

责任编辑:陈雯  
联系电话:021-63218991  
E-mail:718648415@qq.com

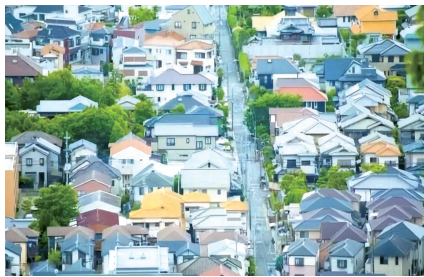
2024年5月6日

第 622 期

# 设计

## DESIGN BIWEEKLY

CONSTRUCTION TIMES



日本的“一户建”

# 多数增收不增利 建筑类下滑明显

## 54 家上市设计企业 2023 年报公布

□天 强

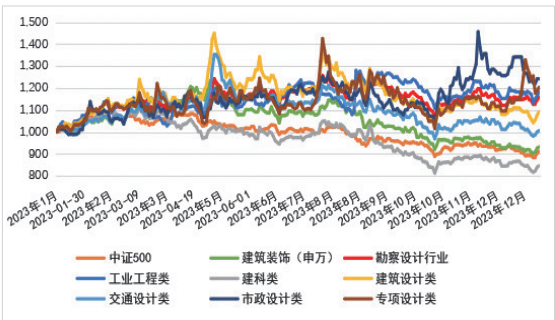
截至2024年4月30日,54家以工程技术服务为主业的上市企业(以下简称“上市企业”)已全部披露了2023年年度报告。本文以上市设计企业年报披露数据为基础,详细分析2023年行业整体和细分行业企业的经营情况,以企业各项财务指标的加总值、平均值及其增速为分析重点。

为保证分析结果客观性,对于细分行业的分析,仅挑选已披露年报企业数达到5家及以上的细分行业,即交通设计、建筑设计、市政设计、建科类、专项设计(含风景园林设计、建筑装饰工程设计)以及工业工程行业。

(注:本文数据均来源于wind数据库)

### 1. 市值表现:市政设计行业市值增幅最大

2023年全社会固定资产投资增速放缓,勘察设计行业企业整体业绩承压。同时,AI概念的爆发、“一带一路”的持续推进、房地产政策密集发布、“三大工程”的提出等,为勘察设计企业提供了新的发展机遇。一些上市企业紧跟行业趋势进行相关布局,助力了市值的提升。



2023年各细分行业以及相应对标行业市值变化情况

整体来看,2023年工程勘察设计行业市值指数增长15.9%,表现优于中小盘指数(-8.8%),也优于关联产业的建筑装饰(申万)指数(-6.8%)。市政设计类上市企业市值增长幅度最大,期间内市值指数增长24.3%,在六大细分领域中表现最佳,高出工程勘察设计行业9.2个百分点。专项设计和工业工程类上市企业市值指数增长幅度分别为20.4%和18.3%,分别高于工建筑设计、交通设计上市企业市值指数分别增长了9.2%和0.6%,虽然不及工程勘察设计行业整体,但高于中证500指数、建筑装饰(申万)指数。建科类上市企业市值指数下降15.4%,表现不及市场大盘。

### 3. 盈利能力:多数细分行业ROE下降,建筑设计、专项设计下降明显

2023年,53家上市企业平均净资产收益率(算术平均)为3.6%,同比降低2.7个百分点。从细分行业看,仅市政设计行业平均净资产收益率上升,其余均下降。

交通设计类企业平均净资产收益率水平最高,为9.1%,同比下降1.7个百分点。其中,于2023年下半年重组上市的中交设计净资产收益率达16.7%。

市政设计企业是唯一实现平均净资产收益率上升的细分行业,平均净资产收益率为5.8%,同比增长0.4个百分点,其中地铁设计的净资产收益率水平最高,达到18.9%。

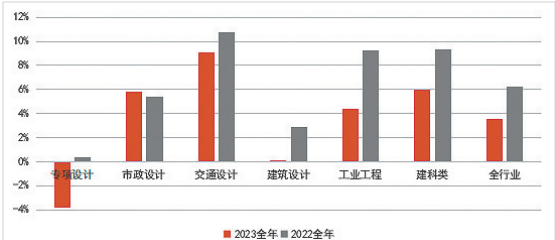
专项设计净资产收益率由正转负,仅杰恩设计实现增长。

2023年,54家上市企业平均销售毛利率(算术平均)为30.3%,同比小幅增长0.3个百分点。

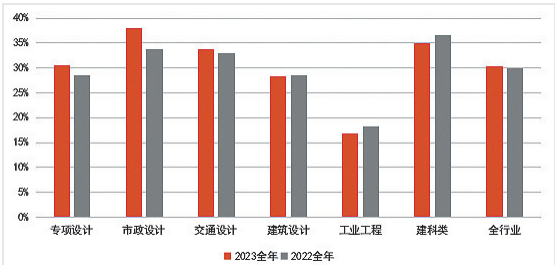
市政设计行业毛利率水平最高,增幅最大,同比增长4.2个百分点达38.0%,其中华维设计毛利率高达48.2%。

工业工程类企业毛利率水平最低,且降幅较大,2023年平均下降1.3个百分点至16.9%。经纬股份毛利率下降较明显,主要原因为业务结构发生改变,毛利率较高的电力咨询设计业务占比下降。

建科类毛利率下降幅度较大,同比下降1.6个百分点至35.0%。其中建科院由于公信和建筑设计业务市场开发成本投入增大,导致毛利率下降9.2个百分点。



2022-2023年各细分行业上市企业净资产收益率(%)



2022-2023年各细分行业上市企业销售毛利率(%)

### 5. 偿债能力:负债率、经营性现金流净额整体平稳

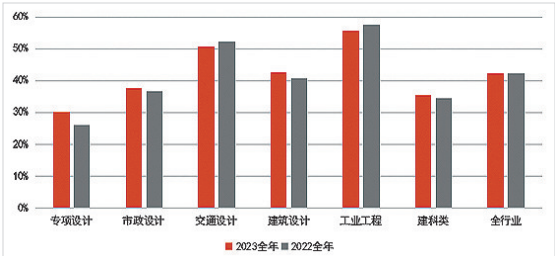
2023年,54家上市企业平均资产负债率(算术平均)为42.3%,同比下降0.1个百分点。

工业工程、交通设计的平均资产负债率水平较高,工业工程细分行业平均资产负债率降幅最大,下降1.6个百分点至55.7%,交通设计行业下降1.6个百分点至50.6%。

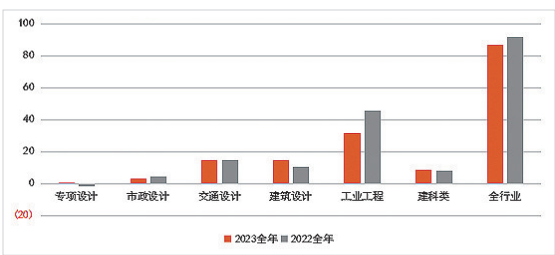
2023年,54家上市企业经营活动产生的现金流量净额为86.61亿元,同比下降5.0亿元。

工业工程细分行业经营性现金流净额有较大幅度下降,同比减少13.5亿元。

建筑设计企业明显在2023年加强现金流管理,同比增加4.3亿元,其中启迪设计由于收现情况较好,使得经营性现金流净额增加约3.0亿元。



2022-2023年各细分行业上市企业资产负债率(%)



2022-2023年各细分行业上市企业经营活动产生的现金流量净额(亿元)

### 重点速览

- ▲ 行业景气度整体上升,市值表现优于大盘水平,市值指数增长15.9%。
- ▲ 上市企业合计实现营业收入1894.63亿元,同比增长2.7%,工业工程类行业增幅最大,同比增长2.5%,专项设计企业下滑11.1%。
- ▲ 上市企业合计实现净利润(持续经营)89.9亿元,同比下降11.9%,仅市政设计行业实现增长。
- ▲ 上市企业平均净资产收益率(算术平均)为3.6%,同比下降2.7个百分点,建筑设计、专项设计企业降幅明显。
- ▲ 上市企业平均应收账款周转天数(算术平均)延长20.6天至210.3天,回款成为普遍难题,建科类行业周转天数增长幅度最大。
- ▲ 上市企业经营活动产生的现金流净额为86.6亿元,同比缩窄5.0亿元,建筑设计行业增幅最大。
- ▲ 上市企业研发费用合计78.9亿元,同比增长4.8%,研发投入持续加大,工业工程类企业研发费用增幅依旧领先。

### 2. 成长能力:整体增收不增利,市政营收、净利润双增长

2023年,54家上市企业合计实现营业收入1894.63亿元,同比增长2.7%,实现稳健增长。

工业工程类细分行业总营收增幅最大,同比增长2.5%,在各细分行业中表现最优。其中,东华科技新签订单实现较快增长,海外经营实现有力推进,总营业收入增速达21.2%。

市政设计行业总营收增幅较大,同比增长2.1%。其中,深城交的大数据软件和智慧交通系统营业收入大幅增长,营业收入增速达15.8%。

建筑设计、建科类、专项设计行业受宏观经济环境与地产行业下行影响,营业收入分别同比下降1.4%、2.0%、11.1%,各细分行业内增速最高的企业分别为建科股份、华建集团、杰恩设计。

交通设计行业营业收入同比增长0.4%,基本保持平稳。

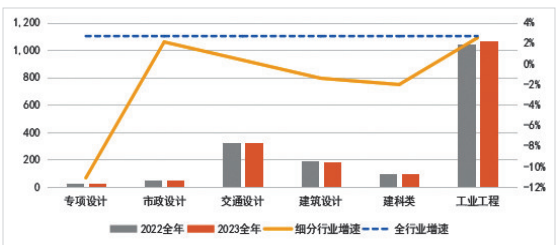
2023年,剔除一家数据异常的上市公司,其余53家合计实现净利润89.9亿元,同比下降11.9%,行业内较多企业出现增收不增利的情况。从细分行业看,多数企业净利润下滑:

市政设计类企业整体净利润情况较好,净利润同比增长10.6%,优于行业平均水平,5家上市企业中有3家保持正向增长。

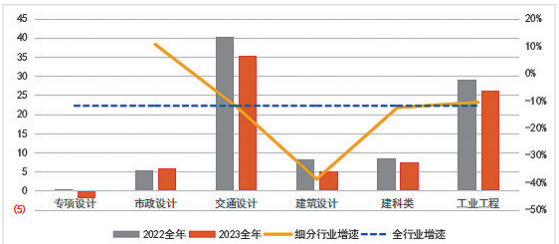
工业工程类企业之间的差异较大,部分企业净利润下降。同时也存在业绩增长显著的企业,中国海诚工程总承包业务快速发展,营业收入和毛利率均实现增长,净利润增长50.23%。

专项设计行业降幅最大,净利润由正转负。其中,山水比德亏损缩窄,杰恩设计实现正向盈利。

建筑设计行业全年面临严峻的考验,行业净利润同比下降38.8%。受宏观环境影响多数企业净利润下滑,仅3家建筑设计企业营收及净利润实现增长,启迪设计因外部环境影响计提大额减值约3.3亿,导致净利润下滑明显。



2022-2023年各细分行业上市企业营业收入与增速(亿元,%)



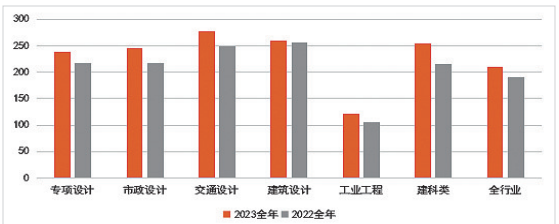
2022-2023年各细分行业上市企业净利润与增速(亿元,%)

### 4. 运营水平:回款成为普遍难题,各细分行业平均应收账款周期延长

2023年,54家上市企业平均应收账款周转天数(算术平均)为210天,同比增加20.6天,增长幅度为10.8%,各细分行业应收账款周转天数均延长。

建科类应收账款周转天数增长幅度最大,同比增加37.4天,增长幅度为17.3%,上海建科为107.3天,在建科类企业当中回款情况最好。

工业工程类企业回款周期最短,平均为121天,较上一年增长15.9天,中国海诚、东华科技分别为30.5天、38.6天,回款情况低于工业工程类企业。



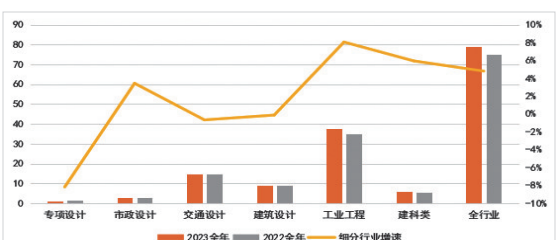
2022-2023年各细分行业上市企业应收账款周转天数(天)

### 6. 科技研发:工业工程、建科类研发投入增速较快

2023年,54家上市企业研发费用合计78.9亿元,同比增长4.8%,高于营收增速约2.2个百分点,研发投入力度持续加大。

工业工程类企业研发费用增速最快,同比增长8.1%,海油工程、镇海股份研发费用突破11亿元,永福股份研发费用增速达30.2%。

建科类和市政设计企业研发费用增速分别为5.6%和3.4%,建科股份、深城交在各细分行业里增速最快,增速分别为21.4%、4.6%。



2022-2023年各细分行业上市企业研发费用与增速(亿元,%)

## 吉林省勘察设计企业“40强”入选重点帮扶名录 旨在推动行业高质量发展

4月26日,吉林省住建厅发布2024年度省级重点帮扶40户勘察设计企业名录。

这份名单中的设计院涉及电力、市政、水利、建筑、铁路、黄金、林业、石油、通信等多个领域。

通知中提到,对名单中的企业实施一、点对点的帮扶,是为了全面实施“一主六双”高质量发展战略,大力推动吉林省的勘察设计行业发展。而能否进入该重点帮扶勘察设计企业名录,主要依据企业生产经营情况、近两年信用评价结果、施工图联审系统质量动态监管情况。

进入该名单中的设计院能得到什么样的帮扶呢?通知中提到,各级主管部门会强化日常联系服务,在招标投标、创优争先、信用评价、科技创新、人才培养、项目承揽、出省经营等方面都将提供优良的

政务服务,及时化解企业在生产经营中遇到的困难和问题。

其实,吉林省在2023年也发布过一份勘察设计企业帮扶名单,不过当时只有20家勘察设计企业,而今年帮扶名单扩大到了40家企业。

虽然称该名单为重点帮扶名单,但称其为吉林省勘察设计40强名录亦不为过,因为名单中大部分设计院都是吉林省各领域内无可争议的头部设计院。排名第1的机械工业第九设计研究院股份有限公司,是我国专业从事汽车工厂规划、设计和建设的甲级设计研究院,被誉为“中国汽车工厂设计的摇篮”。排名第4的东北电力设计院是新中国成立后的第一家电力勘察设计企业,算得上是新中国成立初期勘察设计行业的奠基者。

(吉林省住建厅)



## 中国“一户建”要来了吗?

4月17日,浙江丽水市新闻传媒中心认证的微信号“丽水人居”发布文章称,丽江碧湖区块“定制化”低密度住宅地块将出让,可以单个业主拿地建设,多业主联合竞买,在指定的土地单元内,建设方式可由业主“量体裁衣”,项目总面积约16亩,容积率约0.7。4月28日,丽水市自然资源和规划局莲都分局工作人员表示,业主拿地后,建设单位需自行寻找,自行设计。相关部门将推出详细的设计规范条件。

该地块分为A、B、C三个区块,共由6宗小宅地组成,容积率均为0.7-0.8。A地块总面积3652平方米,分为4个小地块出让,从818平方米到989平方米不等;B地块总面积2097平方米,预计房屋幢数2幢;C地块总面积4312平方米,预计房屋幢数5幢。6宗小宅地将分别进行挂牌出让。户型上,可以选择保持原有的两户布局,享受惬意自在的“拼户建设”;也可选择将两户合并为一户,根据个性化需求自行设计并施工,拥有一方自由的小天地。

据丽水市自然资源和规划局工作人员介绍,购地后,建设单位需自行寻找;不提供具体设计图,需自行设计。相关部门将会推出详细的设计规范条件,推出时间未定。

据丽水相关部门一名工作人员介绍,只要符合建筑规划设计条件并通过审批,无论是户型设计、室内装修,还是房屋风格、外立面、庭院布局、景观设计、内部构造等,都根据业主个性化需求定制。此外,可竞拍的业主无户籍限制,多业主联合没有数量上限,每起拍价在200万至300万元,竞拍成功后无须通过成立公司的形式建房。

这种私人定制化的独门独户的房子类似于日本的“一户建”。一户建是日本一种常见的住宅形式,相当于中国的别墅概念。这种住宅通常远离市中心,由一个小院、停车场、部分私有道路组成,以及2至3层的木造小楼,面积在100平方米到300平方米之间。比如动画片里机器猫和大雄的家就是一户建。

一户建的起源,最早可以追溯到20世纪二战之后。日本经历美军轰炸之后,城市的战损严重,但是远郊的房子却幸存下来。人们流离失所,仅存的这些房子就成为当时人们眼中的“香饽饽”。

租房市场鱼龙混杂,社会矛盾开始显现。对此,日本政府在1946年颁布房租管制命令,通过限制房屋租金和颁布一系列保护租客的条款来改善这种乱象。而房东们因为对租金限制不满,所以减少了市场的供应量,住房短缺问题进一步恶化。

到了50年代初期,日本政府又接连颁布了《住房金融公率法》和《公营住房法》这两部法律,并给居民提供贷款,让他们可以自己盖房,从而解决住房短缺问题。这就是日本“一户建”的由来。

进入60年代之后,日本经济开始腾飞,日本人口也迎来了快速增长。一栋栋“独户”的别墅(一户建)开始遍地开花,并逐渐从城郊向市中心延伸。

虽然说“一户建”类似于别墅,但是和

我们认知里的别墅还是有区别的。在国内,别墅几乎是“豪华、奢侈”的代名词。但是一户建的占地面积和房屋面积都不大,面积约在100平方米到300平方米之间,是和公寓不相上下的建筑形式,大多追求简约、实用。

“一户建”之所以受日本民众欢迎,主要是可以私人定制,不光可以自住还可以买卖。由于日本的土地是私有的,买一块地,业主可以自由设计和修建喜欢的房型,还可以传承给子孙后代。不仅自己住得舒服,还可以作为民宿等业态出租,所以还吸引了很多的国外投资者。

一户建每平方米的价格为日元20万到60万为主(人民币1.3万元到4万元左右),既可以业主自建,也会有一些建筑公司建好之后出售。但是一户建所有的后期费用都得业主自己承担,比如维修、翻新等。另外没有任何其他服务了,例如垃圾清运,植物养护等都是业主自理了。

虽然日本的土地资源稀缺,但是“一户建”的数量却相当庞大。根据日本总务省在平成30年对土地统计调查结果显示,“一户建”在日本全国有2876万户,占比约为53.6%。一方面是城市建筑密度奇高,另一方面却是“一户建”大行其道,这是为什么呢?

在日本文化中,普通民众非常注重个体空间与社交空间的平衡。尽管城市拥挤,但日本人注重个人隐私,更倾向于拥有独立的住宅,可以在家中享受到更多的自由。同时,日本人也非常重视社交,社区活动与邻里关系在他们的生活中扮演着重要角色。而一户建正好满足了这些需求。

那丽水这次推出的“微小宅地”是由于什么原因呢?

浙江作为“高质量发展,建设共同富裕示范区”的试验田,“由居民自己拿地,自己建设,不断追求美好生活”的方式,也不失为一种“创新”。这种方式对很多城里人,确实非常有吸引力。当然也不排除现在房地产行业下行,大块的土地出让效果不佳,而采取分割成更小单元来出售,能吸引更多客户。

在当下房地产低迷的情况下,这种自建的方式能够在一定程度上盘活土地市场。也能够倒逼开发企业潜心打磨产品,建造出真正的好房子。对于建筑师来说,也是一个利好消息。虽然大项目少了,但是单一客户的需求会越来越多。需要有经验的建筑师,能控得住场,出得了好作品。

那“一户建”能否在国内广泛推广呢?易居研究院研究总监严跃进分析,在监管上会出现挑战,业主们的诉求可能不同,可能会对建筑的容积率、设计、绿化、消防等产生影响,传统设计规范的标准等难以适用。同时,此类业主城镇购地“定制”模式推广可能性不大,丽水比较特殊,本身房地产市场并不非常紧张,注重环保,比较宜居,在住房改善上有更多空间。但本次丽水推出的“定制化”也是一种探索的模式,总体还是要给予鼓励。

(综合报道)