

## 房地产

### 新型城镇化战略将带来哪些楼市变化

➤ **事件：**2024年07月31日，国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》（以下简称《行动计划》），具体涉及四方面：

1. 实施新一轮农业转移人口市民化行动：深化户籍制度改革，健全基本公共服务制度，促进农业转移人口在城镇稳定就业和享有教育、住房、社会保障等权利；

2. 实施潜力地区城镇化水平提升行动：以特定地区为重点，培育特色优势产业集群，促进产业园区提级扩能，强化产业发展人才支撑，增强城镇综合承载能力；

3. 实施现代化都市圈培育行动：加快超大特大城市发展方式转变，培育同城化程度高的现代化都市圈；

4. 实施城市更新和安全韧性提升行动：推进城镇老旧小区改造，加强城市基础设施建设，提升城市安全韧性。

➤ **强调农业转移人口市民化，直接刺激城市住房需求**

我们认为，城镇化率的提升是过往房地产市场快速发展的主要原因之一。而近年来，户籍与常住人口城镇化率差距扩大，导致农业人口转为城市人口进程放缓，拖累购房需求释放。《行动计划》重点明确缩小户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率之间的差距，预计将加快农村人口向城市的转移，从而直接刺激城市住房需求增长。

➤ **完善保障房与商品房双轨运行，加速楼市库存消化**

我们认为，《行动计划》预计将刺激住房消费和租赁需求增长，并推动保障性与商品房双轨制的完善。通过地方收储建设保障房，有望解决城市楼市库存积累问题。《行动计划》中，财政资金向吸纳农业转移人口落户较多的城市倾斜，有望加速从现房收储、到保障房建设、再到保障房配售或出租的运营闭环，加速楼市库存消化。

➤ **城镇化人口享受完善公共服务，充分激发内需潜力**

我们认为，当农民进城转为市民后，工资收入提高，享受完善的城市公共服务，有望增强消费能力，拉动社会消费复苏。《行动计划》深入推进新型城镇化，有望加快新型城镇化进程，充分挖掘内需潜力，巩固经济基础，持续推动经济高质量合理增长。

➤ **培育特色优势产业集群提供就业，促进产业园区高质量发展**

《行动计划》还明确提出培育特色优势产业集群、促进产业园区提级扩能、强化产业发展人才支撑、增强城镇综合承载能力等重点措施。我们认为，一方面，高质量的产业园区建设，有望为农业转移人口提供更多就业岗位；另一方面，产业园区有望通过政策支持，不断优化产业空间布局，推动产业园区实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展，促进产业园区的全面升级和提升。

➤ **投资建议**

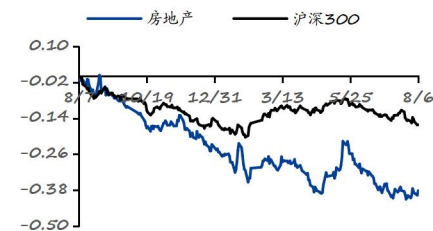
我们认为，政策层面对房地产行业的持续放松有望逐渐向基本面复苏持续传导，驱动供需改善带动行业触底回升。建议关注重点龙头房企：保利发展、招商蛇口、滨江集团，以及区域型地方国企：浦东金桥。

➤ **风险提示：**

城镇化率提升不及预期；融资环境超预期收紧

## 强于大市（维持评级）

### 一年内行业相对大盘走势



### 团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yyr30611@hfzq.com.cn

### 相关报告

- 房地产行业周报：新型城镇化五年计划发布，Top100销售同比改善——2024.08.03
- 房地产行业周报：集体用地流转加速，5年期LPR下调——2024.07.28
- 房地产行业周报：三中全会强调防范化解风险，新型城镇化持续推进——2024.07.21



## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（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。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在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。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。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfjys@hfzq.com.cn