# 中国住宅产业的市场竞争与创新

来源：网络 作者：寂静之音 更新时间：2024-01-20

*我国住宅产业总体上仍处在前 工业 时代 ，还没有建立起完整的产业供应链体系住宅产业竞争现状与 问题在改革开放迅速 发展 的大背景下，我国住宅产业取得了令人瞩目的成绩；最近６年的城镇住宅开发总建筑面积年均达到４．４亿平方米，住宅开发的质量和住...*

我国住宅产业总体上仍处在前 工业 时代 ，还没有建立起完整的产业供应链体系

住宅产业竞争现状与 问题

在改革开放迅速 发展 的大背景下，我国住宅产业取得了令人瞩目的成绩；最近６年的城镇住宅开发总建筑面积年均达到４．４亿平方米，住宅开发的质量和住宅功能也随着消费者的成熟而不断提升，住宅投资在近几年占ＧＤＰ的６％～８％，占 社会 固定资产总投资的２６％，住宅产业在国民 经济 的地位日益突出。但是我们应该清醒地看到，住宅产业的发展还存在着一些问题。

一、住宅产业发育尚不成熟

当前，我国住宅产业总体上仍处在前工业时代，还没有建立起完整的产业供应链体系。住宅开发事实上是由开发商为主导完成的一项集成工作，决定住宅品质的不仅是开发商本身，还有规划、设计、施工、监理、设备配套、物业管理等环节的各个 企业 。一个楼盘的开发关系到少则几十家，多则上百家企业。住宅开发的产业化率、管理水平与其他工业产业相去甚远。 目前 住宅行业竞争，主要发生在产业供应链同一环节的不同企业之间，低级竞争是这种行业竞争现状的写照，而成熟行业的竞争发生在不同的产业供应链之间。

二、住宅行业产业结构的主要差距

１、产业链发育尚不成熟

第

一、缺乏有规模的产业龙头；作为成熟工业产业的龙头企业应大于１０％的市场份额，而我国最大的开发商市场有效份额不足１％。

第

二、缺乏稳定的产业链下游企业； 现代 开发机制下的开发商的关键在于 金融 和土地，作为产业链龙头的开发商不成规模，将无法支撑设计、策划、集成、部品等产业链中的下游企业，而技术创新的核心往往在于产业链中的相关企业，产业链不稳定，核心技术能力无法得以有效保护，严重制约行业技术的进步和市场规范，助长了行业间的抄袭浮夸之风。

第

三、专业化服务体系不健全；由于缺乏健全的专业化服务体系，以前 中国 的开发商普遍是“全能型”开发商，其职责渗透到住宅开发的几乎所有环节，规模化发展受到严重制约；住宅开发的专业化服务应有更为广阔的发展空间，它们的成长发育速度与发展规模都将与住宅产业化的进程产生直接关联。

２、竞争无序造成市场成本高居不下

现在国内一些城市如，广州、成都等许多城市楼盘广告支出费用占销售额的５％～１０％，据有关统计北京、深圳、广州、成都等区域性重点城市的主导报纸广告收入，其中有４０％～５０％来自地产界，炒作性的报道风行。这造成楼盘项目的市场策划、服务成本不断攀升，即便是目前最为成功的开发商也因为炒作包装之风盛行，而无法正确预测市场，面对每个项目的前期投入费尽心思。

同时各种不具实质 内容 的住宅产业高层论坛、峰会不断，炒作成分居多。一些开发商缺乏创新思想，盲目跟进，低级抄袭仿制严重。

创新是市场竞争中制胜的关键

一、技术创新主导市场

住宅产业市场竞争 目前 的关键在于技术创新，竞争形式是产品竞争，机制、品牌乃至产业供应链的竞争；事实上，近１０多年来，住宅开发的每一次提升都与技术创新密不可分。

１、成功楼盘的运做经验同样锁定技术创新

开发理念的适度超前，是所有优秀开发 企业 普遍关注的话题，它们在创新中获得高附加利润。紧随潮流只是一些小型开发商的生存之道。对行业领跑者来说，市场风险和市场卖点只有一步之遥，超前不足，则没有竞争优势；但如超前过多，则风险加大，技术产品配套跟不上，造成市场运作费用加大。

许多成功楼盘都是各有特色优势，如分别突出 教育 、 旅游 、 艺术 、社区景观、配套会所等住宅附加 内容 ，将生活方式人性化地融入住宅开发；既有强调信息 网络 、装修一次到位、又有大量采用新型建材、新技术，提高 科技 含量和实施优秀规划设计等实实在在品质保证内容，而非依靠炒作和包装。

可以肯定，随着住宅性能体系的全面推广，以前针对某一住宅性能主题，一招取胜的 时代 已经过去，任何一个楼盘项目的成功，其开发商除了地域因素的 分析 之外，在技术创新领域必须保证住宅项目的所有功能单元的品质优秀，然后在某一单元取得创新超前，拉开差距，产生领跑者。

２、生态住宅是当前技术创新的主旋律

住宅产业的技术创新目前仍然是 中国 住宅产业竞争的核心能力。而当前以产品为主导的技术创新的主调定在了“生态住宅”。

目前国际上绿色生态住宅的 发展 具有以下特征：高新技术在这领域中占有重要地位，如：新能源、新材料、生物工程等；与此同时，因地制宜地采用地方性材料和技术以降低成本也已成为发展趋势；绿色生态住宅的发展已从单项技术和产品的使用走向系统技术的集成，进而形成一个以可持续发展为战略、以高新技术为先导，全方位提升住宅品质的新领域。

绿色生态住宅是中国住宅产业发展的长远目标。生态住宅评价体系包括小区环境规划设计、能源与环境、室内环境质量、小区水环境、材料与资源等五个方面。它从技术、 经济 、环境、能源及 社会 的角度系统评价建筑物全寿命周期中的一每个阶段中的综合品质，将更好地引导绿色生态住宅建设。

二、机制创新与新的开发模式

事实上，以技术创新为主调的竞争，是产品级的竞争，能够使企业实现初期的发展，但无法使企业实现质变性的提升。

中国住宅产业一个时期内还处在转型之中，机制创新就是创造新的游戏规则，建立以龙头企业为核心的供应链体系，它将是企业获得高额利润的源泉。

机制 问题 同样也是中国加入ＷＴＯ以后，住宅开发国际化的最大壁垒。但是住宅开发模式的变革已是 历史 的必然，因此机制创新同样也是企业升级发展的最大机会。

１、中国住宅的生产方式正经历从工地到工厂的逐步变革

目前我国城市住宅的重要组成部分——厨房，已经基本完成了 工业 化的升级，整体厨房几乎完全控制了厨房配套市场，目前正向多样性和规模化发展，并努力实现与电器的集成。在住宅的核心的另一组成部分——卫生间，整体浴室正悄然兴起。

从工业化住宅整体而言，轻钢结构住宅、木结构住宅等以标准化为基础的新型结构住宅生产体系，在国际上有成功发展的经验，以它快速、高效、节能、环保的独特优势一定会在中国住宅开发中占有相当比重。

但是需要引起重视的是，住宅生产方式的变革之花，应在新的开发模式下结果。

２、住宅开发规模的突破

住宅产业发展要立足与ＷＴＯ后国际环境的竞争，行业必须认真思考开发模式的转型。其突破点在于几个方面：首先是完善专业化服务体系，引导扶持工业化住宅，通过住宅化手段提升管理层次；其次是通过行业组织加强住宅产业的标准化工作和有深度的行业自律。其中的核心在于专业化服务体系的建立。

住宅开发的综合性决定了专业化服务社会化的必然。完善专业化服务体系，是稳定的住宅产业供应链生成的前提。在专业化服务体系中，尤其应鼓励建造集成商和专业管理咨询公司的发展，为开发商松绑，逐步转变为投资商。国内龙头制造商和建筑工程企业，应考虑向建造集成商方向的转型。而具有相当项目管理经验的开发商，应考虑利用自己的人才和管理优势，转型成为其他投资型开发商提供专业管理咨询服务的专业服务公司。

事实证明，在现行的开发模式下，全能型开发企业的高级项目经理因无法满足其现在的责、权、利现状而流失，于是有些赫赫有名的开发企业成了“黄埔军校”。其原因可能在开发模式，而不在企业本身，因为在现有开发模式下，开发企业的规模扩张速度，无法超过高级经理对空间能力的需求，如果不能从根本上解决问题，人才流失很快会发生在其他名牌开发企业的身上。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！