

# 住宅产业化不是“搭积木”

## 万科引领住宅产业化助推房企转型,像造汽车一样造房子

本报记者 孟燕

### 要把房子真正当成产品

看着万科在济南的住宅项目一个个从设计图纸变成层层高楼,济南万科房地产开发有限公司副总经理李昊坦言,自己心里有一种说不出的自豪感和成就感。工程出身的李昊对建筑质量有着近乎苛刻的追求。

“住宅产业化可不是像‘搭积木’那么简单,而是更像造汽车一样造房子。”李昊对此有自己的理解,他强调首先汽车是一种产品,现在房子也是一种产品。“以前常有的问题是房屋不好用,我们会说设计院设计得不好,墙体开裂漏水了,我们说施工单位施工不好。那开发商好像没有什么责任,这定位错在哪儿呢?就是没有把房地产真正当成一种产品。”

其实从商品房开始,房屋就是一种产品。从产品的角度看,房屋的使用功能、安全和质量,都应该由销售人负责。“不可能说我买了一辆福特车,轮胎不是福特的,出了问题,福特没责任,而去找轮胎厂。”李昊强调,现在万科是把房子作为一种产品,而最开始就是市场定位。

“是造十万的普通车还是上百万的奥迪奔驰,定好位了先做模型,然后做实体模型就是试验车,然后就是工业化批量生产的车。”李昊说,这就涉及标准化工业化的问题,同款奔驰车的方向盘都是一样。“通用标准了,才能批量生产。”他举例,比如房屋的门、预制楼梯都需要一样的尺寸。“但是这还不够,车上市之前,你要有销售渠道和售后维护。车要维修了,你的部件是备在北京还是济南。”

造房子也是一样的道理,从最开始的客户定位到产品系统设计,还要考虑模板体系,以及未来部品配置,标准化、模数化,一直到交付和售后保养。“项目交付6个月之后,万科是要项目团队进行管理。其实入住6个月后,业主才开始大规模入住,相当于产品试运行阶段,由项目来管理而不是物业。”李昊强调。

### 住宅产业化推广实现良性运转

记者了解到,目前济南万科公司在建8个住宅项目,金域国际(麓山)、万科城、新里程、公园里、金域华府、金色悦城、幸福里、麓城项目,在建面积共计210万平方米,其中工业化开工面积达157万平米。已经应用的技术有,大钢模板、铝模、预制楼梯、叠合板、预制内墙板、预制清水外墙、整体卫浴、水管走天花等。

以万科城3期为例,建设面积20万平方米,应用了预制楼梯、预制内墙板、叠合板、整体卫浴等预制装配构件,项目

经过十多年的发展,“像造汽车一样造房子”的住宅产业化已经不再是痴人说梦,而成为行业共识。房地产的黄金时代已过,在建筑成本和人工成本高居不下的当下,住宅产业化发展让人们看到了未来转型的希望。

进入住宅产业化领域意味着行业的转型,意味着巨大的机遇,也意味着阵痛。从2004年成立工业化中心,迈出了中国住宅产业化的第一步开始,万科一直是住宅产业化的“追梦者”和“领军者”。目前,万科在济南的8个在建项目,均已全面应用产业化技术。



万科一直是住宅产业化的“追梦者”和“领军者”。



住宅产业化已经实现良性运转。(样板间)



新房采用精装修后,全山东至少能省3个亿。(样板间)



济南万科不少在建住宅小区都采用了新风除霾系统。(样板间)

分别于2015年6月、2014年12月份荣获山东省、济南市建筑产业化试点工程项目称号。“这些综合成本最低,接近于传统项目,同时构件自重较轻,利于现场施工,安装节点便捷,节点后期处理简单,运输效率也最高。”

李昊解释,传统施工方法工序多,叫做“湿作业”,就是我们通常看到的打混凝土抹灰等,这以人工操作为主,质量难以保障。住宅产业化的施工方法,具有节约材料、节约能源、保护环境等明显优势,简化工序,效率更高,质量更有保障。

“以前我们装修住宅从垫层到交楼需要32个月,而现在标准的做法是23个月。不到两年,搬进去就能住了。而最新的麓城项目,已经提高到19个月。”李昊强调,提高工效不是抢工,是排列工序,让班组变小,让每层的人都干活。

李昊认为,目前在更高质量的前提下用工业化方式不会大幅度降低成本,但是能减少人工的使用,节能环保。“住宅产业化推广更好的时候是人工成本升高时,我的判断是这样。”像一些中小房企,如果没有产业化,会增加成本。“但是现在主流房企在做,形成规模后,中小企业也会跟着做,他们可以采用大企业的供应链。”

在他看来,济南住宅产业化之路正在良性运转。“按照计划,济南采用建筑产业化技术建造的新建建筑面积比例,2015年不低于25%,2016年将不低于30%,到2018年将不低于50%。”

### 从毛坯到全装修 全山东能省3个亿

这个月,万科城11号楼的业主孙女士刚刚搬进新家。“当初考虑到装修太耗费精力,我们两口子平时工作都非常忙,父母也不在身边。买材料,请工人施工,质量难以保障,精力也实在是顾不上。”孙女士坦言,为了“图省事”就买了装修房。“交房后质量总体还是满意的,买了家具散了几个月的味就入住了。周边也没有邻居装修的噪音。”

据相关数据,90%以上的业主进行新房装修时,都或多或少进行拆墙改建。如果毛坯房设计上业主不满意,卫生间太小,需更改,电线管道太简单,要重新布局。同时,装修过后总是会剩下很多余料,留着派不上什么用处,扔了又浪费,一整块木板只用了不到三分之一,一桶30公斤的乳胶漆仅仅用了十几公斤,很多瓷砖等材料用不完,变成垃圾,还得耗人工拖走。

统计显示,进行二次装修的住户80%以上在装修时会在水电线路进行改造。每100平方米商品房用于重新铺设的水管电线及人工费至少3000元。假设按山东省平均每年进行二次装修的商品住

宅建筑面积1000万平方米推算,全省每年因此至少浪费3亿元。

“这样看,装修房省下了不少资源。”李昊强调,装修房避免了装修污染,避免了大量资源浪费,避免了装修噪声扰民,因而是最环保的住宅建造发展方向。“万科将进一步整合供应产业链,建立一整套全装修体系。这套体系的设计方案和部品标准都将由万科依据严苛规范制定,相关材料的选用及装修质量也将由万科全程把控与监测。”

在绿色节能方面,济南万科在不少在建住宅小区都采用了新风除霾系统。以金域华府为例,这是济南首个采用户内除霾系统社区,采用正压式新风形式,通过两重过滤网过滤,每两个小时就可以把室内的空气置换一次,还把外部空气中95%的PM2.5过滤掉。同时,在整体卫浴上,金域华府社区全部配备整体卫浴系统,材料环保,集实用性、功能性和美观性于一体,且避免了普通卫浴出现的渗漏、易老化和难打扫等问题。

### 住宅开发商转型配套服务商

房地产行业经过十年的黄金时代,享受了城市化快速发展的红利。但是现在已经进入“白银时代”,靠粗放式发展的传统方式已经不能支撑。

“我们万科的转型分为三个阶段,第一阶段是专业突破,现在正处在第二阶段,就是基于专业基础的多元化变革。万科正在从住宅开发商向城市配套服务商转型。”李昊强调,万科依托社区打造城市配套,让市民生活更便捷,同时也在城市中发展产业,通过引入产业,使城市更具活力,从而参与、助力城市的供给侧结构性改革,这也是房地产企业必须要承担的社会责任。

“我们要提供更优质的服务,比如通过社区商业、餐饮、教育等一系列的社区升级,满足百姓对于生活品质的追求。”他举例,目前万科V-LINK社区主要包括V-Learn(学习成长中心)、V-Food(社区食堂)、V-Sport(社区健身)、V-Club(社交中心)等方面,业主可以在社区食堂就餐,孩子们可以在社区成长学习中心上课,还有社区健身以及各种活动等。

另外,还有传统社区的延伸和改造。以泊寓为例,这是济南首个社交性租赁住房,落户在经二纬四望平街。这是为青年人打造的专属公寓,北欧风格设计,有150平米公共活动大厅,能满足青年人多种的娱乐放松需要。还配备24小时门房管家、监控覆盖、智能门禁、紧急报警系统,诸多安全四重保障。

“济南的养老服务也在探索,不同于政府托管式的养老。万科要建设一个嵌入式的养老中心,这是最有活力的。”李昊坦言。