

园林工程行业分析报告

作者：陈森

随着经济的持续快速增长和城市化进程的不断加快，政府对城市环保的重视程度逐渐提升，城市居民对环境改善的需求日益增强，我国园林绿化建设投资的力度正在逐渐加大，城市园林绿化进程突飞猛进。

一、行业概况

城市园林绿化工程是农业和林业发展市场化的结果，从起初简单的树木种植、城市绿化到后来的工艺设计、假山工程等对城市面貌产生重要影响的工作内容，甚至人工湖和人工河的设计和建设，都属于园林绿化的范畴。大体上园林绿化可以分为市政园林和地产园林量大领域。

地产园林主要是大型居住区、酒店等私用空间的园林，是最贴近人们日常起居生活的院落园林，其星罗棋布地镶嵌在各个环境中，对景观和生态效益要求高。主要功能包括改善小气候、遮荫降温、调节气流、净化空气等生态功能；分割空间、增加层次、四季色彩季相变化等美化环境功能；提供场地、增进交流、怡心养性等社会功能。

市政园林主要包括道路、绿道、公园、广场、街道、林地、湿地、滨水区等城镇公共空间的园林，是城镇中唯一具有生命的基础设施。它是基于政府责任和义务为人们提供有偿或无偿公共产品和服务的公益性园林，是提高人民生活水平和对外经济开放的基本条件。大面积的生态绿地景观、丰富的户外游憩活动场地及悠久的历史名胜，是人们工作、文化生活、教育、娱乐、休憩、减灾和抗风险不可缺少的重要栖息地，对城镇景观面貌、环境保护、社会与经济文化的发展、生态文明建设起着全面的重要作用。

二、行业特点

我国园林行业发展与西方国家相比起步较晚，这与我国的经济状况相关联。我国园林行业的主要特点如下：

1、市场集中度低，同质产品议价能力不强

园林绿化行业中小企业众多，根据中国园林网的统计，截至2016年12月31日，具有全国城市园林绿化企业一级资质的企业有1351家，具有风景园林设计甲级资质的企业有280多家，二、三级企业数量众多，呈现“大行业，小公司”的竞争态势，具有良好品牌，能提供创新性产品的企业处于少数，导致产品同质性明显，从而使作为承包方的园林企业议价能力不强，只能通过低价中标等压缩利润空间的方式获取项目。

2、高端设计不足，外资设计机构“入侵”

我国广阔的园林绿化市场吸引着众多外资设计机构，如泛亚国际、贝尔高林、EDSA、易道、美国XWHO设计公司、加拿大奥雅等，活跃于度假酒店、别墅、高尔夫球场等高端设计市场，而我国本土园林企业大多服务于中低端领域，设计方面急需获得加强和提升。

3、垫资施工，加大园林施工企业负担

园林绿化工程施工领域一个显著特征是“前期垫资，分期收款”，所谓“垫资”是指承包人用自有资金（包括对外融资）为发包人垫付工程费用，“分期收款”是指随着工程进度的推进，承包方按照工程量向发包方申请进度款，但按照《建设工程价款结算暂行办法》，工程初期最高可获得30%的预付款，在工程竣工之后，最高可获得80%的工程款（包括前述预付款），其余款项则被用作保证金。“垫资施工”虽然是市场主体的一种经营行为，但园林绿化市场目前还是甲方市场的情况下，甲方拥有绝对话语权，施工企业不垫资就承揽不到工程，垫了资就有可能收不回工程款，经营风险加大，对施工企业的资金实力要求很高。

4、融资渠道单一，资金缺乏限制发展

由于园林工程领域存在“前期垫资，分期收款”的特点，在项目过程中又有投标保函、履约保函、项目运转资金和工程结束时的质量保证金等资金需求，使得工程施工时对自有资金占用较大，而银行贷款则偏好于土地或房产抵押，这对轻资产的园林企业来说往往很难拿到银行贷款，企业的发展空间严重受限。

5、存在行业壁垒

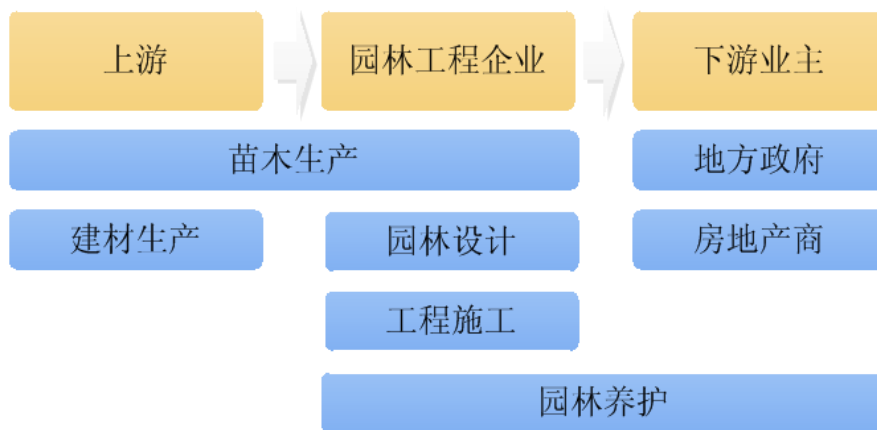
根据国家住建部 2009 年发布并实施的《城市园林绿化企业资质标准》，城市园林绿化企业按相关资质标准进行分级，具体规定如下：

	一级	二级	三级
主要资质标准	注册资金且实收资本不少于 2000 万元；企业固定资产净值在 1000 万元以上；企业园林绿化年工程产值近三年每年都在 5000 万元以上；	注册资金且实收资本不少于 1000 万元；企业固定资产净值在 500 万元以上；企业园林绿化年工程产值近三年每年都在 2000 万元以上	注册资金且实收资本不少于 200 万元，企业固定资产在 100 万元以上
主管部门分级管理规定	省、市、自治区建设行政主管部门初审，报国家住房和城乡建设部审批、发证	省、市、自治区建设行政主管部门审批、发证、报国家住房和城乡建设部备案	所在地城市园林绿化行政主管部门审批、发证，报省、市、自治区建设行政主管部门备案
经营范围	可承揽各种规模以及类型园林绿化工程；各类型绿化养护工程及500平米内配套建筑等	可承揽各种规模以及类型园林绿化工程；各类型绿化养护工程及500平米内配套建筑等	可承揽各种规模以及类型园林绿化工程；各类型绿化养护工程及500平米内配套建筑等

上述资质要求对行业内公司的发展产生较大的资质壁垒。

三、园林公司产业链

总体来说，园林公司的产业链较为简单。上游苗木生产商市场竞争充分，部份园林公司自建苗木生产基地，能够自行供应一定量的苗木品种，对苗木当期生长状况及市场行情有相当的理解，仅有部份珍贵苗木品种供应商能够具备较强的议价能力。园林公司市政业务与地产业务的业主分别是地方政府和房地产商。由于园林工程企业间本身设计能力和施工水平没有显著差异，行业依赖下游订单驱动，企业都高度关注规模扩张，因此议价能力不强，在现金流和账期方面受到的压力更大。



图一 园林公司产业链

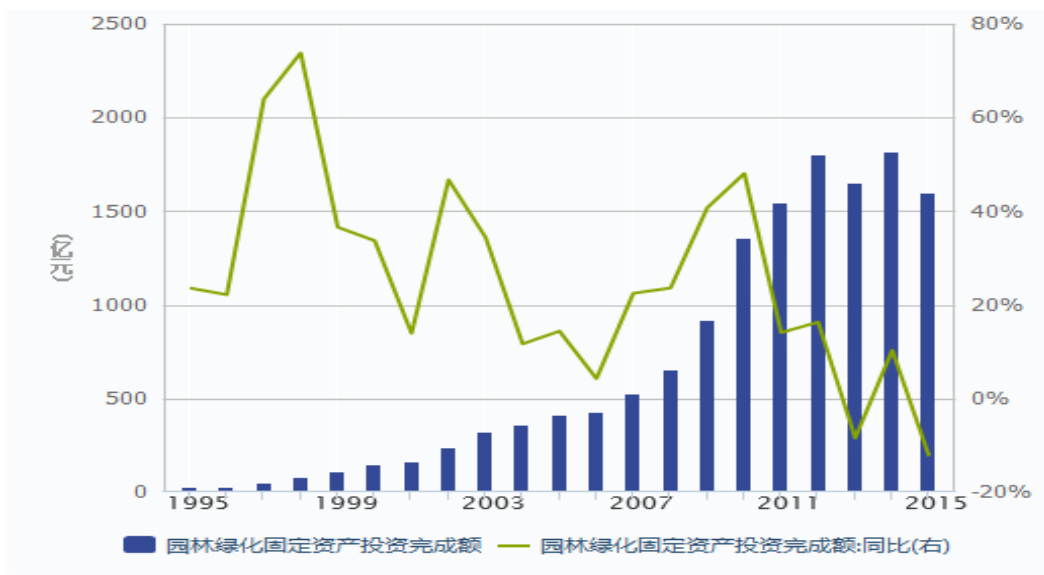
四、行业发展状况

我国园林行业目前已初具规模，根据国家统计局统计，截至 2012 年底，我国城市绿地面积达到 2,367,800 公顷，城市公园绿地 517,800 公顷，建成绿化覆盖率 39.6%，人均公园绿地面积 12.26 平方米，城市园林绿化建设投资额 23,800,400 万元。

根据中国风景园林网（www.chla.com.cn）发布的《中国城市园林绿化企业经营状况调查报告（2010-2011 年度）》显示，截至 2012 年底，我国园林企业数量总计已超过 16,000 家。根据中国景观网（www.cila.cn）的统计，截止 2014 年 7 月全国具备城市园林绿化一级资质的企业就有 729 家。园林行业呈现出一片繁荣景象。

1995 年以来，园林绿化固定资产投资完成额经历了较大的发展，从 1995 年的 27.5 亿元增长到 2015 年的 1594.7 亿元，增加了近 56 倍。1995 年至今我国园林绿化固定资产投资完成额及增长率如下图所示：¹

¹ 数据来源：wind 行业中心



图二 园林绿化固定资产投资完成额及增长率

从 2010 年起，固定资产投资完成额虽然有减缓增加的趋势，但是依旧维持在较高的水平，随着 2016 年我国基建的高速增长以及 PPP 的大力推进，我们可以预期到在未来的几年园林行业能够达到更高的增速，拥有更好的发展契机。

受益国内基础设施建设稳步推进和 PPP 放量，园林工程板块业绩表现最佳。园林工程板块是建筑装饰中业绩表现最佳子板块，14 家园林工程企业中 12 家公司已经公布业绩预告，其中 11 家实现正增长，板块业绩卓越，8 家最低业绩增速在 30% 以上。可以预测园林工程板块企业业绩前景可观。

国内园林行业的强势发展主要受益于 2016 年以来我国基建投资增速保持相对较高的水平，同时 PPP 获得大力推进，使得园林工程企业获取巨量订单的同时，业务模式也得到优化，利润率有所提升。2017 年 PPP 进入业绩释放年，推动园林工程企业业绩持续高速增长。