

索引号:	11220000013544357T/2013-00291	分类:	城乡建设、环境保护、城乡建设(含住房);意见
发文机关:	吉林省人民政府	成文日期:	2013年09月22日
标题:	吉林省人民政府关于加快推进住宅产业化工作的指导意见(吉政发〔2013〕28号)		
发文字号:	吉政发〔2013〕28号	发布日期:	2013年09月24日

吉林省人民政府关于加快推进 住宅产业化工作的指导意见

吉政发〔2013〕28号

各市(州)人民政府,长白山管委会,各县(市)人民政府,省政府各厅委办、各直属机构:

为切实转变传统住宅建设模式和建筑业发展方式,提高资源利用效率,培育我省新的经济增长点,走出一条建设工期短、环境污染小、能源消耗低、科技含量高、综合性能好的新兴住宅产业发展之路,按照国家推进住宅产业化的总体部署,结合实际,现就加快推进我省住宅产业化工作提出如下指导意见:

一、充分认识推进住宅产业化的重要意义

住宅产业化是以构件工厂化生产、现场装配式施工为生产模式,以设计标准化、构件部品化、施工机械化、管理科学化 as 特征,横跨二、三产业,经济关联度高,产业拉动性强,能够整合设计、生产、施工等整个产业链,实现住宅产品节能、环保、全生命周期价值最大化的可持续发展的新型建筑生产方式。推进住宅产业化是实现我省建筑行业转型升级的根本途径,对于促进建筑业、建材业和房地产业融合,提高住宅科技含量和生产效率,解决建筑劳务用工不足,保障工程质量和安全,降低资源消耗和环境污染,都具有十分重要的意义。全省各地、各有关部门要充分认识推进住宅产业化重要性和紧迫性,紧紧把握新的历史时期国家加快城镇化和新农村建设的难得机遇,从促进全省经济社会发展的战略高度,把住宅产业化作为我省现代工业经济发展的新动力、新引擎,摆到更加重要、更加突出的位置,采取强有力的措施积极推进,实现绿色低碳发展的跃升。

二、指导思想和发展目标

(一) 指导思想。

坚持以科学发展观为指导,以建设人文、科技、绿色、生态住宅为目标;以加快产业化基地建设,培育龙头骨干企业为重点;以推进保障性住房工业化建设,推广住宅全装修为切入点;以科技进步和科技创新为保障,坚持政府主

导，发挥市场作用，实施有效的激励引导，培育现代住宅产业体系，全面提升我省住宅建设效率、质量、性能和水平，促进经济社会和资源环境的协调发展。

（二）发展目标。

1. 试点期（2013年—2015年）。3年内试点项目建筑面积分别达到5万平方米、20万平方米和50万平方米，建立1—3个区域性产业化基地，培育3—5家住宅品牌和部品部件龙头骨干企业。研究贯彻土地、规划、财税、金融等扶持政策，初步建立住宅产业化相关标准体系。到2015年底，试点工程单体住宅混凝土结构预制装配率达到30%以上。

2. 推广期（2016年—2020年）。全面建立我省住宅产业化建造体系和技术保障体系，形成技术先进的多种住宅产业化结构体系和系列部品体系，打造贯通上下游产业的生产建造链条，形成一批以优势企业为核心的产业集群，创建2—3个国家级住宅产业化基地。到2020年底，单体住宅混凝土结构预制装配率达到50%以上，住宅产业化项目占当年全省住宅开工总量的30%以上。

三、重点工作

（一）建立技术标准、服务和管理体系。编制住宅产业化工程的规划设计、部品生产、装配施工、质量安全、检查验收等吉林省地方标准，形成规范统一的地方标准体系，实现住宅建筑与部品模数的协调一致。发展标准化和通用化的住宅部品、构配件、设施设备、整体厨卫的生产，培育技术服务体系。推广应用适合我省的装配式钢筋混凝土结构体系和装配式复合节能墙体体系，探索钢结构等其他符合产业化标准的结构体系。建立质量安全控制体系，进一步完善性能认定体系，为推进住宅产业化提供技术支撑。

（二）培育市场实施主体。积极培育住宅产业化产品生产企业，重点扶持一批规模合理、创新能力强、机械化和装配化水平高的新型住宅部品、构件生产和建造企业。对于实施住宅产业化项目并参与编制省级及以上产业化技术标准的企业，鼓励其申报高新技术企业，享受相关科技创新扶持政策，各市（州）、县（市）政府要利用相关专项资金给予适当扶持。支持建筑业企业提升技术装备水平和整体实力，对引进大型专用先进设备的企业，享受与工业企业相同的贷款贴息等优惠政策。推动住宅产业化基地建设，各地应将住宅产业化基地建设纳入相关规划，优先安排用地，土地出让收入可约定分期缴纳，首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的50%，其余部分一年内全部缴清，并在规划、税收、金融贷款、专利申报、产品鉴定等方面给予优先扶持。

（三）开展试点示范工作。以保障性住房等政府投资项目为切入点，开展采用装配式建筑技术建设的试点工作。分年度落实好产业化住宅试点示范项目，及时总结推广试点经验，优先从成熟和适用的部品入手，推广应用内外墙板、楼梯、叠合楼板、阳台板、空调板、梁、柱等符合标准化设计、工厂化生产、装配化施工的部品构件。鼓励商品住宅进行产业化试点，通过试点示范工

程，引导开发企业在设计理念、技术集成、居住形态、建造方式和管理模式等方面实现根本性转变，带动节能省地环保型住宅发展。

（四）推进住宅全装修。积极倡导产业化全装修方式，对试点项目、保障性住房项目在施工图设计时同时完成室内装修设计。加快推进商品住宅全装修，逐步提高全装修住宅的供应比例。按照简洁适用、节能环保、满足不同消费需求的原则，使装修与房屋主体同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。通过实施菜单式全装修，选用符合国家和我省节能、环保标准和产业发展方向的材料及部品，更好地满足不同购房者的个性化需求，实现个性化装修与产业化装修的协调统一，避免二次浪费、二次污染。

（五）加强质量安全监管。加强住宅产业化项目建设管理，对住宅产业化项目及超出现行规范标准的结构体系的安全性等依法进行审查或论证，住宅产业化项目应按照相关标准、规范同步建设水、电、气、通信等配套设施。依法实行对预制构配件生产企业的市场准入管理，加强对安全质量影响较大的构件、部品生产供应的管理，建立健全装配式混凝土结构施工现场质量安全监督体系，完善验收规范和现场施工安全质量技术要求。建立项目施工现场部品检测、质量监督、室内环境监测等制度，加强住宅产业化项目建设过程监管，落实各参与主体的责任，切实保障工程质量和安全。

（六）开展康居示范工程和住宅性能认定。组织开展申报国家康居示范工程和住宅性能认定，建立住宅部品认证制度，把标准化、模数化、通用化作为部品认证的主要指标。推广应用住宅结构体系技术、外墙保温成套技术、非承重内隔墙成套技术、屋面成套技术、厨卫与室内装修成套技术、节能门窗技术、太阳能与建筑一体化技术、地源热泵技术、中水回用和雨水利用成套技术、采暖与新风置换系统技术等10项节能环保技术，不断提高住宅建设项目规划建筑设计水平、科技含量和综合性能。但在使用地源热泵技术时，应充分考虑本地地下水资源状况，依法进行水资源论证和申领取水许可证后方可取用地下水。定期发布推广应用、限期使用和强制淘汰的技术、工艺、材料和部品、设备目录。将建设国家康居示范工程情况，纳入我省房地产开发企业、建筑业企业信用综合评价指标体系，在资质管理、金融信贷、预售许可、验收备案、评优评奖等方面给予重点扶持。

四、保障措施

（一）切实加强组织领导。各级政府应明确住宅产业化工作目标，制定加快住宅产业化发展的具体政策措施，把推进住宅产业化工作纳入调整经济结构，转变经济发展方式，促进我省经济社会又好又快发展的大局统筹谋划、精心组织、扎实推进。各级住房城乡建设部门要牵头负责住宅产业化推进工作，切实加强与发展改革、财政、工业信息化、科技、国土资源、交通运输、环保、水利、税务、质监、工商、通信等部门的协调配合，及时研究解决工作中遇到的困难和问题，共同做好组织推进工作。有条件的地方应成立专门机构具体负责住宅产业化工作。

(二) 建立专家论证机制。由省住房城乡建设厅牵头组建吉林省住宅产业化专家委员会，负责产业化技术论证、部品和住宅性能认定、标准编制等相关技术服务指导工作。各市（州）也要成立相应的专家委员会，按照相应权限及程序，负责除需要国家、省专项技术审查和论证以外的本地住宅产业化项目建设方案和应用的成套部品及技术进行论证，专家论证意见作为项目享受各项优惠激励政策的主要依据。

(三) 加大政策资金支持。对于主动申请采用装配式建筑技术的开发建设项目，给予不超过实施产业化的各单体规划建筑面积之和 3 % 的面积奖励。对于建设装配式住宅的开发单位，在办理资质升级、续期、预售许可等相关手续时开辟绿色通道；其装配式复合节能墙体应符合现行《吉林省新型墙体材料目录》，可按国家和省相关规定，优先返还墙改基金。对在住宅项目中出资配套建设垃圾处理站、中水处理系统、太阳能与建筑一体化系统的开发单位和采用装配式技术建设的保障性住房项目，所在地政府应给予适当补助。对符合产业化标准的新材料、新技术、新产品的研发、生产和使用单位，按照税法规定，予以减免企业所得税。对于全装修住宅，房地产开发企业可以与购房者分别签订商品房预（销）售合同和委托装修协议，明确毛坯房价格和装修价格。对于购买产业化、全装修商品住宅的购房者，可以按全装修住宅总价款贷款，并给予政策性优惠。

(四) 强化培训宣传。有计划地对各级住宅产业化行政主管部门、开发、设计、施工、部品生产企业等单位的相关人员，进行分类培训，提高相关人员对住宅产业化有关政策、技术标准、产品的认识，增强职业责任、业务技能和管理水平。要培养一批与住宅产业化发展相适应，具备熟练生产、操作技术的产业工人。组织开展现场技术交流活动，加强对企业和消费者的宣传，提高住宅产业化在社会中的认同度，引导全社会形成节约资源、保护环境的生产生活方式和消费模式，鼓励居民购买产业化、全装修住宅，为推动住宅产业化营造良好的社会氛围和发展环境。

吉林省人民政府

2013年9月22日