

智能建造绿色转型 广东房企探索可持续发展

本报记者 陈靖斌 广州报道

近日,广东省委、省政府出台的《关于高质量建设制造强省的意见》提出,完善绿色制造体系,深入推进清洁生产,打造绿色低碳工厂、园区、供应链,增加绿色低碳产品供给。

而作为国民经济的重要产业和碳排放量的大户,广东的房地产行业也正经历着从传统建造逐渐转型成为低碳可持续的开发模式。《中国经营报》记者了解到,

绿色低碳转型“多点开花”

作为碳排放的主要行业之一,建筑行业的绿色转型升级对国家实现碳达峰碳中和目标至关重要。

自我国明确提出“2030年前碳达峰、2060年前碳中和”目标以来,绿色低碳、节能环保理念逐渐成为社会和企业的关注重点。作为碳排放主要来源之一的建筑行业,全面推进绿色转型已刻不容缓。

中国建筑节能协会、重庆大学在线发布的《2022年中国城乡建设领域碳排放系列研究报告》显示,2020年全国建筑全过程能耗总量占全国能源消费总量的比重为45.5%。

不少业内人士表示,在绿色建筑领域有所作为更能体现出企业的社会责任,尤其是优质头部房企更应该发挥表率作用。

作为碳排放的主要行业之一,建筑行业的绿色转型升级对国家实现碳达峰碳中和目标至关重要。为此,国家在推进建筑能耗上制定了严格目标。住房和城乡建设部与国家发展改革委发布的《城乡建设领域碳达峰实施方案》提出,2030年前,城乡建设领域碳排放达到峰值,2060年前,城乡建设方式全面实现绿色低碳转型。

事实上,作为改革开放的先行地,广东的房地产企业已率先探索出众多的绿色低碳转型路径,房地产的绿色低碳转型路径在政策的指导下逐渐“多点开花”。

为了探索低碳可持续的开发模式,以碧桂园集团、越秀地产、时代中国为代表的多家广东龙头房企,已率先垂范,从绿色建造、绿色建筑、绿色施工、绿色营运等维度积极施策,践行生态环保、节能减排降耗,探索零能耗、零碳建筑关键技术突破,通过数字化、智能化等手段提升生产效率,推动能耗、碳排双控,推动行业高质量、可持续发展。

财经评论员张雪峰向记者指出,广东房企推动绿色低碳转型能

够为粤港澳大湾区的产业高质量发展带来积极的影响。“一方面,绿色低碳转型符合国家的政策导向和发展方向,能够为企业在政策、市场、社会等多方面带来利好。另一方面,通过绿色低碳转型,企业能够提高效率、降低成本、降低风险,提高竞争力和盈利能力。这些都将为广东地区的产业转型升级提供示范和推动。同时,其他地区的产业也可以借鉴广东房企推动绿色低碳转型的经验和做法,加快自身的转型升级。”

打造绿色和可持续建筑产品。”越秀地产相关负责人表示。

通过绿色建筑产品体系与技术创新,截至2022年年末,越秀地产累计151个项目满足绿色建筑标准,建筑面积达2498.3万平方米。其中累计3个商业项目获得美国LEED绿色建筑认证,认证面积达80.8万平方米;累计2个住宅项目获得美国LEED绿色建筑认证,认证面积达22.5万平方米。

时代中国则是通过推动绿色施工技术发展来提速绿色低碳转型。

“2022年,我们修订了《蒸压加气混凝土板施工作业指引》等制度,以配合墙板立板机、墙板集中开槽机、管线提升机等多种自主研发新型设备的应用落地,有效减少繁重劳动和现场垃圾,提升施工效率,推动绿色施工技术发展。”时代中国相关负责人告诉记者。

据了解,时代中国致力推进绿色施工技术,不断提高施工现场资源能源使用,以及排放物管理水平,实现在施工中兼顾与环境的和谐共融。2022年,时代建设已经取得“ISO 14001:2015环境管理体系认证”,并顺利完成2022年度环境目标,实现在建项目能源使用效益提升5%,固体废弃物、废水较去年减少12%以上的目标。

房地产绿色低碳任重道远

将绿色发展纳入城乡建设领域整体布局,科学确定节能降碳目标要求,全面推进城乡建设绿色低碳发展。

随着城镇化快速推进和产业结构深度调整,城乡建设绿色低碳发展的紧迫性越来越强。近年来,广东省始终秉承全球视野和务实作风,以绿色低碳发展为引领,加快转变城乡建设方式,取得了显著成效。

在开源层面,《广东省建筑节能与绿色建筑发展“十四五”规划》提出“新增建筑太阳能光伏装机容量200万千瓦,城镇建筑可再生能源替代率达到8%”等目标;正在制定中的《广东省城乡建设领域碳达峰实施方案》进一步明确“到2025年新建公共机构建筑、新建厂房屋顶光伏覆盖力争达到50%,到2030年,进一步提升建筑屋顶光伏覆盖率,提高建筑用能清洁化水平”等要求。

在节流层面,早在2013年,广东省政府办公厅印发《广东省绿色建筑行动实施方案》,明确了绿色建筑发展的方针政策。2016年,广东省委、省政府在《关于进一步加强城市规划建设管理工作的实施意见》中提出了广东省2020年绿色建筑占新建建筑60%的发展目标。

2021年施行的《广东省绿色建筑条例》,从规划、土地出让、设计、施工图审查、施工、监理、工程质量检测、工程验收到绿色建筑认定,全链条明确要求、全环节强化监管。广东省住房和城乡建设厅还联合12个部门印发了《广东省绿色建筑创建行动实施方案(2021—2023)》。各市结合自身实际,纷纷出台地方性法规政策,其中《深圳经济特区绿色建筑条例》是全国首部将工业建筑和民用建筑一并纳入立法调整范围的绿色建筑法规,首次以立法形式规定了建筑领域碳排放控制目标和重点碳排放建筑名录。

而在产业转型层面,2017年,



获得LEED铂金级绿色建筑认证的广州国际金融中心。

本报资料室/图

《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》将全省分为重点推进地区、积极推进地区和鼓励推进地区,明确装配式建筑发展的目标任务和支持政策;广东省住房和城乡建设厅会同相关部门先后出台了《广东省装配式建筑发展专项规划编制工作指引(试行)》《关于加快推进新型建筑工业化发展的实施意见》等十余项政策文件。全省21个市出台了发展装配式建筑的实施意见,16个市出台了发展装配式建筑的专项规划,建立起全方位推动装配式建筑发展的“1+N”政策体系。

2022年9月,广东省委办公厅、省政府办公厅联合印发的《关于推进城乡建设绿色发展的若干措施》,将绿色发展纳入城乡建设领域整体布局,科学确定节能降碳目标要求,全面推进城乡建设绿色低碳发展。

尽管如此,广东房地产的绿色

低碳转型仍任重道远。

张雪峰指出,目前房地产行业的绿色低碳转型仍存在一些瓶颈难点。一是普及率较低,具体来说,大多数房企并没有将绿色低碳转型纳入企业战略的核心,而是作为环保责任或形象倡导的附属品。二是缺乏行业标准和规范,导致企业在推进绿色低碳转型时难以衡量和评估效果,难以形成统一的认知和标准。三是技术研发和应用成本较高,部分技术还处于研究阶段,而且绝大部分技术和方法都需要消耗大量的成本和时间。

对此,张雪峰建议可以从以下三个方面入手解决:“一是加强对绿色低碳转型的宣传和教育,提高行业的认知和重视程度;二是推进绿色低碳标准和规范的制定和实施,促进行业的规范化和标准化;三是促进技术创新和研发,降低技术应用成本并提高效率。”

广州城市更新拟投资2000亿元 片区旧改提速

本报记者 陈婷 赵毅 深圳报道

南方夏季的早晨8时,气温已接近30℃。晴热天气笼罩下,广州黄埔区旧改项目的施工现场同样火热。

《中国经营报》记者近日走访黄埔区留意到,沿着开源大道往火村方向,道路两旁建起施工围

今年拟批复20个项目

从广州地铁6号线香雪站出站,乘坐公交车用时约10分钟到达火村公交站,下车即看到鳞次栉比的住宅楼房,外立面崭新且完整,该区域便是火村旧改项目一期旧地块复建安置房。

据广州黄埔区方面发布,上述区域的安置房目前已完工,计划于6月实现交付入住,共提供2260套安置房供村民回迁。剩余复建区地块均处于全面抢工阶段,计划于今明两年陆续交付。值得注意的是,火村复建安置房是黄埔今年大面积交付的复建安置房项目之一。

一期安置房完工的同时,火村旧改二期项目开始动工。广州黄埔区方面介绍称,火村旧改一期项目将导入健康服务产业,成为一个居住环境质量、集体经济收益“双提升”的优质现代化社区。二期将定位为服务智造、支撑科研的人才创新创业园区,通过提供企业孵化、众创平台、人才公寓、品质居住、商业配套、教育配套等功能,吸引高端人才,推动产城一体化发展。

与火村旧改二期同时开工的,还有宏岗旧村改造项目。公告显示,该项目规划建设总量约110.06万平方米,其中复建区约61.14万平方米,融资区约48.86万

平方米。黄埔区方面表示,宏岗旧村改造项目已纳入广州2023年城市更新项目年度计划,是黄埔区重点三旧改造项目之一,将打造成为集住宅、商业等于一体的大型社区,助力建设产城融合、宜商宜居的“美丽新宏岗”。

记者注意到,火村旧改一期、二期及宏岗旧村改造项目均位于黄埔区云埔街道。据统计,该街道目前是黄埔区旧改项目最多的街道。其旧村改造项目总用地面积超过442万平方米,惠及村民3.4万人,预计投资815亿元,改造后总建筑面积达1519万平方米。

目前,云埔街道的4个转制社区(城市化推进过程中,由农村社区向城市社区转型的过渡形态)正在开展旧村改造工作,涉及13个改造项目,均已纳入广州2023年城市更新年度更新改造计划。其中,6个项目已获批复,火村、笔村、刘村格岗旧改项目复建房已开工建设,此外,火村和笔村旧改项目已完成首批复建房摇号分房。

事实上,不止云埔街道,今年以来,黄埔区其他旧改项目亦在大步推进。6月5日,文冲街文冲(渡头、文元、江北片)旧村全面改造项目发布公开引入合作企业公告,该项目的实施方案在3月正式批复。招商文件显示,文冲街文

在近半个月的时间内发布的第三个公开招商的城市更新项目,其中涉及两个黄埔区项目。值得注意的是,广州上一轮如此集中发布此类公告,还是在2022年上半年。

早在今年年初,广州提出2023年全市城市更新年度固定资产投资目标将达2000亿元,同比增长超过60%。其中,城中村改造是重头



火村旧改项目一期复建安置房施工现场。

陈婷/摄影

冲旧改项目拆迁安置总投资额约64.71亿元(不含土地出让金),旧改范围内在册总人口共5989人,现状建筑面积约为108.273万平方米;改造范围的总用地面积约125.54公顷,建新范围用地面积约74.27公顷。企业递交竞选文件时间为7月6日。

文冲街文冲旧村改造项目公开招商项目推介,6月26日,永和街(镇)永岗社区(不含横东、横南、横北)旧村改造项目将迎来申请合作企业递交竞选文件的环节。5月22日,该项目发布引入合作企业公告,项目拆迁安置总投资额约57.15亿元,社区(村)在册总人口共3119人,现状建筑面积86.62万平方米。

旧改项目“多点开花”背后,

戏。为达到这一目标,广州同步调整旧改政策,包括对合作企业的引入及退出等作出指引。

据克而瑞统计数据,截至2022年年末,除去明确为政府主导(或征收)、纳入远期规划未启动以及已完成的旧改项目,广州全市共有451个整村改造项目正在推进中,占地面积合计约29145万平方米。

广州黄埔区方面此前表示,黄埔区作为广州城市更新的主力军,力争今年批复项目20个,新开工400万平方米,竣工交付安置房80万平方米,加快复建安置房及公共服务配套“首开先建”。

“广州黄埔发布”微信公众号在5月发布文章披露称,当前,黄埔区正在重点推进68个城中村改造项目,截至目前,已累计批复31个,开工2094万平方米,竣工907万平方米,建成安置房19987套(合计226万平方米);城市更新领域累计完成固定资产投资2188亿元。1月至4月,黄埔区已正式批复旧村项目2个及旧厂项目1个,城市更新项目新开工120万平方米,完成固定资产投资110亿元,同比增长40%。

城中村改造是重头戏

近段时间以来,旧改步入快车道的黄埔区亦是广州城市更新的“领头羊”。

上述永和街(镇)永岗社区是今年广州首个公开招商的旧村改造项目。记者查阅广州公共资源交易中心官网获悉,去年,广州共发布5个旧村改造项目公开引入合作企业的公告,涉及3个黄埔区项目,增城区和花都区项目各1个,发布日期在2022年2月至2022年6月。

值得注意的是,2021年,广州曾密集发布多个旧改项目公开招商的公告,数量超过10个。但就在2021年8月,住建部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》,加之受市场环境影

响,房企流动性出现紧张,广州多个旧改项目进入“休眠期”。去年下半年开始,房地产利好政策频出,广州城市更新随之有序启动,多个旧改项目迎来新进展。

今年一开局,广州城市更新开始冲刺。广州市政府工作报告提出,2023年全市城市更新年度固定资产投资目标将达2000亿元,同比增长超过60%。其中,对于计划推进的127个城中村改造项目,广州今年预计完成固定资产投资983亿元,占上述全市城市更新固定资产投资目标的49%。由此可见,城中村改造是今年广州城市更新工作的重头戏。

2月6日,《广州市城市更新专项规划(2021—2035年)》(公开征求意见稿)发布。根据规划,至2025年,广州累计推进城市更新约100平方公里;至2030年累计推进城市更新约200平方公里;至

2035年累计推进城市更新约300平方公里。

其中,至2035年,广州拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目297个,旧城混合改造项目16个,综合运用各项政策以“留改拆”混合改造方式推进,鼓励推进老旧小区微改造项目、外围地区乡村整治提升项目。

为促进项目加快开工建设,释放有效投资,6月16日,广州市住房和城乡建设局发布《优化城中村全面改造项目审批流程的通知》,提出加快启动城市更新前期计划、优化方案审批流程、支持分片分期实施、优化规划建设许可手续、加大金融支持力度等五个方面共十二条改革措施,加快推动城中村改造项目落地实施。

记者亦从近期的项目招商公告中发现,文冲街文冲旧村改造项目、永和街(镇)永岗社区旧村改造项目均接受联合体投标,联合体成员不超过5个,其中具备与改造地块相匹配资金实力的联合体成员在联合体中所占份额不得低于30%。值得注意的是,这在过往的旧改项目招标合作企业中是未曾出现过的,且企业的总资产门槛进一步下调至200亿元起步。

另外,1月发布的《广州市旧村改造合作企业引入及退出指引》中,针对企业反馈产业导入门槛太高,不利于社会资金进入旧改市场的问题,该文件将产业导入中对于企业的行业地位和数量要求由准入条件转为择优条件,并不再分圈层设置企业的行业地位和数量要求。与此同时,增加企业退出的处理流程和措施,给合作企业保留一条“退路”。