的基本原则、各实施方式的工作流程，并明确政策衔接规则。其中拆除新建类城中村改造项目意愿征集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。拆除新建类项目内土地完成净地入库后，以公开方式确定土地受让方，并由其实施开发建设；引入前期服务商的，按照“总成本+微利”原则支付收储补偿金。据中国（深圳）综合开发研究院文章《深圳城中村楼栋字典2022》数据，截至2022年底，深圳全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，总建筑面积约2.2亿平米，占全市建筑总量比重超过40%，居住人口占全市实有人口约60%。辖区建面和栋数前三为龙岗、宝安、龙华三区。随着深圳城中村改造政策完善、相关工作持续推进，城中村居住环境有望切实改善，推动城市高质量发展。
- 广州开出首张房票，促进征收安置制度创新：**长期以来广州城市更新存在原址回迁周期长、安置房不匹配、征地拆迁难等堵点，本次广州荔湾区石围塘项目先行试点“房票安置”，为广州市城市更新、城中村改造要求通过探索房票政策机制破解改造安置难题的政策落实。已发放房票凭证载明房票类型、持票人信息、票面金额、政策性奖励金额、使用/兑付有效期限等信息，可由本人或直系亲属购买“定点入库”新建商品房源。“房票”作为征收安置的一种创新制度，有助于锁定购房需求本地释放；同时由于房票结算在政府部门与房地产开发商之间进行，且多采取分期支付，采用“房票安置”有望一定程度缓解拆迁各方压力，降低拆迁难度。
- 投资建议：**随着中央多次强调“三大工程”建设，广州、深圳相继就城中村改造公开征求意见，广州为落实征收安置要求开出首张房票，后续各地工作有望持续推进，城中村改造进程亦有望随之加快。个股建议关注土储质量佳、增长确定性强、积极优化发展模式房企，如保利发展、招商蛇口、越秀地产、华发股份、中国海外发展、滨江集团、万科A等；同时关注物管（招商积余、保利物业等）、代建（绿城管理控股）、经纪（

贝壳)等细分领域龙头,产业链(海螺水泥、东方雨虹、伟星新材、北新建材等)及城中村改造等主题性机会。

风险提示: 1) 城中村改造进程不及预期风险; 2) 楼市修复不及预期风险; 3) 个别房企流动性问题发酵、连锁反应超出预期风险; 若政策发力、楼市修复不及预期, 资金压力较高企业仍可能出现债务违约/展期情形。

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±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±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2024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

深圳市福田区益田路5023号平安金融中心B座25层

上海

上海市陆家嘴环路1333号平安金融大厦26楼

北京

北京市丰台区金泽西路4号院1号楼丽泽平安金融中心B座25层