

满足居民对“好房子”的期待 城市更新,把“预制房”推上风口

“预制房”最早兴起于20世纪50年代,2000年前后进入中国,在环保要求、劳动力紧缺以及政策鼓励的共同作用下逐步兴起。应用场景从住宅领域扩展至商业、公建、医院等,进一步深入城市更新、商业改造、家装翻新等存量市场,走进千家万户。

如今在房地产行业的深度调整期,预制房在政策和市场需求的双重推动下,站上了一个风口。

北京、广州、湖南都是发展较快的省市,其中广州的势头最猛。据《广州市大力发展智能建造与工业化建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》,2026年起,广州所有新住宅都要做成装配式建筑;到2030年底,十栋新建建筑中至少八栋是装配式建筑。

国务院印发的《城市更新“十五五”规划》(下称《规划》)明确提到,到2030年,将改造11.5万个老旧小区、1500个老旧小区厂区——这是“十五五”时期城市更新的主要指标之一。在实际操作中,改造这些房子往往施工条件苛刻,住户又不愿忍受过长的工期,装配式建筑“快速施工、品质可控、减少扰民”的特点正好满足一定的市场需求。

记者走访北京、深圳、湖南等地的头部企业后了解到,装配式建筑已经形成了自己的技术体系,城市更新、家装改造的需求释放,也给了装配式建筑更多的发挥空间。但目前行业发展仍然面临考验。对企业而言,成本、产业链、标准是三道并不易答的大题。



岳阳市湘阴县金煌家装旗下的蓝天豚工厂,工人正在作业。



装配式建筑90%在工厂预制。



参观者在住博会上了解绿色低碳好房子的展出内容。

新华社发

在工厂里“预制”房子

398个钢结构模块箱体,由17.5米长的板车运抵现场,经过25天组装施工,组成了湘潭综合保税区宿舍大楼——每间宿舍室内面积约30平方米,月租为650元,自带家具、拎包入住。

它的生产厂商是湖南建投旗下的中湘金麟甲模块化建筑有限公司(下称“中湘金麟甲”)。

在生产车间里,房间的“钢骨骼”渐渐长出来。一卷卷钢板开卷、校平,被送进辊压成型机,冷弯、冲孔几分钟后就变成一根根薄壁钢梁。钢板厚度只有3.5毫米到4毫米,冷弯成型后,却能撑起一栋宿舍楼。

这个8000平方米的车间没有想象中的飞扬尘土和刺耳机械声。钢梁被按图纸拼成框架,再依次装上墙板、铺好地板、布好管线、配好家具,一间房间就“拼”成了。整个工厂一个月能产出300多套房间,而流水线上的工人只有十来个。

“90%在工厂预制,只留下10%的现场工作量,钢材还可以100%回收利用。”中湘金麟甲副总经理谭刚龙对记者介绍。

这些房间在工厂中拼好后,被运输至五湖四海:有的运到工厂、学校,建成拎包入住的宿舍;有的装进集装箱出海,两个月后在印尼变成三栋宿舍楼;还有的做成太空舱样式,出现在景区的民宿和营地。

经过十余年发展,装配式建筑的技术路线已经清晰。

按材料结构划分,装配式混凝土结构(PC)成为住宅主流;装配式钢结构(SS)主要应用于公寓、员工宿

舍、商场等场景,湘潭综合保税区即采用这种结构;装配式木结构(ZM-JS)则更多用于对防震、防水要求不高的观赏性建筑。

按工厂化程度,则可以分成PC构件式和模块化(MIC)——前者是把墙板、楼板一片片在工厂做好,运到现场拼装,后者是把整个房间连同家具在工厂造好。此外,在住宅内部,还延伸出装配式装修这个分支。

在地产行业下行期,装配式建筑反而找到了快速发展的机遇。

一方面,这种工业化的生产方式能够节能减排,也能回应人工短缺、建造方式转型等问题;另一方面,它符合政府对“好房子”的定义,踩上了城市更新的新风口。

装配式建筑的发展离不开政策的支持。

2016年至今,国务院办公厅、住房和城乡建设部和各地方政府等通过强制装配率、示范项目、土地出让要求等方式推动产业发展。

如今,装配式建筑已在全国开花:在北京,根据《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》,2025年起,每两栋新建建筑(所有类型)中,就有一栋是装配式建筑。

广州干脆一步到位——根据《广州市大力发展智能建造与工业化建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》,2026年起,所有新住宅都要做成装配式建筑,到2030年底,十栋新建建筑中至少八栋是装配式建筑。

湖南也是发展势头较猛的省份之一,据《湖南日报》报道,2026年1月—4月,在全省新建筑中,近70%是装配式建筑,同比提升8.2个百分点。

点。

根据相关数据,2025年全国新建装配式建筑面积为16.1亿平方米,每十栋新建建筑中,至少三栋是装配式建筑;其市场规模约1.34万亿元,预计2026年增长9.4%至1.47万亿元。

城市更新成为“催化剂”

装配式建筑之所以能搭上这列快车,原因有二。其一,城市更新包含危旧楼改造、存量房翻新、低效空间盘活等多种场景,体量足够大,而装配式建筑这种工业化建造方式,施工更快、污染更小,能够匹配城市更新对效率和环保的要求;

其二,装配式建筑原本在标准化、重复性的场景中更能发挥优势,但城市更新中,大部分老旧建筑部件都是非标的,施工环境也较为复杂,这就对装配式建筑的技术和生产提出了更高要求。大量的实践和高要求,恰好能让其技术快速“催熟”。

以危旧楼改造为例,这个场景中最敏感的是时间、交通、安全和居民周转成本。

北京西城区三里河一区28号楼项目就是典型案例。这里是西城区第二个“原拆原建”试点项目,由中国建筑国际集团有限公司(下称“中国建筑国际”)旗下的中建海龙科技有限公司(下称“中建海龙”)负责施工改建。

该楼于20世纪70年代建成,存在墙体开裂、设备老化等诸多安全隐患。此外,小区紧邻一所小学和多个部委办公楼,施工环境对噪声、扬尘极为敏感。

(下转03版)