



建材行业动态点评：保障房 / 旧改需求支撑消费建材再平衡



地产重提稳健，保障房/旧改需求有望发力稳增长据新华社 12 月 26 日报道，国家住建部部长在近日采访中阐述了 2022 年推动住房和城乡建设事业高质量发展的主要举措，在坚持“房住不炒”定位的同时，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，同时还将推进住房供给侧结构性改革，分类加快推进不同住房建设以适应和满足需求变化。我们认为上述表述有利于引导房地产稳健发展的市场预期，并进一步推动保障性租赁住房 and 老旧小区改造对消费建材的需求支撑，竣工端重点推荐低估值的蒙娜丽莎、北新建材，开工端重点推荐东方雨虹、伟星新材。

保障性租赁住房建设有望提速，年轻化需求利好国产消费建材与“十三五”期间重点建设棚改房/公租房不同，我们认为保障性租赁住房将成为“十四五”的建设重点，以满足新市民、青年人等群体住房需求，而该类人群消费或更青睐国产品牌。今年 7 月国务院发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，根据住建部统计，2021 年 40 城计划筹建 93.6 万套保障性租赁住房，1-9 月已开工 72 万套，完成投资 775 亿元。根据华泰固收团队的测算（《保障性住房投资规模会有多大》20211214），预计“十四五”

40 城建设保障性租赁住房约 1005 万套，建筑面积约 7 亿平方米，累计投资额共 2.8 万亿元，其中 2022 年投资额 6341 亿元，比 2021 年多 5330 亿元。

旧改快速推进，千亿建材需求市场开启

根据国务院 2020 年 7 月发布的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，“十四五”期间我国将基本完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区的改造。根据住建部统计，2019-2020 年，全国累计新开工改造城镇老旧小区 5.9 万个，涉及 1088 万户居民。2021 年计划新开工改造 5.3 万个老旧小区，涉及居民 900 多万户，截至 11 月底，已开工建设 5.47 万个小区，同比增长 37.7%。我们认为城镇老旧小区改造有望加快存量翻新市场对建材需求的释放，小区基础设施更新及住宅抗震节能修缮有望催生千亿级以上建材需求（《老旧小区改造提速,万亿市场待开启》20190804）。

长短期需求优化，消费建材有望实现估值再平衡我们认为“十四五”住房高质量发展还需要关注政策规范，以改变过去“大量建设、大量消耗、大量排放”的城乡建设方式。短期来看，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，有利于竣工端需求释放和地产链建材股估值企稳。长期看，“新城建”项目将加快推动新型宜居城市建设节奏，防水/防火/保温/隔热等建筑功能性指标和通用规范有望加快落地，我们预计从地产集中度提升驱动逻辑转向政策规范/市场主动出清驱动集中度提升将更为显著，市场对消费建材龙头的质量、品牌、份额、渠道的关注度也将快速提升。

风险提示：政策执行力度低于预期，地产投资加速下行，全球疫情恶化。

关键词: 疫情

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_35238

