



保障性租赁住房：绿色及装配式建筑的重大发展机



保障性租赁住房将是“十四五”期间重点发展方向：

政策层面：2020年11月党中央首次提出扩大保障性租赁住房供给。2021年7月，国办针对保障性租赁住房出台了22号文，第一次明确了国家层面住房保障体系的顶层设计。我们测算“十四五”期间全国新增保障性租赁住房或超800万套（间），占“十三五”期间累计商品住宅房屋竣工总面积的比重为11.6%（中性测算）。

资金层面：保障性租赁住房并不能等同于廉租房的概念，其市场化程度更高、租金回报或接近市场水平。保障性租赁住房与REITs相结合，解决前者项目资本回收期过长的的问题，提供了退出渠道和大规模低成本资金（权益资金），也能够提升社会资本的参与热情，促进保障性租赁住房市场的加速发展。

保障性租赁住房：经济性让位于政策导向，提前交付可创造时间价值
经济性让位于政策导向：相较于房地产开发商将经济效益作为首要考虑因素，中央及地方政府在主导相关项目时，更加注重契合宏观政策导向，将相关政策规定作为首要考虑要素，而将经济效益放在次要位置。故而政府主导项目将倾向于尽可能提高其中的绿色建筑、装配式建筑占比，并提高相应标准（如装配化率）。

提前交付创造时间价值：租赁住房提前交付意味着提前产生租金，而装配式建筑最重要的优势之一即工期节约。我们假设保障房租赁价格为40元/平米/月，若结构部分及装修部分总计节约9个月左右工期，则对应租

金价值为 360 元/平米。此部分租金价值可部分覆盖装配式建筑/装修的静态成本增长。

投资建议：保障性租赁住房将是装配式与绿色建筑的重大发展机遇我们预测“十四五”期间，仅仅保障性租赁住房将分别为装配式 PC、钢结构、装配式装修带来超 12%、24%、190%的增量市场空间（面积口径）；若考虑装配化率提升，则行业产值规模增量更明显。此外，随着行业规模扩容，规模效益下装配式成本或将逐步降低、业主接受度亦将提升，装配式行业长期将进入良性发展阶段。

钢结构方向：重点推荐鸿路钢构、精工钢构，建议关注富煌钢构、杭萧钢构；装配式装修方向：重点推荐北新建材，建议关注亚厦股份、柯利达、金螳螂；装配式 PC 方向：重点推荐中铁装配，关注筑友智造科技（H 股）；MIC 建筑或为下一代革命：建议关注中国建筑国际（H 股）；此外，看好装配式建筑设计及配套的第三方服务，建议关注华阳国际、深圳锐捷；保障性租赁住房同时将带来绿色建筑建材相关的投资机会，绿色建筑保温节能材料重点推荐鲁阳节能，low-E 玻璃重点推荐旗滨集团、南玻 A，绿色星级检测评价建议关注国检集团。

风险分析：保障性租赁住房经营亏损风险，保障性租赁住房推进不及预期风险，基础设施公募 REITs 推进不及预期风险，钢结构行业渗透率不及预期风险。

关键词: 装配式建筑

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_31436

