

装配式住宅实地调研——

像造汽车一样造房子 大规模工业化还有多远

证券时报记者 吴家明 张淑贤

低碳的发展理念正在重塑房地产行业的建筑模式。今年以来,包括北京和广州在内的多个城市,均发布公积金支持装配式建筑的政策,即购买该类住宅,公积金贷款额度可上浮。

所谓装配式住宅,即是指把大量现场作业转移到工厂进行,将在工厂加工制作好的构件和配件(如楼板、墙板、楼梯、阳台等),运输到施工现场,进行装配安装而成的住宅。

此前,住建部等部门亦多次提出,要“像造汽车一样造房子”。在政策持续加码下,装配式住宅被认为是房产行业的风向标。如何像“造汽车”一样造房子?目前仍存在哪些发展瓶颈?证券时报记者近日进行了实地探访,并就上述话题与多位专家进行探讨。

“像造汽车一样造房子”

一个个散乱却标准化的零件可以拼成一辆汽车。而用标准化的房屋组件,像搭积木一样拼装出一个完整的建筑结构,也逐渐成为房屋建造装配的新思路,目前正越来越多地应用在住宅施工中。

在上海惠南的一个楼盘建筑工地上,证券时报记者看到,现场没有脚手架,只有几台塔吊在忙着运输一块块预制好的“积木”。而正在“组装”的楼层,十几位“装配师”各自忙碌着,有的在装内墙,有的在装窗户,一旦有“积木”运上来,装配师们便根据指挥小心翼翼地取下,按照相关要求,一一安装在适合的位置。

证券时报记者注意到,每块“积木”都有详细的“身份证”,包括项目名称、产品型号和生产日期等。

“将一块块‘积木’定格在位置上,一层楼大约只需1天半时间,加上浇筑固定等环节,约需要七八天的时间。”上海建工房产事业一部惠南

项目部B7-5地块项目经理俞宙接受证券时报记者采访时透露。

这样的楼盘施工方式,在上海建工房产旗下项目中司空见惯。早在2008年,上海建工房产即有住宅试点装配式,2016年开始推广装配式住宅,目前公司在惠南的四个在建楼盘均为装配式住宅。

在“2023年深圳市装配式建筑示范项目名单”的公示中,全国工业化程度最高的高层保障性住房小区——龙华华章新筑在列。据建筑方介绍,“华章新筑”项目在工厂完成大多数建造工序,在现场现浇连接。每个模块单元内的结构、机电、给排水暖通和装饰装修等大部分工序在工厂进行高标准的工业化预制,最后运送到施工现场吊装及现浇受力构件混凝土后,形成完整建筑。

“对于住宅的装配式装修,相比较传统工艺,装配式质量更加结实耐用。”龙湖工作人员对记者表示,“例如,墙面整体干挂,高效施工,避免人为施工过程中出现的误差和空鼓。”

俞宙表示,装配式住宅的优势包括现场湿作业量减少,尘土和噪音等污染大幅减少;窗户等构件在工厂标准化生产,避免了现场作业因窗框后置、作业人员手势不同带来的质量问题;工期大幅压缩,与现浇模式相比,公司在惠南地区的四个在建项目采用装配式无脚手架体系,无需脚手架的装和拆,即可节约不少工作量。

有望成建筑行业 发展风向标

在“双碳”目标下,业内普遍认为,装配式建筑有望成为未来行业发展的主要模式和风向标。

在业内人士看来,装配式建筑最大的特点是可以实现精细化制造,与现浇模式相比,实现了粗放式生产到精细化制造的转变,是建筑工业化产品迭代升级的一种必然趋势。

中国(深圳)综合开发研究院副

院长兼前海分院院长曲建接受证券时报记者采访时表示,建筑行业要实现低碳转型升级,需从两方面发力:一是在建筑的运营环节,通过绿色建筑技术的应用实现节能减排;二是在建筑的建造环节,应用装配式建筑技术、智能建造技术,实现建筑业的“工业化”“智慧化”转型。

《“十四五”建筑业发展规划》明确指出,“十四五”期间,装配式建筑占新建建筑的比例达到30%以上,打造一批建筑产业互联网平台,形成一批建筑机器人标志性产品,培育一批智能建造和装配式建筑产业基地。

目前,多地都在积极鼓励装配式建筑产业发展。浙江提出到2025年,装配式建筑要占新建建筑比重达到35%以上;海南更是提出,到2030年装配式建筑面积占新建建筑面积比重超过95%。

今年年初,上海在发布的2024年住房城乡建设重点工作任务中明确提出,提升预制构件智能化生产水平和装配式建筑品质,加快智能建造项目培育及经验复制推广。而在近期的土拍新规中,上海也增加了地块装配式建筑、绿色建筑和超低能耗建筑等具体要求。

而湖南则将装配式建筑列入重点产业倍增计划,2024年,该省装配式建筑总产值力争达到2000亿元。

各地不仅在顶层设计方面支持发展装配式住宅,更在销售端出台刺激政策。证券时报记者梳理发现,已有包括北京、广州、烟台等在内的多个城市,对购买绿色建筑及装配式建筑的新建住房,额外提高公积金贷款额度。

装配工缺乏、成本过高等问题待解

然而,证券时报记者在调研中发现,装配式住宅的发展目前仍存在不小的瓶颈,包括装配工缺乏以及建造成本过高等。因此,目前离大规模工业化还有很长的路要走。

“装配式住宅对装配工的技术要



求较高。”俞宙说,“而房子因户型、面积等不同,构件都是定制化的,现场安装工人需要熟悉构件和流程。”

熟练的装配工却较为缺乏。“上海建工已形成装配式完整产业链,因此施工单位的管理人员和技术人员都是有装配式操作经验的,可以现场指导,而劳务工上手就需要时间。”俞宙说。

预制构件、现场装配,证券时报记者原以为装配式住宅的成本要低于传统现浇模式的住宅,但调研结果却相反,成本还要略高。

构件越标准,模具重复次数越多,构件成本无疑越低,但在实际中,户型多元化造成的预制构件不能重复利用,且房企之间的标准不统一,导致了装配式住宅成本普遍高于普通住宅。

“每个小区的房子房型、面积等不一样,不可能所有的构件都标准化出厂。”俞宙告诉记者,“而定制就需要专门的模具和专门的产线,成本虽然上来了,但在政策支持下,综合效能还是优于传统模式。”

广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉接受证券时报记者采访时表示,装配式住宅是建筑产业作为支柱产业和高质量发

展的体现和发展方向,但从目前的情况来看,发展的难题之一就是成本,装配式住宅的开发成本比普通房地产项目高,这导致房价提高,降低购买人群或者企业的接受程度。

与此同时,装配式住宅是一个系统工程,包括设计、安装、浇筑等步骤的无缝衔接。”李宇嘉表示,“目前,构件预制工厂化不是问题,但当前的装配式设计大多只考虑结构装配,使得建筑成为半成品,还无法达到建筑工业化的要求。”他同时也表示,装配式住宅对于建筑材料供应、用工需求和企业都提出很大的挑战。

曲建建议,建筑行业目前缺少转型升级的自发力,政府可从两个层面加强引导:一是做好产业规划的顶层设计,形成建筑业转型升级的行动计划文件;二是在政府投资项目中率先实践,比如保障房等,既让行业看到经济效益,也在实践中逐步形成新的行业标准和规范。

证券时报记者了解到,目前,包括上海建工房产在内的房产公司,正在探索已使用过的装配式构件,外立面、阳台、楼梯和门窗等构件,能否标准化入库,待以后再有类似户型时,可直接生产,届时成本或将大幅下降。

筑牢投教防线 为超长期特别国债投资保驾护航

证券时报记者 周春媚

今年的《政府工作报告》提出:“从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债,专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设,2024年先发行1万亿元。”5月13日,财政部公布了2024年一般国债、超长期特别国债发行的有关安排。除机构投资者以外,个人投资者也可通过证券市场、银行柜台以及线上平台购买超长期特别国债。

昨日,2024年第三期和第四期储蓄国债(电子式)在银行渠道正式发售。财政部公告显示,两期国债均为固定利率、固定期限品种,最大发行总额为500亿元。证券时报记者了解到,储蓄国债销售十分火爆。开售半小时后,多家银行手机APP均显示已无法购买。

自5月20日首期超长期特别国债面向个人投资者开售以来,投资者的认购热情持续高涨。在沪深证券市场,首期超长期特别国债上市首日更是出现了剧烈波动,显示出部分投资者存在非理性投资行为。证券时报记者采访获悉,近期围绕超长期特别国债这一市场热点,多家券商通过长图文、短视频等丰富多彩的形式及时向投资者科普产品特点与投资攻略,并进行风险提示,引导投资者树立科学理性的投资观念。随着超长期特别国债常态化发行,多家券商表示将加强投教宣传力度,持续围绕投资者关心的话题扎实开展好投教工作。

及时精准推出投教作品

“一文读懂超长期特别国债”“超长期特别国债来了!有啥特征,如何参与?带你一图看懂!”“超长期特别国债攻略,看这条视频就懂啦!”……记者注意到,围绕超长期特别国债,多家券商近期以文字、图片、视频等多元形式,密集打造推出各类投教产品。

编者按:“星星之火,可以燎原”。在今年“5·15全国投资者保护宣传日”上,证券时报携手近百家机构共同发起资本市场投教“星火计划”活动,旨在汇集全市场的投教力量,助推投教工作走深走实。本报今起推出投教“星火”专栏,通过传递监管声音、跟踪机构动向、解读政策改革、聚焦市场热点、科普金融知识,及时全面呈现各市场主体在投教工作方面的新做法、新变化、新经验、新成效及新思考,敬请关注。

对于广大中小投资者而言,超长期特别国债是相对陌生的投资品种,其产品定义、发行安排、交易方式等问题都是投资者迫切想要了解的内容。以方正证券制作的动画作品《超长期特别国债来袭!谁能买,怎么买?》为例,该作品围绕什么是超长期特别国债、个人投资者能否购买、怎么购买等中小投资者关心的问题,在一分多钟的动画中进行一一介绍,为投资者答疑解惑。

值得注意的是,这一投教作品发布于5月16日,正值首期超长期特别国债发行前夕。方正证券投教负责人在接受证券时报记者采访时表示,之所以能够快速捕捉热点,源于公司构建了高效的热点监测机制。据介绍,方正证券建立了“热点集散交流群”,实现了客服中心针对投资者咨询热点、公司内部服务台针对一线员工咨询热点、业务部门针对业务及市场动向、投保部门针对监管政策通知等,进行全天候联动监测。

“通过公司‘热点集散交流群’监测到这一热点信息时,正值第一期超长期特别国债招标前夕。我们迅速反应,从话题方向、文案编撰、动画制作、合规及品牌审核、视频推出,整个流程在短短一天内高效完成,确保在发行

前一天准时推出。”该负责人表示,超长期特别国债的发行相对罕见,参考资料较为有限,公司咨询了多方机构,经过多次修改和完善,确保内容准确、实用、易懂。

多元方式提示投资风险

5月22日,首期超长期特别国债在沪深交易所上市交易,市场反应热烈。上交所“24特国01”开盘后价格大涨25%,触发两次临时停牌,收盘时价格大幅回落,日内涨幅仅为1.32%。深交所“特国2401”上市首日盘中一度涨23%,收盘涨19.70%,但次日价格又回落至面值附近。大涨大跌的“过山车”行情,显示出部分投资者抱有短期逐利的投机想法,存在非理性的购买行为。

“我们留意到,一些机构及网络大V在超长期特别国债的推文中均介绍了参与购买方式及开户渠道,以热点推动营销为导向,对于该品种的特性及风险鲜少提及。”申万宏源证券投教基地负责人向证券时报记者表示,申万宏源证券投教基地坚守投资者教育“普及及基础优先、宣传风险防范、倡导理性投资”这一初心与使命,制作了两期长图文针对超长期国债特性与作用进行科普,同时专门提

示其中的或有风险,提示投资者理性投资、长期投资。

在首期超长期特别国债上市首日当天,方正证券第一时间推出了动画《上市首日触发2次临停的超长期特别国债,这些风险不可忽略!》和图文作品《超长期特别国债Q&A:投资攻略一网打尽》。“我们的热点监测小组交易运行岗的成员在临停发生后,第一时间交流并分析了该事件,确保了对市场动态的及时把握。紧接着,产品生产小组积极响应,围绕投资者风险提示的角度,于当日便紧急制作了两部作品。”方正证券投教负责人表示,通过抢抓黄金时间,两部作品为投资者提供了及时、有效的风险提示和投资指导。

除了制作投教作品,申万宏源证券还通过手机APP消息、PC客户端的消息推送、登录弹窗公告功能,向全体投资者开展债券交易风险提示,督促其审慎决策、合理申报。同时还提交了系统改造需求,在投资者债券委托环节开展针对性的风险提示,并由投资者进行确认。“另外,公司已将债券交易纳入异常交易监测范围,通



政策利好蓄势待发 创业业将迎发展新机遇

证券时报记者 李明珠

创投行业即将迎来新的历史发展机遇。

6月7日召开的国务院常务会议释放出重要信息。会议指出,发展创业投资是促进科技、产业、金融良性循环的重要举措。要围绕“募投管退”全链条优化支持政策,鼓励保险资金、社保基金等开展长期投资,积极吸引外资创投基金,拓宽退出渠道,完善并购重组、份额转让等政策,营造支持创业投资发展的良好生态。要针对创业投资特点实施差异化监管,落地税收优惠政策,支持专业性机构发展,处理好政府性基金和市场化基金关系,充分发挥创业投资投早、投小、投硬科技作用。对此,多位业内人士期盼,促进创业投资发展的相关系列政策细则应尽快出台,针对性地解决行业痛点、提振行业信心。可以说,此次国常会已经在顶层设计上,尽可能地考虑到了创投行业发展的各个环节,只待进一步的政策细则落地。

一直以来,在国家创新驱动发展战略的引领下,创投行业作为支持科技创新和中小企业发展的重要力量,为科技创新与进步作出了不可磨灭的贡献。但近年来,随着内外部环境变化叠加经济下行周期,国内创投行业面临多重挑战。从募资端来看,由于市场变化和资金来源结构性问题,民间资本参与度出现下降,国资LP(有限合伙人)成为市场上最重要的资金来源,俨然有一家独大之势;从投资端而言,随着行业竞争加剧,投资赛道日趋拥堵和趋同,投资成本上升、风险累积;从退出机制来说,则陷入渠道单一的尴尬局面,过度依赖IPO(首次公开发行)的市场惯性,在新股发行阶段性收紧的当下,已渐有“堰塞湖”迹象。创新资本投资—退出再循环的链条,遭遇卡点。

但形势正在朝向好的方向发展。去年以来,国家层面的政策利好不断,2023年12月召开的中央经济工作会议上,首次提出“鼓励发展创业投资、股权投资”,将其作为以科技创新引领现代化产业体系建设的重点内容之一。在今年两会期间的国务院政府工作报告中,再次强调“鼓励发展创业投资、股权投资”,且放在了“大力推进现代化产业体系建设,加快发展新质生产力”的章节重点提出。4月30日召开的中共中央政治局会议强调,“要因地利宜发展新质生产力。要增强国家战略科技力量布局,培育壮大新兴产业,超前布局建设未来产业,运用先进技术赋能传统产业转型升级。要积极发展风险投资,壮大耐心资本”。5月23日,习近平总书记在山东主持召开企业和专家座谈会,深圳市创新投资集团有限公司董事长、党委书记左丁作为创投行业代表,也就发展风险投资提出了相关意见建议。

创投行业作为连接资本与创新的桥梁,不可否认对促进经济转型升级具有重要意义。近年来,连续针对创投行业发出高密度、高频率、高层次的政策信号,充分表明了中央呵护创投发展的决心。可以相信,相关的政策扶持细则已经在路上,期待国内创投行业,在新的历史机遇下焕发出新的活力,为中国经济的高质量发展贡献更多力量!

500亿储蓄国债火爆开售 多家银行助投资者“抢购”

(上接A1版)

在线下销售方面,据证券时报记者多方了解,相当一些银行网点的销售额度并不固定,投资者若在线下购买,需要银行工作人员查看是否有新增的可购买额度。对此,相关银行工作人员解释,电子式国债不会将额度分配至线下网点,网点工作人员将在总行统一系统中帮助投资者“抢购”。“当有其他网点投资者认购后未实际完成购买,系统刷新后就会显示有可购余额。”一银行工作人员告诉记者。受访的多家银行均有类似操作。

此外,投资者需要注意的是,储蓄国债提前兑取将扣除利息。从国债发行首日开始计算,投资者持有两期国债不满6个月提前兑取不计付利息,满6个月不满24个月按发行利率计息并扣除180天利息,满24个月不满36个月按发行利率计息并扣除90天利息;持有第四期国债满36个月不满60个月按发行利率计息并扣除60天利息。



证券时报

(ID:www.stcn.com)