

日本建筑业考察之感

2024 年又是不平凡的一年，由美元加息叠加地源政治危机，引起的全球经济危机已开始显现。国内以恒大为代表的一些房企出现暴雷等债务危机，一大批原先在建筑业玩的风生水起的开发商徘徊在了生死边缘。从国家主动画出“三道红线”以来，房地产持续下探。中国房地产市场经历了 20 多年的“高周转、高杠杆”的发展模式已走到尽头。房地产已从增量走向存量为主的市场。中国建筑业未来的发展将走向何处？相关配套产业有无发展机会？如何避免未来的市场不会重复日本消失的 30 年的老路？带着这些问题，我们进行了日本的建筑业相关企业的调研与考察。

第一天考察了豊洲建筑市場，给人的感觉是，在日本新房建设体量很少的现状下，相关材料的市场也不可能太大，这也就要求他们要从集成化技术、精细化管理等方面进行控制，增加企业的技术深度与技术壁垒。加强市场竞争力。也才能在未来的市场中占有一席之地。



图 1 木结构加工中心

第二天考察了一个施工工地和 LIXIL 样板间。总体感觉建设工地面积相较国内要小很多。这可能也是日本后建筑时代，新建住宅体量下降导致，工地部品部件材料工厂集成化层度较高，工人工作服和专业工具较为齐全，施工机械偏向小型化，精细化。工人劳动素质较高、专业化程度高，环保意识较强。这也给予我们以启示，国内建筑市场随着步入存量房时代，也必然要求我们的工人技术人员提高技能水平，传统材料、施工企业提升科技研发能力，放弃传统的粗放式的管理，打价格战，转型走高技术、培养稳定的施工队伍，走集约化管理。



图 2 木内建设施工现场



图 3 施工人员工作服及配套工具

第三天考察了日本积水住宅研究院，也让我对日本企业的专研精神感到敬佩。从力学强度的测试，大面积抗噪声的检测，钢结构的抗疲劳检测到整体房屋的抗震性能检测。及门窗的施工工法，外墙保温层的施工工法，地面保温与屋顶结构的施工工法等一应俱全。这也对我们国内企业以启示，这些检测仪器往往要投入巨量的资金，一些中小企业因投入与产出比的问题，往往不愿意投入。但国内的建筑类大学和研究院较多，可以考虑走联合研发或共同成立研究中心进行新技术的技术攻关。



图 4 墙体轻钢结构与内墙保温系统



图 5 屋内空调与新风一体系统

第四天考察了高松建设旗下的金钢组社，讲述了一个 1400 余年的建筑企业的兴衰。表面是由于企业在房地产泡沫时期的投资失败，导致了企业经营的困难。实际还因其技术革新、产品叠代太慢，企业跟不上时代的步伐。产品单一，客户唯一，传统技艺慢慢走向非遗。但关键时候品牌的价值，给企业以生机。这也给我们以启示，国内企业面对市场的风云变幻，如何及时的调整企业的战略布局，在激烈的市场竞争中，品牌的力量逐渐凸显。一些知名品牌凭借其深厚的技术积累、卓越的产品品质、完善的服务体系和创新的市场策略，赢得了消费者的信任和喜爱。它们的成功不仅仅体现在市场份额的占据上，更体现在对行业发展趋势的引领和对市场需求的精准把握上。



图 6 金刚组社工厂

第五天考察了日本 BUILD OSAKA—建筑高端技术展。展示了一些建筑的新技术。相较于国内的一些建筑展，总体规模太小，新材料新技术新工艺新方法并不多。这也说明日本后建筑时代，并没有太多的人技术突破。许多材料早已成熟应用，也许正是日本房地产泡沫破裂后阵痛的体现。



图 7 机器人施工、反射隔热涂料及测量仪

一周的行程是极其短暂的，很多方面不能全方位学习，但“窥一斑而可推全豹”也可以从某些方面提供经验与借鉴。1. 后建筑时代，日本的城市更新做的相对更完善。不论从墙面的植被覆盖率，还是地下管廊的复杂与完备程度，细节之处无不体现匠人精神。2. 对整体质量的把控与使用维护，相对要好，许多三十年前建设的房屋，保护如新，整体建设风格层现多样化，体现个性化。3. 房室内的设备相对智能化，如卫生间门的自动上锁，马桶的全智能感应，新风系统与的风调的集成应用等。



图 8 房屋绿植覆盖率



图 9 地面的细节处理

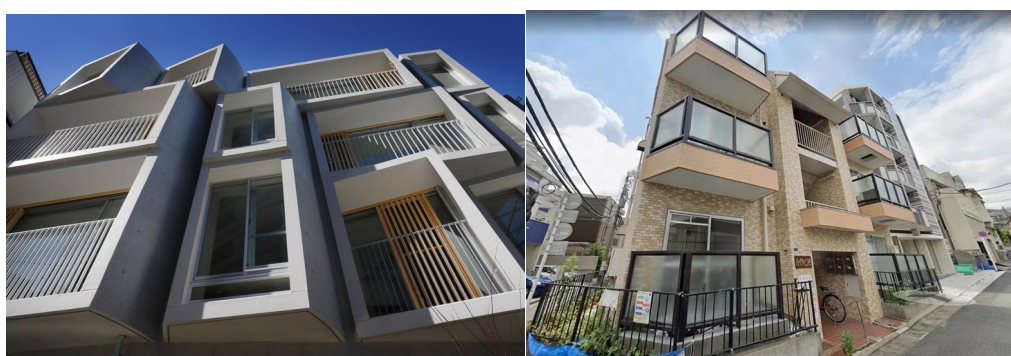


图 10 公寓的设计风格

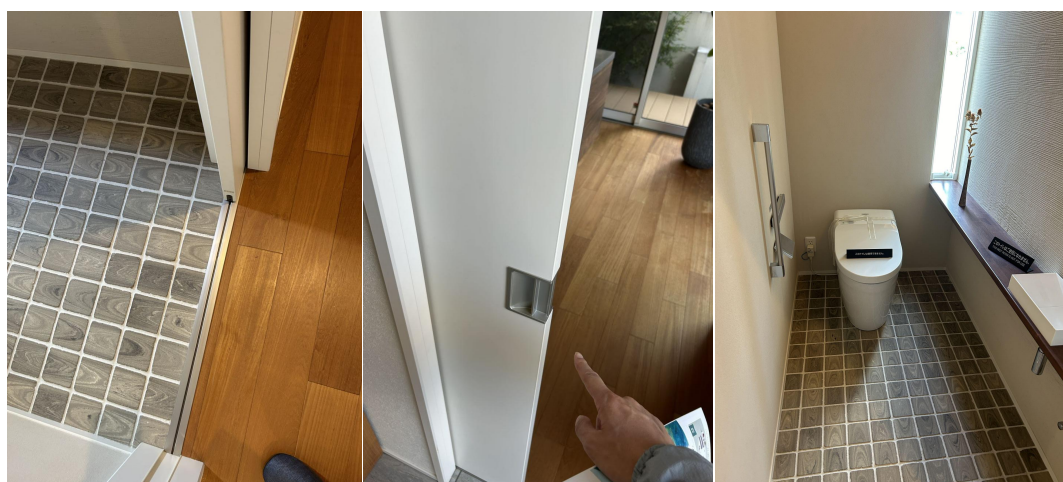


图 11 室内设计智能化人性化

注：仅一家之言，无任何倾向性。常州工程职业技术学院建工学院/文