

“像造汽车一样建房子”

“装配式建造”迎来城市更新万亿级风口

今年5月,国务院印发《城市更新“十五五”规划》,明确提出“发展智能建造”“推广装配式装修”“提升装配式装修应用比例”“稳步发展装配式建筑”等内容。未来5年,“装配式”建造方式将进入加速推进的快车道。

站在“十五五”的新起点上,装配式建筑与装配式装修行业如何抢抓城市更新发展机遇、在存量市场中如何寻找新的增长曲线?近日,记者采访了多位行业专家、企业代表,针对这些话题进行深入探讨。

城市更新具有广阔市场空间

“十五五”期间,实施城镇老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂房改造、城市基础设施更新改造等城市更新重点任务,涉及直接投资规模巨大,不仅可以重塑功能空间、再造产业生态、营造消费场景,提升存量资源价值,还将带动数十万亿元的投资和消费。这为装配式建筑和装配式装修提供了广阔的应用场景。

“在存量市场中,装配式建筑和装配式装修能够发挥很大的作用,市场前景同样广阔。”北京市住宅产业化集团股份有限公司董事长王伟说,特别是模块化建筑,能够在短期内实现建筑的快速拆除、重建到入住,稳定市场预期。另外,装配式装修可以在不破坏原有设施的情况下,能够实现快速翻新、快速入住,市场接受度会越来越高。

国际标准化组织(ISO)装配式建筑分委员会主席尹伯悦认为,装配式建筑或装配式装修是未来五年乃至更长时期,行业发展的必然趋势。“未来,城市更新和绿色发展离不开新型工业化的建造方式,同时,出口海外市场潜力巨大。”他举例,山东省日照市近年来大力发展装配式建筑,推动建筑业全产业链协同集聚,产品挺进国际市场。今年一季度,完成建筑业总产值近100亿元。

随着装配式建筑的飞速增长,我国装配式装修行业也迎来了持续快速发展。华耐家居首席战略官文军透露,中国装配式装修行业市场规模在过去十年间,每年都保持快速增长态势。他认为,《规划》明确提出“推广装配式装修”,这是政策层面的重要信号,未来市场空间广阔。

在探索实践中加快落地应用

面对万亿级存量市场,一批先行企业已经在探索中积累了宝贵经验。

中建海龙科技有限公司总工程师王琼介绍,在北京西城区三里河一区28号楼“原拆原建”项目中,中建海龙用156个混凝土模块、46天完成结构封顶,较传



北京定慧寺北地块保租房项目智能建造技术吊装现场。 新华社发



中建海龙自主研发的智能建造技术工厂智造现场。 新华社发



信阳小桥胡同旧居改民宿项目。

统方式缩短75%工期,让54户居民从搬出到迁入新居不到6个月;全国规模最大采用模块化建造方式的城市更新项目、上海市首个混凝土模块化建造工程——徐汇区田林路65弄旧住房拆除重建项目中,在智能工厂内完成结构施工、水电管线、卫浴设施及室内装修的整体集成,制造出完整的“模块化房屋空间”,再运输至现场安装。这减少了对高密度城区交通、周边环境的干扰,



北京建融家园项目室内实景。

1044户回迁居民告别了煤卫合用的工人新村,搬入环境舒适的小区,住进精装的电梯新房。

北京市住宅产业化集团的实践则聚焦于城市更新公建改造保租房项目。位于南中轴的CCB建融家园项目(大红门),将装配式装修融入其中。在不破坏原有结构基础上,采用整体卫浴,实现同层排水、同层通风。CCB建融家园南礼士路店装修改造项目,结合层高和进深的特点,通过外

部加固和内部引入装配式装修,将一栋1976年的老房子重新活化为单层+复式的多种空间形态保障性住房。

“局装、旧改是撬动C端的关键场景:城市更新中的老旧小区改造为装配式内装提供了极佳切入点。”对企业来说,文军强调,要提升产品研发能力、构建系统的交付能力、主动协同产业链(部品制造、交付服务等)。“既要满足商业类项目需求,也要积极迎接城市更新带来的存量市场机会。”

各方协同发力培育新增长点

城市更新涉及范围广、主体多、建设任务纷繁,是一项复杂的系统工程。“十五五”时期,加快推动装配式建筑与装配式装修在新场景大规模落地应用,需要政府、企业、社会多方协同发力。

“城市更新为行业提供了真实的应用场景,但必须同时按工业化产品思路改变传统工程组织模式。”王伟指出,虽然消费者对装配式装修的接受度在提升,但是产业升级仍需要政策端提供系统性支持。

万华生态新家装集团总裁、海众集成房屋科技有限公司董事长刘湘文认为,装配式装修是激活存量市场,扩大内需的关键杠杆。同时,还能对存量房改造提供“精准服务”的新模式。她建议,在政策端,将装配式装修纳入“以旧换新”补贴体系,降低消费门槛;在供给端,加强标准体系建设,推动部品部件通用化;在人才端,建立“政校企”协同培养机制。

《规划》从建设好房子、好小区、好社区、好城区四个方面,对提高居民居住和生活品质作出了部署,为装配式建筑与装配式装修提供了全新的发展路径。但这条路不会自动铺就。它需要坚持创新而非故步自封、需要耐心培育而非急于求成、需要协同合作而非单打独斗。

当装配式建筑让“像造汽车一样建房子”从口号变成现实,当装配式装修成为直达“好房子”的最后一公里,才会真正形成激活存量市场的新增长点。

据新华社电