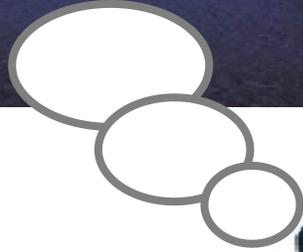




装配式建筑，老板怎么看？

关奥

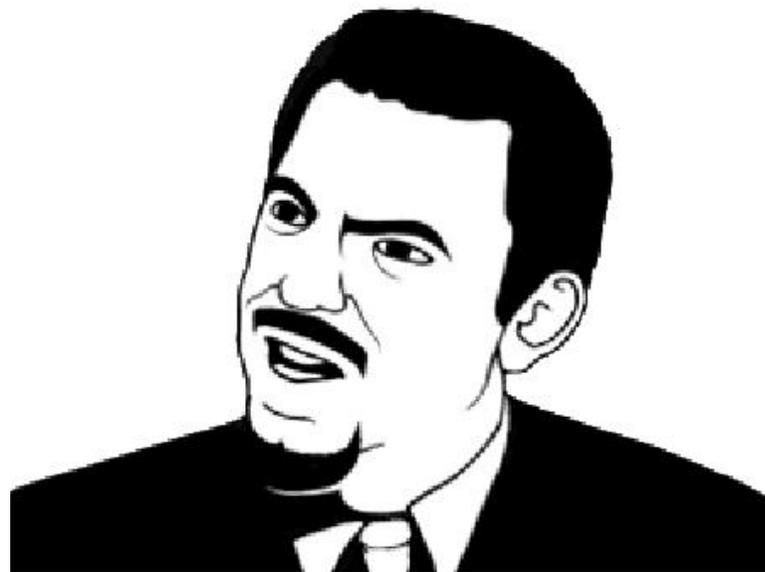
2018年2月



小李在一家民营房地产企业上班
是一个很有追求的工程师



老板，装配式建筑是国家倡导的大趋势，可以节约资源，提升建筑质量，我们刚拿下的靠山屯住宅项目可以搞



你以为我不懂吗？就是铝模PC那堆东西，要**花多少钱**你算过没有？

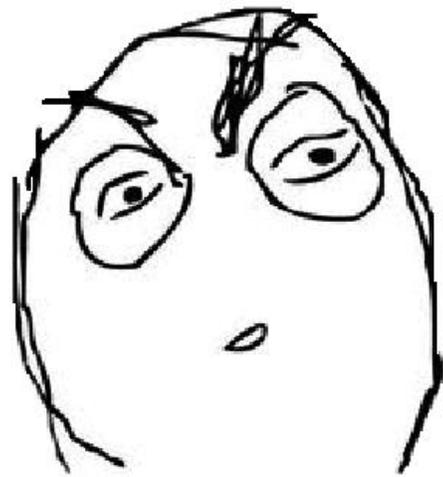
靠山屯住宅项目

建筑面积 $a=120000$ 平方米

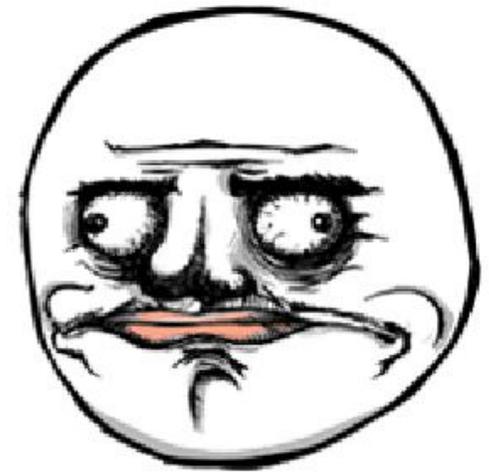
装配式单方增量成本 $b=400$ 元

装配式建筑增量成本 $A = a \times b = 48000000$ (元)

可以，4800万从你工资里扣



.....mmp



小李找仙人求助



装配式建筑明明是个好事啊，为什么老板就是不愿意搞呢



老板的**钱**都是自己口袋里掏出来的
4800万够雇你干两个世纪了
给你支一招，打开住建局网站好好学习**政策**

一天后

老板，经过我仔细琢磨，做装配式建筑可以让你**赚钱**



哦？说来听听



根据深建字〔2014〕193号文，装配式住宅项目预售形象进度可以提前至1/3
不考虑市场波动的前提下

30层高的住宅楼，等于**提前2个月获得销售现金流**

靠山屯住宅项目总建筑面积 $a=120000$ 平方米
单方售价 $c=50000$ 元
我司一年期融资利息 $d=6\%$

可以，继续说下去

$$\text{提前卖楼收益 } B = a \times c \times d \times \frac{2}{12} = 60000000 \text{ (元)}$$



根据深建规〔2017〕2号文，通过装配式建筑设计阶段技术认定的项目，可以**获得**不超过3%且不超过5000m²的**奖励建筑面积**

靠山屯住宅项目

总建筑面积 $a=120000$ 平方米

测算单方售价 $c=50000$ 元

楼面地价 $e=35000$ 元

土建+装修单方建安成本 $f=40000$ 元

奖励面积获取利润 $C = 3\% \times a \times (c - e - f) = 39600000$ (元)



打住，这笔钱有这么好拿吗？

建筑面积要想变更，必须补签土地合同，办理补交地价，工规证变更等一堆手续，说不定还要变车位，变人防，按最乐观3个月，相当于**已交的地价冻结**了3个月

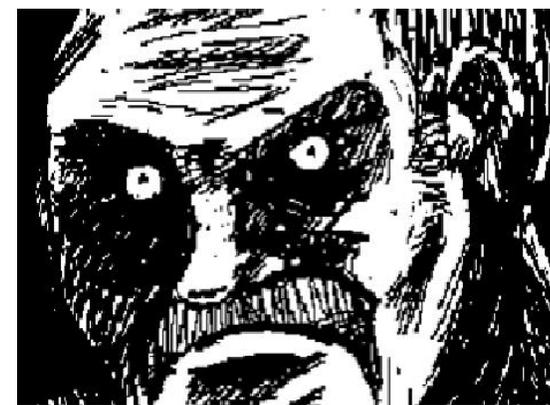
总建筑面积 $a=120000$ 平方米
我司一年期融资利息 $d=6\%$
楼面地价 $e=35000$ 元

$$\text{延长开发周期成本 } D = a \times d \times e \times \frac{3}{12} = 63000000(\text{元})$$

如果手续受阻，成本还会线性增长，一天损失一辆Q7有木有！



呃.....



老板，我觉得还可以再抢救一下.....

装配式建筑增量成本 $A=4800$ 万元

提前卖楼收益 $B=6000$ 万元

奖励面积获取利润 $C=3960$ 万元

延长开发周期成本 $D=6300$ 万元

如果不考虑奖励面积

装配式建筑收益 $B - A = 1200$ (万元)



顶三套房子了，行，你去折腾吧



对于主管部门而言，装配式建筑对于节约资源、提升质量、优化产业结构有莫大好处，是**利国利民**的好事



垃圾围城啊啊啊!!!

干净整洁，满意!



心系天下，首先要填饱肚子

对于资金密集型的房地产行业而言，**现金流**是第一位的，**资金成本**非常重要，保护环境属于**外部性**

通过装配式建筑产业化、规模化**降低建造成本**以及通过跨部门协作优化流程，帮助企业进行**运营提效**最能调动房地产企业采用装配式建造的积极性

仙人再多说两句：

靠山屯项目的数据纯属虚构。根据不同时期的市场情况，不同公司的融资能力和运营能力，不同项目的区位和产品类型等因素可能会带来完全不同的测算结果

如果老板们感兴趣，后续我们可以做一个小课题 **《装配式建筑政策对企业运营的影响》**，进一步研究装配式建筑政策对企业运营的影响。终有一天，装配式建筑将成为社会共同的选择

