

# 建筑装饰

证券研究报告  
2019年10月09日

## 爆款手游《家国梦》里蕴含的朴素建筑哲理【天风建筑国庆特辑】

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

火爆网络的《家国梦》如何令无数手游爱好者废寝忘食，请看以下详解你就会明白缘由：

作者

**唐笑** 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517030004  
tangx@tfzq.com

**岳恒宇** 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110517040005  
yuehengyu@tfzq.com

**肖文劲** 分析师  
SAC 执业证书编号：S1110519040001  
xiaowenjin@tfzq.com

### 在手游《家国梦》中做追梦人

《家国梦》是一款由人民日报和腾讯联合推出庆祝新中国成立 70 周年的公益手机游戏，在“家国梦”中，用户可以选择省份，在游戏背景中完成各类城乡建设项目，在“政策中心”熟悉国家相关政策。同时，用户还能点亮由 300 张展现祖国灿烂文化的手机绘图组成的纪念卡册，共同为新中国成立 70 周年点赞喝彩。

行业走势图



资料来源：贝格数据

### 工业、住宅、商业三分《家国梦》

住宅建筑：多样化需求的建筑群

工业建筑：工业发展的核心建筑

商业建筑：传统与现代特色交相辉映

相关报告

- 1 《建筑装饰-行业研究周报:建筑板块预期较差、未来或将改观》2019-09-29
- 2 《建筑装饰-行业研究周报:建筑板块可能具有多重提升估值的投资逻辑》2019-09-22
- 3 《建筑装饰-行业专题研究:人民币贬值提高对外工程国际竞争力,“一带一路”沿线业务有望推进》2019-09-17

### 《家国梦》航行路上的掌舵手——政策中心

一带一路（蒙内铁路、卡洛特水电站、中亚天然气管道）  
区域协调发展（雄安新区、西电东送）  
全面深化改革（港珠澳大桥、上海中心大厦、北京大兴国际机场）

### 《家国梦》背后的建筑哲理

各地建筑重心要因地制宜

不同类型的建筑群之间的搭配犹如“化学反应”

产业供应链之间将会互相促进

有限区域内实现建筑的优化配置

“要想富先修路”——“铁公基”铁路有多重要

PPP 项目“一带一路”等政策和建筑之间的密切关系

### 彩蛋：如何快速上手游戏

游戏具体模式，是以城市建设为主要核心，以金币收集为主线，那么如何实现最大的收益呢？答案是没有，并不是因为找不到方法，而是在这个游戏里并不是单一固定的模式，细心玩就能发现，每个阶段都会有一个不同的城市目标，而这个城市任务的具体加成同时也会提供出多样化的方案搭配，例如在阶段一，会有这样的收入加成，而在阶段三就会那样。那真的就无迹可寻吗？其实也不全是这样，我们全面了解这个游戏后，发现了游戏中的运行基本是按照某些模式进行。

**风险提示：**固定资产投资增速加速下滑；政策推进不达预期

## 内容目录

1. 《家国梦》城市建设下为祖国庆生.....	5
2. 工业、住宅、商业三分《家国梦》.....	5
2.1. 住宅建筑：多样化需求的建筑群.....	5
2.1.1. 住宅建筑发展梳理.....	5
2.1.2. 特殊建筑——钢结构房.....	5
2.1.3. 新奇建筑——空中别墅.....	6
2.1.4. 《家国梦》住宅建筑小贴士.....	7
2.2. 工业建筑：工业发展的核心建筑.....	7
2.2.1. 工业源头之一——钢铁厂.....	7
2.2.2. 工业源头之二——电厂.....	8
2.3. 商业建筑：传统与现代特色交相辉映.....	8
2.3.1. 民食斋：中国特色下的传统建筑.....	8
2.3.2. 媒体之声（央视大楼）：唱响现代建筑的号角.....	9
3. 《家国梦》航行路上的掌舵手——政策中心.....	10
3.1. 一带一路.....	10
3.1.1. 蒙内铁路.....	10
3.1.2. 巴基斯坦卡洛特水电站.....	11
3.1.3. 中亚天然气管线项目.....	11
3.2. 区域协调发展.....	12
3.2.1. 雄安新区.....	12
3.2.2. 西电东送工程.....	13
3.3. 全面深化改革.....	13
3.3.1. 港珠澳大桥.....	14
3.3.2. 上海中心大厦.....	16
3.3.3. 北京大兴国际机场.....	16
4. 《家国梦》背后的建筑哲理.....	17
4.1. 哲理一：各地建筑重心要因地制宜.....	17
4.2. 哲理二：不同类型的建筑群之间的搭配犹如“化学反应”.....	17
4.3. 哲理三：产业供应链之间将会互相促进.....	18
4.4. 哲理四：有限区域内实现建筑的优化配置.....	18
4.5. 哲理五：“要想富先修路”——“铁公基”铁路有多重要.....	19
4.6. 哲理六：PPP项目“一带一路”政策和建筑之间的密切关系.....	19
5. 彩蛋来临.....	20
6. 风险提示.....	21

## 图表目录

图 1：《家园梦》手游.....	5
------------------	---

图 2: 2019 年国庆阅兵.....	5
图 3: 钢结构体系.....	6
图 4: 游戏中的钢结构房.....	6
图 5: 以色列空中别墅样图.....	6
图 6: 空中别墅游戏截图.....	6
图 7: 山东日照钢铁厂.....	7
图 8: 游戏钢铁厂图.....	7
图 9: 发电厂实景图.....	8
图 10: 游戏电厂图.....	8
图 11: 江西八角楼实景.....	9
图 12: 游戏民食斋图.....	9
图 13: 央视大楼实景.....	9
图 14: 游戏媒体之声图.....	9
图 15: 一带一路建设.....	10
图 16: 建筑中心.....	10
图 17: 蒙内铁路.....	10
图 18: 卡洛特水电站.....	11
图 19: 中亚天然气管道图.....	11
图 20: 住宅建筑.....	12
图 21: 区域协调发展.....	12
图 22: 雄安新区.....	12
图 23: 西气东送工程.....	13
图 24: 建筑中心.....	13
图 25: 全面深化改革.....	13
图 26: (1980-2019) 全社会固定资产投资完成额累计值 单位: 亿元.....	14
图 27: (1960-2019) 中国 GDP 单位: 亿元.....	14
图 28: 港珠澳大桥.....	14
图 29: 上海中心大厦.....	16
图 30: 北京大兴国际机场.....	16
图 31: 城市任务.....	17
图 32: 城市任务.....	17
图 33: 《家园梦》游戏截图.....	17
图 34: 《家园梦》游戏截图.....	17
图 35: 《家园梦》游戏截图.....	18
图 36: 《家园梦》游戏截图.....	18
图 37: 《家园梦》游戏截图.....	19
图 38: 《家园梦》游戏截图.....	19
图 39: 政策中心.....	19
图 40: 一带一路建设.....	19
图 41: 《家园梦》游戏模式图.....	20
图 42: 收入统计.....	20

图 43：游戏截图.....	21
图 44：中国 2018 年 GDP 省份排名.....	21
表 1：住宅建筑加成一览表.....	7

## 1. 《家国梦》城市建设下为祖国庆生

祖国 70 年华诞之际，大家或许都对壮观的阅兵时刻不能忘怀，又或许在电影院中对《我和我的祖国》、《中国机长》、《攀登者》所叹为观止，可是近期由一款人民日报和腾讯联合推出的公益手机游戏《家国梦》却逐渐活跃在了人们视线之中，并迅速让无数人爱不释手，究竟是何原因？

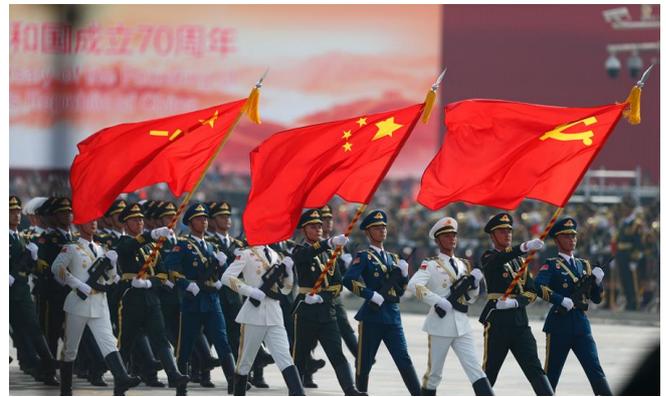
《家国梦》是一款由人民日报和腾讯联合推出庆祝新中国成立 70 周年的公益手机游戏，在“家国梦”中，用户可以选择省份，在游戏背景中完成各类城乡建设项目，在“政策中心”熟悉国家相关政策。同时，用户还能点亮由 300 多张展现祖国灿烂文化的手机绘图组成的纪念卡册，共同为新中国成立 70 周年点赞喝彩。

图 1：《家园梦》手游



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 2：2019 年国庆阅兵



资料来源：中新网、天风证券研究所

其实细心点的话，大家都可以发现，这款游戏的中心点在于“建设”，每个人都渴望为自己的省份建设属于自己的天地，而在建设当中取得快乐，通过建筑撑起我们 70 年的“家国梦”，可能读者会认为这句话说的太大，那接下来我让大家看看简简单单的一款游戏蕴藏了多少的建筑知识！

## 2. 工业、住宅、商业三分《家国梦》

### 2.1. 住宅建筑：多样化需求的建筑群

#### 2.1.1. 住宅建筑发展梳理

从平房木屋到居民楼和人才公寓，再到花园洋房，这些都代表了历史的发展进程：①木屋，在新中国成立以后的很长一段时期内，中国城镇住房制度主要是实行公房与单位建房实物分配制度，再加上经济发展水平低下，国民大都以平房木屋为主；②居民楼，1978 年，改革开放的总设计师邓小平拉开了住宅商品化的序幕，提出了关于房改的问题。改革开放带动了经济的迅速发展，房地产公司迅速崛起，出现了大量的房地产商，如碧桂园，万科，恒大等，居民楼成为房屋的主要核心；③人才公寓，随着中心城市房价的上涨，不少城市为了留住人才，推出人才公寓福利政策，比市面价便宜很多；④花园洋房，随着经济发展水平的继续提高，出现更高水平的住房需求，花园洋房的出现迎合了富人阶层的需求，同时也体现了中国经济发展的水平。

#### 2.1.2. 特殊建筑——钢结构房

游戏中对于钢结构房主要应用于住宅建筑中，但是在实际应用中并不常见，而在厂房中应用较多。它的基本特性决定了适用于大范围的建筑目标。那到底什么是钢结构呢？学者贺礼在《钢结构施工技术研究》中给出以下定义<sup>1</sup>：钢结构是以钢材制作为主要的结构，主要由

<sup>1</sup> 贺礼. 钢结构施工技术研究[J]. 工程技术: 文摘版, 2016.

型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架等构件组成，各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接，是主要的建筑结构类型之一。因其自重较轻，且施工简便，具有总体轻、节省基础、用料少、造价低、施工周期短，跨度大，安全可靠，造型美观，结构稳定等优势。

图 3：钢结构体系



资料来源：搜了网、天风证券研究所

图 4：游戏中的钢结构房



资料来源：《家国梦》游戏截图、天风证券研究所

程家礼在《浅谈钢结构工程预算的注意点》一文中，对钢结构的优点有很好的总结<sup>2</sup>：

- ① 钢结构住宅比传统建筑能更好的满足建筑上大开间灵活分隔的要求，并可通过减少柱的截面面积和使用轻质墙板，提高面积使用率，户内有效使用面积高。
- ② 节能效果好，墙体采用轻型节能标准化的 C 型钢、方钢、夹芯板，保温性能好，抗震度好。
- ③ 将钢结构体系用于住宅建筑可充分发挥钢结构的延性好、塑性变形能力强，具有优良的抗震抗风性能，大大提高了住宅的安全可靠性。尤其在遭遇地震、台风灾害的情况下，钢结构能够避免建筑物的倒塌性破坏。
- ④ 建筑总重量轻，钢结构住宅体系自重轻，可以大大减少基础造价。
- ⑤ 施工速度快，工期比传统住宅体系会缩短很多，能够缩短竣工时间。

### 2.1.3. 新奇建筑——空中别墅

在游戏中，我们对于空中别墅的理解或许只会认为这是一个单纯的高级建筑，但是却很少真正理解它的特点和哲理，下面为大家简单讲解一下空中别墅的独到。

图 5：以色列空中别墅样图



资料来源：文创资讯、天风证券研究所

图 6：空中别墅游戏截图



资料来源：《家国梦》游戏截图、天风证券研究所

空中别墅发源于美国，即“空中阁楼”，原指位于城市中心地带，高层顶端的豪宅。一般指建在高层楼顶端具有别墅形态的跃式住宅，其以“第一居所”和“稀缺性的城市黄金地段”为特征，是一种把繁华都市生活推向极致的建筑类型。它要求产品符合别墅的基本要求，即全景观，这类产品主要存在于成立的高档公寓顶层，在别墅区中还比较少。朱洁（合肥工业大学）在《现代城市住宅中“空中别墅”设计研究》（2012）一文中总结了以下空

<sup>2</sup> 程家礼.浅谈钢结构工程预算的注意点[J].建筑工程技术与设计,2015,(33):469. DOI:10.3969/j.issn.2095-6630.2015.33.454.

中别墅的特点（部分）<sup>3</sup>：

- (1)人性化，“空中别墅”定位于代替别墅成为人们心中的理想居所,所以其设计比普通商品住宅更为人性,表现出“以人为本”的设计思想。
- (2)个性化，“空中别墅”是新时代的住宅新形式,具体表现在“空中别墅”住宅的丰富内部空间、特殊功能区域和百变的装修风格。
- (3)智能化，“空中别墅”在设计应与先进的智能设备结合,实现住宅的物业、娱乐、生活及工作的相互联系,为住户提供一个经济、效率、安全的人居环境。
- (4)生态性，“空中别墅”要处理好人、建筑和自然三者之间的协调关系,营造出一个安全、舒适、生态的居住空间,使住宅成为人与自然的交流场所。

#### 2.1.4. 《家园梦》住宅建筑小贴士

《家园梦》中一共有 10 种不同类型的住宅建筑，细心玩之后会发现，住宅建筑的功能大不相同：工业建筑增益类，商业建筑增益类以及所有建筑增益类，下面为大家梳理一下游戏中住宅建筑增益的功能的类型。

表 1：住宅建筑加成一览表

住宅建筑	增益加成	具体数据
木屋、钢结构房	特定工业收入加成 100%	木材厂/钢铁厂的收入增加
花园洋房、居民楼	特点商业建筑加成 100%	商贸中心/便利店的收入增加
人才公寓、中式小楼、空中别墅、复兴公馆	所有建筑加成	所有的建筑收入增加 20%
小型公寓、花园洋房	供货加成	供货的奖励增加 10%
平房、中式小楼	所有住宅建筑加成	住宅建筑收入增加 20%/10%

资料来源：《家园梦》游戏要素、天风证券研究所

## 2.2. 工业建筑：工业发展的核心建筑

### 2.2.1. 工业源头之一——钢铁厂

钢铁厂是工业的基础和核心，我国的钢铁规模巨大，在全国范围内已建成了大中小相结合的钢铁工业体系。大型钢铁基地有：鞍本区钢铁基地，包括鞍山钢铁公司和本溪钢铁厂；京津唐地区：包括首都钢铁公司、天津钢厂和唐山钢厂等等。

图 7：山东日照钢铁厂



资料来源：昵图网、天风证券研究所

图 8：游戏钢铁厂图



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

建筑知识普及：钢铁厂是指生产钢铁的厂子，由于旧中国的近代钢铁工业基础薄弱，产量低，品种少，质量差；部门结构和地区分布很不平衡。但进入新时代，随着国家对于工业的重视和大力支持，我国目前钢材品种齐全，钢铁工业的布局也发生了巨大的变化，在全国范围内已建成了大中小相结合的钢铁工业体系。

尽管我国钢产量位居世界第一，但由于相当一部分钢材的质量不够过硬，每年还需进口大

<sup>3</sup> 朱洁. 现代城市住宅中“空中别墅”设计研究[D]. 合肥工业大学, 2012.

量优质钢材，因此造成了极大的浪费。虽然我国经过淘汰落后产能及兼并重组后，各钢铁集团的年度钢产量大幅增加，但是由于并未掌握钢材的主要原材料-铁矿石的话语权，我国钢铁企业在国际舞台上仍然处于大而不强的弱势地位。

游戏中钢铁厂和钢结构房形成了相互补充的作用，但实际上，钢铁更多的存在于整个工业体系之中，是工业的核心，钢铁厂的发展更多为工业提供了支持。

### 2.2.2. 工业源头之二——电厂

铁厂可能和我们的生活离的较远，大家可能不能直观感受到它的作用，但是电是我们生活必不可少，丝毫不能离开的能源之一，那么针对电的知识，你了解多少呢？

电厂又称发电站，是将自然界蕴藏的各种一次能源转换为电能（二次能源）的工厂。19世纪末，随着电力需求的增长，人们开始提出建立电力生产中心的设想。电机制造技术的发展，电能应用范围的扩大，生产对电的需要的迅速增长，发电厂随之应运而生。现在的发电厂有多种发电途径：靠火力发电的称火电厂，靠水力发电的称水电厂，还有些靠太阳能（光伏）和风力与潮汐发电的电厂等。而以核燃料为能源的核电厂已在世界许多国家发挥越来越大的作用。工业的发展离不开电力能源，不论是制造业还是高新技术业，都必须以电为核心和动力才能进行生产。

众多发电方式下，为大家普及一下一种新型发电厂——太空发电厂。太空发电厂可能是迄今为止人类有望实现的最大规模轨道建筑，据腾讯太空报道：如果建造完成，那么太空发电厂面积将达到6平方公里，部署在3.6万公里的轨道高度上。如此之大的人造建筑甚至可用肉眼察觉到，研究人员称从地面看轨道电站好像一颗恒星高高挂的天空中。把太阳能发电厂转移到太空中的优势很明显，即不会因为昼夜的问题导致能量输出受到影响，而且天气问题也不必去考虑，没有云层会遮挡住电站对阳光的采集。更重要的是，太空发电厂也不占用土地资源。

图 9：发电厂实景图



资料来源：全景网、天风证券研究所

图 10：游戏电厂图



资料来源：《家国梦》游戏截图、天风证券研究所

电厂在游戏中具有所有建筑的增益效果，其实这个功能相较于钢铁厂来说更贴合实际。不论实在工业，建筑业还是商业，都必须有电的支持，而这个设计也充分体现了电力能源的重要性。

## 2.3. 商业建筑：传统与现代特色交相辉映

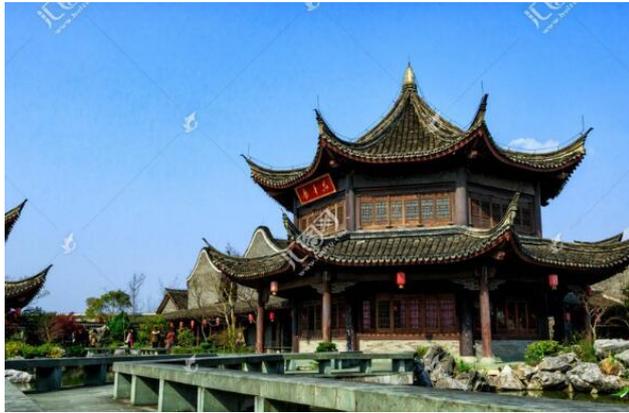
### 2.3.1. 民食斋：中国特色下的传统建筑

民食斋相信大家对于民事斋没有较多的了解，因为确实是在《家国梦》中特有的，新出现的建筑词汇，我们特地对这个词进行了搜索，也没有得到相对应的解释，但是从字面上，我们能够看出是和食品业相关的。斋食是以蔬菜豆制品为主的食物，也有表示肉少食物的称呼，更多带着些许宗教的释义。在游戏中，民食斋是一个具有所有建筑收入增益加成的大杀器，而且与空中别墅也有互补的效益。

在游戏中，民食斋的建筑类型为商业，而建筑样式更像是一个八角楼，八角楼是属于古代

建筑的一种，最为出名的出自于江西井冈山古楼，砖结构的两层楼房，楼上有一个八角形天窗，毛主席也曾经在八角楼居住和办公。

图 11：江西八角楼实景



资料来源：昵图网 天风证券研究所

图 12：游戏民食斋图



资料来源：《家国梦》游戏截图、天风证券研究所

现存的八角楼以古老的接准方式用十二支大木杉将两层楼贯穿支撑，二楼还用木造回廊做出八角形，屋顶则采用歇山式，整栋建筑保留古老的闽南特色。风格古朴，雅致别样，观赏性很强，八角楼大多是土木结构，在房顶开个八角形的天窗，有利于采光，还能增加房间的立体空间感。据说，八角式的天窗，又如易经中的八卦图形，具民间传说的辟邪之功。八角楼集合了威武之状，勇猛之力，但也不失柔顺之美。一个圆拱形的门，就能让坚硬的石头，有些许的柔和。

### 2.3.2. 媒体之声（央视大楼）：唱响现代建筑的号角

在商业建筑中，不得不提一下这个独特的建筑，相信大家更多的注意的是它对于离线状态下的收入的额外加成，当提到媒体与电视台时，我们不得不谈一谈央视大楼。据中国历史文明网：中央电视台总部大楼占地面积 18.7 万平方米，总建筑面积约 55 万平方米，其中主楼为两栋分别为 52 层 234 米高和 44 层 194 米高的塔楼组成，设 10 层裙楼，并由在 162 米高空大跨度外伸，高 14 层重 1.8 万吨的钢结构大悬臂相交对接，总用钢量达 14 万吨。北配楼高 159 米，主楼为 30 层，裙楼为 5 层。于 2004 年 10 月 21 日开工建设，2012 年 5 月 16 日全部竣工交付使用。

央视大楼表面是以不规则几何图案的玻璃幕墙组成，视觉冲击力巨大。玻璃幕墙不仅有自重轻，施工便利的优点，其反光性能更能使建筑与周围风景有机地结合在一起。

图 13：央视大楼实景



资料来源：视觉中国、天风证券研究所

图 14：游戏媒体之声图



资料来源：《家国梦》游戏截图、天风证券研究所

央视新大楼外面由大面积玻璃窗与菱形钢网格结合而成，大楼外面采用特种玻璃，其表面被烧制成灰色瓷釉，能更有效遮蔽日晒，适应北京的空气质量环境。实际上，在空气污染很严重的日子里，这种玻璃就像融化在空气中似的，人们只能看到大楼的网状结构，仿佛

闪电被凝固在空中。中央电视台总部大楼外立面的钢结构构件密度根据不同位置的应力变化而不同。为了满足倾斜外立面造型以及演播业务复杂的功能需求，设置了大量的转换桁架，同时为了确保在不同地震烈度下的安全，采用了基于性能化的设计分析方法、性能验证和物理试验。由于中央电视台总部大楼的不规则设计造成楼体各部分的受力有很大差异，这些菱形块就成为了调节受力的工具。受力大的部位，将用较多的网纹构成很多小块菱形以分解受力；受力小的部位，则用较少的网纹构成大块的菱形。

### 3. 《家园梦》航行路上的掌舵手——政策中心

《家园梦》里还出现了一个政策中心，通过完成城市目标的任务后，可以获得一定的政策点，继而游戏者可以选择升级的政策，包括一带一路、区域协调发展、自由贸易区建设等等。每种政策的升级都会带来不同的游戏收益加成，就像升满后的一带一路会使所有建筑收益加成 100%。不仅如此，游戏中的政策和我国的发展政策息息相关，有些政策是已经完成了的，有些政策是正在完成的，还有一些政策则是未来的目标。下面将带领读者细数一下游戏中与建筑行业相关度高的政策，以及这些政策所推动的伟大工程。

#### 3.1. 一带一路

图 15：一带一路建设



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 16：建筑中心



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

游戏加成目标：所有建筑

游戏的第一项政策便是一带一路建设，我们也是首要将该项政策点到满级，满级的加成也是非常诱人，所有建筑收入增加 100%。现实中，一带一路自 2013 年习主席提出以来，已经为我国的经济发展贡献了许许多多，涵盖商业、工业、交通、建筑等，全方面推动了我国的发展。6 年之间，一带一路带动了许多的投资，促进了沿岸国家的经济发展，我国也帮助他们建造了许多著名的工程。

#### 3.1.1. 蒙内铁路

图 17：蒙内铁路



资料来源：央广网、天风证券研究所

蒙巴萨-内罗毕标轨铁路（蒙内铁路）全长约 480 公里，东起肯尼亚东部港口蒙巴萨，西至首都内罗毕，这条肯尼亚独立以来的首条新铁路由中国企业承建，全线采用中国标准。

### 3.1.2. 巴基斯坦卡洛特水电站

图 18：卡洛特水电站



资料来源：中国一带一路、天风证券研究所

由中国长江三峡集团有限公司投资建设的卡洛特水电站项目位于巴基斯坦旁遮普省卡洛特地区，是该国主要河流吉拉姆河梯级水电规划的第四级。据介绍，卡洛特水电站项目总投资约 17.4 亿美元，总装机容量 72 万千瓦，年发电量约 32 亿度，年利用小时数约 4452 小时。首台机组预计将于 2021 年 4 月具备发电条件，全部 4 台机组计划于同年 11 月底投产发电。

### 3.1.3. 中亚天然气管线项目

图 19：中亚天然气管道图



资料来源：人民网、天风证券研究所

中国—中亚天然气管道西起土库曼斯坦和乌兹别克斯坦边境，穿越乌兹别克斯坦中部和哈萨克斯坦南部地区，经中国新疆霍尔果斯入境，全长 1830 公里，与中国国内的西气东输二线和三线相连。每年从中亚国家输送到国内的天然气，约占中国同期消费总量的 15% 以上，惠及 27 个省、直辖市、自治区和香港特别行政区。

### 3.2. 区域协调发展

图 20：住宅建筑



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 21：区域协调发展



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

游戏加成对象：住宅建筑

游戏初期，我们发现，商业类和住宅类的搭配可以获得更多的收益，前期的商业和住宅之间的收入增益效果也是非常大，所以我们在初期就将区域协调发展升到满级，以求获得更多的金币收益。近几年来，我国的政策中也提到了区域协调发展，比较著名的案例有雄安新区的建立、西气东输工程等，这些项目的推动，也助力了当地经济的发展，比较典型的标志就是——周边房价涨的飞速！

#### 3.2.1. 雄安新区

图 22：雄安新区



资料来源：中国民族建筑网、天风证券研究所

雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约 100 平方公里，中期发展区面积约 200 平

方公里，远期控制区面积约 2000 平方公里。

### 3.2.2. 西电东送工程

图 23：西气东送工程



资料来源：三秦网、天风证券研究所

西电东送的超级工程简称“昆柳龙直流工程”，2018 年 5 月开工，工程西起云南昆明。昆柳龙直流工程的优势在于打破两点一线的输电方式，把云南的水电分别送到广西柳州和广东惠州，所谓多端直流输电，就像一根水管接了多个水龙头，可以按需选择用水。长达 1500 公里的输电线路跨越铁路 15 次、公路 273 次、河流 82 次，每一次跨越都是一次挑战。

### 3.3. 全面深化改革

图 24：建筑中心

图 25：全面深化改革



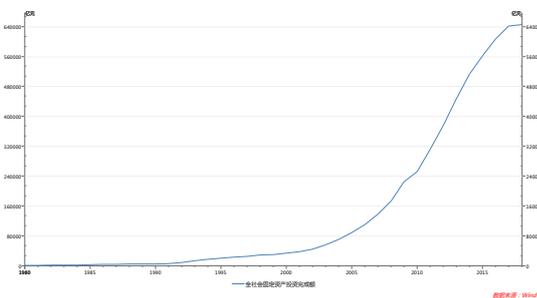
资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

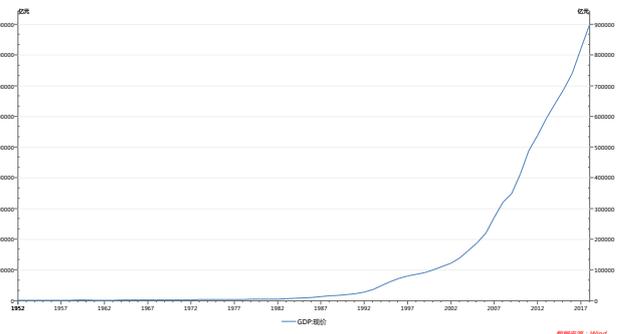
全面深化改革与我们的生活息息相关，小到我们的工作环境、房价物价和生活出行，大到政府补贴、国家基建和环境保护。以前群众们呼吁的种种问题，都似乎在逐渐得到改善。游戏中的全面深化改革也与现实交相呼应，与一带一路相同，全面深化改革也是一项涉及商业建筑、住宅建筑及工业建筑的增益效果。

图 26：（1980-2019）全社会固定资产投资完成额累计值 单位：亿元



资料来源：wind、天风证券研究所

图 27：（1960-2019）中国 GDP 单位：亿元



资料来源：wind、天风证券研究所

截止到 2018 年，我国全社会固定资产投资完成额累计值已达 64 万亿，GDP（现价）也已达 90 万亿。自邓小平主席提出改革开放以来，我国的建筑业经历了成长、繁荣及减缓三个阶段，虽然现在的建筑业发展势头在下降，但伴随着全面深化改革进一步的落实，建筑业也将再一次大放光彩。近几年，我国的大兴国际机场、上海中心大厦、港珠澳大桥等也在我国建筑史上刻下了新的记录，都有着世界之最的称号。

### 3.3.1. 港珠澳大桥

图 28：港珠澳大桥



资料来源：央视网、天风证券研究所

港珠澳大桥全长 55 公里，主体工程实行桥、岛、隧组合，总长约 29.6 公里，穿越伶仃航道和铜鼓西航道段约 6.7 公里为隧道，东、西两端各设置一个海中人工岛（蓝海豚岛和白海豚岛），犹如“伶仃双贝”熠熠生辉；其余路段约 22.9 公里为桥梁，分别设有寓意三地同心的“中国结”青州桥、人与自然和谐相处的“海豚塔”江海桥，以及扬帆起航的“风帆塔”九州桥三座通航斜拉桥。

### 3.3.2. 上海中心大厦

图 29：上海中心大厦



资料来源：中国网、天风证券研究所

作为陆家嘴国际金融中心超高层建筑收官之作的上海中心大厦高 632 米,是中国第一高楼。上海中心大厦又被称作“空中花园”和“城市广场”,其工程团队突破了传统层叠式超高层理念,首创“垂直城市”超高层模式,为大厦设计了 9 个“垂直社区”和 21 个“空中花园”。上海中心大厦总建筑面积为 58 万平方米,可容纳 3 万多人,堪称一座“垂直城市”。这种创新性超高层设计理念,实现了人文景观与工程技术的融合。

### 3.3.3. 北京大兴国际机场

图 30：北京大兴国际机场



资料来源：视觉中国、天风证券研究所

北京大兴国际机场位于北京市大兴区和河北省廊坊市广阳区之间,与天安门直线距离为 46 公里,是目前全球建设规模最大的新建机场。航站楼综合体建筑 140 万平方米,可停靠飞机的指廊展开长度超过 4000 米。机场规划四纵两横 6 条民用跑道,本期建设三纵一横四条跑道、268 个停机位。机场建成了“五纵两横”的交通网络,1 小时通达京津冀。北京大兴国际机场工程建设难度世界少有,其航站楼是世界最大的减隔震建筑,建设了世界最大单块混凝土板。初步统计,大兴机场已经创造了 40 余项国际、国内第一,技术专利 103 项,新工法 65 项,国产化率达 98%以上。上千家施工单位,施工高峰期间 5 万余人同时作业,全过程保持了“安全生产零事故”,全面实现廉洁工程目标。

## 4. 《家园梦》背后的建筑哲理

《家园梦》这款游戏“麻雀虽小，五脏俱全”，在结合我们对于游戏内容中具体的分析后，我们跳出来为大家整理了不同的建筑哲理，体现出建筑与建筑之间的微妙关系，具体如下：

### 4.1. 哲理一：各地建筑重心要因地制宜

图 31：城市任务



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 32：城市任务



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

在游戏中，游戏者如果想要获得最大的收益，无论是金币还是贡献值，都需要计算当前各项游戏加成，最终取舍各个建筑，从而实现最大化的收益。

在我国，每一项建筑工程都是经过社会、政府及企业的多方考量，最后达成协议敲定工程。而每一座城市又有着不同的文化、经济和政治格局，造就了不同的城市目标。譬如北京与上海，作为全国的政治中心与金融中心，这两座城市在城市规划中有着些许不同，北京的建筑布局则注重政治功能，围绕故宫呈现放射状，商业建筑群环绕政治中心，而上海则更偏向于市场力量，纵横交叉的地铁线呈现出了这一点。

### 4.2. 哲理二：不同类型的建筑群之间的搭配犹如“化学反应”

图 33：《家园梦》游戏截图



图 34：《家园梦》游戏截图



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

《家园梦》中,每一种建筑都有着属于自己本身的游戏加成,例如图书城与学校之间会有着相互加成的效果,便利店与居民楼之间也有着类似的增益效果。

在现实生活中,每一项建筑工程在完成前与环境的所产生的结果,都具有着未知的可能性。游戏中可以通过简单的说明从而让玩家了解到其中的联系,但是在现实中,一座居民楼与便利店是否真的能够产生互相增益的结果,我们对此无从得知。最终的“化学反应”结果都将因为建筑之间的类型不同而产生不同的结果。

#### 4.3. 哲理三: 产业供应链之间将会互相促进

图 35:《家园梦》游戏截图



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 36:《家园梦》游戏截图



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

《家园梦》中,还有一种类型的建筑会产生协同效应,即处于同一产业链上的企业将拥有互相加成的增益效果,比如:纺织厂和服装店,零件厂和五金店等

同样的,在现实生活中,处于建筑行业产业链上的企业之间会有着很强的协同效应,比如房地产公司和建筑公司,建筑公司和建筑材料公司等。产业链上一环节的繁荣往往会带动产业链下一节的发展,从而实现总体的效益的最大化。

#### 4.4. 哲理四: 有限区域内实现建筑的优化配置

在《家园梦》中,我们能够发现,九块建筑区域限制了我们的城市的发展进程,其实映射到现实之中也的确如此。从宏观上看,每一个城市的发展以及发展的区域都存在着一定空间限制,在城市发展中,建筑领域会不断朝着更深层、精密的方向发展,以经济利益为核心形成的建筑群,结合前面所讲,在建筑间的化学反应和上下游区域协同作用的基础上,最大程度地在有限区域内,我们要实现最大的经济利益。

#### 4.5. 哲理五：“要想富先修路”——“铁公基”铁路有多重要

图 37:《家园梦》游戏截图



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 38:《家园梦》游戏截图



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

在游戏中，我们能够发现，除了日常的收集金币工作之外，游戏的特色之一在于每日的供货加成收入，既能够带来不俗的金币增长。同时也能带来贡献值和福利红包，而且每日还有固定的次数限制，如此重要的资源体现出在生活中交通运输的重要性。

简单来讲，铁路的重要作用体现在：铁路运输由于受气候和自然条件影响较小，且运输能力及单车装载量大大，在运输的经常性和低成本性占据了优势。再加上有多种类型的车辆，使它几乎能承运任何商品，几乎可以不受重量和容积的限制，而这些都是公路和航空运输方式所不能比拟的。其次，铁路作为国家的重要基础设施，是国家综合交通运输体系的骨干，也是走集约式发展，提高资源能源利用效率的有效运输方式。

在建筑行业中，中国铁建股份有限公司在 2019 年《财富》“中国 500 强企业”排第九名，尽管近些年整个建筑行业的增速在减缓，但是铁路基建项目仍具有很大的潜力。只有在铁路运输中谋得先机，才能为地区的经济发展以及人民的生活水平提供源源不断的动力。

#### 4.6. 哲理六：PPP 项目“一带一路”政策和建筑之间的密切关系

图 39: 政策中心



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 40: 一带一路建设



资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

在游戏中，我们能够看出，政策点对于城市发展的重要性，想要得到更多的经济，必须升

级政策，点亮政策，其实在我们国家，建筑行业的发展，很大程度上需要政府政策的引导作用，政策相当于建筑船的舵，对于建筑发展提供的方向支持。现在火热的 PPP 项目和“一带一路政策”成为建筑企业发展的重要方向。

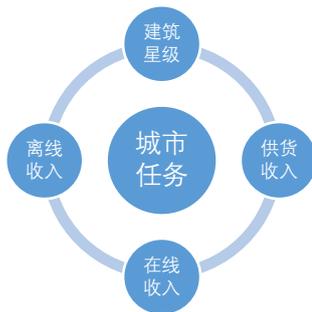
简单科普一下：PPP 项目合同是政府方与社会资本方依法就 PPP 项目合作所订立的合同。其目的是在政府方与社会资本方之间合理分配项目风险，明确双方权利义务关系，保障双方能够依据合同约定合理主张权利，妥善履行义务，确保项目全生命周期内的顺利实施。PPP 项目合同是其他合同产生的基础，也是整个 PPP 项目合同体系的核心。

从数据上能够看出，2019 年 1-8 月对“一带一路”沿线国家新增投资 89.7 亿美元。此外，国家发展改革委孟玮表示，发改委共审批核准固定资产投资项目 9 个，总投资 689 亿元，审批固定资产投资项目主要集中在水利、能源等领域。不论是“一带一路”还是 PPP 项目亦或是发改委的其他政策，都为建筑行业发展注入的增长的活力，也指明了方向。

## 5. 彩蛋来临

在游戏具体模式中，是以城市建设为主要核心，以金币收集为主线，那么如何能够实现最大的收益呢？答案是没有，因为这个游戏里面并不是单一固定的模式，细心玩过游戏就能发现，每个阶段都会有一个不同的城市目标，例如在城市任务“文明城市”中，系统会赋予住宅建筑额外 30% 的收入增益效果，以此鼓励玩家优先考虑住宅建筑的搭配，以此类推，不同的城市任务会鼓励不同的城市建筑组合。那真的就无迹可寻吗？其实也不全是这样，我们全面了解这个游戏后，发现了游戏中的运行基本是按照这样的模式进行：

图 41：《家园梦》游戏模式图



资料来源：《家园梦》游戏要素、天风证券研究所

基本的逻辑框架如下：

- 第一：城市任务是核心；
- 第二：建筑的等级和星级是保障收入的先决条件；
- 第三：供货的单日次数固定，但单次供货量可变；
- 第四：在线收入是主要来源之一；
- 第五：离线收入属于最低收入。

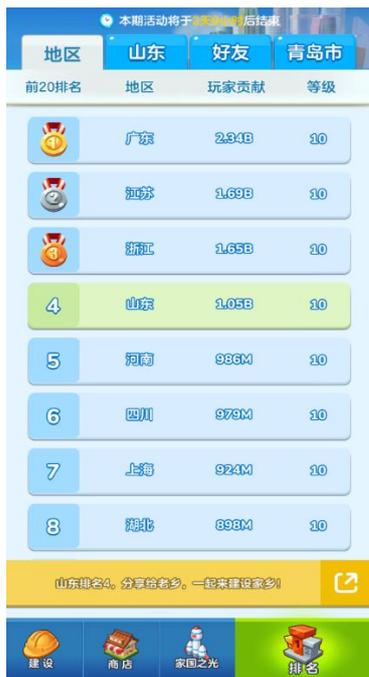
在选择建筑方案时，我们建议大家首先必须明确城市的不同目标进行配置，然后尽可能多地升级主要建筑的星级和等级，在此基础上，搭配三种不同的方案：在线收入方案；供货收入方案；离线收入方案。具体操作如下：当还没完成具体的供货任务时，大家要摆放增加最大供货增益的建筑群，首先完成定量的供货任务。其次，在大家在线玩时，要换成使得在线收入最大化的建筑群，最后在离线时，换成离线收入最大化的建筑群。

图 42：收入统计



资料来源：《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 43: 游戏截图



地区	山东	好友	青岛市
前20排名	地区	玩家贡献	等级
1	广东	2.94B	10
2	江苏省	1.69B	10
3	浙江	1.65B	10
4	山东	1.05B	10
5	河南	986M	10
6	四川	979M	10
7	上海	924M	10
8	湖北	898M	10

资料来源:《家园梦》游戏截图、天风证券研究所

图 44: 中国 2018 年 GDP 省份排名

广东省	97277.77
江苏省	92595.40
山东省	76469.67
浙江省	56197.15
河南省	48055.86
四川省	40678.13
湖北省	39366.55
湖南省	36425.78
河北省	36010.27
福建省	35804.04
上海市	32679.87

资料来源: 新华网、天风证券研究所

游戏中还暗含着一个非常有趣的信息,即地区省份的排名和我国 GDP 省份的排名非常相像。广东江苏都占据第一第二的位置,而山东和浙江的位置则占据第三第四,有所差别。总体来看,广东省的人民不仅在现实经济方面努力的程度远远超过了其他省份,在《家园梦》中更是将这一份努力体现的淋漓尽致。

基于以上的关注点,相信大家一定能够很快上手这款游戏,并在游戏中体验非凡的建筑哲理和游戏乐趣!

## 6. 风险提示

固定资产投资增速加速下滑; 政策推进不达预期

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，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	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	武汉	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	湖北武汉市武昌区中南路 99 号保利广场 A 座 37 楼	上海市浦东新区兰花路 333 号 333 世纪大厦 20 楼	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	邮编：430071	邮编：201204	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	电话：(8627)-87618889	电话：(8621)-68815388	电话：(86755)-23915663
	传真：(8627)-87618863	传真：(8621)-68812910	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com