

# 部委层面首提“钢结构+住宅”，继续强调建筑业改革

## ——关于19年全国住房和城乡建设工作会议点评

行业简报

◆**19年全国住房和城乡建设工作会议召开**：12月23日，于北京召开全国住房和城乡建设工作会议，总结19年住房和城乡建设工作，对20年重点工作任务作出部署。部委层面首提“钢结构+住宅”，延续前期精神继续强调建筑业改革。

◆**钢结构住宅是未来发展方向，近期数据、调研验证我们预判：**

此次会议首次在部委层面明确提出“钢结构+住宅”试点，我们理解为国家层面对装配式建筑的技术路径选择已有明确倾向（钢结构更优）。回顾前期15-18年全国住房和城乡建设工作会议，均提及要推广装配式建筑，但对于具体技术路径（PC、钢结构）并无明确指引。19年3月住建部建管发布的《2019年工作要点》中明确要求开展钢结构装配式住宅试点，系首提“钢结构+住宅”，后续数省陆续跟进发布配套支持政策；此次会议站在部委层面高度首提“钢结构+住宅”。同时注意到，此次会议仅提钢结构，并未提及其他装配式建造方式，我们理解为国家层面对装配式建筑的技术路径选择已有明确倾向（钢结构更优）。预计后续政策层面推广钢结构试点住宅力度有增无减。

过往钢构在公共建筑领域应用广泛，而PC则在住宅领域更受青睐，过去几年装配式建筑行业规模快速成长，钢构并未享受到行业成长红利。考虑到房建中住宅占比达70%，住宅中钢结构渗透率非常低（以山东、四川为例，截止18年末渗透率<1%），政策引导推广钢结构住宅试点有望带动钢构渗透率短期明显提升，带动行业发展提速。部分钢构企业收入、新签合同额增速向上趋势已经出现。

结合近期我们组织的一系列草根调研反馈，钢结构建造住宅的技术已经成熟，相较PC、现浇的成本劣势在快速缩小，企业层面对于行业加速发展保持乐观；同时注意到上海已有商品房通过钢结构建设案例。

◆**继续强调推进建筑业改革，利好具备竞争力建企**：会议延续前期精神，继续强调要推进建筑业供给侧改革，深化招投标、审批、工程造价市场化等改革，净化建筑市场环境。总体而言，建筑业改革有利于行业去产能、提升项目质量、市场集中度提升、降低“两金”风险，利于具备竞争力的建企（如建筑央企）提升资产周转率、降低成本进而改善利润率。

◆**看好钢构行业成长性，关注鸿路钢构；央企ROE修复带动估值修复**：政策推广“钢结构+住宅”力度持续提升，推广级别提升，预计后续政策层面推广力度有增无减，微观数据已初步验证行业提速。行业提速，制造环节率先受益，关注聚焦制造环节、具备钢结构产能优势的鸿路钢构。建筑业改革持续推进，市场持续净化，央企“去杠杆”斜率边际放缓，资产周转率已现明显改善；净利润率或企稳回升；判断后续ROE回升趋势大概率延续，有望带动估值修复，关注中国铁建、中国中铁、中国交建、中国化学、中国电建、中国中冶。

◆**风险分析**：配套政策出台、政策执行不及预期，成本下降逊于预期

### 买入（维持）

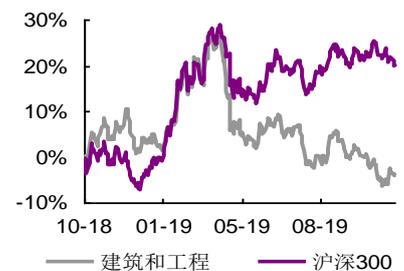
#### 分析师

孙伟风（执业证书编号：S0930516110003）  
021-52523822  
[sunwf@ebsecn.com](mailto:sunwf@ebsecn.com)

#### 联系人

武慧东  
010-58452024  
[wuhuidong@ebsecn.com](mailto:wuhuidong@ebsecn.com)

行业与上证指数对比图



资料来源：Wind

#### 相关研报

“住宅钢结构行业标准”正式实施，多省配套产业政策出路——装配式建筑行业跟踪研究

.....2019-12-03  
海日生残夜，江春入旧年——建筑和工程行业2020年投资策略

.....2019-11-28  
钢结构制造龙头，享行业成长红利——鸿路钢构（002541.SZ）投资价值分析报告

.....2019-10-11  
“钢结构+住宅”四省试点方案出炉，钢结构推广料提速——装配式建筑行业跟踪研究

.....2019-07-28  
往后，对钢构更乐观——装配式建筑行业深度研究

.....2019-04-13

## 1、附录

表 1: 17-19 年住建部全国住房和城乡建设工作会议主要内容比较

时间	会议	年度工作总结	下一年重点工作部署
2019/12/23	19 年度工作会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 扎实做好防范化解房地产市场风险,完善住房保障体系等,践行“两个维护”;</li> <li>2) 稳妥实施房地产试产个平稳健康发展长效机制方案,稳步推进“一城一策”试点;</li> <li>3) 扎实推进住房保障工作;</li> <li>4) 加快转变城市建设方式,加快 CIM 平台建设,推进海绵城市建设,全面开展城市生活垃圾分类,加强城市管理服务;</li> <li>5) 大力加强村镇建设工作,开展<b>钢结构装配式农房建设试点,推进农村人居环境整治</b>;</li> <li>6) 持续深化建筑业供给侧结构性改革,开展<b>钢结构装配式住宅建设试点</b>,深化建筑业“放管服”改革;</li> <li>7) 全面推进工程建设项目审批制度改革,优化营商环境;</li> <li>8) 城乡人居环境建设和整治中践行党的群众路线;</li> <li>9) 深入开展“不忘初心、牢记使命”主题教育</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 着力稳地价稳房价稳预期,房地产市场保持平稳发展;</li> <li>2) 完善城镇住房保障体系,加大困难群众住房保障力度;</li> <li>3) 着力培育和发展租赁住房,促进解决新市民等群体的住房问题;</li> <li>4) 着力提升城市品质和人居环境质量,建设“美丽城市”;</li> <li>5) 着力改善农村住房条件和居住环境,建设“美丽乡村”;<b>总结推广钢结构装配式等新兴农房建设试点经验,提升农房品质和农村生活条件</b>;</li> <li>6) 着力推进建筑业供给侧结构性改革,促进建筑产业转型升级;改革完善工程标准体系,深化工程造价市场化改革;<b>大力推进钢结构装配式住宅建设试点</b>;</li> <li>7) 着力深化工程建设项目审批制度改革,持续优化营商环境;</li> <li>8) 着力开展美好环境与幸福生活共同缔造活动,推进“完整社区”建设;</li> <li>9) 着力加强党的建设</li> </ol>
2018/12/24	18 年度工作会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 全力抓好房地产市场调控和长效机制建设,房地产市场总体保持平稳运行;</li> <li>2) 加大住房保障工作力度,城镇中低收入家庭住房条件明显改善;</li> <li>3) 着力增强城市建设体系化程度,城市建设高质量发展迈出新步伐;</li> <li>4) 深入推进城市管理执法体制改革,城市管理服务水平不断提高;</li> <li>5) 大力推进农村危房改造和人居环境整治,农村环境面貌持续改善;</li> <li>6) 加快推动建筑业改革发展,建筑业发展质量和效益不断提升;<b>加快推进绿色建筑发展</b>,绿色建筑占城镇新建建筑的比例达到 40%;</li> <li>7) 积极推进工程建设项目审批制度改革,试点工作取得显著成效;</li> <li>8) 认真贯彻落实新时代党的建设总要求,全面从严治党向纵深发展;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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;</li> <li>2) 以加快解决中低收入群体住房困难为中心任务,健全城镇住房保障体系;</li> <li>3) 以解决新市民住房问题为主要出发点,补齐租赁住房短板;</li> <li>4) 以提高城市基础设施和房屋建筑防灾能力为重点,着力提升城市承载力和系统化水平;</li> <li>5) 以贯彻新发展理念为引领,促进城市高质量建设发展;</li> <li>6) 以集中力量解决群众关注的民生实事为着力点,提升城市品质;</li> <li>7) 以改善农村住房条件和居住环境为中心,提升乡村宜居水平;</li> <li>8) <b>以发展新型建造方式为重点</b>,深入推进建筑业供给侧结构性改革;<b>大力发展钢结构等装配式建筑;加快完善装配式建筑技术和标准体系</b>;深化工程招投标制度改革,加快推行工程总承包,发展全过程工程咨询;</li> <li>9) 以工程建设项目审批制度改革为切入点,优化营商环境;</li> <li>10) 以加强党的政治建设为统领,为住房和城乡建设事业高质量发展提供坚强政治保障</li> </ol>
2017/12/23	17 年度工作会议	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 人民群众住房条件明显改善;</li> <li>2) 坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,房地产市场调控效果持续显现;</li> <li>3) 建筑业持续快速发展,支柱产业地位增强;</li> <li>4) 农村危房改造成效显著,生活垃圾污水治理取得积极成效,农村人居环境持续改善;</li> <li>5) 党的建设进一步加强</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 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;</li> <li>2) 抓好房地产市场分类调控,促进房地产市场平稳健康发展;</li> <li>3) 全面提高城市规划建设管理品质,推动城市绿色发展;</li> <li>4) 加大农村人居环境整治力度,推进美丽乡村建设;</li> <li>5) 以提升建筑工程质量安全为着力点,加快推动建筑产业转型升级;推动建筑业体制机制改革,健全质量安全责任体系,深化工程招投标制度改革,完善工程建设组织方式,加强建筑市场诚信体系建设,<b>推动建造方式变革</b>;</li> <li>6) 不断加强党的建设,推动全面从严治党向纵深发展</li> </ol>

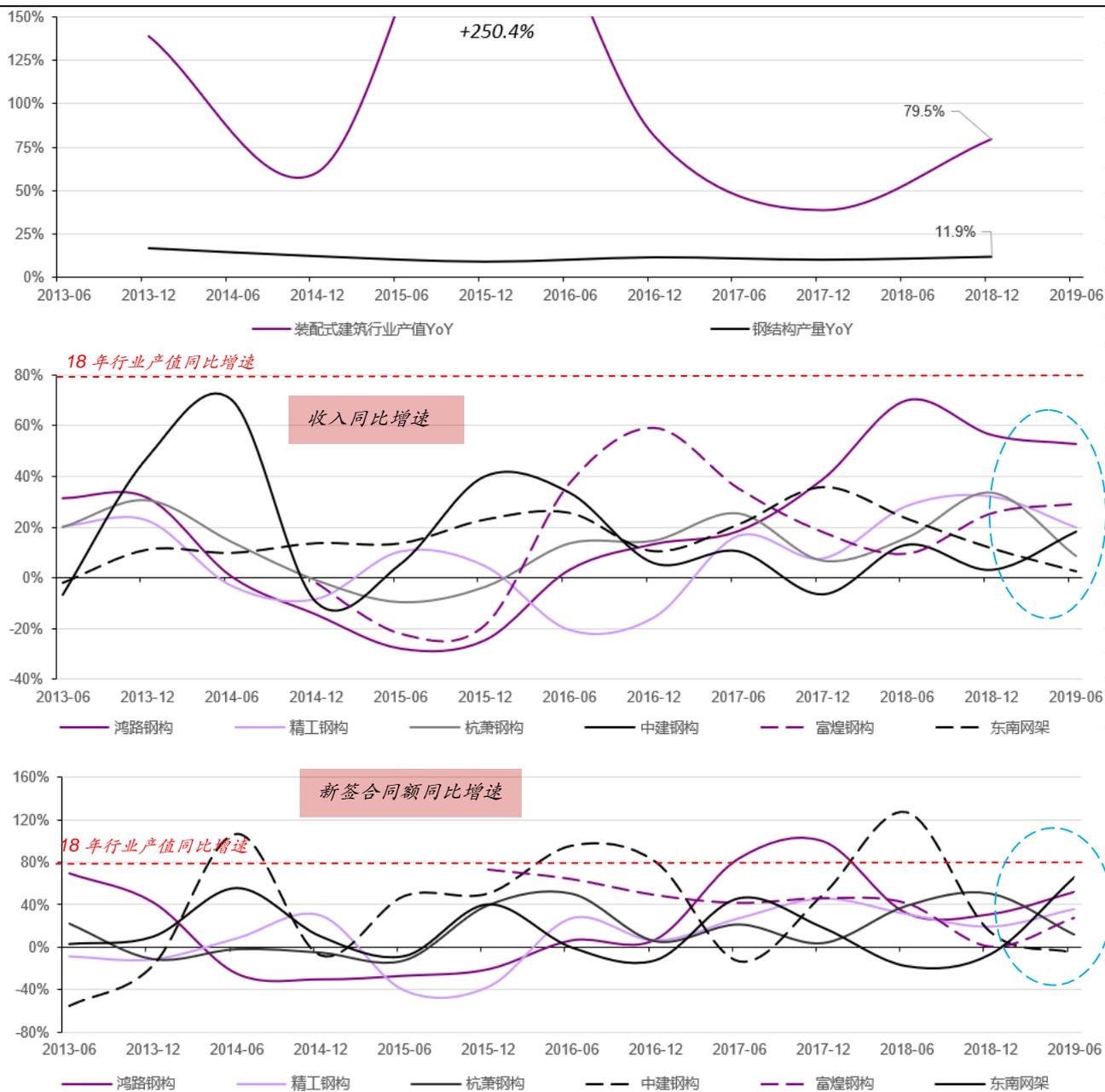
资料来源:住建部,光大证券研究所

表 2：推进装配式建筑发展的重要中央政策及地方政府政策配套情况

政策级别	发布时间	部门	政策标题	主要内容
<b>装配式建筑占比目标相关</b>				
中央	2016.02	国务院	《关于进一步加强城市规划建设管理工作的意见》	提出力争用 10 年左右时间，使装配式建筑占新建建筑比例达到 30%
	2017.03	住建部	《“十三五”装配式及建筑行动方案》	提出到 2020 年全国装配式建筑占新建建筑比例达到 15% 以上，其中重点推进地区、积极推进地区和鼓励推进地区分别大于 20%、15% 和 10%
地方配套	2017-2018	北京等各地区住建厅	各地区《关于推进装配式建筑发展的实施意见》等	根据各地实际情况，明确 2020 年、2025 年装配式建筑占新建建筑面积比例，明确重点推进地区、积极推进地区、鼓励推荐地区及各地区比例目标
<b>建筑装配化率相关</b>				
中央	2017-2018	住建部	《装配式混凝土建筑技术标准》 《装配式钢结构建筑技术标准》 《装配式木结构建筑技术标准》 《装配式建筑评价标准》	明确规定被评定为装配式建筑的单体建筑需满足下列条件：1) 竖向承重构件为混凝土材料时，预制部品部件比例不应低于 50%；2) 竖向承重构件为金属材料、木材及非水泥基符合材料时，竖向构件应全部采用预制部品部件；3) 楼盖构件比例不低于 70%；4) 外围护墙比例不低于 80%；5) 内隔墙不低于 50%；6) 采用全装修
地方配套	2017-2018	北京等部分地区住建厅	《北京市发展装配式建筑 2017 年工作计划》等	细化了装配式建筑装配率要求、评价标准、实施范围等，如北京规定装配式建筑装配率不低于 50%，同时明确高度在 60 米（含）以下时，单体建筑预制率应不低于 40%，建筑高度在 60 米以上时，单体建筑预制率应不低于 20%
<b>装配式建筑补贴支持政策</b>				
中央	2016.09	国务院	《关于大力发展装配式建筑的指导意见》	明确提出推进装配式建筑的保障措施，包括加大政策支持，给予相关企业政策优惠、税收优惠、土地保障等
	2017.03	住建部	《“十三五”装配式及建筑行动方案》	明确提出要落实支持政策，包括鼓励各地创新支持政策，加强对供给侧和需求侧双向支持力度，加强土地保障，税收优惠等，同时可将装配率水平作为支持鼓励政策的依据
地方配套	2017-2018	上海等各地区住建厅	各地区《关于推进装配式建筑发展的实施意见》等	如北京提出包括面积奖励、财政奖励、增值税即征即退优惠、房屋预收便利等支持政策；上海提出符合条件的装配式建筑项目，每平方米补贴 100 元
<b>推广钢结构试点住宅建设</b>				
中央	2019.03	住建部建筑市场监管司	《住房和城乡建设建筑市场监管司 2019 年工作要点》	提出开展钢结构装配式住宅建设试点。选择部分地区开展试点，明确试点工作目标、任务和保障措施，稳步推进试点工作。推动试点项目落地，在试点地区保障性住房、装配式住宅建设和农村危房改造、异地扶贫搬迁中，明确一定比例的工程项目采用钢结构装配式建造方式，跟踪试点项目推进情况
地方配套	2019.07	山东、湖南、四川、浙江、江西、河南、青海七省	分别提出“推进钢结构装配式住宅建设试点方案”并得到住建部批复同意	明确提出要着力培育钢结构建筑新兴产业集群，加快推进钢结构装配式住宅发展；明确提出试点范围、目标、路径及具体政策支持

资料来源：中国政府网，各地区政府官网，光大证券研究所整理

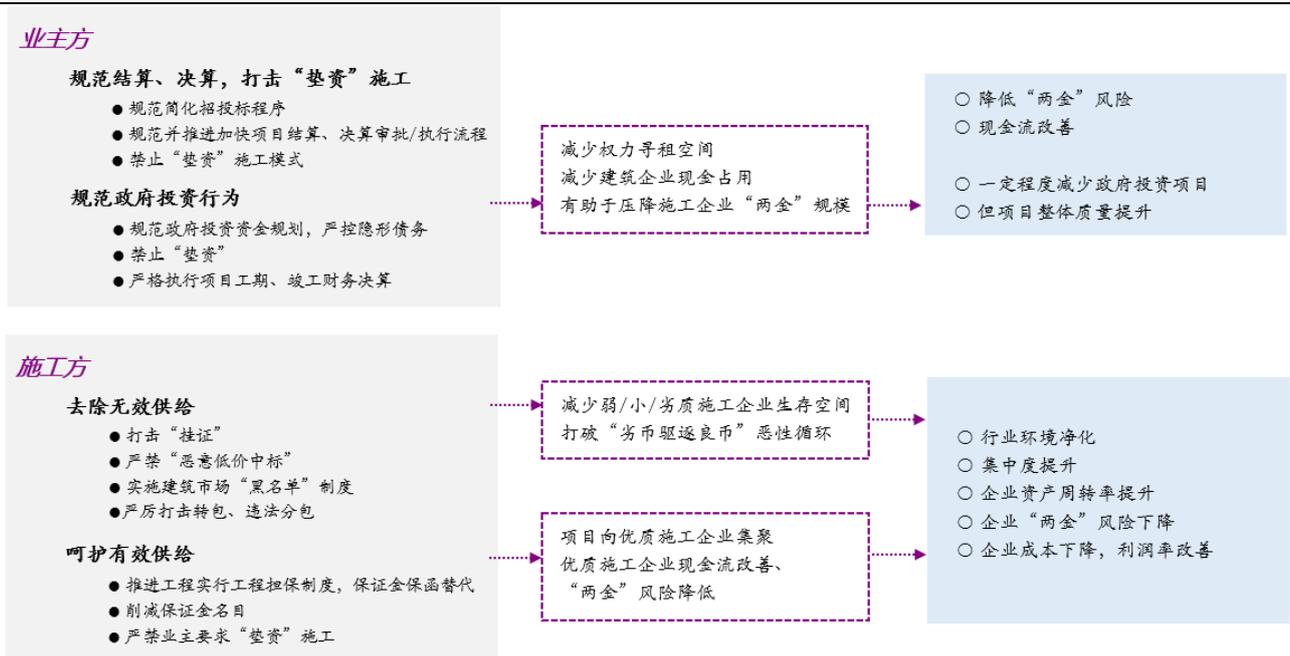
图 1：装配式行业产值增速与代表钢构企业收入、新签订单增速



资料来源：各公司公告，住建部，智研咨询，光大证券研究所

注：装配式建筑行业产值增速、钢结构产量增速数据截止 18 年末，其他数据截止 1H19 末

图 2：建筑业针对项目业主层面和施工方层面的供给侧改革



资料来源：光大证券研究所

## 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与、不与，也将不会与本报告中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冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一信赖依据。

本报告根据中华人民共和国法律在中华人民共和国境内分发，仅向特定客户传送。本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、复制、转载、刊登、发表、篡改或引用。如因侵权行为给本公司造成任何直接或间接的损失，本公司保留追究一切法律责任的权利。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

光大证券股份有限公司 2019 版权所有。

## 联系我们

上海	北京	深圳
静安区南京西路 1266 号恒隆广场 1 号写字楼 48 层	西城区月坛北街 2 号月坛大厦东配楼 2 层 复兴门外大街 6 号光大大厦 17 层	福田区深南大道 6011 号 NEO 绿景纪元大厦 A 座 17 楼