

如何打造好企业主导 的住宅产业化基地

□ 谢其盛 高 祥

摘 要 介绍我国当前住宅产业化基地的基本形式,以及我国住宅产业化基地在推进过程中面临的问题和存在的困惑和误区,并提出解决的具体办法。

关键词 住宅产业化;产业联盟;部品件;康居示范工程;成套技术;四节一环保

1、我国住宅产业化基地的两种形式

随着中国住宅产业化事业的进一步向前推进,建设部所批复我国住宅产业化基地已达八个之多,住宅产业化基地对我国节能省地型建筑的推广有着重要意义。如天津建工集团二建公司是我国第一个通过论证的国家级住宅产业化基地;接着北新建材集团有限公司以研发钢结构住宅体系的国家级住宅产业化基地;山东海尔集团以整体厨房整体卫浴、商用家用中央空调及家庭智能化为核心的住宅产业化基地;温州正泰集团以住宅电气部品为核心技术国家级住宅产业化基地;合肥经济开发区是第一个以地方政府为主导的国家级住宅产业化基地;济南力诺瑞特新能源有限公司是第一个太阳能行业的国家级住宅产业化基地;广东万科房地产公司是国家刚刚批复的成为住宅产业联盟型的国家级住宅产业化基地;深圳市作为我国第一个国家住宅产业化综合试点城市。国家级住宅产业化基地的成立,对我国住宅产业化的推广和示范、发展有了重大的推进作用。

当前,我国国家级住宅产业化基地大致可分为两种形式:一种是企业主导的住宅产业化基地,如天津二建、北新建材、青岛海尔等;另一种是政府主导的住宅产业化基

地,如合肥经济技术开发区等。这其中企业主导的占绝大多数,企业主导的国家级住宅产业化基地,而且基本上是以大型房地产开发、建材、电气等龙头企业为主导,起到发挥示范、引导和辐射作用。



建设部领导参观安徽住宅产业化基地模型

2、住宅产业化相关政策及精神领会:

建设部于2006年6月21日下发了“关于印发《国家住宅产业化基地试行办法》的通知”。通知要求为贯彻落实《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发[2003]18号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》(国办发[1999]72号)文件的精神,依据《建设事业技术政策纲要》(建科[2004]72号),制定《国家住宅产业化基地试行办法》。通知指出建立住宅产业化基地,对于推动住宅产业现代化,大力发展节能省地型住宅,提高住宅质量、性能和品质,满足广大城乡居民改善和提高住房条件,具有重要意义。建设部将选择3~5个城市,十多个企业联盟或集团开展国家住宅产业化基地试点工作。

该试行办法提出了建立国家住宅产业化基地的指导思想与目的。建立国家住宅产业化基地要坚持科学发展观,依

靠技术创新,提高住宅产业化水平,大力发展节能省地型住宅,促进粗放式的住宅建造方式的转变,增强住宅产业化可持续发展能力。建立国家住宅产业化基地,培育和发展一批符合住宅产业化要求的产业关联度大、带动能力强的龙头企业,发挥示范、引导和辐射作用。发展符合节能、节地、节水、节材等资源节约和环保要求的住宅产业化成套技术与建筑体系,满足广大城乡居民对提高住宅的质量、性能和品质的需求。

该试行办法还指出了住宅产业化基地的主要任务。产业化基地应研发、推广符合居住功能要求的标准化、系列化、配套化和通用化的新型工业化住宅建筑体系、部品体系与成套技术,提高自主创新能力,突破核心技术和关键技术,走出一条科技含量高、经济效益好、资源消耗低、环境污染少、人力资源优势得到充分发挥的新型工业化发展道路,提升产业整体技术水平。鼓励一批骨干房地产开发企业与部品生产、科研单位组成联盟,选择对提高住宅综合性能起关键作用的核心技术,集中力量开发攻关,形成产学研相结合的技术创新体系,带动所在地区的住宅产业发展。

该试行办法明确了关键技术与成果的内容。关键技术与成果应符合国家住宅产业化现代化的发展方向,适应城乡住宅发展需求,符合“四节一环保”的要求,并具有一定的先进性和较高的系统集成,技术成熟可靠,便于推广应用。关键技术领域主要包括:一、新型工业化住宅建筑结构体系;二、符合国家墙改政策要求的新型墙体材料和成套技术;三、满足国家节能要求的住宅部品和成套技术;四、符合新能源利用的住宅部品和成套技术;五、有利于水资源利用的节水部品和成套技术;六、有利于城市减污和环境保护的成套技术;七、符合工厂化、标准化、通用化的住宅装修部品和成套技术等。

3、企业及政府主导住宅产业化基地的组成

企业主导的住宅产业化基地主要有五个中心组成:一是研究中心。包括规划设计、产业技术研究、项目管理等。二是建材设备生产供应仓储中心。其部品件包括电梯、空调、可视对讲、内装修材料、门窗、保温材料、外墙面砖、钢材、水泥、地热、各类砌块、橱柜、太阳能、电线电缆、卫生洁具、智能化等其他部品件。三是项目推广中心。其包括工程建设单位、工程装修单位、园林设计单位、园林施工单位、物业管理公司等。四是检测中心。其包括检测机构、质监机构。五是展销中心。

政府主导的住宅产业化基地的也是由五个园区组成,但它是由国家部委利用政策引导,地方政府利用优惠政策形成的住宅产业化基地,以园区和产业联盟的形式出现:一是研发园区;二是工业园区;三是示范园;四是物流园区;

五是核心就是吸引产业关联大、带动能力强的龙头企业,构筑产业联盟。

4、企业主导住宅产业化基地存在的误区

企业主导的住宅产业化基地在规划和建设过程中,往往受到地方政府政绩的影响。多数都以园区的形式出现,但地方政府会要求,你这个园区要投入多少固定资产,每年要完成多少产值,要建多少工厂等具体要求。其实这些都是住宅产业化基地建设过程中存在的阻力和误区。企业主导的住宅产业化基地有很明确的要求,鼓励一批骨干房地产开发企业与部品生产、科研单位组成联盟,选择对提高住宅综合性能起关键作用的核心技术,集中力量开发攻关,形成产学研相结合的技术创新体系,带动所在地区的住宅产业发展。至于在你这个园区里要建多少部品件生产工厂,投入多少固定资产,完成多少产值,并没有明确的要求。如果企业的主业一直是从事某个部品件的生产与销售,并积累了较丰富的经验和拥有较高的技术含量,并有一定的市场销售渠道,就可以在这个部品件方面加以发展和延伸。如果在某个部品件方面没有从事过生产和经验积累,就盲目地上项目,风险将是非常大的。其误区可以从以下几个方面加以总结。

误区一:片面追求大而全

一些国家级住宅产业化基地,为了得到更多国家土地,片面地追求产业化基地的大而全,一个基地用地小至几百亩,大至上千亩,给国家土地资源造成大量的浪费。在基地的建设过程中,盲目地上一些没有核心竞争力的部品件项目,或者没有较高技术含量的产品,没有把精力放到研发和项目推广上,没有建立有效的产业联盟。更多地是片面追求形式上的住宅产业化基地,没有实质性的内容。片面追求住宅产业化基地的大而全,迎合地方政府的政绩观,没有从实事求是方面出发,是不利于我国住宅产业化基地的发展,更不利于企业自身的发展。

误区二:片面追求固定资产和产值

因地方政府对住宅产业化基地有着一定的固定资产投资产值的要求。这对住宅产业化基地的建设是非常不利的。住宅产业化基地在我国是一个新的产业,如何建设好住宅产业化基地还是处于一个探索完善的过程,住宅产业化在某种程度上还处于一种示范、推广过程中。这也就是国家为什么要设立国家级住宅产业化基地的真正目的,但一些地方政府并没有这个方面的意识,只是当作一般招商引资的工业项目进行对待,按照常规的政策来对待住宅产业化基地,所以在固定资产投资和产值的硬性规定,就有些对住宅产业化有着拔苗助长的味道。

误区三:过份提高展示的功能

住宅产业化基地的展示中心主要是起到让人了解和接受的目的,并在一定程度上起到示范作用。一些住宅产业化

基地因为没有太多实质性的东西,从而过份提高产业化基地的展示功能,实际上在现实过程中无法真正推广。如投大量资金建设一些概念性的东西,只是供给领导参观之用,与实际的住宅施工有着较大的差距,在实际工程中不能得到真正推广。一味地追求形式主义,将会减缓住宅产业化基地的前进速度。当前的住宅产业化基地要从我国大量现有建筑为主体,如何利用住宅产业化来改造现在建筑性能,提升当前正在建设的项目,引导正在规划和将要实施的项目。

误区四:没有核心技术

大多数企业主导的产业化基地,都有着自已的核心技术产品,如温州正泰拥有电器方面核心技术,从而有能力从事于住宅电器方面的发展;山东力诺在太阳能方面有着自己的长期积累,所以在太阳能技术上有自己的核心竞争,从而可以主导中国住宅产业化在节能技术和太阳能技术的发展。核心技术就是企业的核心竞争力,一个住宅产业化基地如果没有自己的核心技术,也就无法把住宅产业化基地建设好。

误区五:辐射地域小

住宅产业化基地要起到一定的辐射作用。从中国的版图上来看目前的分布在北京、天津、山东、安徽、浙江、广东等地,这些地区经济相对较为发达,住宅产业化在这里推广有着较好的基础,但当前全国的住宅产业化基地的辐射效应还是相对较小,没有能够很好地发挥起来,当然住宅产业化是个相当长的过程,所以辐射效应也是个相对较长的过程。

误区六:检测中心的重复建设

在住宅产业化基地建设当中,检测中心是一个很关键项目。其主要功能是对房屋结构性能、环境及相关部件的具体参数的评定。但如果每个产业化基地都建设检测中心,投入大量的检测设备,将会造成固定资产的重复投资。所以以每个省的省会城市或者国家产业化基地中心,只设一个住宅产业化检测中心,或者说是把本省的检测中心整合起来,进行资源整合,达到资源和数据共享的目的。每个省都可以统一成立一个住宅产业化检测中心,从而可以避免企业在这个方面投入大量的资金。

5、企业主导住宅产业化基地的困境

困境一:推广难

目前我国住宅产业化基地的重要任务就是如何尽快提高我国建筑的工厂化生产率,这就是改变我国几千年的秦砖汉瓦的传统建筑革命,首先是建筑物主结构的革命,现阶段我国住宅产业化的所进行探索的主结构有以下几种形式:第一种是H型钢等轻钢结构多层住宅体系;第二种是冷弯薄壁镀锌钢板的别墅体系;第三种是混凝土预制构件为主的主结构体系。就目前来讲是各有优势。但如何让这些新型结构

的住宅让老百姓接受和购买,是一个相当大的问题。还有这些住宅,其关键技术是否解决,也是摆在我们面前的一个困难,需要多长时间才可以解决,这些结构的住房的使用年限到底有多少年,现在只不过都是理论上的数字,在实际使用当中谁都不能保证。这些问题是造成推广难的重要原因。

困境二:拿地难

随着我国政府对土地的进一步控制和监管,正常的房地产企业都要通过竞拍才可以拿到土地,这无形中造成了建筑成本的增加。当前要进行推广的住宅产业化示范房,因为尚处在实验阶段,目前还未形成大规模建设,其短期成本要高于当前钢筋混凝土结构住房,如果政府不在土地方面给予一定的优势,造出来的这些房屋将是没有市场的。所以无住宅产业化示范用地,是当前我国住宅产业化推广开发企业的最大困惑。

困境三:贷款难

建设一个住宅产业化基地,其资金投入将达数亿元,并且其产出并不能像一般正常工业那样,就是说其效益不能立竿见影,是个投资大回报慢的项目,需要国家政策的扶持和支持的产业。但在投资的建设过程中,贷款是个相当大的问题,因为这些新建的住宅产业化园区,其财务报表在建设期基本上是处于亏损状态。这给申请银行贷款造成困难,现在的银行是企业越不需要贷款它越支持你,企业需要贷款,它偏不贷给你。所以新生的住宅产业化基地,面临重重的资金压力。

困境四:投入大

一个住宅产业化基地的建设,要投入研究中心和检测中心,要建立项目推广中心,要成立有自己的特色的部品件工厂,要有展示中心,同时还需要大量的人力资源,基地的建设是一项投入相当大的项目,而且其建设期是要多年时间。投入要数亿资金,给企业的定位和发展带来巨大的风险。

困境五:人才少

因为住宅产业化在我国是刚刚兴起的产业,需要大量的专业技术人才和综合性的人才,本人做过调查,很多相关专业的大学毕业生,不知道住宅产业化是什么意思,更不用说他们将来做这个方面的研究和开发了,在这个方面的专业人才甚少,给住宅产业化发展带来相当大的困境。

困境六:技术低

当前,在我国有些国家级住宅产业化基地的部品件工厂中,还有大量技术含量较低的部品件工厂,而且这些部品件还是高能耗的产品,技术含量较低。而具有新工艺、高技术含量的产品较少,不足以起引导作用,同时也起不到示范作用。

困境七:成本高

因使用住宅产业化方式生产出来的主结构以及部品件还存在规模化和标准化的问题,以至于造成住宅成本的增加,给住宅产业化的终端产品住房的成本造成增加,导致给推广造成困难。

6、解决的办法:

办法一:分阶段实施

住宅产业化的实施是长期过程,并非在几年之内可以完成的,分阶段有计划的实施是其必然经历。如万科将工业化分为三个阶段:一个阶段是在2008年初步完成对传统产品的工业化改良,大幅度提高我们的工厂化率,从目前的15%提高到60%。其代表事件是各一线公司已经逐步地从生产的各个环节出现了改进工艺,实现全装修,工业化改良的原型已出并在项目中试点,投入销售。第二阶段从2009年到2011年,这个阶段将改良生产方式上升为完全的工业化生产方式,其代表事件是工业化改良工艺在一线大规模应用,全工厂化产品原形出现。第三个阶段将完全的工业化生产方式在项目中大规模应用和推广,并开成行业的产业化模式。所以产业化基地都分阶段有计划的实施,但应根据每个产业化基地的产品方向不同要有不同的计划。

办法二:利用康居示范工程进行推广。

康居示范工程对我国的住宅产业化事业的推进具有重要意义。国家康居示范工程基本上都是按照“四节一环保”的要求去实施的,如杭州的金都房产在住宅产业化的实践中,实现了从康居示范到3A住宅性能的认定,其集中了绿色保温材料、遮阳技术、中空玻璃门窗、智能家电控制、新风系统、中央吸尘系统、节水处理、太阳能利用、地源热泵、地板采暖、屋顶绿化、垃圾处理等。还有像杭州的山水人家、马鞍山的西湖花园、武汉的绿景苑等康居工程对我国的住宅产业化事业推进起到了重要作用。

办法三:地方政府出优惠政策扶持

企业要生存,追求利润最大化是其生存之根本,作为建设部住宅产业化促进中心主管全国住宅产业化基地,在方向上作了具体的指导和研究,给住宅产业化基地的进一步发展指出方向。但作为地方政府,如果没有意识到住宅产业化这个新兴的产业重要性,不出台具体的优惠政策,完全要靠企业来买单来推动中国的住宅产业化事业,确实有些为难企业。地方政府急需在政策上出台相关优惠政策,比如政府公建工程必须采用住宅产业化的方式来建设,拿出必须采用住宅产业化方式示范用地,减免住宅产业化基地的前几年的企业所得税等相关手段来扶持我国的住宅产业化事业。

办法四:建立住宅产业化研发中心

住宅产业化研发中心作为住宅产业化基地的心脏,有着相当重要的作用,没有研发中心的住宅产业化基地也就无法发挥起相应的作用,其研发中心由规划设计、产业技术

研究以及项目管理等功能部门组成,是住宅产业化基地技术保障,任何一项新产品或新工艺,研发在前,实施在后。一个住宅产业化基地的成功与否,并不在于你有多少个部品件工厂,也不在于你有多少房地产建设,关键在于你的基地在拥有多少核心技术,拥有多少成套技术,是否建立有效的产业联盟,以及如何提高住宅的工业化率等其它方面,这些都是研发中心所要开展的工作。

办法五:建立开发、科研、部品件的产业联盟

“鼓励一批骨干房地产开发企业与部品生产、科研单位组成联盟,选择对提高住宅综合性能起关键作用的核心技术,集中力量开发攻关,形成产学研相结合的技术创新体系,带动所在地区的住宅产业发展。”开发企业、科研单位、部品件生产厂家要尽快建立产业联盟,并在住宅产业标准的统一规定下,一旦形成真正意义上的产业联盟,对住宅产业化的推广有着重要的意义。

办法六,项目推广中心的重要性

项目推广中心由工程建设单位、工程装修单位、园林设计单位、园林施工单位、物业管理公司组成,住宅产业化能否真正意义上成为节能省地型住宅,关键在于项目推广中心的实施。项目推广中心实际上就是具有多资质的总承包建筑公司。示范用地的住宅需要项目推广中心来建设,并在建设过程中发现问题,反馈到研究中心的项目管理部门,交给产业技术研究部门提出具体措施,最后达到一个提高和完善的目的。

办法七:处理好研发中心与项目推广中心的关系。

正确处理好研发中心与项目推广中心的关系对住宅产业化基地发展有着重要意义。我国当前的住宅产业化事业是一边实施边探索的过程,在很多方面还需要完善的地方,这就需要在出现问题后如何及时去解决,并达到提高和创新的过程。研究中心须给项目推广中心提供有力的技术支持和技术保障。

办法八:相关专业院校设立住宅产业化等专业。

为了使我国住宅产业化事业在技术人才上得到可持续性,国家可以在相关建筑专业院校设立住宅产业化相关专业或者是专业课,这对我国住宅产业化基地的后备人才提供了有力保证,可以让在校的学生知道什么是节能省地型建筑,什么是住宅产业化,什么是“四节一环保”等新名词新概念。

作者:宝业集团安徽有限公司副总经理
辽宁省铁路土地分局局长