



# 建筑与工程行业：第三方工程评估的需求空间有多大？



我们在此前深圳瑞捷深度报告中提到，公司所处的第三方工程评估行业属于工程管理服务领域的新兴业态，国内直到 2010 年前后才诞生，近年来行业需求持续扩容，且未来仍具备广阔空间，主要受益于：1) 新建房企项目+政府投资项目评估需求的提升；2) 存量建筑评估需求的挖掘。本篇报告，我们将进一步对行业空间进行详细测算。

新建：地产项目从 1 到 N，政府项目逐步渗透地产项目评估是需求基本盘，潜在市场空间超 40 亿元。地产项目是当前第三方工程评估需求主要来源，2019 年深圳瑞捷 10 家重点房企客户贡献的收入占比达到 47%。不过工程评估在不同房企之间渗透率差异较大，表现为单位销售面积的工程评估费用支出从 0.28 元（碧桂园）-3.02 元（绿城中国）不等。近年推动地产评估需求扩容主要来自两个维度：1) 原来没有聘请第三方工程评估的房企从 0 到 1，即越来越多房企从没有聘请第三方工程评估到开始聘请；2) 已经聘请第三方工程评估的房企从 1 到 N，即房企从接受一项到多项工程评估服务。在此推动下，2017-2019 年重点房企第三方工程评估需求 CAGR 超 50%，估算 2020 年房地产评估总需求在 10 亿元左右，我们测算地产评估潜在需求或超 40 亿元，按照过去几年增长态势，2025 年前后即可超过 40 亿元。

政府项目评估需求逐步提升，潜在空间接近 100 亿元。随着政策鼓励各地采取政府购买服务等方式，加强工程质量监督检测，近年政府工程项目第三方评估需求逐步释放。不过其渗透率不及地产项目，未来具备较大

提升空间。以深圳瑞捷重要政府客户深圳建筑工务署为例，其 2017-2019 年期间工程评估支出占总投资比例维持在 0.05%~0.06%之间。考虑到近年全国基建投资增速明显放缓，假定未来基建投资维持在 2020 年的 18.83 万亿元，按照上述工程评估费用占基建总投资的比重（三年平均 0.05%），测算政府工程评估市场潜在空间或在 100 亿元左右。

### 存量建筑：仍是一片蓝海，有望逐步释放

经过多年投资建设，我国积累了大量的存量建筑，仅以房屋建设为例（含住宅、写字楼、公共空间、工业厂房等），1985 年以来累计竣工房屋面积高达 633 亿平米。过去我国建筑存在“重建设、轻管理”的问题，对建筑物施工过程各个环节的管理相对严格和全面，但对建筑物使用过程的改造和维护方面的管理则不够重视。从 7 月 8 日上海暴雨导致徐汇绿地缤纷城商场一夹层突然坍塌，也可看出存量建筑的安全、质量评估的必要性，这类事件将触发第三方评估逐步向存量建筑市场各个细分领域渗透，其市场空间仍是一片蓝海。考虑到存量建筑单平米评估费用相对新建建筑或相对更低（9 家重点房企 2017-2019 年单位销售面积对应的评估费用分别为 0.49 元、0.64 元、0.87 元），我们按照 0.10 元-0.50 元/m<sup>2</sup>作弹性测算，估计存量建筑市场空间在 63 亿元~316 亿元之间。

### 风险提示

1. 地产销售面积下滑风险；

2.人工成本大幅上涨风险。

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\\_32620](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_32620)

