

从有居到优居 工业化内装“点亮”城市更新

随着住房和城乡建设部发布国家标准《住房项目规范》正式实施，好房子概念正在被重新定义。当前，我国城市建设与住房发展正处于转型关键期，好房子建设成为行业核心导向，城市更新加速推进。实际上，将老房子成功升级改造为好房子，不仅是提升居民生活品质的关键，也是城市更新得以有效落实的基础保障。在市场需求带动下，部分家居企业相继布局，以技术创新为核心的工业化内装应运而生，为老房焕新与好房建设提供高效解决方案。其中，华耐家居以标准化设计、工厂化生产、装配式施工的形式布局工业化内装领域。

家居企业积极布局

当前我国城市建设正从“增量扩张”向着“存量提质”转变。老旧小区改造、品质住宅建设成为城市更新核心抓手，而传统装修模式的效率瓶颈、环保短板与品质波动，让行业迫切需要新型解决方案。对此，业内人士表示，以工业化生产的家装产品为主，实行装配化安装的工业化内装或许是未来解决“好房子”的有力抓手。

伴随着工业化内装在城市更新浪潮中加速落地，消费者在装修时，不再会遇到传统装修的尘土飞扬，拿到钥匙后可以快速住进兼顾个性与品质的新家。作为深蓝智库年度论坛系列活动，北京商报携手华耐智装打造的“城市更新及好房子建设”工业化内装发展沙龙上，北京工业大学讲师、北京保障性住房专家委员会专家李桦表示，工业化内装最重要的就是产品化，用集成的方式去解决老百姓实际居住问题。

事实上，在国家大力倡导绿色发展、节能减排以及提高建筑工业化水平的政策背景下，工业化内装以其标准化生产、高效安装、质量可控等诸多优势，正逐渐成为行业发展的重要趋势。在此背景下，诸多家居企业相继布局，将工业化内装从技术概念转化为落地实践。

与传统装修耗时长、施工环节割裂、货不对板等问题相比，工业化内装提供从设计、研发、制造到交付为一体的一揽子打包系统。北京商报记者注意到，华耐家居近年来深度布局工业化内装领域，成

立华耐住宅科技(天津)有限公司全力发展工业化内装产业，以标准化设计、工厂化生产、装配式施工的形式，解决传统湿作业施工面临的诸多难点并大幅降低对人工的依赖。

政策、需求双轮驱动

工业化内装迅速崛起并成为城市更新新引擎的背后，离不开政策引导和市场需求推动。今年5月，住房和城乡建设部发布的国家标准《住宅项目规范》政策正式实施，针对建筑采光、民用建筑隔音、住宅装饰装修工程施工等8个方面进行了强制规范。2022年，住房和城乡建设部发布《“十四五”建筑业发展规划》，规划中多次强调“装配式建筑”“建筑工业化”“智能化建造”。

与此同时，随着居民生活水平的不断提高，消费者的居住需求正在从“住有所居”向“住有优居”转变。北京商报记者走访时了解到，老旧小区居民大多对居住环境改善有着迫切需求。传统老旧小区存在着房屋结构老化、功能布局不合理、基础设施不完善等问题。居民不仅希望能够改善房屋的基本居住条件，还期待改造后的房屋能够具备更好的隔音、隔热、防水等性能，同时希望装修过程能够尽量减少对日常生活的影响、缩短工期、保障环保健康。

相关数据显示，2023年我国城镇存量住房约3亿套，其中2000年前建成的老旧小区占比超40%。预计到2025年，旧改市场规模将

突破1.2万亿元。同时，新一代购房者对户型合理性、材料环保性、智能家居适配性等要求显著提升。从“住有所居”到“住有优居”，既需物理空间更新，更要居住体验系统性升级，工业化内装凭借标准化生产、模块化施工、绿色材料应用等特性，成为连接二者的关键纽带。

李桦指出，老旧小区改造是城市更新的重要一环，其核心理念是“以人为本”，从消费者层面来讲，主要分为“解决问题”和“品质提升”两个层面。“解决问题”主要涉及漏水、反味、排水不畅、隔音不好等最基本的需求，企业应该做到让消费者担心越来越少。“品质提升”方面牵扯到诸多层面，比如可持续、环保、健康等多方面的提升。

多维度发力

随着科技迭代加速，工业化内装技术将向更智能、更精细的方向发展。在构件生产环节，自动化、智能化生产设备的应用比例将进一步提高，在推动生产效率提升的同时，将有效降低生产成本。

伴随城市更新战略的深入推进和“好房子”建设的持续落地，工业化内装市场需求将保持稳定增长。华耐家居首席战略官文军表示，工业化内装作为一种新型装修方式，未来发展潜力巨大，但能否实现更大突破和更广泛应用，关键在于能否在整个生产线上进行重投入。只有基于大规模工业化和智能化生产逻辑，通过优化生产线、提升生产效率、降低成本，工业

化内装才能真正实现其优势，满足市场对高效、环保、高质量装修的需求。

在老旧小区改造领域，随着全国老旧小区改造工作的全面展开，越来越多的改造项目将采用工业化内装模式，工业化内装在老旧小区改造中的应用比例将不断提高；在品质住宅建设领域，随着消费者对居住品质要求的不断提升和房地产开发企业对工业化内装认识的不断加深，工业化内装将成为品质住宅建设的主流装修模式，市场份额将逐步扩大。

中国建筑装饰协会住宅产业分会专家、华耐智装科技装配事业部总经理张开飞在沙龙上表示，城市更新更多要关注老房子。针对市场上老房子的状态，首先要打开老房子的空间利用价值，增加更多收纳、储物空间。此外，还要关注老房子的隔音、隔热、排水等居住人的基本需求。

从行业发展格局来看，随着工业化内装市场的不断发展，行业竞争将日益激烈，同时也将推动行业资源的整合和优化配置。IEC国际环境建设创始人、华诚博远集团执行董事姚建业表示，工业化内装的优势在于施工效率以及未来更换时的便利性。同时，工业化内装产业链上下游企业之间合作将更加紧密，形成集设计、生产、施工、运维于一体的产业生态体系，推动行业整体发展水平的提升。此外，行业标准和规范也将不断完善，为工业化内装的健康发展提供保障。

□北京商报记者 翟枫瑞

达州市建筑业企业资质申报常见问题解答看这里→

为进一步提升政务服务效能，让企业清晰知晓政策要点、高效办结建筑企业资质审批事项，市住建局现将企业高频咨询的资质管理等相关问题进行分期答疑。

综合问题

1. 建筑业企业为什么要依法取得资质证书？

根据《中华人民共和国建筑法》第十三条，从事建筑活动的建筑施工企业，按照其拥有的注册资本、专业技术人员、技术装备和已完成的建筑工程业绩等资质条件，

划分为不同的资质等级。经资质审查合格，取得相应等级的资质证书后，方可在其资质等级许可的范围内从事建筑活动。

根据《建设工程安全生产管理条例》第二十条，施工单位从事建设工程的新建、扩建、改建和拆除等活动，应当具备国家规定的注册资本、专业技术人员、技术装备和安全生产等条件，依法取得相应等级的资质证书，并在其资质等级许可的范围内承揽工程。

2. 如何查找《建筑业企业资质管理规定》《建筑业企业资质标准》《建筑业企业资质管理规定和资质标准实施意见》？

可以到住房和城乡建设部网

站查找：住房和城乡建设部网站（<http://www.mohurd.gov.cn>）→建设工程企业资质行政审批专栏→部门规章、资质标准、政策文件。

3. 企业申请资质的类别、等级、数量、年限有何要求？

企业可以申请施工总承包、专业承包、施工劳务资质三个序列的各类别资质，申请资质序列、类别、数量不受限制。

企业首次申请（即不具有建筑业企业资质的企业，申请建筑业企业资质的）或增项申请（即已具有建筑业企业资质的企业，申请增加其他类别的建筑业企业资质的）资质的，应从最低等级申请。

企业申请资质升级（即已具有

建筑业企业资质的企业，申请同类别高一等级资质的）不受年限限制，但需逐级申请资质升级。

4. 资质标准中的“以上”“以下”“不少于”“超过”“不超过”如何理解？

“以上”“不少于”“超过”是下限，“以下”“不超过”是上限。“以上”“以下”“不少于”“超过”“不超过”均包含本数。比如：标准中的“净资产1000万元以上”是指净资产最少为1000万元（含）；“标准中的开挖深度不超过12米的基坑围护工程”是指可承接开挖深度最大为12米（含）的基坑围护工程。

□达州市住房和城乡建设局