

加快推进住宅产业化发展，促进合肥市建筑业转型升级

作者：合肥经济技术开发区住宅产业化促进中心 王翠玲 黄燕玲

1、引言

中国建筑业经过几十年的发展，其粗放型发展方式已不适应我国经济、社会的发展要求，党的“十八大”提出新型城镇化战略，更对建筑业的发展提出了更高的要求，建筑业无论从自身发展还是从外部环境要求来看，都面临着转型升级的必然选择。因此，解决建筑业粗放型、劳动密集型发展方式和新型城镇化建设要求之间的矛盾，寻求可持续发展之路，这是建筑行业亟待解决的问题。从目前看，建筑工业化是解决这一矛盾的较为直接和有效的方式。

2、住宅产业化的含义

住宅产业化是指采用社会化大生产的方式进行住宅生产和经营的组织形式。具体而言，住宅产业化是以住宅市场需求为导向，以建材、轻工等行业为依托，以工厂化生产各种住宅构配件、部品，以现场装配为基础，以人才科技为手段，通过将住宅生产全过程的设计、构配件生产、施工建造、销售和售后服务等环节联结为一个完整的产业系统，从而实现住宅产供销一体化的生产经营组织形式。主要表现为：建筑设计标准化，部品部件生产工厂化，现场施工装备化，土建装修一体化，管理信息化。

3、合肥市大力推进住宅产业化发展

3.1 政府高度重视，形成合力

合肥已确定了将住宅产业化发展为千亿元产业的战略目标，并在全市上下形成共识，强力推进。**成立专门领导小组**，以分管市长为组长，市直属部门、各区、开发区负责人为成员，对推进我市住宅产业化工作作出具体部署和要求，建立了政府部门定期调度住宅产业化工作的相关制度和协调机制。多部门形成合力，强力推进住宅产业化工作。**制定产业化实施政策**，完善政策配套，促进开放的市场，

扩大规模，降低成本。合肥市即将出台《合肥市关于加快推进住宅产业化发展的实施意见》，积极推进商品住宅的产业化率工作。**规划建设合肥住宅产业化核心制造园区**，2013年6月，合肥住宅产业化核心制造园区规划经市政府审议通过，集聚集群发展产业，打造一个较为完整的工业化住宅技术与产品体系的特色基地，成为产业发展的推动器和新的载体。

3.2 完善技术标准，强化服务

根据住宅产业化发展要求，合肥市已初步形成了推动住宅产业化工作的四大体系：技术标准体系、招标投标体系、服务管理体系与激励竞争体系，为产业化项目的顺利推进提供保障。协助企业标准备案、开展住宅产业化千亿产业发展规划编制工作、探索采用住宅产业化设计施工总承包招标方式、出台《合肥市关于加强混凝土预制构件质量管理的意见》，编制了一系列关键技术标准，包括《叠合板式混凝土剪力墙结构技术规程》等七部安徽省地方标准等。

3.3 招大引强，完善产业链

合肥市在原有基地企业（西伟德预制件、快可美、鹏远住工、罗宝建材、仁创砖等）产业布局的基础上，按照完善产业链要求，主动敲门招商，积极与长沙远大、黑龙江宇辉、上海城建、北新建材等国内一流住宅产业化企业对接。加大产业链招商合作，健全完善预制构件、节能建材、建筑设备、新能源利用等住宅其他相关配套产品及住宅体系，加速打造千亿元目标产值的产业布局。

目前，合肥经开区基地已形成四大体系：远大住工竖向现浇水平叠合非承重构件预制结构体系、宇辉装配式剪力墙结构体系、西伟德宝业叠合板式混凝土剪力墙结构体系、安徽亚坤引进的预制混凝土装配整体式框架体系（台湾润泰体系），四大体系相辅相成，在全国40个国家住宅产业化基地中具有鲜明的特点。

3.4 加大宣传推广，促进交流合作

合肥市广泛开展与住房和城乡建设部及全国其它省市建设主管部门的交流，

参与国内外一系列大型展会与技术论坛，宣传、提升经开区基地的影响力，加强与各地住宅产业化基地与优秀企业的合作互动；加大宣传报道住宅产业化先进理念，中央、省市多家媒体对经开区住宅产业化基地的发展给予了高度关注。通过一系列的业务拓展、宣传推广，行业内交流合作，形成住宅产业群之间的良性发展与互动互赢。

4、合肥市住宅产业化的推行，促进建筑企业转型升级

4.1 产业政策出台促使建筑企业转型

当前，合肥举全市之力打造“大湖名城，创新高地”，提升发展速度，增强整体竞争力，向区域性特大城市迈进。近年来，合肥从战略层面，把住宅产业化视为“朝阳产业”和实现建筑业革命的契机，根据安徽省人民政府出台的《关于促进建筑业转型升级加快发展的指导意见》，合肥市以建筑工业化引擎，统筹推进传统建筑业转型升级，构建现代产业体系，已有实质性进展和成效。

4.2 外地龙头企业入驻迫使本地建筑企业转型

自 2012 年以来，先后引进了长沙远大、黑龙江宇辉、中建国际、台湾润泰等龙头企业，全部投产后，PC 构件产能可达 500 万 m²。在引进企业的同时，狠抓项目推进，规模化建设住宅产业化示范项目，2013 年以来，合肥市已先后完成或启动数十个住宅产业化项目，超 150 万平方米的建筑运用了工业化方式建造。随着新企业的引入和产能的扩大，政府投资建设的公租房、安置房采用产业化模式建造的量也将进一步扩大，外地住宅产业化龙头企业纷纷入驻，其在示范项目中的众多优势，逐步抢占了合肥市的建筑市场，这些都无疑给传统建筑企业带来的巨大冲击和压力，迫使必须尽快转型升级。

4.3 建筑业市场环境加速转型

对于传统的施工企业，其生产主要以现场的人工操作为主，劳动密集程度远远超过技术密集程度，这与我国长期以来充足而又低廉的劳动力密不可分。然而，

近年来，随着广大农村经济条件好转，农村青年一代向产业化工人转变的需求越来越强，致使农民工正在逐年减少，全国各地均出现了不同程度的用工荒；此外，由于物价逐年上涨，农民工工资不断被推高，致使施工企业生产组织以及利润空间受到严重影响，其生存空间正在被不断地压缩。同时，施工企业作为粗放型、高能耗企业的代表，其生存模式本身就与我国建设资源节约型、环境友好型社会的要求相悖，近年来，随着国家经济水平的不断提高，国家政策已明确要加快企业转型，促进经济发展方式转变，产能低下的施工企业必然首当其冲，而住宅产业化的推行则是建筑行业转型的具体表现。

4.4 龙头企业先试先行，做到示范引导作用

在合肥市产业政策的促动下，部分龙头建筑企业先试先行，开始转型升级的探索实施阶段，做到示范引导作用，并得到了政府相关部门的大力支持。**安徽亚坤建设集团有限公司**的前身是成立于1950年的安徽省肥东县建筑工程公司，公司属房屋建筑工程施工总承包一级企业，同时具有建筑装修装饰二级、市政公用工程二级、钢结构工程二级、起重设备安装工程三级等资质以及中华人民共和国对外承包工程资格。为了顺应市场经济的发展，勇于开拓，锐意进取，与台湾润泰集团全面合作，成功实现向住宅产业化的转型。**安徽建工集团有限公司**，跨国经营的大型企业集团，也是安徽省唯一拥有建设部批准的房屋建筑施工总承包特级资质的大型建筑施工企业。2013年8月，成功创建安徽省建筑工业化基地，对其转型升级、做大做强和可持续发展具有十分重要的意义，对全市建筑工业化发展具有积极作用。

5、如何加快建筑企业转型升

5.1 促进产业结构转型升级

加快推进产业结构调整。加强分类指导，整合各类资源，支持骨干企业和成长性企业发展，在企业资质晋级、增项等方面予以重点扶持。引导中小企业做精

做专，加快培育经营特色较强、科技含量较高、市场前景较好的专业企业。支持建筑业企业发挥优势，向上下游产业延伸，形成“突出主业、适度副业”的多元化产业发展格局。水利、交通、电力等行业主管部门要大力支持设计、施工、监理等企业实现多行业发展。

积极推行工程总承包。积极探索推动施工总承包向工程总承包转变，实现设计与施工相融合，形成设计、采购、生产、施工一条龙的工程总承包服务产业。探索与实践项目总承包。

5.2 加大科技和人才投入

积极鼓励高校、科研单位的优秀人才到企业服务。加强企业与高校及科研单位的合作，加强人才培训工作，培养人才队伍，建立固定的建筑劳务基地，确保建筑工人后继有人。不断提高企业的科技装备水平。对建筑企业的科技创新、科技开发等活动，采取相应的扶持政策，有针对性地安排科技经费、技术改造贴息补助等，支持企业购置大型设备。

5.3 推进管理方式创新

随着企业规模的不断壮大，强化内部管理、转变经营机制成为当务之急。学习借鉴其他地区和先进企业的成熟做法，适时提出创新管理理念、创新管理方式的指导性意见，引导企业走上健康快速发展的良性轨道。推动企业深化企业内部管理制度改革，全面实施以项目为核心的管理体制，把建筑工程的质量和安全、成本和效益核算到项目，落实到项目。引导企业在经营管理活动中全方位、全过程应用电子信息技术，提升企业经营管理的效益和水平。

6、结语

随着资源环境约束的强化、国家宏观调控政策的贯彻落实，住宅产业化将成为我国房地产业转型的新趋势，在当前实行住宅产业化的项目中，我们惊奇的发

现传统秦砖汉瓦的生产方式正在被逐渐替代，取而代之的是 PC 预制混凝土构件、钢结构、非承重墙隔墙、屋面等成套技术，部品部件生产的工厂化，现场施工的装配化，将不断蚕食施工企业长期以来赖以生存的钢筋混凝土盈利模式。而作为房地产业产业链中重要一环的施工企业，应结合自身实力，找准企业发展方向，提前做好部署，在新一轮的产业升级中掌握主动，从而在未来获得更好的发展。