

## 城镇化目标明确，城市更新有望提速

2024年08月01日

➤ **事件：**7月31日国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》(后文简称《行动计划》)，提出4项重大行动：①实施新一轮农业转移人口市民化行动；②实施潜力地区城镇化水平提升行动；③实施现代化都市圈培育行动；④实施城市更新和安全韧性提升行动。经过5年努力，协调推进潜力地区新型工业化城镇化明显加快，形成一批辐射带动力强的现代化都市圈，目标是将常住人口城镇化率提升至接近70%。

➤ **城镇化率提升，基建、工业、轨交等建设同步推进**

我国城镇化率不断提高，由2012年的52.6%上升至2023年的66.2%，城镇化的持续推进将带来一定的基础设施建设和住房等需求。2024年上半年，我国基础设施投资同比+5.4%，比固定资产投资增速高出1.5pct，各地积极推进增发国债项目开工建设，基建投资保持平稳增长。

针对工业化建设，《行动计划》提出以冀中南、皖北、鲁西南、豫东南、湘西南、粤西、川东等城镇化潜力较大的集中片区为重点，推进新型工业化、城镇化，推动零散工业用地向园区集聚，推动同质低效产业园区整合升级。2024年1-6月，我国工业固定资产投资额达8.2万亿元、同比+12.6%，稳定增长。

《行动计划》强调针对都市圈，**推进轨道交通网络建设，“四网融合”发展**。据城市轨道交通协会数据，2023年我国共完成城轨交通建设投资5214亿元，2023年共有5个城市的新一轮城轨交通建设规划或调整方案获批，新增计划投资额约4500亿元。城轨交通进入平稳发展期，将逐步加强“四网融合”等现代化发展建设。

➤ **城市更新政策密集发布，扩大内需、促进城市高质量发展**

本次《行动计划》强调**实施城市更新行动**：①加强城市基础设施建设，特别是抓好城市地下管网等“里子”工程建设、城市排水防涝工程体系等；②对小区环境及配套设施进行改造建设、建筑节能改造等；③加快推进保障性住房、“平急两用”、城中村改造；④推进数字化、网络化、智能化的绿色智慧城市建设。

近年来，中央、各地的城市更新政策不断推出：2019年12月，中央经济工作会议首次强调“城市更新”概念，提出“加强城市更新和存量住房改造提升”；2020年“实施城市更新行动”首次写入我国五年规划，重要性显著提升；2021年城市更新首次写入政府工作报告，住建部开启第一批试点工作。2024年，6月财政部公示**拟支持15市城市更新，最高可补助12亿元**；今年湖北省多地也将“住房和城乡建设局”更名为“住房和城乡建设局”，将城市更新的重要性再一次提高。

据住建部2024年7月公布，我国目前已实施城市更新项目超6.6万个，完成投资2.6万亿元，围绕老旧小区、老厂房、公共场馆等建设改造和建筑节能改造，城市更新行动带来的综合性成效正在逐步显现。且作为城市更新前提，地级及以上城市已全面开展城市体检工作，相关建设工作将扩大范围进一步推进。

➤ **投资建议：**工业化城镇化推进、城市更新利好中长期建材需求，建议重点关注：供给端有优化空间的水泥板块，关注龙头【海螺水泥】【华润建材科技】；直接受益的建材品种（涂料/管道/防水），建议关注对应标的包括【北新建材】【伟星新材】【三棵树】【亚士创能】；城市更新、轨交建设、基础设施建设方面，利好本地施工+城规龙头，关注【中国建筑】【深城交】【设计总院】【中国交建】。

➤ **风险提示：**宏观经济波动的风险；政策实际落地不及预期的风险；基建项目落地不及预期的风险。

推荐

维持评级



分析师 李阳

执业证书：S0100521110008

邮箱：liyanyj@mszq.com

## 相关研究

- 1.建材行业点评：建材建筑视角看《决定》，期待新需求、新格局-2024/07/22
- 2.“一带一路”系列报告（五）：平陆运河的启示：向海图强，重塑格局-2024/07/20
- 3.民爆行业点评：又见整合，加快集中-2024/07/03
- 4.建材建筑新材料行业 2024 年中期投资策略：半年维度，9 大看点提示-2024/06/17
- 5.大国重材系列：海外防水龙头西卡 vs 卡莱尔，两类生态，各有千秋-2024/05/28

## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

## 免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

## 民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026