

## 内地房地产周度观察

### 从住建会议看行业政策走向

长效机制“稳妥实施”，充分释放居民住房需求，行业政策或保持温和。2022年初住建工作会议首次提出增强调控政策的“精准性”，同时工作要求中新提及“充分释放居民住房需求”，稳增长诉求、房价下跌预期等或为新提法的重要原因：1) 稳增长诉求：31省地方两会中15省将稳增长列为2022年首要工作任务、较2021年增加7个省，2022年住建工作会议及日前国新办发布会中住建部均肯定了房地产对稳增长的作用。2) 房价下跌预期：由于产业转型升级需平稳内部环境，故近年房价下跌预期形成后，地方政策均现边际改善（如2018Q4及2019Q4）；2021Q4预期未来房价下降的居民占比再次提升。预计“三稳”“房住不炒”相关措施将继续延续，同时部分地方或机构在部分调控政策施行初期的偏误有望得到进一步调整。

坚决有力处置项目逾期交付风险，引导房价预期更趋平稳。行业信用风险及部分房企为应对流动性短缺而采取的降价促销无疑影响了居民的购房信心，为目前房价下跌预期形成、商品房销售偏弱存在关联。2021Q4以来，居民购房能力在经济复苏和信贷改善的作用下有所提升，城镇储户未来收入信心指数小幅回升（由21Q3的49.5%提升至21Q4的50.0%）、房贷利率及放款速度呈现改善趋势；然而，四季度末预计未来三月购房支出增加的居民占比进一步下降（由21Q3的19.2%下降至21Q4的17.9%），2021Q4以来多家房企的信用事件导致居民对期房交付的担忧或为重要原因。住建部工作会议中对项目预期交付风险表现出了坚决的态度和较高的重视程度，或有望进一步推进相关政策的出台和部分房企风险处置的进度，以引导房价预期更趋平稳。

保障性租赁住房推进新型城镇化，多方政策完善助力建设目标达成。顶层对租赁住房建设的重视程度逐年提升，2022年1月保障性租赁住房建设的相关表述提至第2位，位次变化主要源于：1) 针对困难群体的公租房等建设已取得一定成果（2021年7月全国已有1600多万套公租房）、大规模建设优先级下降；2) 稳增长诉求：保障性租赁住房为多地稳增长抓手之一；3) 产业发展需要：上海等核心城市已于近年逐步针对高学历人才放宽落户条件、近十年全国流动人口占比大幅提升，对上述劳动力的住房保障能够为重点城市的产业发展提供更为平稳的环境。目前针对保障性租赁住房的土地、中央补助、税费优惠、水电气价格及金融等方面的支持政策正逐步完善，有望助力建设目标的达成。

城市建设继续由增量主导转向存量与增量并重，民生工程成年内城市更新重点。近年住建会议对城市更新的表述逐步由规划向统筹推进，其中重点强调：

1) 转变城市开发建设方式：以上海为代表的核心城市已逐步开启城镇化的再聚集进程，城市空间布局也将进一步与产业发展规律相契合、更注重城市内部空间效率的完善和提升，对上述城市发展早期建造的建筑及管道等基础设施的改造具备切实需求。2) 稳增长诉求下2022年民生工程更受重视：2022年工作更强调管道老化更新改造重大工程、新型城市基础设施建设等项目，与2021年明确推动物业服务在老旧小区改造中的作用相比，对年内经济增长将具备更直接的拉动作用。

风险提示：调控政策及疫情防控存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞  
分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕  
分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚  
联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



## 目录

1. 市场调控：充分释放需求，坚决处置风险.....	4
2. 保障体系：租赁建设提速，助力产业发展.....	9
3. 城市更新：推进民生工程，支持经济增长.....	11

## 图表目录

图 1：2018Q4、2019Q4、2021Q4 城镇居民房价下跌预期逐渐形成 .....	6
图 2：21Q4 居民未来收入信心恢复、购房意愿仍偏弱.....	8
图 3：1 月 5 年期以上 LPR 20 个月不变后首次下降 .....	8
图 4：百城房贷利率近月持续下行 .....	8
图 5：百城平均放款周期近月持续缩短 .....	8
图 6：2018 年来期房销售占比进一步提升.....	8
图 7：北京、上海住房租赁价格指数 2021 年加速上升.....	10
表 1：近五年住建部重点工作聚焦于市场调控、保障体系建设、城市更新与建筑产业转型四大方面 .....	3
表 2：房地产长效机制逐步由“建立和完善”至“全面落实”，2022 年将“继续稳妥实施” .....	4
表 3：2022 年近四成省级行政区将稳增长列为首要工作任务.....	5
表 4：2020 年一季度，多地设及限购、下调首付比例等政策在短期内撤回 .....	6
表 5：近期多地下调首付比例 .....	7
表 6：2022 年保障性租赁住房建设重要性提升.....	9
表 7：我国人口流动保持活跃，人户分离人口占比提升.....	10
表 8：保障性租赁住房建设目前已获多方面政策支持.....	11
表 9：2022 年城市更新相关工作更侧重推进民生工程及新型城市基础设施建设 .....	12



住建部在每年的全国住房和城乡建设工作会议中对上年工作进行总结、并提出下年工作的重点任务，奠定全年的行业政策的总基调。从近五年会议的通稿来看，主要工作聚焦于市场调控、保障体系建设、城市更新三大方面，各方面的具体政策方向的变化则与相应发展状况紧密相关。

表 1：近五年住建部重点工作聚焦于市场调控、保障体系建设、城市更新与建筑产业转型升级四大方面

住建部重点工作任务	2017-12	2018-12	2019-12	2020-12	2022-01
一	深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度	以稳地价稳房价稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展	着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展	全力实施城市更新行动	加强房地产市场调控
二	抓好房地产市场分类调控	健全城镇住房保障体系	着力完善城镇住房保障体系	稳妥实施房地产长效机制方案	推进住房供给侧结构性改革
三	全面提高城市规划建设管理品质	补齐租赁住房短板	着力培育和发展租赁住房	大力发展租赁住房	实施城市更新行动
四	加大农村人居环境整治力度	着力提升城市承载力和系统化水平	着力提升城市品质和人居环境质量	加大城市治理力度	实施乡村建设行动
五	加快推动建筑业转型升级	促进城市高质量建设发展	着力改善农村住房条件和居住环境	实施乡村建设行动	落实碳达峰碳中和目标任务
六	不断加强党的建设	解决民生实事，提升城市品质	着力推进建筑业供给侧结构性改革	加快发展“中国建造”，推动建筑产业转型升级	推动建筑业转型升级
七	-	提升乡村宜居水平	着力深化工程建设项目审批制度改革	持续推进改革创新	推动改革创新和法治建设
八	-	深入推进建筑业供给侧结构性改革	推进“完整社区”建设	加强党的全面领导	加强党的建设
九	-	优化营商环境	着力加强党的建设	-	-
十	-	加强党的政治建设	-	-	-

数据来源：住建部，中达证券研究



## 1. 市场调控：充分释放需求，坚决处置风险

市场调控重回工作任务首位。2018年末、2019年末房地产市场调控均为住建部下年首要工作任务，2020年末推动城市结构优化、功能完善和品质提升的城市更新取代其成为工作任务之首。2022年，“加强房地产市场调控”重新位列首位，体现出顶层对商品房市场的重视。

长效机制“稳妥实施”，充分释放居民住房需求，行业政策或保持温和。2016年12月，中央经济会议首次提出“房住不炒”，上述基调持续贯穿过去数年。2018年中政治局会议后，行业调控思路明显转变、房地产长效机制加速推进，逐步由2018年末的“着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制”到2020年末的“全面落实房地产长效机制”，2021年覆盖全国的银行业涉房贷集中度、覆盖热点城市的集中供地等政策的出台或为长效机制的体现。2022年初相关表述为“继续稳妥实施房地产长效机制”、首次提出增强调控政策的“精准性”，另外工作要求中新提及“充分释放居民住房需求”，预计“三稳”“房住不炒”相关措施将继续延续、同时部分地方或机构在上述政策施行初期的偏误有望得到进一步调整。

表 2：房地产长效机制逐步由“建立和完善”至“全面落实”，2022年将“继续稳妥实施”

时间	房地产长效机制相关表述
2017-12	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持房地产市场调控政策的连续性和稳定性，继续严格执行各项调控措施，防范化解房地产市场风险。针对各类需求实行差异化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。...加强市场监测分析，提高精准调控的能力和水平，进一步强化地方政府主体责任。
2018-12	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。坚持因城施策、分类指导，夯实城市主体责任，加强市场监测和评价考核，切实把稳地价稳房价稳预期的责任落到实处。继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房，强化舆论引导和预期管理，确保市场稳定。
2019-12	长期坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，继续稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案，着力建立和完善房地产调控的体制机制。
2020-12	牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制，保持房地产市场平稳运行。
2022-01	毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。

数据来源：住建部，中达证券研究



稳增长诉求、房价下跌预期等或为工作要求表述变化、市场调控工作任务位次提升的重要原因。

**2022 年各地稳增长的诉求较强。**在疫情反复、国际形势复杂的宏观环境下，我国经济增长面临一定挑战，而房地产历来为拉动经济增长的有效方式。31 省地方两会中 15 省将稳增长列为 2022 年首要工作任务、较 2021 年增加 7 个省，住建部部长王蒙徽亦在 2 月 24 日国新办发布会中肯定了房地产对稳增长的作用，称“我们将按照中央经济工作会议的要求，推动扩内需、稳增长，为促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长作出贡献”。

**表 3：2022 年近四成省级行政区将稳增长列为首要工作任务**

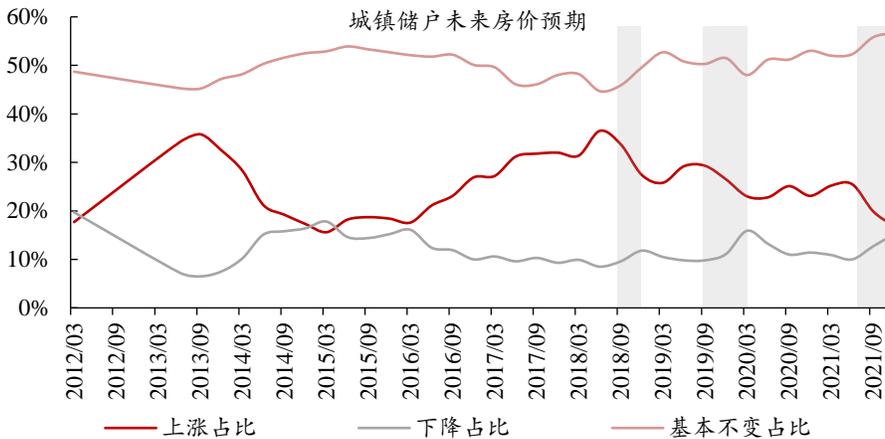
政府工作报告首要任务	省级行政区数量		
	2022	2021	变动
稳增长	12	5	7
高质量发展	8	15	(7)
区域发展	7	3	4
疫情防控	2	4	(2)
乡村振兴	2	2	0
民族团结	0	1	(1)
生态保护	0	1	(1)
<b>合计</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>-</b>

数据来源：地方政府工作报告，中达证券研究

**房价下跌预期逐渐形成，行业政策环境或保持相对温和。**目前土地仍为地方财政与金融体系运行的关键，房价下跌带来的土地价值重估仍将对财政经济体系带来一定冲击、同时亦不利于为产业转型升级提供稳定的环境。近年房价下跌预期形成后，地方调控政策均现边际改善，如 2018 年四季度及 2019 四季度。2021 年四季度，预期未来房价下降的居民占比再次提升；可以看到，近期部分城市积极出台下调首付比例等需求侧政策、与 2020 年 3-4 月疫情冲击下部分城市刺激性政策的出台存在相似之处，但与 2020 年不同的是，本轮地方政策并未被撤回。



图 1：2018Q4、2019Q4、2021Q4 城镇居民房价下跌预期逐渐形成



数据来源：中国人民银行，中达证券研究

表 4：2020 年一季度，多地设及限购、下调首付比例等政策在短期内撤回

日期	城市	概述
2020-03-05	广州	撤回商服类项目“不再限定销售对象，不再限定最小分割单元”等相关政策。
2020-03-05	驻马店	撤回下调首付比例、上调住房公积金贷款额度、下调个人住房按揭贷款利率等 17 项政策。
2020-03-12	宝鸡	撤回涉及缴税减免、调整竞买土地保证金比例、土地出让金分期支付、信贷支持调整公积金贷款额度等政策。
2020-03-17	济南	撤回 3 月 15 日发布的“购买特定标准绿色住宅不受限购约束”政策。
2020-03-25	海宁	此前公布的“非海宁户籍人员在海宁可以买多套房”相关政策已被撤回，按照原政策“非海宁户籍人口在海宁限购一套住房”执行。
2020-04-14	青岛	撤回了 4 月 10 日出台的限售松绑政策。最新活动规则显示，鼓励改善型住房需求，出售原有住房新购住房的，新购后家庭拥有住房不应超过 2 套，且出售的原有住房应取得《不动产权证书》满 2 年（2018 年 4 月 18 日之后新购的住房仍需执行满 5 年上市的政策）。
2020-04-22	荆州	湖北省荆州市于 4 月 20 日发布楼市新政，内容包括将首套房首付比例降为二成、二套房首付降为三成、限时免契税、个人住房公积金贷款最高额度从 45 万元提高至 50 万元等。荆州市政府官网于 4 月 22 日发布通知称，因与《省人民政府办公厅关于印发促进建筑业和房地产市场平稳健康发展措施的通知》部分条款内容不符，经市政府研究，决定停止执行 4 月 20 日发布的楼市政策。

数据来源：新华网，人民网，观点地产网，中达证券研究



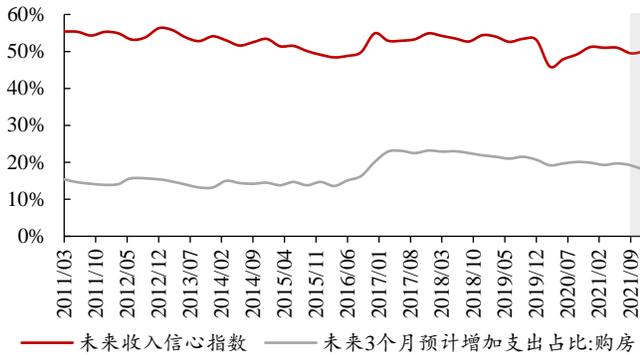
表 5：近期多地下调首付比例

日期	城市	概述
2022-01-12	北海	北海市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》，提出缴存职工家庭 <b>购买第二套住房或申请第二次住房公积金贷款的，最低首付款比例由 60% 下调至 40%。</b>
2022-02-05	晋中	山西晋中市发布关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知（试行），其中将住房公积金个人住房贷款有关政策调整为：降低二套房首付比例，家庭购买第二套改善性住房需申请住房公积金贷款的， <b>首付比例下调为不低于购房总价的 20%。</b>
2022-02-17	菏泽	证券时报记者了解到，山东菏泽多家大行已下调首套房按揭贷款首付比例。对于名下无住房、无住房贷款记录的居民家庭，申请贷款购买普通住房的， <b>部分银行将执行 20% 的首付比例，而此前可执行的首付比例最低多为 30%。</b>
2022-02-18	赣州	上海证券报报道称，江西赣州不少银行已将 <b>首套房贷首付比例降至 20%</b> ，当地房产中介称，目前国有大行、中信银行、广发银行、招商银行均执行此房贷政策。当地农业银行的信贷经理表示，虽然目前赣州首套首付房贷最低可以降至 20%，但还要“因房而异”，能否拿到最低首付还要看开发商的情况。
2022-02-21	南宁	南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金个人住房贷款管理实施细则》，指出执行首套房公积金贷款政策的， <b>首付款比例不得低于住房价值的 20%，即可贷额度不高于住房价值的 80%；执行第二套房公积金贷款政策的，首付款比例不得低于住房价值的 30%，即可贷额度不高于住房价值的 70%。</b>
2022-02-25	南通	中新经纬从工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、江苏银行位于江苏省南通市相关网点获悉，这五家银行下调了该市个人住房贷款首付比例，首次购房、首次申请住房贷款的购房人 <b>首付比例从之前最低 30%，降至最低 20%。</b>

数据来源：政府网站，观点地产网，中达证券研究

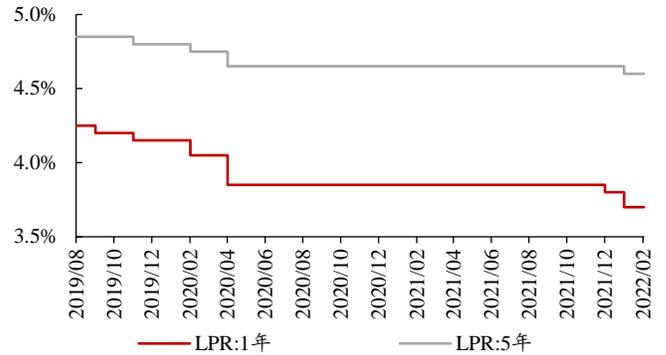
新增“坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险”表述，行业风险处置或有望推进。2021 年下半年以来部分房企的风险事件及部分房企为应对流动性短缺而采取的降价促销无疑影响了居民的购房信心，与前述房价下跌预期的形成亦存在一定关联。2021 年四季度以来，居民购房能力在经济复苏和信贷改善的作用下有所提升，城镇储户未来收入信心指数小幅回升（由 21Q3 的 49.5% 提升至 21Q4 的 50.0%）、行业信贷呈现改善趋势（贝壳研究院数据显示百城平均首套/二套房贷利率由 2021 年 10 月的 5.73%/5.99% 分别持续降至 2022 年 2 月的 5.47%/5.75%、放款周期由 2021 年 10 月的 73 天持续缩短至 2022 年 2 月的 38 天）；然而，四季度末预计未来三月购房支出增加的居民占比进一步下降（由 21Q3 的 19.2% 下降至 21Q4 的 17.9%）。在期房占绝大多数成交的背景下（2021 年全年商品住宅销售额中 90.7% 为期房），2021 年四季度以来多家房企的信用事件导致居民对期房交付的担忧或为重要原因。住建部工作会议中对项目预期交付风险表现出了坚决的态度和较高的重视程度，或有望进一步推进相关政策的出台和部分房企风险处置的进度，以引导房价预期更趋平稳。

图 2：21Q4 居民未来收入信心恢复、购房意愿仍偏弱



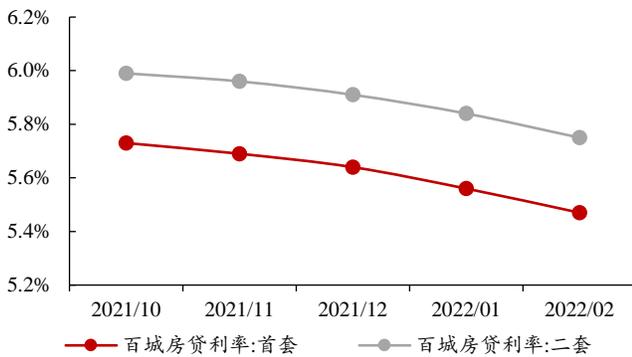
数据来源：中国人民银行，中达证券研究

图 3：1 月 5 年期以上 LPR 20 个月不变后首次下降



数据来源：全国银行间同业拆借中心，中达证券研究

图 4：百城房贷利率近月持续下行



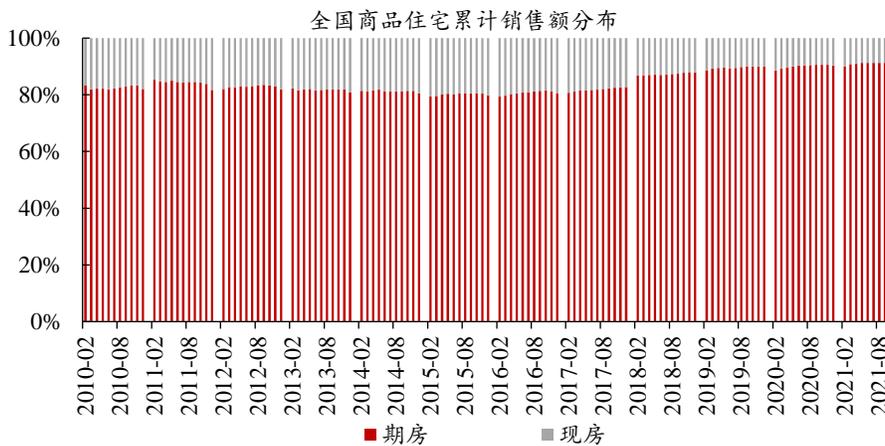
数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

图 5：百城平均放款周期近月持续缩短



数据来源：贝壳研究院，中达证券研究

图 6：2018 年来期房销售占比进一步提升



数据来源：国家统计局，中达证券研究



## 2. 保障体系：租赁建设提速，助力产业发展

租赁住房建设的重要性逐年提升。从过去五年住建部工作会议中对保障性住房的表述来看，顶层对租赁住房建设的重视程度逐年提升，2018年12月住建部工作会议以来租赁住房建设相关表述均位列工作任务第3位、且多列于公租房等面对困难群体的住房保障之后，2022年1月保障性租赁住房建设的相关表述提至第2位。

表 6：2022 年保障性租赁住房建设重要性提升

时间	住房保障相关表述	任务位次
2017-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>大力发展住房租赁市场特别是<b>长期租赁</b>，支持专业化、机构化住房租赁企业发展</li> <li>扎实推进新一轮<b>棚改</b>工作，2018年改造各类棚户区580万套</li> <li>全力做好<b>公租房</b>工作，对低保、低收入住房困难家庭，要实现应保尽保</li> <li>因地制宜发展<b>共有产权住房</b>，多渠道解决群众住房问题</li> </ul>	1
2018-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>支持人口流入量大的一线、二线城市和其他热点城市，降低准入门槛，增加<b>公租房</b>有效供应，因地制宜发展<b>共有产权住房</b></li> <li>继续推进<b>棚户区改造</b></li> </ul>	2
	以解决新市民住房问题为主要出发点， <b>补齐租赁住房短板</b>	3
2019-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>抓好完善住房保障体系试点工作，争取形成可复制、可推广经验</li> <li>进一步规范发展<b>公租房</b>，强化对环卫、公交等行业困难群体的精准保障</li> <li>严格把握<b>棚改</b>范围和标准，稳步推进棚户区改造</li> </ul>	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>进一步培育<b>机构化、规模化租赁企业</b>，加快建立和完善政府主导的住房租赁管理服务平台</li> <li>重点发展<b>政策性租赁住房</b>，探索政策性租赁住房的规范标准和运行机制</li> </ul>	3
2020-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>加强住房市场体系和住房保障体系建设，<b>加快补齐租赁住房短板</b>，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题</li> <li>加快构建以保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系</li> <li>扩大<b>保障性租赁住房</b>供给，做好<b>公租房</b>保障，在人口净流入的大城市重点发展<b>政策性租赁住房</b></li> <li>稳步推进<b>棚户区改造</b></li> </ul>	3
2022-01	<ul style="list-style-type: none"> <li>坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构</li> <li>大力增加<b>保障性租赁住房</b>供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房240万套（间）</li> <li>完善城镇住房保障体系，指导各地合理确定本地区住房保障制度安排</li> <li>加快发展长租房市场</li> </ul>	2

数据来源：住建部，中达证券研究



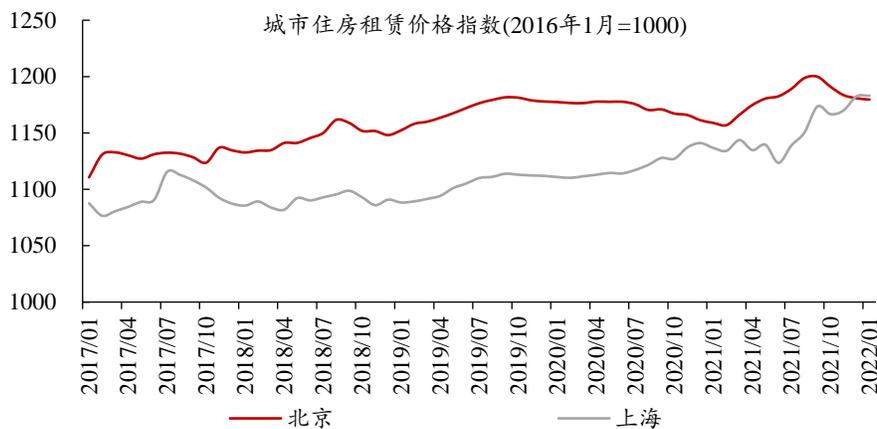
困难群体保障成效初显、稳增长诉求、产业发展需要等提升保障性租赁住房重要性。租赁住房相关表述位次的变化主要源于：1) 过去数年公租房的建设历时较久、已取得一定成果，2021年7月住建部保障司司长曹金彪称全国已经有1600多万套公租房。2) 稳增长诉求：在其他保障性住房建设高峰已过、商品房市场景气尚未恢复的环境下，保障性租赁住房亦能够成为稳增长的抓手之一。3) 我国产业升级过程中重点城市对人才需求有所增长，上海等核心城市已于近年逐步针对高学历人才放宽落户条件、近十年全国流动人口占比也大幅提升（人口普查数据显示2010-2020年我国流动人口占比提升10.1个百分点至26.6%），然而北京、上海等城市住房租赁价格仍呈上升态势，对**上述劳动力的住房保障能够为重点城市的产业发展提供更为平稳的环境。**

表7：我国人口流动保持活跃，人户分离人口占比提升

	2020	2010	变动
人户分离人口（亿人）	4.93	2.61	+88.5%
市辖区内人户分离人口	1.17	0.40	+192.7%
流动人口（不包括市辖区内人户分离的人口）	3.76	2.21	+69.7%
人户分离人口/总人口	34.9%	19.5%	+15.4pct
市辖区内人户分离人口	8.3%	3.0%	+5.3pct
流动人口（不包括市辖区内人户分离的人口）	26.6%	16.5%	+10.1pct

数据来源：国家统计局，中达证券研究

图7：北京、上海住房租赁价格指数2021年加速上升



数据来源：Wind，中达证券研究

各级政府重视、多方政策完善将助力保障性住房量化目标的达成，成为年内拉动投资的驱动因素。除住建部会议的表述外，多省地方两会及多个人口流入的重点城市均制定了2022年乃至“十四五”时期保障性租赁住房建设的量化目标。在各级政府的重视下，保障性租赁住房的建设也有望迎来更完善的政策支持。根据住建部2月24日的新闻发布会，目前针对保障性租赁住房的土地、中央补助、税费优惠、水电气价格及金融等方面的支持政策正逐步完善，有望助力相应建设目标的达成和经济的平稳增长。

**表 8：保障性租赁住房建设目前已获多方面政策支持**

政策类别	概述
土地来源	农村集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地、存量闲置房屋及新供应土地，不变更土地使用性质、不要求补缴土地价款
中央补助	2021年中央为40个城市在预算内投资补助28亿元，2022年将加大中央财政补助资金支持力度
税费优惠	增值税原来按5%税率征收的，现减按1.5%计算；对于企事业单位、社会团体向其他组织、个人和专业化住房租赁企业出租保障性租赁住房的，房产税由12%减按4%的税率征收
水电气价格	取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格一律按照居民价格执行
金融政策	列入REITs试点；对保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度的管理

数据来源：住建部，中达证券研究

### 3. 城市更新：推进民生工程，支持经济增长

城市更新由规划向统筹推进，2022年加速推进民生工程。1) 2018-2019年工作任务以完善城市规划及城市建设为主。2017年末住建部要求全面开展规划期至2035年的城市总体规划编制工作、推进海绵城市建设、加大城市环境整治力度、老旧小区改造试点等。2018年末提出的重点工作在延续前一年继续推进海绵城市建设的基础上，着重于提高房屋建筑防灾能力及城市市政安全管理工作。2) 2020-2022年城市更新相关工作任务以提升城市品质、推进更新改造重大工程为表述重点。2019年末住建部提出提升城市品质和人居环境质量，2020年末开始推动新型城镇化及新型城市基建试点工作、老旧小区改造全面提速且明确推动物管企业在其中的发展，2022年工作则更多聚焦于城市管道老化更新改造重大工程、新型城市基础设施建设等项目。



表 9：2022 年城市更新相关工作更侧重推进民生工程及新型城市基础设施建设

时间	城市更新相关表述
2017-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 推进城市总体规划编制和实施体系改革，全面开展规划期至 2035 年的新一版城市总体规划编制工作</li> <li>• 全面推进海绵城市建设</li> <li>• 进一步加大城市黑臭水体整治力度，推进城市排水防涝补短板三年行动，因地制宜推进城市地下综合管廊建设，大力加强城镇污水和垃圾处理设施建设，全面推动城市生活垃圾分类工作，在部分城市开展老旧小区改造试点</li> </ul>
2018-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用统筹的方式、系统的方法加强城市基础设施建设</li> <li>• 深入推进海绵城市建设，加大城市黑臭水体治理和排水防涝设施补短板工作力度，制定实施城镇污水处理提质增效三年行动方案，加快城市和县城生活垃圾无害化处理设施建设，继续因地制宜推进地下综合管廊建设</li> <li>• 有计划、分步骤实施城镇住宅抗震加固工程，提高城镇房屋建筑抗震防灾能力</li> </ul>
2019-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建立和完善城市建设管理和人居环境质量评价体系，开展“美丽城市”建设试点</li> <li>• 系统化全域推进海绵城市建设，推进基础设施补短板和更新改造专项行动</li> <li>• 全面推进城市生活垃圾分类工作</li> </ul>
2020-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 切实转变城市开发建设方式，统筹城市规划、建设、管理，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，深入推进以人为核心的新型城镇化</li> <li>• 完善城市空间结构，构建以中心城市、都市圈、城市群为主体，大中小城市和小城镇协调发展的城镇体系</li> <li>• 全面推进城镇老旧小区改造，加快建设完整居住社区，推动物业企业大力发展线上线下服务业</li> <li>• 深入开展新型城市基础设施建设试点工作，探索形成可复制可推广的机制和运行模式</li> <li>• 系统化全域推进海绵城市建设，统筹推进城市内涝治理，巩固城市黑臭水体治理成效</li> </ul>
2022-01	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 指导各地制定和实施城市更新规划，有计划有步骤推进各项任务</li> <li>• 组织推进燃气等城市管道老化更新改造重大工程</li> <li>• 推动城市建设适老化转型，大力推进新型城市基础设施建设</li> </ul>

数据来源：住建部，中达证券研究

顺应核心城市产业发展规律，助力经济平稳增长。以上海为代表的核心城市已逐步开启城镇化的再聚集进程，城市空间布局也将进一步与产业发展规律相契合、更注重城市内部空间效率的完善和提升，对上述城市发展早期建造的建筑及管道等基础设施的改造具备切实需求。相对上年工作重点中针对老旧小区的物业服务而言，更新老化改造、推进新型城市基础设施建设等工程项目对经济增长具备更直接的拉动作用。



**风险提示：**

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
- 3.疫情控制具有不确定性。



## 分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

## 评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

### 1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

### 2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

## 免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第571章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。