

超大城市碳达峰路径：深圳力推新建绿色建筑

本报记者 陈婷 赵毅
深圳报道

“绿色”已成为城市发展的新底色。

日前，深圳市人民政府发布《深圳市碳达峰实施方案》（以下简称《实施方案》），围绕碳排放重点领域和关键环节，提出实施“碳达峰十大行动”。其中，“城乡建设绿色低碳行动”重点任务指出，要大力推进新建绿色建筑。

实施目标方面，到2025年，深圳纳入智能建造试点的项目不少于100个；装配式建筑面积占新建建筑面积比例不低于60%。到2030年，新建建筑中二星级以上绿色建筑占比达60%。此外，《实施方案》提及，积极推动城中村、居住建筑因地制宜实施改造，在老旧小区改造项目、“三宜街区”创建中同步实施节能绿色化改造。

《中国经营报》记者注意到，深圳市《2023年政府工作报告》提及，今年计划新增绿色建筑面积1600万平方米、装配式建筑面积1500万平方米。记者查询深圳市住建局数据发布专栏获悉，2023年第一季度及第二季度，深圳新竣工绿色建筑项目数量分别为63个、58个，面积分别为803.39万平方米、600.7万平方米。

此前，深圳市住建局方面透露，深圳绿色建筑总规模已超过1.6亿平方米，绿色建筑标识项目累计超过1500个，“深圳已成为全国绿色建筑建设规模最大和密度最高的城市之一。”

扩大装配式建筑实施范围

到2025年，深圳新增装配式建筑面积不少于5000万平方米，装配式建筑面积占新建建筑面积比例不低于60%。

“盖房子就像搭积木一样。”这是对装配式建筑的通俗理解，指的是预制建筑构件组装成的建筑。

作为全国首批、广东省首个装配式建筑示范城市，深圳对于“超大城市碳达峰路径”的解题思路之一亦包括装配式建筑。

《实施方案》显示，“大力推进新建绿色建筑”措施提及，扩大装配式建筑实施范围，推动装配式混凝土结构建筑和装配式钢结构建筑共同发展，推广集成模块化建筑应用，加快推进装配式装修。到2025年，深圳新增装配式建筑面积不少于5000万平方米，装配式建筑面积占新建建筑面积比例不低于60%。

近年来，深圳加快推进装配式建筑等新型建筑的高质量发展。深圳市住建局相关负责人介绍称，“装配式建筑作为新型建造方式，在建筑垃圾排放、材料节约和废气排放方面优势明显。”

据深圳市住建局方面透露，截至2022年第三季度，深圳装配式建筑建设总规模达6696万平方米，新开工装配式建筑占新建建筑面积比例达47%。目前已初步形成了

加快建设智能建造试点城市

到2025年，纳入智能建造试点的项目不少于100个，建成智能建造产业园区。

此次与“扩大装配式建筑实施范围”一起写进“大力推进新建绿色建筑”措施当中的，还有“加快建设智能建造试点城市”。

《实施方案》指出，完善建筑信息化技术政策标准体系，推广建筑信息模型（BIM）和城市信息模型（CIM）应用，加快建设智能建造试点城市。到2025年，纳入智能建造试点的项目不少于100个，建成智能建造产业园区。

事实上，早在2022年10月，住建部决定将深圳等24个城市列为全国首批智能建造试点城市，为期3年。按照相关要求，试点城市要严格落实试点工作方案，建立健全统筹协调机制，加大政策支持力度，有序推进各项试点任务，确保

“政府引导、市场主导、协会助力、企业受益”的具有深圳特色的装配式建筑发展道路，并持续向粤港澳大湾区乃至全国输出可复制、可推广的“深圳经验”。

就在今年9月，深圳市住建局发布《深圳市装配式建筑项目管理办法》（以下简称《办法》），以加强装配式建筑项目建设和管理，推动装配式建筑规模化发展，深度融合信息化、数字化和智能化技术，全力打造“深圳建造”品牌。《办法》自2023年12月1日起实施，有效期5年。

事实上，继《办法》之后出现在《实施方案》中的装配式建筑等绿色建筑推进措施具有深远的意义。

目前，我国已构建碳达峰碳中和“1+N”政策体系，对碳达峰碳中和实施路径进行了系统谋划和总体部署。当前，我国积极稳妥推进“双碳”工作。

深圳市人民政府在《实施方案》解读文件中表示，《实施方案》作为“1+N”政策体系中的“1”，强化系统观念，聚焦2030年前碳达峰目标，在立足深圳发展实际基础

上充分衔接落实广东省实施意见和实施方案，明确深圳碳达峰工作总体要求，提出各领域绿色低碳发展方向、主要目标和重点任务，系统谋划构建具有深圳特色的智慧化、精细化超大城市碳达峰路径。

《实施方案》聚焦“十四五”和“十五五”两个碳达峰关键期，提出了率先建立实施碳排放双控制度、控制单位地区生产总值二氧化碳排放等方面目标。“碳达峰十大行动”从能源、工业、交通运输、城乡建设、科技等碳排放重点领域和关键环节助力深圳实现碳达峰目标。

其中，“城乡建设绿色低碳行动”包括规划引领低碳发展、大力推进新建绿色建筑、实施建筑节能低碳改造、持续优化建筑用能结构、践行绿色低碳城市管理理念。

上述措施当中，大力推进新建绿色建筑着墨最多，提出新建建筑全面严格执行绿色建筑标准，研究制定深圳地方特色绿色建筑指标、加强超低能耗建筑技术体系推广应用等。目标方面，到2030年，新



深圳南山区一栋装配式建筑正在施工。

本报资料室/图

建建筑中二星级以上绿色建筑占比达60%，新建建筑全面应用绿色建材，实施超低能耗、近零能耗、零

碳建筑不少于1000万平方米。新建居住建筑平均节能率达75%，新建公共建筑平均节能率达78%。

让更多的优质智能建造项目在深圳浮现出来。

为高质量完成智能建造试点城市建设任务，推动深圳高标准、高水平开展试点城市建设工作，今年4月，深圳市人民政府办公厅印发《深圳市智能建造试点城市建设工作方案》（以下简称《工作方案》）指出，通过“六大体系”（技术标准、项目建设、产业培育、管理创新、人才培养、政策支持）建设，实现智能建造与建筑工业化协同发展，智能建造发展整体水平居于国内领先地位，工程建设领域实现从建造、制造到智造的转变，成为全国智能建造试点城市典范的工作目标。

《工作方案》提出，到2023年

末，纳入智能建造试点的项目不少于30个；到2025年年末，纳入智能建造试点的项目累计不少于100个。记者注意到，8月14日，深圳市新型城市基础设施建设试点工作领导小组办公室公布了2023年度智能建造试点项目，共63个。

深圳市住建局方面表示，四十年前，深圳创造了“三天一层楼”的建设速度。近二十年来，通过建造方式变革与科技创新引领，从传统“手工作业”走向工业化建造，从首个装配式建筑试点城市走向首批示范城市，打造了“深圳建造”先行示范经验。当前，深圳现代建筑业正以工业化、智能化、绿色化发展为目标，从“建造”向“智造”奋力再出发。

土地市场规则生变 租赁住宅用地供应收缩

本报记者 庄灵辉 卢志坤 北京报道

租赁住房供应可能将更加侧重存量盘活方式。

《中国经营报》记者注意到，近两年多地租赁住房用地供应正呈下降趋势，北京、青岛、天津、长春、重庆等多

租赁住房用地供应缩量

近年来，多地租赁住房用地供应量正逐步降低。

“在‘两集中’供地背景下，2021年多数城市供地计划中租赁住房用地占比接近或超过10%，近两年这一比例正逐步降低。”中指研究院方面指出，从今年各地供地计划来看，除北京、厦门、上海、成都、深圳外，其他多数城市占比不超过6%，普遍低于2022年。

据近两年供地计划，北京市2022年住宅用地计划供应1060公顷，其中租赁住房用地计划供应300公顷，占比约28.3%；2023年住

存量盘活成重要方向

租赁住房用地供应降低的同时，租赁住房供应却未出现明显收缩，而是在向存量盘活侧重。

“在新形势下，预计盘活存量或成为增加保障性住房，特别是保障性租赁住房供给的主要途径。”中指研究院方面指出，近两年中央对租赁住房供给的措辞多表述为“筹集”，如2022年8月住建部明确“十四五”期间全国计划建设筹集保障性租赁住房870万套（间），今年全国

地2023年租赁住房用地计划供应规模及占住宅用地计划供应量的比例较2022年均有所降低；同时，近年来各地愈加重视盘活存量房产与土地资源，盘活措施中对商品住宅用途仍有严格限制，但已允许相关资源用于保障性租赁住房建设。

宅用地计划供应与2022年持平，但其中租赁住房用地计划供应已减至260公顷，占比约24.5%。

除北京外，2023年租赁住房用地计划供应量占住宅用地计划供应量在10%以上的城市还有深圳、成都、上海、厦门等，占比分别为10.3%、15.0%、15.0%~16.4%、22.0%。

此外，合肥、青岛、杭州等城2023年租赁住房用地计划供应量占住宅用地计划供应量在6%及以上，其中合肥市为7.4%，2022年为10.0%；青岛市为6.4%，2022年为10.3%；杭州市为6.0%，2022年为

此外，部分地块取消最高限价、住宅用地自持与配建要求降低、土拍中设置竞现房销售面积环节等新规频出。

多位分析人士认为，近年来多地土拍规则持续优化，其中多项调整均有利于降低企业参拍门槛，提升企业拿地意愿；同时长期来看，试点现房销售、提升住房品质等土拍规则调整也反映出未来行业新的发展趋势，在此背景下，企业需要及时调整经营模式，顺势而为，才能在新发展阶段中获得竞争优势。

12.0%，三地租赁住房用地供应占比较2022年均有所降低。

济南、福州、天津、无锡、长春、武汉、重庆、南京等多地2023年租赁住房用地计划供应量占住宅用地计划供应量均在6%以下，其中长春、天津等地均由2022年的10%以上降至2.0%及以下；南京由2022年的7.6%降至1.0%；济南由2022年的6.0%降至2.7%，降幅均较明显。

实际上，今年上半年，多地租赁住房用地供应已出现收缩。克而瑞数据显示，今年上半年，供应涉租用地城市已由2022年上半年

《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，并指出“把城中村改造与保障性住房建设结合好”；后续中央政治局会议也强调，“要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产”。

此外，北京、上海、广州、深圳、天津、山东、河北、河南、湖北等多地均针对老旧小区、商业、产业园等多领域存量房产以及闲置土地

高地块利润空间，以提升企业拿地意愿；同时长期来看，试点现房销售、提升住房品质等土拍规则调整也反映出未来行业新的发展趋势，在此背景下，企业需要及时调整经营模式，顺势而为，才能在新发展阶段中获得竞争优势。

的14城下降至9城，且除上海外，另8城涉租用地供应量均有所下降；供应纯租赁用地的城市也从去年同期的9城下降至4城。

“整体来看，在短期市场压力下，涉租地块的减少有利于减轻房企资金压力。”中指研究院方面指出，近两年各地政府不断优化土地竞拍规则，多项调整均有利于降低企业参拍门槛，提高地块利润空间，以提升企业拿地意愿，除涉租地块减少外，相关调整还涉及适度提升或放开住宅销售限价、降低保证金比例、延长土地出让金缴纳时间等。

等提出多种形式的盘活措施，其中保障性住房供给成为多地相关存量资产盘活的重要方向。

如天津市相关政策提出，产业园区内（除新型产业用地外）产业用地配套行政办公及生活服务设施用地面积占比可提高至15%，建筑面积占比上限相应提高，用地性质仍按照产业用地主导性质管理，配套提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设商品住宅。

宅地自持与配建要求降低

除新增租赁住房用地减少外，多地土地市场中住宅用地竞自持地块数量也在逐步减少。

中指研究院数据显示，2023年1~7月，重点22城中仅深圳、沈阳仍推出竞自持住宅地块。克而瑞数据也显示，今年上半年，重点城市中大多数城市都相继取消了自持或配建租赁住房地块，仅沈阳仍需竞自持；同时除上海和深圳等少数城市仍规定部分地块需配建或自持外，大部分城市都减少了涉宅地块捆绑配建和自持租赁住房的供应，今年上半年重点22城共出让自持租赁住房用地20.66万平方米，仅占涉租用地的12.83%。

此外，现房销售呼声高涨背景下，2021年以来，北京、杭州、合肥、西安、宁波等多地推进试点现房销售，2022年~2023年7月，北京市推出的住宅用地中，超半数地块设置了竞现房销售面积环节；今年7月深圳最新的土地竞拍规则中，也把“竞自持保租房”改为“竞现房销售面积”，郑州、合肥、雄安新区等多地近期均提及要试点或全面实行现房销售，现房销售试点进程不断推进。

“实际成交中，涉现房销售的地块较少，2021年多地试点以来仅成交近20宗，房企拿地

整体较为谨慎。”中指研究院方面指出，整体来看，未来预售制度改革或将成为新发展模式的重要内容，但当前期房销售仍是我国商品房销售的绝对主流模式，在金融配套政策到位，以及解决部分核心城市可能出现的供给断档问题之前，全面推行现房销售的可能性较小，预计短期仍将通过在核心城市部分项目进行试点的方式推进。

对于商品住宅建筑品质，近年来多地土拍中设置“竞品质”的城市也在减少，多数城市开始选择对项目直接“定品质”。如北京市2022年三批次后要求参加现场摇号的竞买人提交《高标准住宅建设承诺书》，满足全装配式AA级、绿建三星、超低能耗建筑等要求；广州日前发布关于征集广州市“智慧+品质”住宅示范项目的通知，明确将在土地挂牌时，对于热门优质地块提出优质品质要求。

“近期多地土拍规则调整除能够降低企业参拍门槛外，还有利于创造公平良好的竞争环境，如禁止马甲参与拍地、摇号或抽签确定最终归属权等。”中指研究院方面指出，长期来看，试点现房销售、提升住房品质等土拍政策调整也反映出未来行业新的发展趋势。