

钢铁行业草根调研系列报告

——无锡市保障房用钢情况调 谨慎推荐 维持评级

研

王国平 钢铁行业分析师 ☎: (8610) 6656 8758 ✉: wangguoping@chinastock.com.cn 执业证书编号: S0130511010004

特此鸣谢

胡皓 (8621) 2025 2665 (huhao_yj@chinastock.com.cn)

杨件 (8621) 2025 2605 (yangjian_zb@chinastock.com.cn)

对本报告的编制提供信息

事件

鉴于保障房对下半年尤其是三季度钢铁需求进而对钢价走势的重要性,我们于8月17日对无锡市保障房建设及其钢材消费情况进行了调研,选择无锡的原因是考虑到该市保障房量较大,而且在经济发展水平和政府支持力度层面上看比较具有代表性。

我们走访了该市2011年几乎所有在建的重大项目,包括东璟家园、毛湾家园、新街家园、瑞扬家园以及瑞阳附近的潘婆湾一期工地(其他如惠景家园、瑞星家园等项目已于上半年交付使用),与甲方管理者、项目监理人员、审计人员、施工人员等就保障房施工进度、资金问题、钢材采购特点、用钢情况等交换了看法。

结论

通过无锡市保障房的调研,我们可以得到的结论:

1) 保障房对前期钢材需求的“淡季不淡”确有贡献。就无锡市2011年保障房项目而言,通过对各楼盘施工进度的测算,我们估计目前竣工/接近竣工的在10%左右,未开工的30%左右,其他正在施工的60%左右;

2) 尽管开工已超过70%,后期保障房施工仍需要大量钢材。我们了解到工地大多是按批次进货(1-2月进一次货),同时由于保障房大多是高层(无锡普遍在28-33层),因此地基部分用钢所占比例不会太高。上述特点说明尽管7月底全国开工已达到72%,但后期保障房建设对钢材需求上还有较大的增长空间;

3) 钢材需求的快速启动未显现。原因不仅包括未开工的原因如资金和拆迁问题较未解决,还包括由于保障房在钢材消费上采用的批次进货对淡旺季的冲击,同时目前在建项目施工进度并不快。

支撑以上结论的具体调研结果如下:

1) 目前无锡市房地产开工旺盛,城市各处施工工地不少,据了解近几年建设情况好于以前;楼盘销售畅通,购房者包括本地居民、附近农村居民、外地购房者/投资者等;

2) 毛湾家园以及东璟家园一期等项目尚未开工,不过已开工的项目施工顺利,不少项目都已建到20-27层,即将封顶(该市保障房多是30-33层的高层),而且这四大楼盘规划完工时间都是2012年底;

3) 资金紧张问题局部性存在,资金和拆迁问题是影响楼盘开工的主要因素,目前尚未开工的情况不少;

4) 保障房建设所需钢材可能是甲方、总包以及建筑公司来承担，一般都是按批采购（一边建设一边采购），采购周期在 1-2 月左右；

5) 保障房钢材使用与商品房基本相同，原因在于施工必须遵守相同的施工规范，在技术上没有区别；

6) 钢材消费主要集中在地基、楼层与脚手架上，不过脚手架部分多是租用。地基部分用钢筋较粗，地面部分用钢筋较细。从用钢量上看没有具体比例，视楼层高低而不同，高楼层的地基部分用钢占比不会太高；

7) 据了解，在没有气候、人为等因素影响下，一层楼施工正常大约需要 6 天左右。

注：由于本次调研是仅针对一个城市的草根调研，因此结果可能具有一定局限性和片面性，投资者请注意防范风险。

调研记录

东璟家园

该小区位于锡山区东亭街道，北滨新兴塘河，南邻新明路，东近华夏路。占地面积 31 万平方米，建成后建筑面积约 79 万平方米，其中住宅为 69 万平方米，主要为经适房、公租房和廉租房。小区分三期建设，以小户型为主，90%以上都将建为两室户，建成后将形成 8700 余户的居住规模。

图 1 东璟家园地理位置



资料来源：公开资料整理

1、该项目处在较为繁华的锡山区东亭地段，周边基础设施不错，商业也较为发达，边上小区林立，如金锡苑、卡诺小镇等商业项目建设都不错。

2、我们去的当天小雨，但工地正在开工，据说近期一直下雨，但项目一直在建。

3、整个项目分为多期，目前二期地基刚打完，一期开始吊装，三期开始地面建设，其他尚未开工；整体上我们估计施工比例在 30% 左右，完工比例在 10% 左右，正在或即将开工的约占 40%。

4、该项目 2010 年 12 月奠基，2012 年完工交付使用。据我们了解，正在施工的二期是 4、5 月份才开工的。

5、钢筋基本已到位，不过还需要很多，据了解地基施工占用钢筋较多，但具体比例未知。

毛湾家园

该小区位于崇安区石化总工厂东侧，北兴塘河北侧，北中路由南侧，西临桐桥路。整个小区包括 A、B、C、D、E 五个地块，总规划可建设用地面积 23.9167 公顷。

图 2 毛湾家园地理位置



资料来源：公开资料整理

- 1、目前尚未大量开工，工地只是在规划中。
- 2、项目共分两期，按原计划一期 2010 年 12 月开工，但目前还只是在打桩阶段；二期尚未开工，按原计划今年 9、10 月份开工，我们预计可能性不是很大。
- 4、据了解，一期、二期开工都较慢的原因主要是拆迁问题。
- 5、据了解，近年无锡地区建筑项目很多，我们一路上经过的地方工地也不少，买地的外地人很多。

新街家园

新街家园是无锡市住房保障在中心开发的保障性住房小区，可建设用地面积为 13 万平方米。小区由 19 栋高层住宅楼与配套的商业、幼儿园等配套设施构成，总建筑面积约 44 万平方米，容积率 2.86。住宅总建筑面积约 35 万平方米，可提供约 4500 套保障性住房（其中配建一定数量的公共租赁房）。

图 3 新街家园地理位置



资料来源：公开资料整理

1、2010 年 8 月开工，2012 年底交付使用。项目分 5 个标段，共 15 栋楼（1 栋幼儿园），层高 18、24、30 三种。

2、根据相关监理人员和甲方负责人的表述，目前项目进展顺利、开工情况良好，资金问题已基本解决，总体还好。

3、实际情况看，有 3-4 栋已经封顶，3 栋在底下，其他都在施工。我们查看了 15 栋楼的开工进度表，总进度比例约为 50%。

4、据一位甲方负责人表示，目前还只是一期，该工程还有二期（地块已经下批），加上其他地方如毛湾等因为拆迁问题未解决导致开工较慢，预计未来十年内还会连续建设；无锡市政府对保障房建设支持力度较大，资金问题不大（保障房与商品房的盈利差别主要在于低价）。无锡市购房需求多样化，有本地居民、外地居民，也有投资需求，总之近年来需求强劲、开工密集。

5、开工是从奠基打桩就开始算。

瑞扬家园

无锡市住房保障中心负责建设的保障性住房项目之一。周边依托成熟小区，地理位置优越。规划可建设用地面积约 5.8 万平方米，可建设面积约 19 万平方米、总投资约 4 亿元，可提供 1800 余套保障性房源，分别配建为经济适用住房、人才公寓等保障性住房，建设内容多为高层住宅及部分公建配套用房。

图 4 瑞扬花园地理位置



资料来源：我的钢铁网，中国银河证券研究部

- 1、该项目没找到项目管理部人员，打听到的信息不多。
- 2、从外面看，虽没有赶进度的现象，但都在开工，好几栋楼快封顶了，施工进度预计略好于其他几幢。
- 3、该项目去年开工，预计也是 2012 年底交付使用。

潘破桥一期工程

该项目 2010 年 8 月份开建，计划 2012 年底完工。项目施工地点毗邻瑞阳家园，地处南湖大道南侧。

- 1、共 7 栋，共 33 楼，4 栋已经到 27 层，预计 9 月底封顶；其他三栋还在拆迁。
- 2、据了解，已建的 27 层过年出正负 0，3、4 月份完成地基，进度还算可以。但是据反映目前甲方资金很紧

张（具体情况未透露），后面尚未开建的几栋进展很慢，目前政府不催。

3、该项目还有二期，地皮已经批下来，但是具体情况还未定。

4、一般情况下如果没有气候、人事等方面因素干扰，大约6天一层。

5、钢材按批次进，从去年8月份到现在进了4、5批了（相当于2个月一批）。钢材有的是甲方负责，有的是总包负责，有的是开发商负责。

6、地基用钢材比例得看楼层高度。

7、一般需要三个许可证：施工许可证、规划许可证、项目许可证，一个一个的审批，预计在1个半月左右。

评级标准

银河证券行业评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）超越交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报。该评级由分析师给出。

中性：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）与交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：行业指数（或分析师团队所覆盖公司组成的行业指数）低于交易所指数（或市场中主要的指数）平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

银河证券公司评级体系：推荐、谨慎推荐、中性、回避

推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 20%及以上。该评级由分析师给出。

谨慎推荐：是指未来 6-12 个月，公司股价超越分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%-20%。该评级由分析师给出。

中性：是指未来 6-12 个月，公司股价与分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报相当。该评级由分析师给出。

回避：是指未来 6-12 个月，公司股价低于分析师（或分析师团队）所覆盖股票平均回报 10%及以上。该评级由分析师给出。

王国平，钢铁行业证券分析师。本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，本人承诺，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰地反映本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接受任何形式的补偿。本人承诺不利用自己的身份、地位和执业过程中所掌握的信息为自己或他人谋取私利。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券，银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）向其机构或个人客户（以下简称客户）提供，无意针对或打算违反任何地区、国家、城市或其它法律管辖区域内的法律法规。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券事先书面授权许可，任何机构或个人不得更改或以任何方式发送、传播或复印本报告。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。银河证券认为本报告所载内容及观点客观公正，但不担保其内容的准确性或完整性。客户不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

银河证券不需要采取任何行动以确保本报告涉及的内容适合于客户。银河证券建议客户如有任何疑问应当咨询证券投资顾问并独自进行投资判断。本报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何内容适合客户，本报告不构成给予客户个人咨询建议。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部份，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给银河证券客户的，属于机密材料，只有银河证券客户才能参考或使用，如接收人并非银河证券客户，请及时退回并删除。

银河证券有权在发送本报告前使用本报告所涉及的研究或分析内容。

所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为银河证券的商标、服务标识及标记。

银河证券版权所有并保留一切权利。

联系

中国银河证券股份有限公司 研究部

北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 C 座 100033

电话：010-66568888

传真：010-66568641

网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

北京地区联系：010-66568849

上海地区联系：010-66568281

深圳广州地区联系：010-66568908