

保障性住房提供增长契机 装配式建筑成建筑工业化主推方向

本报记者 吴静 卢志坤 北京报道

建筑业作为传统的排碳大户，在“双碳”背景下，向节能环保的高质量发展方向转型升级已成行业必然趋势。

近日，有关部门发布《城乡建设领域碳达峰实施方案》，提出到2030年装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到40%。

各省响应建筑“双碳”目标

住建部发布《“十四五”装配式建筑行动方案》，明确规定到2025年装配式建筑占新建建筑面积比例要达到30%。

装配式建筑被称为建筑业的工业革命，与传统现场浇筑不同，其是将传统建造方式中的大量现场作业工作转移到工厂进行，在工厂加工制作好建筑用构件和配件后运输到建筑施工现场进行安装。

自2012年开始，国内适龄劳动人口已经开始下降，施工现场劳动力匮乏、成本大幅提高。劳动力短缺、劳动力成本上涨，促进建筑企业优化施工技术，提高生产效率，不断向机械化、工业化的建造方式发展，装配式建筑由于生产建设过程标准化，有助于缓解劳动力短缺问题，成为行业转型的主要方向。

同时，装配式建筑也被视为建筑行业节能减碳的重要解决方案。2021年，中共中央、国务院印发《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，提出“3060”碳达峰和碳中和的发展目标。装配式建筑企业筑友智造科技(00726.HK)相关负责人向记者介绍，目前国内建筑产业碳排放量占全国总量的一半左右，装配式建筑节省建材使用量及施工能耗，节能环保优势显著，较传统施工单位面积可减少碳排放24.31kg，在“双碳”目标要求下，装配式建筑迎来转型升级的历史机遇期。

今年初，住建部发布《“十四五”装配式建筑行动方案》，明确规定到2025年装配式建筑占新建建筑面积比例要达到30%。在这一目标基础上，近日，住建部和发展改革委发布《城乡建设领域碳达峰实施方案》，明确提出到2030年装

《中国经营报》记者从业内了解到，由于生产建设过程污染少，标准化程度高，装配式建筑成为建筑工业化发展的主推方向，得到各地政府的积极推广，近年来渗透率不断提升。

但与发达国家相比，我国装配式建筑产业体系发展仍待完善。“十四五”期间，保障性住房建设为装配式建筑带来了广阔的增量空间，但更多体系建设问题也需在实践中探索。

装配式建筑占当年城镇新建建筑的比例达到40%。

实际上，自2016年以来，国家及地方层面多次出台指导性鼓励政策，促进装配式建筑发展。根据住建部数据，“十三五”期间国内累计建成装配式建筑面积达16亿平方米，年均增长率为54%。2020年全国新开工装配式建筑共计6.3亿平方米，较2019年增长50%，占新建建筑面积比例约20.5%。

筑友智造科技相关负责人告诉记者，建筑工业化的发展一般与经济发展规律相匹配，通常经济发展较好，有政府政策大力支持，有规模化建设需求以及产业配套集群服务的地区，装配式建筑的渗透率较高。目前国内渗透率较高的地区主要为京津冀、长三角和大湾区，以及湖南、安徽、山东等地。同时，这些地区也是相关企业布局的重点。

目前，全国25个省(区、市)在“十四五”规划中明确，要提高装配式建筑渗透率。其中，天津静海区提出2025年装配式建筑占新建建筑比例要达到100%，海南要求达到80%，北京要求达到55%，江苏要求达到50%，远高于国家规划目标。

以装配式建筑发展基础良好的长三角地区为例，浙江省除了渗透率方面的要求外，还提出进一步优化目标，要求钢结构建筑占装配式建筑比例达到40%以上。同时“十四五”期间还要加快推行以机械化为基础、装配式建造和装修为主要形式、信息化和数字化手段为支撑的新型建筑工业化。

行业体系待完善

“比如实际操作中出现无差别处理、一刀切做法，装配式建筑产业链各环节无法紧密衔接，造成事实上的停工减产。”

近几年，在相关部门的大力推动下，我国装配式建筑整体渗透率不断上升，但与美国、日本及欧洲发达国家相比仍然较低。装配式建筑企业远大住工(02163.HK)相关负责人表示，行业内最集中的问题是缺乏具体政策的支持和完备的产业链体系。“目前许多项目没有从设计源头导入装配式建筑的工业化标准理念，造成普遍造价高、技术成熟度待提高。”

一位企业人士告诉记者，目前，各级政府均出台了大力发展装配式建筑的相关实施意见，这类实施意见作为发展装配式建筑的顶层设计文件，是推进推动装配式建筑产业快速发展的重要举措，但在实际落地时，由于缺乏明确的业务分工，协调统筹推进效果并不明显。

据这位企业人士表示，近几

“保租房”建设带来业务增量

兴业证券指出，保障性租赁住房的建设有望为装配式建筑带来增量业务。

“十四五”期间，各地对于保障性租赁住房的建设需求，为装配式建筑带来了新的增量空间。今年1月份，住建部在《“十四五”公共服务》规划中强调，要加大政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给，“十四五”期间全国40个重点城市初步计划新增保障性租赁住房650万套(间)。北京、上海、广东在“十四五”期间分别新增40万、47万、129.7万套(间)。业内预计2022—2023年为筹建高峰期，其中2022年40个城市计划筹建240万套。

今年2月份，住建部发布《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知》，提出保障性住房应采用工程总承包模式，大力推广装配式等绿色建筑建造方式。

实际上，此前北京、上海、天津、深圳、浙江、陕西等地已陆续发布相关政策，引导保障性住房及财政资金、国有企业全额投资的房建工程应用装配式建造方

行业内没有配套的实施细则文件出台，具体细则及标准更多由各地自行制定实施方案。而各地制定的装配式建筑产业相关政策，在执行过程中存在与既有管理政策不兼容的问题。“比如实际操作中出现无差别处理、一刀切做法，装配式建筑产业链各环节无法紧密衔接，造成事实上的停工减产。”

建筑行业是国民经济的重要产业，同时也能带动上下游多个行业协同发展，产业配套是否齐全是装配式建筑发展的关键因素。目前多地缺乏区域性装配式建筑产业示范园区，不能引导建筑设计、生产、装备、物流等产业快速发展实现装修部品构件预制化，鼓励装配化装修应用。北京市住建委6月份正式发布《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》，明确提出新建地上建筑面积2万平方米以上的保障性住房项目(包括公共租赁住房、共有产权住房和安置房)应采用装配式建筑。

“保租房”建设带来业务增量

兴业证券指出，保障性租赁住房的建设有望为装配式建筑带来增量业务。

上海《“十四五”规划》要求全市采用装配式建筑的新建公租房、廉租房和长租公寓项目100%采用全装修，全市公租房、廉租房项目逐步实现装修部品构件预制化，鼓励装配化装修应用。北京市住建委6月份正式发布《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》，明确提出新建地上建筑面积2万平方米以上的保障性住房项目(包括公共租赁住房、共有产权住房和安置房)应采用装配式建筑。

兴业证券指出，保障性租赁住房的建设有望为装配式建筑带来增量业务。据了解，保障性租赁住房一般由政府统筹建设，项目体量且以批量建造为主，相较于以往的项目更能为上下游企业带来成本优势。这类住房以满足基本居住需求为主，建筑设计和结构设计都较为标准，与装配式建筑标准化生产的特点相契合。此外，使用装配式建筑项目建设周期缩短，节

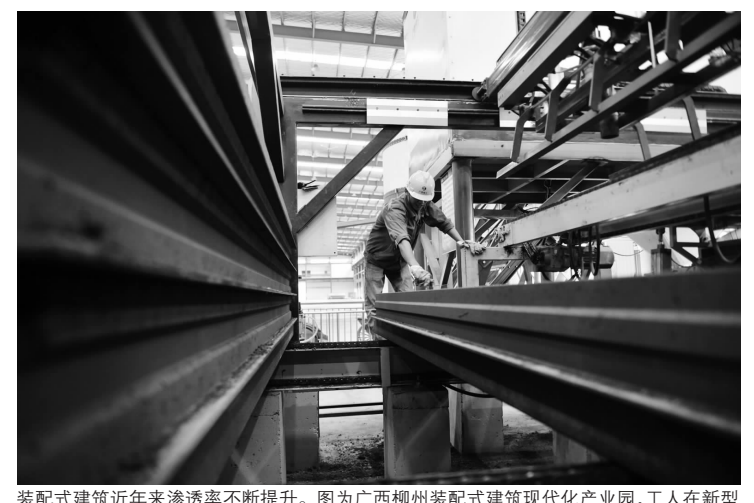
缺问题。

据筑友智造科技相关负责人介绍，对于企业而言，装配式建筑和传统建筑施工都是属于定制化产品，PC(预制混凝土)类的产品需要先设计方案确定才能加工，这种销售属性体现在混凝土预制构件工厂的经营中。这种模式下，企业全年没有稳定的订单维持就会出现比较大的问题，窝工、设备折旧、管理费用需要一个较大的摊销，生产成本比较高。而现阶段，定制类产品企业想要通过标准化生产方式实现业务增长，仍面临一定困难。

生产成本升高，进而也使得最终的商品房成本大大增加。对于开发商而言，选择装配式建筑，如何消化工业化带来的成本增量是摆在眼前的现实问题。而从消费者端来看，客户是否愿意为这

样的工业化住宅买单?有业内人士建议，企业在推广这类工业化住宅概念的时候，不能只盯着大众化普及的美好前景，而忽视产品价值和品牌价值的塑造。要让消费者知道装配式建筑科技、环保、健康的特点，这有助于在消费者心目中为新兴工业化住宅留下良好印象，对整个行业的高起点发展会有所助益。

远大住工相关业务负责人告诉记者，自装配式建筑获大力推广以来，各地政府部门陆续出台对装配式建筑企业和项目的多项支持，例如容积率奖励、资金补贴、资金监管放松、允许提前预售、土地供应保障、公积金贷款支持、优先评优评奖、金融支持等方面。目前，以开发商为首的相关需求方对装配式的接受程度已大幅提高。



装配式建筑近年来渗透率不断提升。图为广西柳州装配式建筑现代化产业园，工人在新型墙材生产线上作业。

省时间、人力和管理成本，同时也能更快满足居住需求。

据了解，保障性租赁住房和装配式建筑同为政策主导推广的项目，“十四五”时期，多地有意通过保障性住房项目进一步提升装配式建筑渗透率。比如，河南省将“筑巢留凤”的重点民生工程——省直青年人才公寓项

目作为省内首批大体量装配式建筑示范项目，要求装配率高达60%。参与此项目的筑友智造科技相关负责人告诉记者，通过运用装配式建筑技术和施工方式，河南省直青年人才公寓是目前河南在建的十个人才公寓中建设速度最快的项目，将为河南装配式建筑产业的发展起到示范作用。

国内“保租房”金融支持政策加速落地

本报记者 余燕明 北京报道

近期，保障性租赁住房金融支持政策相继落地，国内多地保障性租赁住房项目在融资上就已获得了巨大的便利与优惠。

据《中国经营报》记者获悉，日前，位于天津市西青开发区核心商务区内的赛达汇智中心人才公寓获得了兴业银行天津分行提供的1.4亿元融资，期限长达30年，这是该行落地的首笔保障性租赁住房项目贷款。

早在去年底，兴业银行青岛分行就向位于当地城阳区的双利城央府项目发放了一笔期限为23年的保障性租赁住房贷款，本金总额1亿元，用于项目建设、运营等资金需求。

位于南昌市红谷滩新区的岭口路集租房项目，则获得了建设银行南昌分行提供的额度为1亿元的保障性租赁住房贷款授信，目前已累计发放贷款本金7400万元，贷款期限达到了25年。

监管层先后发文鼓励加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度。今年初，监管层已经明确银行业金融机构向保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理。在监管层及地方政府出台相关政策支持下，国内大部分市场化融资渠道都为保障性租赁住房建设运营的资金筹集开放了“绿灯”。

由深圳市人才安居集团有限公司、厦门安居集团有限公司作为原始权益人发起的2支保障性租赁住房公募REITs在今年5月底向沪深两地交易所申报后，今年7月中旬就已经全部通过审核，注册上市在即，受理审核周期只有半个月左右时间。

一笔期限长达30年的贷款

据悉，兴业银行天津分行在近日发放的首笔本金总额1.4亿元、为期30年的保障性租赁住房贷款，借款方是天津市赛达伟业有限公司(以下简称“赛达伟业”)，它也是赛达汇智中心人才公寓的建设运营主体。

赛达汇智中心人才公寓位于天津市西青开发区核心商务区内，属于赛达新城示范区重点项目，主要为周边企业职工提供完善的生活配套服务和创新创业环境。兴业银行天津分行方面称，这笔保障性租赁住房融资助力企业盘活了存量资产，解决了周边产业园区企业职工居住困难等问题。

赛达伟业受西青开发区城投

构建可持续的融资体系

记者了解到，多家银行都在今年积极地推进保障性租赁住房贷款落地。其中，建设银行是国内最早大力支持保障性租赁住房发展的银行业金融机构，并为保障性租赁住房试点城市提供了长期限、低成本、多元化的融资支持。

在江西南昌，建设银行向位于当地红谷滩区的“岭口路集租房”项目提供了一笔本金总额为1亿元的保障性租赁住房贷款授信，目前已有7400万元贷款本金发放到位。

据悉，“岭口路集租房”项目是红谷滩区政府为引进高端人才所建设的首个住房租赁项目，也是利用农村集体建设用地建设租赁住房的试点项目。该项目总用地面积约13.3亩(约8867平方

米)，拟建设280套(间)集租房，已于2021年10月开工建设，计划2024年交付使用。

建设银行南昌分行方面称，针对“岭口路集租房”项目发放的贷款不仅期限长，而且利率较低，有效降低了企业融资成本，为助力完善集体建设用地建设租赁住房规则提供了有力支持。

今年以来，央行、银保监会、住建部等监管部门先后发文鼓励加强对保障性租赁住房建设运营的金融支持。

其中，央行、银保监会在今年初下发了《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》；随后，银保监会、住建部发布了《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发

展的指导意见》，要求各类银行保险机构把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。

今年，地方政府同样在积极地为发展保障性租赁住房筹集资金。作为全国40个保障性租赁住房试点城市之一，广西壮族自治区南宁市与建设银行广西分行签订了《发展保障性租赁住房战略合作协议》，加快推动19个保障性租赁住房项目，超20亿元融资，在今年一季度就已向8个保障性租赁住房项目授信12.89亿元、发放贷款2.83亿元，贷款利率4.05%。

为了加速推进保障性租赁住房建设，陕西省财政厅在今年指导西安市统筹8.8亿元中央和省本级住房租赁市场试点资金的同

时，新增安排2000万元用于西安市保障性租赁住房建设，支持西安市筹集8.8万套保障性租赁住房。到今年上半年，西安市已筹集了4.6万套保障性租赁住房，占全年计划的52.3%。

在监管层及地方政府出台相关政策支持下，国内大部分市场融资渠道都为保障性租赁住房建设运营的资金筹集亮起了“绿灯”。

据记者了解，由深圳市人才安居集团有限公司、厦门安居集团有限公司作为原始权益人发起的2支保障性租赁住房公募REITs，深沪两地交易所从申报受理到审核通过，仅用了一个半月左右时间。

记者进一步查询获悉，红土创新深圳人才安居保障性住房

房公募REITs所含基础设施项目经测算的净现金流分派率(预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值)约为4.24%，中金厦门安居保障性租赁住房公募REITs所含基础设施项目经测算的净现金流分派率约为4.33%。

“监管部门对公募REITs试点项目的申报要求里，所含基础设施项目预计未来3年的净现金流分派率原则上不低于4%，保障性租赁住房公募REITs也应满足这一要求。”一家境内评级机构研究发展部的研究员告诉记者：“结合国内保障性租赁住房建设运营的特点和模式，就必须依靠银行等金融机构，构建起多层次、广覆盖、风险可控、业务可持续的保障性租赁住房金融服务体系。”