



基础材料和工程服务行业保障性租赁住房政策点评：保障性住房建设或提速 建材总量需求有支撑



在中央出台政策支持保障性租赁住房建设后,各省市积极响应,我们预计在一线、新一线、二线城市“十四五”期间新建保障性租赁住房建设或达到 800 万套,总建设面积或达到 4 亿平米,对地产需求下滑能够起到一定的对冲作用。同时,保障性住房建设在政府监管约束下,倾向于使用质量符合标准的建材产品,建设集中在一二线城市也有利于龙头建材企业获取份额。

政策持续推动保障性租赁住房建设。2021 年 7 月,国务院办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的意见》,加大对保障性租赁住房建设的支持;11 月住建部发布《关于做好 2021 年度发展保障性租赁住房情况监测评价工作的通知》,要求新市民和青年人多、房价偏高或上涨压力较大的大城市,在“十四五”期间应大力增加保障性租赁住房供给,力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例达到 30%及以上。随后,各省市积极响应,陆续发布了关于加快发展保障性租赁住房的实施意见或住房发展“十四五”规划。

“十四五”新建保障性租赁住房或达 800 万套,建设面积总计 4 亿平米。根据各地区陆续公布的“十四五”期间保障性租赁住房筹建计划:一线城市中,上海/广州/深圳计划“十四五”时期新增保障性租赁住房分别 47/60/40 万套,均占新增住房供应总量的 45%左右,北京市新增保障性租赁住房占新增住房比例也将不低于 30%;新一线城市和二线城市中,各城市筹建计划高低不一,但平均来看分别在 20 万套/10 万套左右,因此我们假设每个一线城市、新一线城市、二线城市在“十四五”期间保障性租赁住房筹

建数量分别为 50/20/10 万套。考虑到保障性租赁住房的建设重点位于人口流入多、房价高的大城市,基于全国共 4 个一线城市、15 个新一线城市、30 个二线城市,我们预计“十四五”期间保障性租赁住房供给量为: $4 \times 50 + 15 \times 20 + 30 \times 10 = 800$ 万套。由于保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平米的小户型为主,我们按单户建面 50 平米/套进行估算,则“十四五”保障性租赁住房建设面积为: $800 \text{ 万套} \times 50 \text{ 平米/套} = 4 \text{ 亿米}$,预计平均每年交付面积为 0.8 亿平米左右,占 2022 年房屋竣工面积的 7%左右。

预计保障性租赁住房建设将提升行业产品使用质量,利于龙头提升份额。保障性租赁住房一般由政府出资建设,或者规定开发商拿地的时候划出一部分来建设保障房,由于有政府监管的约束,整体上倾向于使用产品质量符合规定的建筑材料,倒逼非标产品退出,有利于提升全行业建材产品质量平均水平。保障性租赁住房建将设集中在一二线城市,龙头企业在这些核心城市均具备明显的渠道、品牌及产品优势,因此此举也有助于龙头企业进一步提升份额。

风险因素:政策推进不及预期;行业竞争格局恶化;下游需求不及预期。

投资策略。预计“十四五”期间保障性租赁住房建设整体会对地产需求下滑起到一定的对冲效应,预计未来龙头企业既会受益于市占率提升的收入增长,又有利润率提升带来的盈利弹性,叠加估值低位,具备较大市值增长空间,推荐东方雨虹(2021 年因为原材料价格上行压力,2022 年因为需求端总量下行压力,我们相应调整盈利预测,我们调整 2021~2023 年 EPS 预测至

1.64/2.20/2.86 元,原预测为 1.82/2.36/2.95 元)、坚朗五金、北新建材、伟星新材、蒙娜丽莎。另外,商品房预售资金监管利好竣工,我们对明年竣工不悲观,且浮法玻璃企业做光伏业务具备优势,推荐旗滨集团。水泥方面,主要企业估值已经具备很好的吸引力,预计配置时机在基本面配合阶段,建议重点关注明年春季行情,推荐中国建材、华新水泥、海螺水泥。其他非地产产业链公司推荐玉马遮阳,中国巨石,中材科技,建议关注凯盛科技。

关键词: 光伏

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_35247

