



城中村改造利好房建，信贷加码促回款改善

2024年10月17日

- **事件：**国务院新闻办公室于2024年10月17日上午10时举行新闻发布会，住房和城乡建设部部长倪虹、财政部部长助理宋其超、自然资源部副部长刘国洪、中国人民银行副行长陶玲、金融监管总局副局长肖远企介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，并答记者问。
- **通过货币化安置新增实施 100 万套城中村和危旧房改造。**会议指出，本次新增实施的 100 万套主要是针对征收安置方案和资金大平衡方案比较成熟、群众改造意愿强烈、安全隐患比较突出的项目，通过加大政策支持力度提前干、抓紧干。值得关注的是，这次主要采取货币化安置的方式，更有利于居民根据自己的意愿和需要来选择合适的房子，减少或者避免在外过渡，能够直接搬入新居。同时，也有利于释放有效需求，消化存量商品房库存。假设按照单位套数投资金额 100-150 万元测算，本轮改造对应的项目投资金额约为 1-1.5 万亿元。会议还提出各地可以结合城市更新，进一步谋划选择条件成熟的项目，提前实施，后续还可以在 100 万套基础上继续加大支持力度。我们通过上海、北京、深圳、广州等地的城中村面积占市区面积比例计算得到全国平均城中村面积占比约为 3.97%，进而得到 13 个超大特大城市的城中村建筑面积合计约 25.33 亿平方米。若单位面积投资金额为 0.25-0.3 万元/平方，则对应的城中村项目投资金额约为 6.33-7.56 万亿元。假设项目平均周期为 5 年，则对应的年投资金额为 1.27-1.52 万亿元。我们预计四季度城中村改造进度将会加快，涉及的固定资产投资市场空间广阔，与其相关的规划设计咨询、房建、装修装饰等板块将迎来投资机会。
- **“白名单”项目的信贷规模增加到 4 万亿元，有助于改善建筑企业回款。**会议指出，城市房地产融资协调机制要将所有房地产合格项目都争取纳入“白名单”，应进尽进、应贷尽贷，满足项目合理融资需求。金融监管总局副局长肖远企表示，截止到 10 月 16 日，白名单房地产项目已审批通过的贷款已经达到了 2.23 万亿元，预计到 2024 年底，白名单项目贷款审批通过金额将翻倍，超过 4 万亿元。预计 10-12 月白名单项目贷款金额还将新增 1.77 万亿元。我们认为项目资金的到位将有助于改善房建企业四季度的现金流回款情况，项目新开工意愿有望得到提振。
- **专项债用于收储和收购存量房，增加保障性住房来源。**会议指出，今年 1—9 月已经建设筹集了保障性住房 148 万套（间），到年底可以让 450 万新市民、青年人住进保障性住房。关于支持地方用好专项债收购存量商品房用作保障性住房主要由地方自主决策、自愿实施，遵循法治化原则，按照市场化运作，在确保项目融资收益平衡的基础上，地方可安排专项债券收购存量商品房用作保障性住房。这一政策将与其他相关支持政策协同发力，进一步拓宽地方的资金来源渠道，既可以有效消化存量，促进供需平衡，也有利于优化增量，多渠道筹集保障性住房。根据住房和城乡建设部住房保障司有关负责人介绍，“十四五”时期，全国初步计划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套（间）。从全国看，各地近两年来共已建设筹集保障性租赁住房 508 万套（间），“十四五”保障房计划数大约剩余 392 万套。假设保障房面积平均为 65m²，单位平方米

建筑行业

推荐 维持评级

分析师

龙天光

☎：021-2025-2646

✉：longtianguang_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130519060004

张涿萩

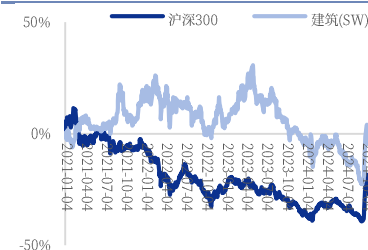
☎：021-2025-2651

✉：zhangludi_sh@chinastock.com.cn

分析师登记编码：S0130524060002

相对沪深 300 表现图

2024-10-17



资料来源：wind，中国银河证券研究院

相关研究

1. 【银河建筑】财政释放积极信号，基建和房建价值迎重估

建安成本为 3000 元, 2024-2025 年剩余 392 万套保障房投资金额合计约 7644 亿元。

- **投资建议:** 看好三大方向: 1) 低估值高分红、业绩稳健、处于房建产业链的央国企, 推荐中国铁建、中国建筑、中国中铁、中国交建等; 2) 重点区域及化债大省的地方国企, 推荐上海建工、安徽建工、广东建工等; 3) 聚焦重点区域城市开发建设的相关产业链标的, 如华建集团、中衡设计、建科院、华阳国际等。
- **风险提示:** 新签订单下滑的风险; 应收账款回收不及预期的风险; 政策落地不及预期的风险等。

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

龙天光 建筑行业分析师 组长。本科和研究生均毕业于复旦大学。2014年就职于中国航空电子研究所。2016-2018年就职于长江证券研究所。2018年加入银河证券，担任通信、建筑行业组长。团队获2017年新财富第七名，Wind最受欢迎分析师第五名。2018年担任中央电视台财经频道节目录制嘉宾。2019年获财经最佳选股分析师第一名。2021年获东方财富Choice最佳分析师建筑行业第三名。2022年获东方财富Choice建筑行业最佳分析师及分析师个人奖。

张淦获 建筑行业分析师。美国杜兰大学金融硕士，5年投资银行从业经验。2023年加入中国银河证券研究院，从事建筑研究。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，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，北交所市场以北证50指数为基准，香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐： 相对基准指数涨幅10%以上 中性： 相对基准指数涨幅在-5%~10%之间 回避： 相对基准指数跌幅5%以上
	公司评级	推荐： 相对基准指数涨幅20%以上 谨慎推荐： 相对基准指数涨幅在5%~20%之间 中性： 相对基准指数涨幅在-5%~5%之间 回避： 相对基准指数跌幅5%以上

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn