

信义山证汇通天下

证券研究报告

宏观

进一步推进城市内涵式发展

——2025 年中央城市工作会议点评

2025 年 7 月 16 日

宏观研究/事件点评

相关报告:

分析师:

郭瑞

执业登记编码: S0760514050002

电话: 0351-8686977

邮箱: guorui@sxzq.com

投资要点:

➤ 中央城市工作会议时隔十年再度召开。2025 年中央城市工作会议于 7 月 14 日至 15 日在北京举行,习近平在重要讲话中总结新时代以来我国城市发展成就,分析城市工作面临的形势,明确做好城市工作的总体要求、重要原则、重点任务,进一步科学回答了城市发展为了谁、依靠谁以及建设什么样的城市、怎样建设城市等重大理论和实践问题。

➤ 我国城镇化已从快速增长期进入高质量发展期。习近平总书记在党的二十大报告中强调,高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。城市和经济发展两者相辅相成、相互促进。城市是经济活动的空间载体,经济发展阶段的转变必然会对城市发展目标、形态、动能产生根本性约束和引导。会议在总体要求中指出“以推动城市高质量发展为主题,以坚持城市内涵式发展为主线”。在对我国城市发展阶段的研判上,会议指出“我国城镇化正从快速增长期转向稳定发展期,城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段”。

➤ 城市工作理念和目标与时俱进,更加践行“以人为本”的更高质量、更可持续的发展。城市工作的理念和目标并非一成不变,而是紧密跟随经济社会发展阶段、技术进步以及人民需求的变化。今年政府工作报告提出“强化宏观政策民生导向”“推动更多资源‘投资于人’”。2025 年中央城市工作会议在延续以人为本的基础上,进一步提出“认真践行人民城市理念”,强调城市工作要深刻把握、主动适应形势变化,转变城市发展理念,更加注重以人为本、集约高效、特色发展、治理投入、统筹协调。会议提出,以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标,并围绕现代化城市体系和六大目标部署 7 个方面的重点任务。

➤ 县城成为推进城镇化建设的重要载体。县城是我国城镇体系的重要组成部分,是城乡融合发展的关键支撑。《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》中首次提出“推进以县城为重要载体的城镇化建设”。2022 年中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》(以下简称《意见》)明确提出,要科学把握功能定位,分类引导县城发展方向,包括加快发展大城市周边县城、积极培育专业功能县城、合理发展农产品主产区县城、有序发展重点生态功能区县城、引导人口流失县城转型发展五个方面。本次会议对县城城镇化的要求上以“分类推进”代替《意见》中的“分类引导”,或预示县城城镇化建设的加速。



请务必阅读最后股票评级说明和免责声明

1

- **“推进城市更新”成为城市工作的重要抓手。**实施城市更新行动，是推动城市高质量发展、不断满足人民美好生活需要的重要举措，也是充分发挥城市在国内国际双循环中枢纽作用的重要一环。一是，城市更新有利于补齐城市基础设施短板，提高城市发展的可持续性和宜居性。二是，能培育创新生态。高质量城市更新是在国土空间全域范围内持续完善城市功能、优化空间布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理过程，能为创新活动提供“新载体、新场景、新生态”。如：改造提升商业步行街和旧商业街区能够丰富商业业态，创新消费场景；鼓励以市场化方式推动老旧厂区更新改造，能够植入新业态新功能。三是，能够有效拉动投资和消费，释放巨大内需潜力，促进经济增长，改善保障民生。要注意的是，此次城市更新并非大拆大建，重在“加强既有建筑改造利用”。
- **进一步强调“宜居、绿色、安全、智慧”。**宜居方面，会议提出“稳步推进城中村和危旧房改造”“大力发展生活性服务业，提高公共服务水平，牢牢兜住民生底线”。绿色方面，提出“采取更有效措施解决城市空气治理、饮用水源地保护、新污染物治理等方面的问题”。安全方面，聚焦城市基础设施生命线安全工程建设、全面提升房屋安全保障水平、强化城市自然灾害防治、加强社会治安整体防控等。智慧方面，提出“创新城市治理的理念、模式、手段”。
- **风险提示：**房地产市场筑底时间偏长；美国关税政策演化超预期。

分析师承诺：

本人已在中国证券业协会登记为证券分析师，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本人对证券研究报告的内容和观点负责，保证信息来源合法合规，研究方法专业审慎，分析结论具有合理依据。本报告清晰准确地反映本人的研究观点。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直接或间接接受任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位或执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

免责声明：

山西证券股份有限公司(以下简称“公司”)具备证券投资咨询业务资格。本报告是基于公司认为可靠的已公开信息，但公司不保证该等信息的准确性和完整性。入市有风险，投资需谨慎。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。在任何情况下，公司不对任何人因使用本报告中的任何内容引致的损失负任何责任。本报告所载的资料、意见及推测仅反映发布当日的判断。在不同时期，公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。公司或其关联机构在法律许可的情况下可能持有或交易本报告中提到的上市公司发行的证券或投资标的，还可能为或争取为这些公司提供投资银行或财务顾问服务。客户应当考虑到公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突。公司在知晓范围内履行披露义务。本报告版权归公司所有。公司对本报告保留一切权利。未经公司事先书面授权，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，或以任何侵犯公司版权的其他方式使用。否则，公司将保留随时追究其法律责任的权利。

依据《发布证券研究报告执业规范》规定特此声明，禁止公司员工将公司证券研究报告私自提供给未经公司授权的任何媒体或机构；禁止任何媒体或机构未经授权私自刊载或转发公司证券研究报告。刊载或转发公司证券研究报告的授权必须通过签署协议约定，且明确由被授权机构承担相关刊载或者转发责任。

依据《发布证券研究报告执业规范》规定特此提示公司证券研究业务客户不得将公司证券研究报告转发给他人，提示公司证券研究业务客户及公众投资者慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

依据《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》和《证券经营机构及其工作人员廉洁从业实施细则》规定特此告知公司证券研究业务客户遵守廉洁从业规定。

山西证券研究所：**上海**

上海市浦东新区滨江大道 5159 号陆家嘴滨江中心 N5 座 3 楼

太原

太原市府西街 69 号国贸中心 A 座 28 层
电话：0351-8686981
<http://www.i618.com.cn>

深圳

广东省深圳市福田区金田路 3086 号大百汇广场 43 层

北京

北京市丰台区金泽西路 2 号院 1 号楼丽泽平安金融中心 A 座 25 层