

住宅产业化路在何方？

——中国住宅产业化十周年的思考

聂梅生

全国工商联住宅产业商会会长，教授

[摘要] 论文阐述了十年来，中国的住宅建设突飞猛进地发展，在过去的六年中房地产供销两旺。房地产投资的复合增长率达到 21.3%，2003 年增幅为 30%。十年来我国的住宅产业化在科技领域已经取得了长足的进步，但从科技进步走向产业化一般要经过几个步骤。文中分析了住宅产业化是一个市场化、商品化的过程。资本在住宅产业中的平台作用。海外资本进入将推动我国住宅产业化的进程。

[关键词] 住宅产业化；科技；资本；市场

Which Direction will the Road of Housing Industrialization Go Towards?

— Consideration on the housing industrialization in China during this decade

Abstract: This paper introduced and examined that in the past ten years the housing construction in China has developed tremendously. The supply and consumption is excellent and the compound increasing rate of the real estate investment reached 21.3% in the past 6 years. By 2003 it reached 30%. The housing industrialization in science and technology had made great progress, but the period from science and technology progress to industrialisation has several steps. This paper analysed the housing industrialization is the process of marketing and commercialization. The capital takes the platform role in the industrialization. The overseas capital will promote the process of housing industrialization in our country.

Key words: housing industrialization; science and technology; capital; market

今年正是住宅产业化在中国提出的十周年。

大约在 1993 年到 1994 年间，在住宅科研设计领域中率先提出了“中国住宅产业化”这一概念。其背景是继 1992 年联合国环境与发展大会之后，中国发布了《中国 21 世纪议程》，其中构思了住宅产业的雏形。期间，房地产经历了改革开放后第一轮大发展中出现的“炒地皮”等现象，随之而来的是房地产政策的宏观调整期。这时提出以“科技是第一生产力”为指导的住宅产业化概念是很超前的。

十年来，中国的住宅建设突飞猛进地发展，在过去的六年中可谓供销两旺，

亚洲民族建筑保护与发展学术研讨会论文集

The Proceedings of the Asian Symposium on the Conservation and Development of Traditional National Architecture

房地产投资的复合增长率达到 21.3%，2003 年增幅为 30%；销售金额的复合增长率为 21.4%，2003 年达到 33.8%。2004 年一季度房地产投资增长率直奔 35%，这引起了中央政府对于投资过热问题的急切关注，预计再一次的宏观调控已经是在所难免。这时，需要清醒地认识到，继续靠投资拉动这种外延式发展已经风光不再，一大批开发企业将因为资金断链而被淘汰出局，代之而来的是靠提高生产率而产生企业效益，进而提高经济增长的质量。在这生死悠关的时刻，住宅产业化是一剂良药，当前正是企业抓紧练内功的大好时机，住宅产业化将又一次为业界瞩目。

“住宅产业”一词，其实在日本早就在用，但在中国却经历了难产的过程。当时在行业中已有建筑业和房地产业，似乎没有必要再单独提出“住宅产业”。由于得不到认可，转而提出了“住宅产业化”、“住宅科技产业化”等等。最后终于在 1994 年国家“九五”科技计划“国家 2000 年城乡小康型住宅科技产业示范工程”中系统化地制定了中国住宅产业化科技工作的框架，从而使住宅产业化在科技和示范工程的层面上得以确定和实施。之后，又经历了整整四年，于 1998 年国务院办公厅转发了建设部等部委《关于推进住宅产业化，提高住宅质量的若干意见》（即 72 号文件），至此，“住宅产业化”才正式在国务院文件中出现。

回顾这十年的历程，有如下问题值得思考。

科技与住宅产业化

住宅产业化也就是中央提出的新型工业化在住宅领域中的体现，说到底就是要将目前住宅产业这种以劳动力密集、资本密集型的外延式增长转变成技术密集的内涵式增长。转变增长方式首要推动力是科技进步，也就是靠“科技是第一生产力”来推动。十年来我国的住宅产业化在科技领域已经取得了长足的进步，但从科技进步走向产业化一般要经过以下几个步骤：研究开发——试点示范——标准制订——推广应用——产业化。

1、研究开发

我国对于住宅产业方面的研究开发从来就很重视，可以追述到文革之后的第一次科技春天时期。当时，在结构形式方面有如“南斯拉夫系统”等试点，尤其是改革开放之后又大有进展，如大板、大模板、砌块、框架轻板等等系统已付诸使用。近期对于新型结构的研究开发，如钢结构、混凝土免拆模系统等也很活跃。在住宅部品方面，开发的门类和品种也基本齐全。

但是，只有单项技术和部品的开发是不能成气候的，只有从单项技术到系统集成，从单项产品的开发走向住宅部品的系统集成才能实现住宅产业化，目前距离这一步还有相当的距离。

2、试点示范

有关住宅方面的试点示范自上世纪 80 年中期开始,直至现在就一直都很活跃。

80 年代中期有实验住宅小区;90 年代初期开始的有以住宅质量为主的“建设部城市住宅小区试点”;有在 1994 年开始的,以住宅科技进步及产业化为主的国家“九五”科技攻关项目“2000 年国家城乡小康住宅科技产业示范工程”;有在 1998 年开始的以经济适用房为主体推动住宅产业化的“国家康居示范工程”;有“商品住宅性能认定”等。以上的各项工作是在中央政府部门的直接组织下进行的,对我国的住宅建设起到了具有历史意义的推动作用。

但是,随着住宅商品化程度的提高,市场的多层次、多样化的需求日益显现,在上一个世纪所设定的综合性指标,已经不能满足迅速提升的企业和市场要求,难以起到先导作用。更加有针对性的、专业化的示范、试点工程例如“绿色生态住宅”、“健康住宅”、“数字化社区”、“建筑节能示范工程”等已陆续出现。今年,为适应我国新城镇发展的要求,由科技部牵头的中美政府间合作项目“中美可持续发展新城镇示范项目”已经启动,并首批完成了北京、济南、温岭等项目的规划方案。今后,还会有更多样化的示范工程出现,总之,示范工程应当与时俱进。

3、标准制定

十年来,政府对于住宅产业方面的标准指导一直都十分重视,并投入了大量的人力和资金。1995 年在国家小康住宅科技产业工程中制定了“国家小康住宅规划设计导则”,这份文件对九十年代中国住宅的发展起到了重要的指导作用。在此之后,就“商品住宅性能认定”、“国家康居示范工程”、“住宅建筑节能”、“智能化住宅小区”、“钢结构住宅”、“木结构住宅”等相继制定了指导性的标准。

进入新世纪之后,在国家可持续发展的战略指导下,由全国工商联住宅产业商会、清华大学、中国建筑科学研究院、建设部科技发展促进中心等单位编写的《中国生态住宅技术评估手册》自 2001 年第一次出版后,已经三易其稿。在 SARS 之后针对居住健康和安全问题进行补充和修订,2003 年出版发行了第三版,在业界得到了广泛的认可和应用。目前按照上述评估体系进行规划设计和评估的住宅小区已有二十余个。

应当说在住宅产业的标准制定方面我们不但不落后,而且和国际保持接轨。“得标准者得天下”。今后一定要充分重视标准的制定,标准要适当超前,以便给发展留下余地。

市场与住宅产业化

1999年，我曾提出住宅产业发展滞后的因素是：一个“落后”、四个“跟不上”。一个“落后”是指住宅产业的改革与发展落后于住房制度改革；四个“跟不上”是指规划设计跟不上不断更新的房地产开发的要求；标准规范的制定跟不上规划设计的要求；技术开发与推广跟不上住宅建设的要求；住宅部品生产跟不上住宅建筑体系集成的要求。目前有些方面已有很大的改观，但仍存在较大问题。

应当认识到，住宅产业化的主体不是政府，而是市场。住宅产业化是一个市场化、商品化的过程，只有形成了一定的市场需求，有了市场的驱动力才可能推动产业化。换句话说，就是要有人来买“住宅产业化”这张单。当前我国的情况如下：

1、房地产开发商和消费者还纠缠于概念、户型、环境、健康等方面，供需之间没有形成住宅产业化所需要的市场土壤。

2、生产力水平决定了我国住宅的生产方式。现阶段，大量农民进城务工，建筑业吸收了大量廉价劳动力，成为劳动密集型产业，劳动生产率是发达国家的1/10，基本上属于粗放型产业。而发达国家的住宅产业则是以工业化方式生产的技术密集型产业，在技术标准、技术体系、技术集成方面已成体系，住宅产品的生产已经配套，并形成了基于市场需要的、联系上下游的供应体系。

3、当前，企业在成本核算和市场需求方面都没有要求工业化生产的利益驱动，这成为困扰我国实现住宅产业化的最大阻力，而在国外，建筑业是技术密集型产业，一个建筑工人一天工作7小时，一小时十几美元，这就要求住宅必须实现工业化才能产生经济效益。

4、我国对工业化住宅的生产线投入很少，尽管我国目前拥有住宅产业化需要的设计能力和建造术，却没有房屋配件生产线，仍是“无米之炊”，所需配件基本依赖进口，成本很高，反而悖离了住宅产业化提高生产效率、创造规模效益的初衷。

但是，2004年中国住宅产业化将蹒跚起步。低密度住宅市场已出现住宅产业化的苗头，这些以木结构和钢结构为代表的房屋，都属于高端住宅，尽管市场份额一时还比较小，但总量却很可观，因此发达国家十分关注中国的低密度住宅市场。正像我国的彩电、汽车、手机业一样，有一个从全靠引进技术逐步到国产化的过程，工业化住宅也必定会从现在的高价位往下走，最终会成为普通百姓都能买得起、喜欢用的一种商品。

总之，要发展住宅产业化，标准化是准绳，科技进步是动力，通用化是前提，工业化生产是基础，提高住宅质量和劳动生产率是目的。全过程的住宅产业化正

如远航一样是需要时间来原因的，我国的住宅产业化已经站到了市场化的起点上，但这将是一个漫长的渐进的历史过程，与我国的工业化、城镇化进程紧密相联。

资本与住宅产业化

住宅产业化发展需要多个平台的组合，如政策的平台、技术标准的平台和需求的平台。前二者已基本具备，需求平台也正在逐步形成，但还需要一个资本平台。缺少这个平台，住宅产业化也是搞不起来的。我国的金融体制改革落后于房改，随着房改推动力的逐渐弱化，原有的住宅金融体制的弊端已经凸显，去年央行 121 号文件的出台就是最有说服力的证明。住房金融体制改革已经势在必行。随着金融体制的改革，“资本行使否决权”，迫使企业不得不向工业化生产转变。理由如下：

1、资本和时间呈动态关系。资本流动的越快，投资回报越高。如投入一亿资金盖房，传统方式建造需一年完成，用工业化生产，现场施工的部分尽量减少，工厂化生产的部分尽量增加，在半年内就可建成。建得快，销得快，效益就会明显提高，一年就可投两个项目，一亿投资就变成了两亿，所产生的效益远比劳动密集型运作高得多。这就是资本平台的作用。

2、产品的竞争最终是质量的竞争。住宅是一种最终产品，也不例外。住宅产业化不仅提高建造速度，更重要的是通过标准化系列控制住宅的建造过程，进而保证质量。

3、房地产开发企业重整的时代已经来临

自 2002 年以来，业内就开始讨论房地产开发的“香港模式”和“美国模式”问题，其实质就是目前的全能型（全过程）开发模式是否能长久？我的观点如下：

• 开发商并非“全能”

中国房地产开发商诞生于计划经济体制下，有较强烈的计划经济色彩，因此开发商承担从资金投入、土地、拆迁、规划设计、施工验收、销售等全过程责任。但是，只有手工业作坊式的小农经济才实行全过程的自给自足式运行。任何一种产业，专业化的程度越高，产业链上的单元愈细分愈有利于整合资源和组织社会化大生产。产业链上的每个环节的效益提高了，整体效益才能提高。这就是产业结构调整、优化的过程。在世界经济走向一体化的今天尤为重要。

• 开发商 (Developer)：负责资本运作、土地及前期工作等，属于第三产业。

• 建造商 (Builder)：负责从规划设计、建筑材料、施工建造直到竣工完成，属于第二产业。

亚洲民族建筑保护与发展学术研讨会论文集

The Proceedings of the Asian Symposium on the Conservation and Development of Traditional National Architecture

例如美国的住房建造者协会 (NAHB) 包括建筑、建材、设备、供配商等, 有超过 20 万家会员, 建造的房屋占全美国的 85%。

1) “开发商”和“建造商”应当各司其职: 各司其职后无疑会提高效率和质量, 降低风险, 增加效益。在性价比方面, 开发商应负责“价”, 建造商应负责“性”。二者优化组合就全盘成功。

2) 管理体制应当革新: 政府出台的各项法律、法规都是针对开发商的, 风险造就了中国特色的开发商, 应当针对产业链上的不同角色出台相关的政策。

产业重整的过程将伴随着企业的并购, 结果必将导致有中国特色的“Home Builder”出现, 它们将承担起中国住宅产业化的重任。只有到了这个阶段, 住宅产业化才有了主体, 才能真正实现住宅产业化。

总之, 正如美国一位资深的住宅产业界人士所说: “资本使用受时间的约束, 时间受工艺改进的约束, 工艺改进受工艺稳定性的约束, 工艺稳定性受工艺量化的约束。”

住宅产业化与国际化

在中国进入 WTO 以后, 房地产界一直关注今后受其影响的问题。当时的判断是 WTO 影响不大, 因为房地产的地域性很强。但是, 几年之后, 情况却发生了不小的变化, 以技术密集和资本密集为特点的外国资本已经重兵压境, 同时, 具有实力的内资企业也瞄准国外市场, 例如: 上海上实置业就跃跃欲试到彼得格勒大显身手。在与国际接轨的过程中有些问题值得注意:

1、海外资本进入将推动我国住宅产业化的进程。海外资本进入中国的途径首先考虑到房屋的质量保证和资本的回收速度。因此, 首先瞄准的是住宅产业化程度高的项目, 从而必须使中国建造新房屋的工艺、步骤和商业惯例正规化, 以减少在中国资本市场投资的预知风险和实际风险。

2、金融评估手段的国际化。采用投资可行性研究使投资主体了解项目各环节透明度的完整性、期望值的可设定性等, 因此, 国内外必须采用一致的金融评估工具, 以期采用互相听得懂的语言, 达到预期的效果。

中国住宅产业化经过了十年的磨砺, 现在正站在新的起跑线上, 未来十年的发展将是不可估量的辉煌。