

装配式建筑行业点评

现房销售新规下，深入拆解装配式建筑受益程度

◆ 行业研究 · 行业快评

◆ 建筑装饰

◆ 投资评级：优于大市（维持）

证券分析师：任鹤 010-88005315

renhe@guosen.com.cn

执证编码：S0980520040006

证券分析师：朱家琪 021-60375435

zhujiqi@guosen.com.cn

执证编码：S0980524010001

事项：

2026年8月28日，住建部、自然资源部、金融监管总局发布了《关于完善商品住房销售制度的通知》，主要内容为完善商品住房预售管理、有力有序推行商品住房现房销售和加强政策措施协同。

国信建筑观点：

1) **地产开发商回款周期拉长，装配式建筑优势凸显。**在期房销售模式下，估算单一项目回款周期将从1年左右拉长至2-3年，期间的建设成本需要依赖自有资金和外部融资，而回款周期越长，房企对压缩工期的需求就越迫切。建筑构件在工厂预制、现场快速拼装，整体交付周期能比传统现场浇筑模式节约4-8个月，因此现房销售给了开发商更充分的理由去选用装配式，在新建项目中，装配式建筑渗透率有望加速提升。

2) **然而，装配式建筑缩短工期的收益，鲜能覆盖其更高建造成本性。**装配式建筑能够通过压缩工期，有效节约利息支出，但会增加建设成本。因此仅在业主融资成本较高，加上项目实际情况确实适合采用装配化方案，能够显著节省工期的情况下，综合经济效益才能为正。国央企开发商由于融资成本较低，现阶段即使是现房销售，国央企开发商在多数情况下采用装配式建筑仍然不经济。因此，装配式受益的逻辑方向明确，但实际落地仍然存在一定的经济性障碍。

3) **商品房高交付标准趋势下，装配式建筑面临挑战。**现房新政落地推行后，预计将显著抑制房企的拿地意愿，供给侧的缩量将直接缓解同质化竞争，倒逼房企放弃“快周转”的标准化复制模式。而装配式建筑更适合标准化程度高的场景，更适用于公共保障类项目。另外，现房销售下，购房者可实景查验，装配式的质量通病恰恰集中在外观与使用可直接感知的部位，可能会放大装配式短板。

4) **投资建议：装配式建筑板块短期有主题性投资机会，长期仍待验证。**在现房销售模式下，装配式建筑确实存在明确的受益逻辑，但由于我国人力成本仍处于较低水平，装配式建筑在当前阶段难以实现显著的综合经济效益提升，实际受益程度相对有限。不过当前市场对现房销售新政关注度较高，资金需要寻找明确的利好方向，预计短期内装配式建筑将形成主题性投资机会，相关标的包括鸿路钢构、精工钢构、杭萧钢构、中铁装配、中国建筑国际等。此外，若认同装配式建筑工期压缩与利息节约这一投资逻辑，建议参考我们近期发布的专题报告《数据中心模块化建造：AI基建新范式》，数据中心建造领域工期的时间价值更高，采用类似装配式（模块化）的优势更加显著，产业趋势更强。

风险提示：政策落地与执行节奏不及预期的风险、推广政策退坡风险、市场竞争加剧风险、成本经济性不足的风险、下游需求减少与资金链风险。

评论：

◆ 地产现房销售新规出台，装配式建筑受益逻辑清晰

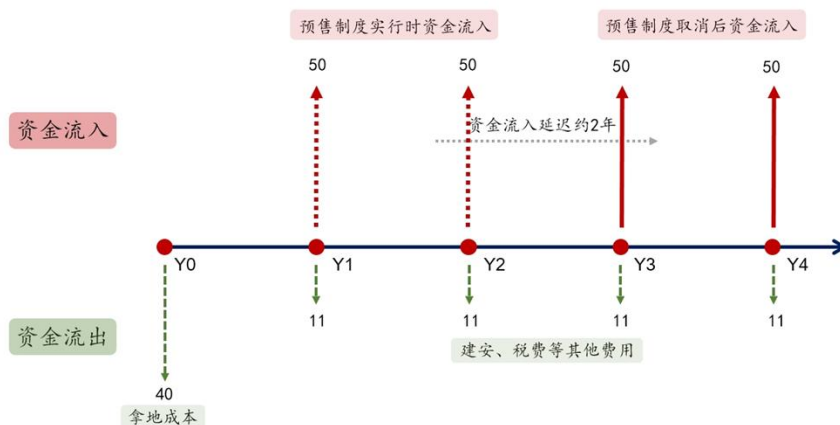
地产现房销售新规出台。2026年8月28日，住建部、自然资源部、金融监管总局发布了《关于完善商品住房销售制度的通知》，主要内容为完善商品住房预售管理、有力有序推行商品住房现房销售和加强政策措施协同。本次新政内容包括：（1）针对已经拿证（建工证）的项目按原有政策执行，但鼓励现房销售；

请务必阅读正文之后的免责声明及其项下所有内容

针对未来新拿土地和已拿地未拿证的，优先现房销售；（2）对于新项目还坚持预售的，封顶后才能预售，而且预售资金锁定至竣工（相当于预售已经无意义了）；（3）配齐支持措施：同步出台定金制、分期缴纳土地款、融资支持等。

地产开发商回款周期拉长，装配式建筑优势凸显。在期房销售模式下，估算单一项目可在开工后1年内完成回款，而在现房销售模式下，需要在项目完成竣工交付后才能实现回款，回款周期会拉长至2-3年，期间的建设成本需要依赖自有资金和外部融资。根据我们测算，一个总投资10亿元的项目，从期房销售改为现房销售，资金占用成本会增加1亿元以上。而回款周期越长，房企对压缩工期的需求就越迫切，建筑构件在工厂预制、现场快速拼装，整体交付周期能比传统现场浇筑模式节约4-6个月，因此现房销售给了开发商更充分的理由去选用装配式，在新建项目中，装配式建筑渗透率有望加速提升。

图1：预售变现售后的现金流分布



资料来源：国信证券经济研究所整理

◆ 目前而言，装配式建筑缩短工期的收益，鲜能覆盖其更高建造成本

装配式建筑较传统建筑工期短、用工少且节能减排，但建造成本偏高，应用范围有限。装配式建筑大量使用预制构件，与主要采用现场浇筑的传统建筑模式相比有显著的优势：缩短工期、减少人力、减少大部分的原材料用量、降低能源消耗和减少环境污染。然而，装配式建筑也存在成本较高、应用领域窄、抗震性较差等劣势。

表1：装配式建筑较传统建筑的优势及劣势

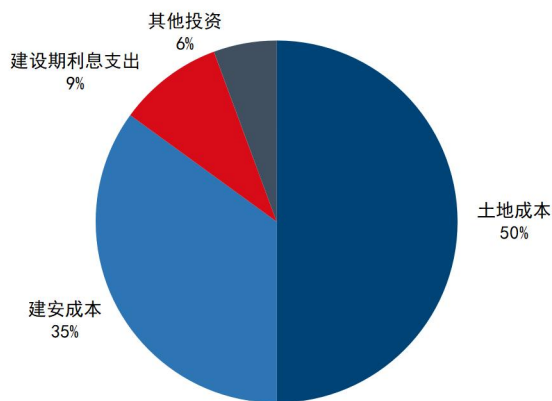
优势	缩短工期	装配式建筑的大部分构件均在工厂完成，水电安装与主体安装可同步进行，整体交付比传统建筑更快
	质量保障	传统建筑对人工依赖较高，品控难以保证，而装配式建筑采用工业化生产的预制构件，更容易形成规范化建造，确保产品质量
	减少人力	预制构件工业化生产，人工需求较少
	减少原材料用量	装配式建筑具有可拆除特性，可实现材料的重复利用
	降低能耗，减少污染	以干法作业为主，可有效减少能源以及环境污染
劣势	成本提高	跟传统建筑工程报价相比，装配式建筑工程报价要高出许多
	运费增加	构件从工厂运输到施工现场，若工厂距离施工现场太远，则会增加构件的运输成本
	尺寸限制	构件尺寸不同，导致生产设备受限，尤其是尺寸大的构件，再生产时会有很大难度
	应用领域小	装配式建筑在高度和层数上受限。

资料来源：中国装配式建筑网，国信证券经济研究所整理

采用装配式建造的地产项目可缩短工期4-8个月，节省利息成本占总投资1%-3%。以一个建筑面积10万

平米，总投资 10 亿元的住宅项目为例，土地成本 5 亿元，建安成本 3.5 亿元，建设期平均占用资金约 7.5 亿元。采用装配式建筑能够节约整体工期 4-8 月，若开发商为国央企背景，融资成本 4%，能节省建设期利息支出 1000-2000 万元，约占总投资的 1%-2%，占建安投资的 3%-6%；而民营房企融资成本较高（假设为 6%），能节省建设期利息支出 1500-3000 万元，约占总投资的 1.5%-3%，占建安投资的 4%-8%。

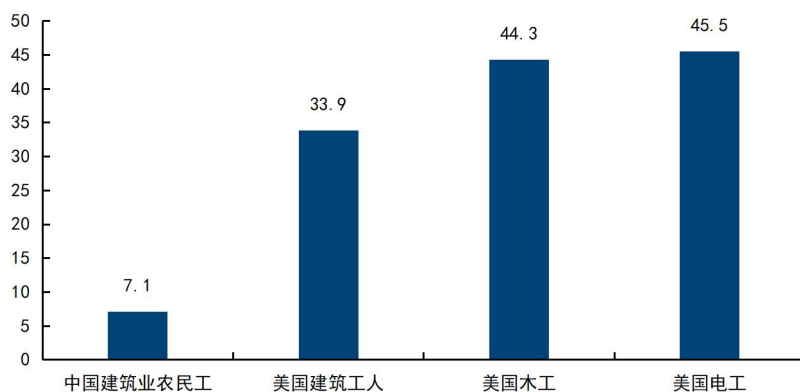
图2：某典型地产项目投资结构（按照传统建造模式）



资料来源：Wind，国信证券经济研究所整理

采用装配式建筑，估算将增加建设成本，占项目总投资约 1%-6%。根据工程造价协会的统计，装配式比现浇每平米成本贵 120-570 元，装配程度越高，则建设成本越高。装配化率 30%时，每平米成本增加 120-150 元，建筑面积 10 万平方米的项目将增加成本 1200-1500 万元；装配化率 50%时，每平米增加成本 460-570 元，项目整体增加 4600-5700 万元。装配率越高，建设成本越高，主要原因在于非标构件、运输、吊装和模具摊销成本较高，而决定传统现浇模式的核心变量——人工成本，却长期处于较低水平。

图3：中美建筑工人年收入对比（单位：万元人民币）



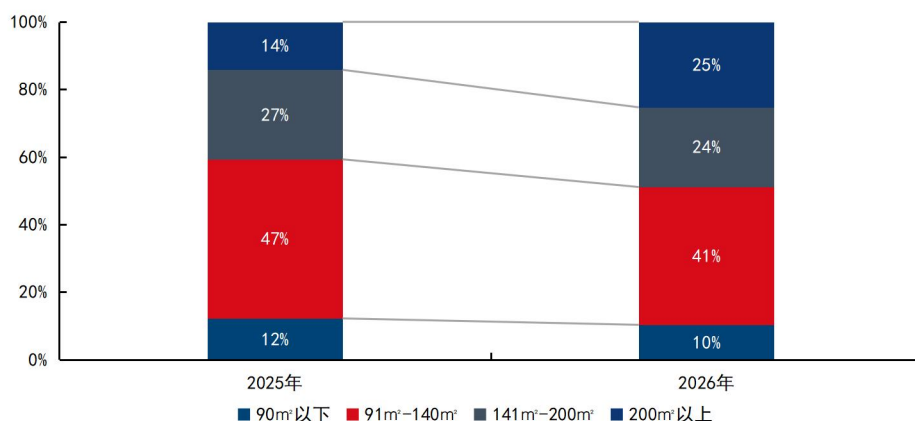
资料来源：国家统计局，麦肯锡，国信证券经济研究所整理

即使现房销售，装配式仅在一些特殊情况下才具备综合经济性。装配式节约利息支出但增加建设成本，因此仅在业主融资成本较高，加上项目实际情况确实适合采用装配化方案，能够显著节省工期的情况下，综合经济效益才能为正。国央企开发商由于融资成本较低，现阶段即使是现房销售，在多数情况下采用装配式建筑仍然不经济。然而，在现房模式下能活下来、能拿地的恰恰是资金成本最低的国央企。因此，装配式受益的逻辑方向明确，但实际落地仍然存在一定的经济性障碍。

◆ 商品房高交付标准趋势下，装配式建筑面临挑战

现房交付背景下，新房产品倾向于高端化与非标化。现房新政落地推行后，预计将显著抑制房企的拿地意愿，供给侧的缩量将直接缓解同质化竞争，倒逼房企放弃“快周转”的标准化复制模式。中指研究院 2026 年上半年数据显示，200 平方米以上的高端类项目销售额占比已达到 25.3%，同比大幅增长 10.9 个百分点，是所有面积段中增速最快的类别。特别是在一线城市，200 平方米以上高端住宅的销售额占比同比激增超 15 个百分点。随着多地取消限价及规划限制放宽，房企开始大量下调容积率，打造大平层、叠墅及风貌联排产品。大平层、叠墅、风貌、联排等高端住宅产品形态已经无法简单复制套用，房企需要针对地块属性打造专属非标产品，精准匹配对应客群。

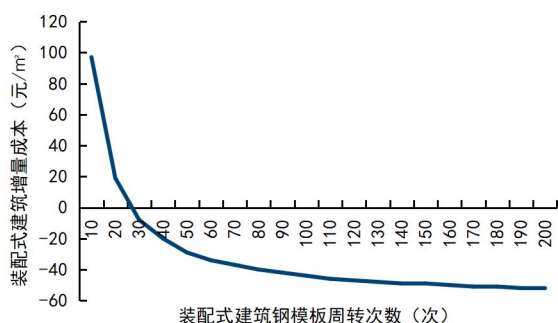
图4：2025-2026 年上半年不同面积段重点项目销售额占比



资料来源：中指研究院，国信证券经济研究所整理

装配式建筑更适合标准化程度高的场景，更适用于公共保障类项目。装配式建筑的本质是工业化生产，其经济效益建立在“工厂批量生产+现场标准拼装”的规模效应之上。在户型标准化、模具重复利用率高的条件下，装配式溢价可控制在 5% 以内，而在小规模、非标项目中，溢价率高达 15%-25%。这一技术特性决定了装配式建筑目前 80% 以上的应用集中于保障性租赁住房、人才公寓等标准化程度极高的公共保障类项目，其核心在于利用“高度标准化”兑现其“成本与工期优势”。

图5：钢模具周转次数与装配式建筑增量成本的关系（单位：元/㎡，次）



资料来源：《装配式混凝土建筑——如何把成本降下来》¹，国信证券经济研究所整理

图6：深圳市人才安居集团龙华樟坑径保障性租赁住房 MiC 装配式项目



资料来源：装配式建筑网，国信证券经济研究所整理

¹ 许德民. 装配式混凝土建筑如何把成本降下来[M]. 北京：机械工业出版社，2020.

现房销售“所见即所得”，对装配式建筑亦构成考验。从力学与物理性能来看，装配式建筑在工厂标准化生产下，其混凝土强度、构件精度及保温抗震性能的“理论上限”确实优于传统现浇。然而，装配式建筑在结构上天然属于“非连续体”，其“整体性与实际性能下限”高度依赖于现场施工质量与节点连接水平，装配节点处的渗漏、开裂等风险更高。现房销售下，购房者可实景查验，装配式的质量通病恰恰集中在外观与使用可直接感知的部位，可能会放大装配式短板。

图7：装配式建筑预制构件安装偏差超出允许范围



资料来源：河南省装配式建筑产业发展协会，国信证券经济研究所整理

图8：装配式建筑预制墙板与铝模拼缝处漏浆、不平整



资料来源：河南省装配式建筑产业发展协会，国信证券经济研究所整理

◆ 投资建议：装配式建筑短期构成主题性投资机会，长期仍待验证

在现房销售模式下，装配式建筑确实存在明确的受益逻辑，但由于我国人力成本仍处于较低水平，装配式建筑在当前阶段难以实现显著的综合经济效益提升，实际受益程度相对有限。不过当前市场对现房销售新政关注度较高，资金需要寻找明确的利好方向，预计短期内装配式建筑将形成主题性投资机会，相关标的包括鸿路钢构、精工钢构、杭萧钢构、中铁装配、中国建筑国际等。此外，若认同装配式建筑工期压缩与利息节约这一投资逻辑，建议参考我们近期发布的专题报告《数据中心模块化建造：AI 基建新范式》，数据中心建造领域工期的时间价值更高，采用类似装配式（模块化）的优势更加显著，产业趋势更强。

◆ 风险提示：

政策落地与执行节奏不及预期的风险。现房销售“新老划断”下，新拿地项目才实质性受约束，政策对装配式需求的拉动存在时滞。各城市“因城施策”推进节奏差异大，高库存区域可能放缓落地，中央层面政策表述趋于温和，若推进强度低于预期，装配式需求放量时点将相应后移。

推广政策退坡风险。当前装配式建筑采用主要依赖各地装配率强制门槛与容积率奖励、财政补贴等配套政策。现房销售模式下，装配式相对于现浇的增量成本难以通过工期节省的利息充分回收，经济性并不成立，若强制要求在执行层面弱化或补贴退坡，装配式新增需求将显著收缩，行业订单依赖政策支撑的脆弱性随之暴露。

市场竞争加剧风险。装配式构件生产与装配施工行业进入门槛相对不高，各地产业基地快速扩张，产能利用率普遍偏低。现房销售拉长开发周期后，总包与构件企业回款变慢、垫资压力上升，行业内低价竞争可能加剧，压缩构件与装配施工环节的利润率。头部企业与中小企业的分化将扩大，部分缺乏规模与技术积累的企业面临出清风险。

成本经济性不足的风险。装配式相对现浇存在成本增量，且随装配率上升而上升；现房销售下缩短工期节省的利息，多数情况下难以覆盖装配式成本溢价。叠加当前融资利率处于低位，工期资金价值被压缩，“现房利好装配式”的经济性逻辑弱化，开发商自愿追加装配化的动机不足。

下游需求减少与资金链风险。若商品房销售与投资延续调整，装配式建筑作为新建建筑的下游需求总量将

承压，即使装配率渗透率提升，绝对需求量仍可能负增长。同时，现房销售使开发商回款周期明显拉长，工程款与构件款回收周期相应延长，装配式产业链企业应收账款与坏账风险上升，中小房企出清过程中相关项目回款不确定性加大。

相关研究报告：

《AI 基建研究系列专题-数据中心模块化建造：AI 基建新范式》——2026-08-28

《建筑工程前沿研究专题-地外建造：深空探索的战略机遇》——2026-07-10

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司

关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032