

2019年4月9日

宏观经济



新型城镇化的 5 个亮点

——《2019 年新型城镇化建设重点任务》点评

宏观简报

2019年4月8日国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》是“新型城镇化”纲领性文件中政策的落实和执行。有5个亮点值得关注。

- (1) 放开100万-500万人口城市落户限制，或有利于区域内地产销售复苏和轨道交通等基础设施发展，但是对楼市的边际影响不会太大；
- (2) 提出研究成渝城市群的发展，重点关注区域内产业、基建、地产投资机会；
- (3) 都市圈“土地跨区域平衡政策”有利于区域内产业和地产市场的协同发展；
- (4) 支持特色小镇的有序发展，重点关注相关政策和投资机会。
- (5) 中小城市分类施策，收缩型中小城市（人口净流出城市）或逐步收缩，这些城市的基建投资或受限。

分析师

张文朗 (执业证书编号：S0930516100002)
021-52523808
zhangwenlang@ebcn.com

郭永斌 (执业证书编号：S0930518060002)
010-56513030
guoyb@ebcn.com

2019年4月8日国家发改委印发了《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知（发改规划〔2019〕0617号）（以下简称《任务》）。该通知是2014年中共中央、国务院印发的《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》（以下简称《规划》）和2016年国务院发布的《深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发〔2016〕8号）（以下简称《意见》）总纲领性文件中提出政策的落实和执行文件，没有超出纲领性文件规定的政策范畴。2018年也发布了类似文件（关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知）。2019年文件的亮点主要聚焦在以下五个方面：

第一，放开100万-500万人口城市落户限制是“新型城镇化”政策的延续，目的在于推进城镇化和公共服务（教育、医疗）均等化，落户政策放开或有利于区域内地产销售复苏和轨道交通等基础设施发展。实际上“到2020年，实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户”是《规划》中实现60%城镇化率的重要目标，实现路径为“有序放开城区人口50万-100万的城市落户限制，合理放开城区人口100万-300万的大城市落户限制，合理确定城区人口300万-500万的大城市落户条件，严格控制城区人口500万以上的特大城市人口规模”。

2016年《意见》中再次明确“鼓励各地区进一步放宽落户条件，除极少数超大城市外，允许农业转移人口在就业地落户，除超大城市和特大城市外，其他城市不得采取要求购买房屋、投资纳税、积分制等方式设置落户限制”。2018年已经放开100万以下城市落户限制，目前进一步放开100万-500万城市是政策的落实和延续，但一定程度上会促进区域内地产销售复苏和轨道交通（市区常住人口超150万可申建轻轨，300万以上可申建地铁）等基础设施发展。鉴于这些措施一直在推进，对房地产市场的边际影响不会太大。

第二，但收缩型中小城市（人口净流出城市）将实行瘦身强体，未来中小城市分类施策或导致城市发展分化，瘦身的城市的基建投资空间或有限。文件明确“小城市发展要分类施策，都市圈内和潜力型中小城市要提高产业支撑能力、公共服务品质，促进人口就地就近城镇化；收缩型中小城市要瘦身强体，转变惯性的增量规划思维，严控增量、盘活存量，引导人口和公共资源向城区集中”，预计未来人口净流出的中小城市在瘦身的过程中或逐步收缩。

第三，下一步城市群发展的重点是成渝城市群，未来中央和区域内鼓励城市发展的政策或出台，关注区域内产业、基建、地产投资机会。推进城市群发展是《规划》和《意见》重点政策之一，目前京津冀协同发展、长江三角洲区域一体化发展、粤港澳大湾区建设已经基本成型，《任务》中重点提及了“扎实开展成渝城市群发展规划实施情况跟踪评估，研究提出支持成渝城市群高质量发展的政策举措，培育形成新的重要增长极”。明确提出要研究成渝城市群的发展，建议关注相关产业、基建、地产投资的机会。

第四，都市圈“土地跨区域平衡政策”有利于区域内产业和地产市场的协同发展。《任务》中明确“在符合土地用途管制前提下，允许都市圈内城乡建设用地增减挂钩节余指标跨地区调剂”，跨区域土地调剂政策一方面将促进产业的协同发展，另一方面有利于健全都市圈商品房供应体系，强化城市间房地产市场调控政策协同。

第五、支持特色小镇的有序发展。与 18 年“引导特色小镇健康发展”的提法稍有差异，目前强调“支持特色小镇的有序发展”，在规范特色小镇发展的同时，特色兴镇、产业建镇仍受是政策支持的大方向。

行业及公司评级体系

评级	说明
买入	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
增持	未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
中性	未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
减持	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
卖出	未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。

基准指数说明：A 股主板基准为沪深 300 指数；中小盘基准为中小板指；创业板基准为创业板指；新三板基准为新三板指数；港股基准指数为恒生指数。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

分析师声明

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注册为证券分析师，以勤勉的职业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。负责准备以及撰写本报告的所有研究人员在此保证，本研究报告中任何关于发行商或证券所发表的观点均如实反映研究人员的个人观点。研究人员获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户反馈、竞争性因素以及光大证券股份有限公司的整体收益。所有研究人员保证他们报酬的任何一部分不曾与、不与、也将不会与本报告中的具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

特别声明

光大证券股份有限公司（以下简称“本公司”）创建于 1996 年，系由中国光大（集团）总公司投资控股的全国性综合类股份制证券公司，是中国证监会批准的首批三家创新试点公司之一。根据中国证监会核发的经营证券期货业务许可，本公司的经营范围包括证券投资咨询业务。

本公司经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金代销；融资融券业务；中国证监会批准的其他业务。此外，本公司还通过全资或控股子公司开展资产管理、直接投资、期货、基金管理以及香港证券业务。

本报告由光大证券股份有限公司研究所（以下简称“光大证券研究所”）编写，以合法获得的我们相信为可靠、准确、完整的信息为基础，但不保证我们所获得的原始信息以及报告所载信息之准确性和完整性。光大证券研究所可能将不时补充、修订或更新有关信息，但不保证及时发布该等更新。

本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次发布时光大证券研究所的判断，可能需随时进行调整且不予通知。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。投资者应当充分考虑自身特定状况，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及作者均不承担任何法律责任。

不同时期，本公司可能会撰写并发布与本报告所载信息、建议及预测不一致的报告。本公司的销售人员、交易人员和其他专业人员可能会向客户提供与本报告中所载观点不同的口头或书面评论或交易策略。本公司的资产管理子公司、自营部门以及其他投资业务板块可能会独立做出与本报告的意见或建议不相一致的投资决策。本公司提醒投资者注意并理解投资证券及投资产品存在的风险，在做出投资决策前，建议投资者务必向专业人士咨询并谨慎抉择。

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、财务顾问或金融产品等相关服务。投资者应当充分考虑本公司及本公司附属机构就报告内容可能存在的利益

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_13292

