

# 住建领域高质量发展 碧桂园写出创新答卷

专题撰文羊城晚报记者 陈玉霞

图受访者提供

高质量发展,是今年举国上下发展的关键词。

今年3月,住房和城乡建设部部长倪虹表示,2023年住房和城乡建设工作在三个方面下功夫:一是稳支柱,二是防风险,三是惠民生。

我国的住房和城乡建设领域拥有两个支柱。一个是建筑业,2022年建筑业总产值31.2万亿元,增加值8.3万亿元,占GDP的6.9%;另一个是房地产业,2022年增加值占GDP的6.2%,两个支柱加起来占13%。

这两个支柱该如何实现高质量发展?就建筑业而言,倪虹说,要用科技赋能建筑业,推动建筑业高质量发展,让建筑业发挥出

“促投资、稳增长、保就业”的重要作用;而在房地产业方面,主要是要坚持因城施策、精准施策、一城一策,大力支持刚性和改善性住房需求,提振信心,促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展,同时增加保障性租赁住房供给和长租房建设。

建筑业和房地产业,是国民经济的重要组成部分。两大行业的高质量发展,与国家顶层设计政策导向分不开,也和行业内的企业自身探索高质量发展之路分不开。在百花齐放的住建领域,头部民营房企碧桂园集团通过践行其行稳致远的企业理念,积极探索科技建造的全新发展模式,写出了一份新时代下高质量发展的创新答卷。



## 科建体系:

## 碧桂园用“智能建造”绘制第二增长曲线

在数字化浪潮下,推动传统建筑业智能化、绿色化成为房企转型升级的重要方向。在3月30日的碧桂园控股有限公司2022年度业绩发布会上,新任的碧桂园董事会主席杨惠妍表示,围绕地产主营业务,碧桂园开拓了科技智慧建造体系及上下游产业链等新业务赛道,助力推动公司向为社会创造幸福生活的高科技公司转型,“科建体系是碧桂园的第二增长曲线”。

而科建体系,恰恰也是作为龙头房企的碧桂园集团在探索企业转型升级、房地产行业绿色可持续发展路径的有力抓手。该集团从智能化、数字化和绿色化等维度入手,促进人、城市与自然的和谐共生,并把这一理念贯穿在建筑全生命周期中。

### 五年前开始探索全新建筑业转型路径

随着国民经济、城市化进程的飞速发展,市场对于建筑品质、居住品质和房地产行业的发展也提出了新要求,受到诸多因素制约的传统建筑业和房地产业,如何通过转型升级实现高质量发展,成为社会关注的焦点。

“数字化转型是推动建筑产业高质量发展的重要途径,从‘中国建造’走向‘中国智造’是我国建筑业发展的大势所趋。”中国建筑学会副会长刘锦章表示。

2020年7月,住房和城乡建设部等十三部门联合发布《关于推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》,提出以大力发展建筑工业化为载体,以数字化、智能化升级为动力,创新突破相关核心技术,加大智能建造在工程建设各环节的应用。

在比这更早的2018年,碧桂园就已着手布局智能建造产业体系,于当年7月成立了全资子公司广东博智林机器人有限公司(以下简称“博智林”),定位为行业领先的智能建造解决方案提供商,聚焦建筑机器人、BIM数字化、新型建筑工业化等产品的研发、生产与应用,打造并实践新型建筑施工组织方式,通过技术创新、模式创新,探索行业高质量可持续发展新路径,助力建筑业转型升级。

### 科技建造赋能地产主业的品质和效率

2021年,由碧桂园科技建筑集团智能建造的试点项目、位于广东顺德碧桂园总部的新翼花园“84亩试验田”,便被认定为智能建造试点项目。在该项目建设中,应用包含了建筑机器人、BIM、智能施工设备、新型装配式在内的智慧建造体系,并使用了20多款建筑机器人。

碧桂园的建筑机器人还在陆续走出去,参与外部单位的建设施工工作。2021年5月,新建广州白云站综合交通枢纽的施工现场,博智林完成了首次面向外部单位中铁建工广州白云站项目的混凝土产品线机器人施工应用。

博智林在研建筑机器人近50款,适用于建筑全周期智能建造工序,包括混凝土施工及修整、砌砖抹灰、室内装饰装修、外墙高空喷涂、地库装修等。据介绍,截至2023年1月,博智林已有33款建筑机器人投入商业化应用,服务覆盖30个省份(自治区、直辖市)超600个项目;累计交付超1700台,累计应用施工面积超千万平方米。

实践证明,建筑机器人能保障施工安全、提升施工质量、提高施工效率,提升建筑施工综合效益,为主业赋能。例如测量机器人,根据工程应用测试工效为人工的两倍以上,测量精度在±1mm内,作业效率与测量准

确率优于人工;外墙喷涂机器人,可通过自主路径规划,实现建筑外墙涂装的全自动、全方位喷涂。相较于传统人工施工,从根本上杜绝了工人因高空作业带来的安全风险,有更稳定的施工质量和更高的施工效率。

### 科建体系为代管代建业务拓展新空间

在碧桂园看来,科技力也是促进企业发展新的增长点,也是全面提升企业核心竞争力的重要抓手。“科建体系,将是我们的第二增长曲线。”碧桂园董事局主席杨惠妍表示,从成本、效率和安全性上来看,科技建造是未来房地产行业未来发展模式的最优模式,“一旦做成也会成为企业竞争壁垒”。

科技智慧建造体系有效助力开发业务的提质增效,也为碧桂园新业务之一的代管代建业务拓展了新的空间。“代管代建业务将是未来两三年的市场机会点。碧桂园布局代管代建市场已超过7年,累计承接项目超过150个、在管面积近1300万平方米。未来公司在保持开发主业的竞争力的同时,轻资产的代管代建业务也会成为公司的业务重点之一。”据介绍,碧桂园正在积极对接市场需求,发挥全链条优势,全力参与保障性住房等代管代建业务,助力解决好新市民青年人等群体的住房问题。

在房地产行业全新发展模式下,科建体系和代管代建业务成为碧桂园发展的全新“两翼”。

## 数读碧桂园

### 坚守企业使命 践行社会责任

碧桂园总部大楼被绿植环绕的外墙上,有一行字会引人注目:“希望社会因我们的存在而变得更加美好”。这是碧桂园集团的企业使命,也是集团创始人杨国强先生经常挂在嘴边的话。

多年来,碧桂园的发展紧跟国家脚步,始终坚守融入国家战略全局,坚守企业使命,践行高质量发展,履行社会责任,在保交楼、保安全、保资产和保信用的同时,积极探索房地产行业的绿色可持续发展之路,并全力助力精准扶贫和乡村振兴。



2022年碧桂园集团累计交付套数近70万套

### 近70万套品质交付+7项目获“广厦奖”

作为头部房企,碧桂园始终全力以赴保质量、保交楼,主动担当企业责任,兑现对客户承诺。总裁莫斌强调:“一步一个脚印地把保交楼工作做好,把客户服务工作做好,树立起碧桂园作为优质民营房企的良好品牌形象,这对我们未来的发展,对整个行业、对民营企业的信心都非常重要。”

2022年,碧桂园集团累计交付套数近70万套。第三方机构亿翰智库统计,TOP50房企2022年总交付面积超过4.8亿平方米。其中,碧桂园在交付量上稳居行业第一且大幅领先同行,合同履约能力和践行社会责任表现优秀。

不仅保交付,碧桂园追求的还有提升工程质量,实现品质交付。去年,碧桂园7个项目荣获第十届“广厦奖”,3个项目荣获“广厦奖”单项优秀奖。此外,共有142个标段荣获省级工程类奖项、203个标段荣获省级安全类奖项、6个标段荣获省级技术创新类奖项,体现了监管部门及行业对公司产品实力的认可。

2022年,碧桂园坚持全覆盖执行交付评估,在交付前评估累计共1384个交付批次,交付评估一次性通过率91.86%。2023年春节过后,碧桂园各项目有序复工复产,截至3月3日,该集团全国已复工项目标段数达1343个。

### 139个产业项目+1000款助农产品

在努力安全穿越周期的同时,碧桂园积极响应精准扶贫与乡村振兴事业,累计参与社会慈善捐款超105亿元,累计受益人数超1000万人次。

在乡村振兴方面,碧桂园结合帮扶县的资源禀赋,通过引进先进技术,打造提升品牌、开展技能培训、机械化示范推广等帮扶形式,构建“企业(合作社)+基地+致富带头人+农户”的联农带农产业模式,截至2023年2月,已累计帮扶全国特色产业项目139个,助力帮扶地区村集体增收3253.4万元;并借助集团社区新零售品牌“碧优选”和助农品牌“臻碧乡”,将优质农产品从乡村运到城市社区,截至2023年2月,已开发起1000款助农产品,销售金额约5.3亿元,帮助超20万农户增收。

2022年,碧桂园坚持全覆盖执行交付评估,在交付前评估累计共1384个交付批次,交付评估一次性通过率91.86%。2023年春节过后,碧桂园各项目有序复工复产,截至3月3日,该集团全国已复工项目标段数达1343个。

### 108个美丽乡村建设+134个童心港湾项目

在助推美丽乡村建设,改善乡村风貌方面,碧桂园在广东、海南等108个村参与美丽乡村建设,开展“三清三拆三整治”“厕所革命”、污水处理及其他基础设施建设。按照美丽乡村模式打造乡村旅游,引入民宿、农家乐等业态,惠及28.43万人次。

同时,碧桂园也在大力推进数字乡村建设和推动乡村公共

服务水平的提升。截至2022年,碧桂园在全国12个省、自治区、57个县建设134个“童心港湾”项目,开展教育活动5839场次,服务留守儿童83.8万人次。“快乐的琴键”钢琴教室、“壮健篮球场”项目帮助乡村儿童获得优质教育资源,在全国22个地市落地22所钢琴教室,建设58个篮球场,受益超45万人。

### 1万亩智慧农场+新增两地项目

面对农村劳动人口减少、劳动力老龄化等问题,推进机械化大生产的重要性不言而喻。早在2018年,碧桂园除了布局科建机器人业务外,同步进入了现代农业赛道。

2018年6月,碧桂园成立了农业控股有限公司。碧桂园农业布局农业全产业链,聚焦规模种植、智能农机、种业等业务板块,打造科技型农业、平台型农业、国际型农业。智慧农场是其中出色的代表作。碧桂园的智慧农场,把高新技术应用到农机自动驾驶、智慧

农业及农场管理上。2020年,碧桂园农业已在黑龙江省建三江启动智慧农场试验示范项目,并取得可喜的成果。2021年,广东省农业农村厅向佛山市三水区委授予“粤港澳大湾区现代都市农业综合示范基地”牌匾。作为基地标杆项目的三水碧桂园万亩智慧农业园,占地面积约1万亩,其中,“无人化农场实验区”率先启动,开展一年多季作物的生产验证。2022年,农业公司新获湖北潜江、山东东营项目,项目面积均超过万亩,通过联农带农发展现代农业,描绘出乡村振兴的新画卷。

## 行稳致远:

## “稳”字当头,重点打造两个核心竞争力

在2022年度业绩发布会上,碧桂园董事会主席杨惠妍在谈到集团未来战略规划和运营目标时表示,房地产行业仍是支柱性行业,公司接下来3-5年的主要战略应该是行稳致远,围绕资产负债表、现金流量表做好管理,同时围绕着市场包括竞争对手和客户做好战略优化。从核心竞争力来说,碧桂园将会打造两个核心竞争力。

### 销售稳增长 持续排名行业首位

在楼市深度调整期的2022年,要保持稳健经营,对房企是巨大的考验。据介绍,2022年碧桂园采用了三大措施来“保稳健”,即主要通过销售回款、可动用现金管理、审慎投资来维持收支相对平衡的状态。

报告期内,碧桂园共实现权益合同销售额约3574.7亿元,权益合同销售面积4450万平方米。全年总去化率达65%,权益回款金额约人民币3324.8亿元,权益销售回款率连续7年达到90%以上。

2022年,中国房地产市场整体持续下行,行业信心处在低位,市场供求和成交持续低迷。第三方机构数据显示,2022年行业TOP100房企累计销售规模同比下滑41.6%,业绩普降态势明

显。碧桂园权益合同销售额跌幅为35.94%,窄于百强房企平均跌幅水平,展现出较强韧性。此外,第三方机构分析显示,2022年百强房企仅20家规模房企全口径规模超过千亿元,碧桂园以全口径销售额4643亿元继续排名榜首。

中指研究院监测数据显示,2023年头两个月房地产市场回暖苗头初现。碧桂园2023年2月权益合同销售额248.5亿元,权益合同销售面积231万平方米,相比1月呈现稳步增长态势。

### 财务稳健 多项指标持续优化

“稳”是今年经济、房地产行业的关键词之一。今年政府工作报告提出,要有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,防止无序扩张,促进房地产业平稳发展。



房地产依然是碧桂园集团的主业

在业绩报告会上,碧桂园集团总裁莫斌表示,碧桂园通过精细化的管控,努力使得现金流保持平稳,守住了保经营安全、保交楼、保债务刚兑的底线。

据介绍,在财务安全方面,截至2022年12月31日,碧桂园总借贷余额下降至人民币2713.1亿元,同比下降14.7%,净负债率进一步降至40%,相比2021年年底优化5.4个百分点,达到十年来的最低值。截至2022年12月底,碧桂园可动用现金余额达1475.5亿元,现金短债比约1.6倍,可充分覆盖年内到期债务,短期偿债无忧。

凭借稳健的财务状况、优秀的运营能力和可持续的发展预期,碧桂园受到监管部门和主要金融机构认可。在中央高层提出扩大对房企增信支持的指引之后,碧桂园成为国内首批发行

附带信用保护工具公司债的示范性民营房企,亦成为为数不多能同时获得“中债信增”提供增信及央地合作提供增信的民营房企。

2022年8月,《财富》发布2022年世界500强排行榜,碧桂园位列榜单第138位,连续6年上榜,展现了公司可持续发展的综合实力。

### 品质升级 致力打造两大竞争力

碧桂园能成功穿越行业周期,和其前瞻性发展战略分不开。早在2018年,碧桂园提出“提质控速、行稳致远”战略,同时连续将“全竞提升”作为年度主题。在2022年度业绩报告会上,董事局主席杨惠妍表示接下来3-5年期间碧桂园的主要战



碧桂园旗下不少项目已经实现交付即交证

略应该是“行稳致远”,并将打造两大核心竞争力。

对于以房地产为主营业务的房企来说,为市场提供高性价比的产品是企业可持续发展的生命之源。据介绍,打造全链条的产品力,是碧桂园要用3-5年时间打造的最重要的能力,“这包括客户从接触到楼盘、到成交,到最后房子交付给业主的物业服务等全链条的产品力,为此碧桂园已组织了非常强大的团队,新的产品最近会出来。”另外一个是全成本力。在不降低产品质量的情况下让公司有更好的竞争力。杨惠妍认为,一个企业的产品优于同行,但是价格更加有优势,同时公司又是有利润的,这个公司就可以健康长期地发展,也会吸引优秀的人愿意留下来并与公司共同成长和发展。