

“旧改”火了 家居企业忙了

随着促家居消费政策落地，“旧改”一词火了。7月20日，北京商报记者多方了解到，能叫上名字的几乎所有装企品牌、资本圈的各类家居上市企业、社区的多个装修门店等均在布局旧房装修或老房改造业务，可以说，瞄准旧改蓝海，大家同向同行。不过，当旧房装修成为家居行业新蓝海之时，家居企业如何抢占商机？

明确“旧改”蓝海

7月18日，商务部等13部门发布的《关于促进家居消费若干措施的通知》（以下简称《通知》），明确提出了“支持旧房装修”。这意味着，随着房地产行业逐渐由增量市场向存量市场转变，以发展租赁市场和旧城改造为主的存量房装修改造受到了政策的支持。

对于如何支持旧房装修，《通知》指出，鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等多种方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造；鼓励企业开展旧房翻新设计大赛，展示升级改造优秀案例，打造旧房装修和局部改造样板间，推出价格实惠的产品和服务套餐，满足多样化消费需求。

实际上，在政策出台之前，瞄准存量房市场、布局旧房装修业务，家居企业已经做了相当多的探索。据北京商报记者不完全统计，被窝家装、爱空间、梵客家装、业之峰装饰、今朝装饰、金隅天坛整装等装企，居然之家旗下居然乐屋、红星美凯龙自建装修产业集团的家居卖场品牌，万科、碧桂园等房企均已涉猎旧房改造业务。

北京商报记者了解到，存量房市场的红利已经逐渐显现。一方面，从1998年房改开始，中国的房地产市场进入高速发展阶段，这一时期交付的房子到现在已经开始面临老旧问题，改善换新的刚性需求正快速产生。另一方面，根据亿欧智库的数据，目前一线城市存量房交易在交易总数中的占比已接近七成，存量房交易产生的装修需求是家居消费市场的重要组成部分。

易居研究院研究总监严跃进分析称，过去对于旧房装修，主要是从存量市场的角度进行的，而当前则是从家居消费的角度进行，视角略有变化，但反过来进一步明确老旧



存量房市场的红利已逐渐显现

另一方面，目前一线城市存量房交易在交易总数中的占比已接近七成，存量房交易产生的装修需求是家居消费市场的重要组成部分

一方面，1998年房改时期交付的房子到现在已经开始面临老旧问题，改善换新的刚性需求正快速产生

小区全面改造的重要性。“这是家庭装修市场的一个新蓝海。”严跃进如此判断。

改造将成增长点

以存量房为主的装修需求，推动了爱空间、被窝家装、一起网、圣都装饰、金隅天坛整装等一批整装公司的迅速成长，但它们还是以交易后的装修需求为主。以贝窝家装为例，它极速壮大的一个重要原因是与贝壳的房产交易进行无缝流量链接，精准获得房屋交易的业主信息，从而第一时间获得为他们服务的机会。

《通知》支持的旧房装修，或许会激发另一个旧房装修需求，它更是一个庞大的量级，那就是尚在居住中的人们整体或局部装修住房的需求。不少不愿卖掉居住的房屋换新房的人群，所住的房子时间太久、设施陈旧、功能落后，急需装修，但苦于三个问题难以解决，不敢轻易动手：一是居住中的房子装修时，业主没地方住；二是家里的东西、不愿换掉的家具没地方放；三是家里有些地方不需要改造，不知怎么保护。



“居住中的住房，有改造需求的大有人在，三大问题解决不了就无法激活，一旦这个市场被激活，那将是一个比交易后装修的住房更大的市场。”居然之家董事长兼CEO汪林朋表示，布局旧房装修，首先就是要解决旧房装修过程的三大问题，建立起业主有地儿住、家具有地儿放、设施有办法保护的循环消费模式。

为此，居然之家已经从战略上提早开始了布局。汪林朋介绍，针对装修期间业主居住问题，居然之家开发出两条路径：一是与亚朵酒店合作，让业主以很便宜的价格在装修期间安全居住，二是与旅游公司合作，鼓励业主装修期间出去旅游；针对住在家里东西没地方放和旧家具没地方扔等问题，居然之家在天津建立物流园中心仓，利用现有门店建设前置仓，为业主提供物流、仓储服务；至于家里不愿装修的设施保护，居然之家的到家服务平台“洞心”搭建起家政产业服务平台，可以为业主提供“最后一米”的家居服务，解决诸如保护、拆除、清洗等在内的各种服务。

以整装作为主营业务的梵客家装，也在

布局居住中房屋的装修难题。梵客集团CMO张栋表示，梵客集团不仅有针对装修业主的整装业务、局改业务，也有自有的木作工厂以及布局公寓出租项目。“未来，随着我们公寓出租项目的布局，有望在自有产业链体系内，更加通畅地帮助业主解决相关问题，实现装修期间的顺畅过渡，给消费者提供更加一站式的服务。”

家居企业竞相抢商机

对于众多家居企业来说，在旧房装修的蓝海市场中，该如何抢占商机？

从北京试点再向全国推广，居然之家正在起着家居卖场巨头的引领作用。汪林朋表示，居然之家开展的以旧换新与旧房焕新活动已在全国展开，布局全国的旧房装修计划将在2024年初开始推进，目前正在大规模地进行团队培训，“接下来，居然之家的居然乐屋整装体验馆和智能家居体验馆将陆续落地”。

作为家居品牌运营商，华耐家居早在几年前就开始布局装配式装修，这也是此次《通

知》鼓励发展的装修模式之一，不仅适用于交易后的旧房，而且有利于居住中的住房，因为这种模式能最大限度地节省时间。华耐家居首席战略官文军认为，在旧房装修过程中，局部装修占比正在逐渐提升，客户对产品的性价比、装修服务要求越来越高，“华耐智装将不断完善装配式装修产品与模式，在旧房改造尤其是局改服务中，将给消费者带去不一样的体验”。

张栋表示，在旧房装修中的局改领域，目前需求量也很大，为此，梵客集团专门成立了做局改翻新的品牌“梵客微装”，并将卫生间翻新、厨房翻新、墙面翻新也做成套餐形式，方便消费者选择。“局改套餐产品具备工期短、性价比高的特征，满足老百姓想改善居住环境又不想大动干戈的需求，不用搬家最快7天就能实现局部空间的焕新。”

有着全链路家装建材的自营大型连锁企业百安居，也在大力推进局部装修。据百安居市场部负责人向北京商报记者介绍，百安居已经推出七天爆改卫生间、六天爆改厨房等单项装修业务，以顾客不搬家、不动手、不影响生活为标准，提供极速焕新、超期赔付的便捷装修服务，以旧换新、适老装修、绿色建材、便利维修等家居服务也在持续推出与深化。

与其他装企布局方向一致，爱空间的90%业务来源于老房改造。北京商报记者了解到，对于“老旧小”房屋改造、适老化改造的产品服务，爱空间在创立初期就有类似的服务项目，在2020年就正式推出了对应的产品服务，即以适老化装修服务为主要特点的“安”主题样板间及配套服务。同时，爱空间在未来也将继续加强在老房改造和适老化产品服务上的创新，更加重视老年群体的居住体验。

中国家居/设计产业互联网战略专家王建国认为，这样接地气的政策，仅仅依靠政府呼吁是不行的，家居企业、行业协会、社区等多方联合发力，针对居民旧房装修痛点堵点，有针对性地提出具体措施，然后落实到位，这样才是将此《通知》落实到地面来。“商机涌现，未来可期，随着《通知》落地显露出来的旧房装修新蓝海，在未来的探索中，必将有更多的方法、更多的创新、更多的机会。”

北京商报记者 赵述评 刘小云

高质量发展调研行

“中国药谷”：超千亿生物医药基地炼成记

7月10日，“高质量发展调研行”北京主题采访活动正式启动。在北京南部22.5平方公里的土地上，有着中关村唯一冠名医药健康的专业园区，被誉为“中国药谷”。这里是全国面积最大的医药健康产业园区，吸纳了超过606家生物医药产业机构入驻。2021年，大兴生物医药基地获批国家发改委第二批两业融合试点区域，并通过权威院所聚集、首医大资源导入、产业集群创新、服务体系完善、产业空间充足、区位优势明显等六大优势打造了超千亿元的生物医药基地。



权威资源集中导入

中关村科技园区大兴生物医药基地成立于2002年，据大兴生物医药基地管委会副主任高海月介绍，经过20多年发展，生物医药总产值超过千亿元。园区以“建设具有国际影响力的中国药谷、形成‘医药+科技+金融+服务’产业创新生态、打造世界一流专业园区运营商”为目标，紧抓全国第二批先进制造业和现代服务业融合发展试点区域机遇，以链主企业和特色产业园为抓手，不断在赛道布局、产品培育、企业引进、人才服务、活动举办上持续发力。

2020年以来，国家发改委先后组织开展

了两批两业融合试点，确定40个区域和80家企业作为试点单位，北京市“一园五企”被认定为国家级两业融合试点，试点工作取得了积极成效。其中，大兴生物医药基地初步形成“新药筛选-动物实验-临床研究-注册上市-市场销售”链条，是先进制造业与现代服务业融合发展的代表，为相关企业集聚融合创造了良好生态。

权威院所聚集和首医大资源的导入，也为园区产业发展提供了良好的基础。据悉，中国食品药品检定研究院、中国兽药药品监察所、中国医学科学院药物所等12家国家级研发机构落地园区。

大兴生物医药基地的全产业链发展离不开人才的培养和输送。据悉，首都医科大学计

划将校本部和研究生院整体搬迁至园区的北扩区，并新建创新中心和研究型医院。学校为园区输送医学、药学、医疗器械等领域高水平专业人才。

“未来三年，我们预计可以提供120万平方米的标准厂房，为入驻园区的不同阶段项目提供充分的发展空间。”高海月谈道。

产业集群不断创新

除了已经落地园区的科兴中维、民海生物、沃森生物等知名上市企业外，世界500强德国费森尤斯卡比、中华老字号北京同仁堂等一批国内外龙头企业也入驻园区。

据高海月透露，园区目前形成了生物制

药、创新化药、现代中药、高端医疗器械四个主导板块，同时又扩充了数字医疗和大健康两个拓展板块。培育了以岭药业、热景生物、艺妙医疗等一批高成长性企业。涌现出CAR-T、桑枝总生物碱片、人工麝香等一批具有国际影响力的创新成果。

在大健康拓展领域涌现的创新型高端医疗器械企业，则是在“中国药谷”成长企业的一个缩影。成立于2015年的华科精准（北京）医疗科技有限公司（以下简称“华科精准”）就是一家典型在园区里孵化成长创新型医疗企业。据悉，华科精准位于中关村医疗器械产业园，专注于手术机器人等高端医疗器械的研发、生产、销售和技术服务，获得了工信部第一期人工智能产业创新重点任务揭榜优胜单位、国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”等荣誉。

华科精准首席运营官王兰芬向北京商报记者展示了首款同时获得国家药监局和美国食品药品监督管理局FDA双认证的神经外科手术机器人：“神经外科手术机器人目前主要在临床上应用在脑部肿瘤、脑出血、癫痫等病症的辅助治疗，它可以帮助医生在不开颅的前提下精准定位病人的颅内病灶，找到肿瘤或者出血点的所在。”王兰芬透露，这款机器人目前在国内外医院的招标价格在400万-600万元之间，在国内市场占据70%的市场份额。

除了中国第一款创新神经外科手术机器人外，华科精准的另一个拳头产品则是国内首创磁共振引导激光消融治疗系统，为脑肿瘤和难治性癫痫等重大脑疾病提供一种新型、靶向的微创治疗方式：“在找到病灶后，我们原本的开颅手术方案被仅需3mm的微创手

术所替代，术中直径1.8mm的光纤精准置入病灶，通过实时可视化监控消融的方式来治疗。”

王兰芬把这套系统定义为中国神经外科手术手术破天荒的大事。“这款产品为难治性癫痫患者群体中引起了很大的轰动，原本脑深部毗邻功能区的癫痫没法治，开颅手术又面临较大的手术风险和术后并发症。但通过我们这款产品的治疗后，不仅治疗效果与开颅手术相当，且可明显提高患者的生活质量和手术后恢复速度，对于传统手段难以治愈的大脑深部复杂高风险病灶者提供了新的治疗选择。”

在王兰芬看来，华科精准所有的产品创新都是围绕着如何在不开颅的前提下协助医生完成脑部手术展开。如今，公司自主研发的神经外科手术机器人导航定位系统也进入量产上市阶段，已经应用于全国150余家医疗机构。

除了上述提及的两款产品外，公司研发的神经外科微型导航定位机器人面向基层医院及卒中中心，突破了手术机器人小型化、模块化、关键零部件国产化等关键技术，解决急诊脑出血快速精准诊疗问题，有利于高端医疗器械向基层医疗机构下沉。

截至目前，华科精准的多项技术成果达到国际领先水平，在多模态影像融合、颅内血管重建和三维可视化、高精度智能注册、术中病灶治疗可视化等微创智能诊疗前沿技术方面取得重大突破。8款产品获得NMPA三类医疗器械注册证，4款产品进入国家创新医疗器械特别审评通道。

北京商报记者 程铭劼/文并摄