**瞭望台｜7年后我国装配式建筑市场将达1.4万亿元！**

出处：建筑工业化装配式建筑网 2018/9/21

链接：https://mp.weixin.qq.com/s/238GobbVIK7ulFKNx6zt2A

**2020年全国装配式建筑市场规模将达6982亿元，2025 年将达到14389亿元。**

到2020年，全国装配式建筑占新建建筑的比例达到15%以上，将划分为“重点推进、积极推进、鼓励推进”三类地区有重点地“自上而下”逐步推进：

重点推进地区，包括京津冀、长三角、珠三角三大城市群，装配式建筑占新建建筑的比例须达20%；积极推进地区，包括常住人口超过300万的其他城市，装配式建筑占新建建筑的比例须达15%；鼓励推进地区，包括其余城市，装配式建筑占新建建筑的比例须达10%。

三类地区在经济发展程度和房屋价格上呈降次分布，新增房地产需求较多的地区往往推进力度更大。

为落实中央政策目标，各地方政府也已制定装配式建筑规模阶段性目标并同步出台若干政策法规鼓励推广。

根据规划，2020年全国装配式建筑占新建建筑的比例达到15%以上，2025年达30%。经测算，2020年装配式建筑市场规模将达6982亿元，2025 年将达到14389亿元。

2017年装配式建筑行业规模为2573亿元，钢结构行业龙头杭萧钢构、鸿路钢构及东南网架市占率均不足2%，市场分散度高，未来行业增量空间较大。

虽然我国建筑钢结构在近年来从产量和应用领域来看都有大幅提高，但钢结构用钢量占全国粗钢产量的比例一直在4%-6%浮动，钢结构用钢量占建筑用钢的比例约为9%-11%，而钢结构产值占建筑总产值的比例仅为2%-3%，与主要发达国家50%以上的比重相比，仍有较大差距。

另外，除了装配式建筑对钢结构的发展提出要求外，钢结构行业也有自身发展的要求：《钢铁工业调整升级规划（2016-2020年）》指出，目标到2020年钢结构用钢占建筑用钢比例从2015年的10%提升到25%以上；加快钢结构建筑推广应用，力争钢结构用钢量由目前的5000万吨增加到1亿吨以上。

对比预制混凝土和钢结构对传统建筑的替代效果来看，两者在成本端都有劣势，但钢结构对建筑本身的品质有明显提升，对于一些高层和大跨度的建筑，钢结构也是唯一选择，因而钢结构建筑在我国仍有极大的发展空间。

**促进全国装配式建筑发展的主要因素在于：多主题催化装配式建筑发展**

装配式建筑发展与环保限产+美丽中国、长租公寓、供给侧结构性改革、雄安新区建设等政策主题完美契合。

环保限产+美丽中国主题：2017年8月，环保部印发《京津冀及周边地区2017-2018年秋冬季大气污染综合治 理攻坚行动方案》，明确2017年10月至2018年3月，京津冀大气污染传输通道城市PM2.5平均浓度同比下降15%以上，重污染天数同比下降15%以上，十九大报告也提出加快生态文明体制改革，建设美丽中国的口号。 由于装配式建筑相比传统能极大降低污染和资源浪费，加速提高装配式建筑渗透率有助于环保考核目标实现及美丽中国主题的贯彻。

长租公寓主题：2016年以来，租赁行业密集出台利好政策。2016年6月国务院台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》首次允许将商业用房等改建为租赁住房，并且给予相关优惠政策支持。2017年7月，九部委联合发文，明确要求各地要搭建住房租赁交易平台，并且选取12个城市为试点单位，加快发展租房租赁市场。

今年政府工作报告坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，加快培育住房租赁市场，建立租购并举的住房制度。一系列政策加码促进租房租赁市场发展，推动长租公寓的兴起。在建设成本与效率方面，装配式建筑施工周期短，规模化生产等特点与长租公寓等租赁住房建设天然契合。2017年7月以来，湖北、山东省要求全省新建公共租赁住房全部实施装配式建筑，上海、南京等地更是将租赁土地出让与装配式建筑覆盖比例绑定，装配式建设进一步受益长租公寓主题。

供给侧改革主题：推广钢结构等装配式建筑可部分替代传统混凝土建筑，也有利于实现钢铁、水泥、建材等行业去产能目标，支援供给侧改革。

雄安新区建设需求：新区建筑装配式建筑占比将达80%-90%，这为装配式建筑的推广与发展起着推动作用。

人力成本增加与技术升级将倒逼传统建筑产业更新换代

建国以来，我国人口高增长带来的房屋建设需求及廉价人力资源是传统建筑行业发展的内生动力。当人口红利不再，产业升级时代到来，装配式建筑或将成为主流。

近年来我国人口生育率降低，老龄化社会到来，人口红利优势丧失，建筑从业人员减少，导致人力成本上升。相比于现浇式建筑大量使用人工的建造方式，装配式建筑运用精细化分工大大提升生产效率，人力需求较低，以典型装配式建筑企业杭萧钢构为例，其人工成本占比约为6-7%，相比传统建筑企业上海建工（人工成本占比约为25%）人工成本占比减少近20%。因此随着人力成本上升，装配式建筑人工成本较少的优势得到发挥，将倒逼传统建筑产业转型。

2007至2017年我国房屋新开工面积年均复合增长率为6%，由于基数较大及房地产市场政策收紧，假设2018-2020年房屋新开工面积每年增速为5%，之后维持在3%。

2015年以市场平均价格2500元/每平米计算装配式建筑造价，受益于技术进步及行业规模效益，假设单位平米成本每年下降50元，2020年造价降低将至2000元/每平米。

装配式建筑技术越发成熟，龙头企业技术优势雄厚，规模经济下成本不断降低，产业升级指日可待。

**装配式建筑企业运营效率提高可获补贴颇丰**

由大到小，从企业层面来看，建筑公司采用装配式建筑方式可大幅提高运营效率，同时政策东风频吹，财政补贴可观，促使相关企业多方面收益。

由于装配式建筑工期短，企业资本周转速度较快，可以大大缓解资金成本压力，提升资金使用效率。传统方式建造同等规模的工程，高峰期需要工人约240人左右，平均7天完成一层楼。而采用工业化生产方式只需要70个工人左右，平均5天一层楼。在整个建造过程中劳动力平均减少了50%左右，建设周期缩短了40%以上。基于工期缩短比例和现场劳动力节约比例，我国现阶段住宅产业化方式能提高综合效率150%。而根据国外情况，住宅产业化方式的效率一般为传统方式的3-5倍，成长空间巨大。

我国现阶段建筑业国企平均流动资产周转率与总资产周转率普遍低于国际企业，随着装配式建筑渗透率的普及，未来有望达到甚至赶超国际平均水平。

近年来各地政府通过财政补贴、贷款优惠等方法，鼓励推广装配式建筑，丰厚的政府补贴，使得相关建筑企业及房地产企业受益，将缓冲装配式建筑成本端劣势。