

深圳市住房和建设局

深圳市规划和国土资源委员会 文件

深圳市人居环境委员会

深建字〔2014〕193号

深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源 委员会 深圳市人居环境委员会关于印发 《关于加快推进深圳住宅产业化的 指导意见（试行）》的通知

各有关单位：

为进一步推动深圳住宅产业化发展，促进全市住宅建设与管理方式的改革与创新，提高住宅建设的水平与质量，实现打造“深圳质量、深圳标准”的战略目标，市住房建设局、市规划国土委、市人居环境委联合制定了《关于加快推进深圳住宅产业化的指导意见（试行）》，经市政府同意，现予印发实施。

(此页无正文)



深圳市住房和建设局



深圳市规划和国土资源委员会



深圳市人居环境委员会

2014年11月10日

关于加快推进深圳住宅产业化的指导意见

(试行)

住宅产业化是通过推广标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修和信息化管理，在住宅建设全过程的开发、设计、部品生产、施工和管理等环节联结为完整的产业链系统，可有效提高住宅生产效率和质量，减少用工和降低住宅全寿命周期成本，减少建筑垃圾的产生和排放，实现住宅建设领域节能减排。为把住宅产业化提升到建设创新型城市的战略高度，实现打造“深圳质量、深圳标准”的战略目标，现就推进深圳住宅产业化提出以下指导意见：

一、工作目标

(一) 大力推广适合本市住宅的产业化建造方式，实行一次性装修，采用预制装配式的建筑体系，综合运用外墙、楼梯、叠合楼板、阳台板等预制混凝土部品构件，预制率达到 15%以上，装配率达到 30%以上，逐步提高产业化住宅项目的预制率和装配率。

(二) 从 2015 年起，新出让住宅用地项目和政府投资建设的保障性住房项目全部采用产业化方式建造，鼓励存量土地(包括城市更新项目)的新建住宅项目采用产业化方式建造，稳步提高产业化住宅项目占本市开工建设住宅总建筑面积的比例，

争取成为国家住宅产业化示范城市。

二、主要措施

(一) 加强组织协调，共同推进工作。

1. 建立市住宅产业化工作联席会议制度。由市政府主管副市长任第一召集人，市政府分管副秘书长为第二召集人，成员单位包括市发展改革委、经贸信息委、科技创新委、财政委、规划国土委、人居环境委、人力资源社会保障局、住房建设局、水务局、地税局、市场监管委、城管局、建筑工务署等部门。联席会议办公室设在市住宅产业化主管部门，负责联席会议日常工作。

2. 充分发挥联席会议制度的工作职能，强化主管部门全过程监管职责。统筹协调我市住宅产业化发展的重大问题。研究确定各年度开展住宅产业化工作的实施计划，监督检查各相关部门的贯彻落实情况。住宅产业化主管部门应加强对产业化住宅项目建设的全过程（项目申报、工程设计、生产施工等）进行监管。

3. 完善专家论证组织机制。由市住宅产业化主管部门会同相关部门组建住宅产业化专家委员会。专家委员会办公室设在市住宅产业化主管部门，负责专家委员会日常工作。专家委员会的委员包括公务人员和非公务人员。公务人员委员实行部门资格制度，由相关政府部门的代表组成；非公务人员委员由住宅产业化领域的专家组成。

4. 加强专家技术服务指导。住宅产业化专家委员会负责参与研究和制订住宅产业化技术政策、发展规划以及重大科技项目的选题论证；负责承担技术标准研究、试点项目评估、新技术和新工艺论证、部品认证、住宅性能认定等住宅产业化相关技术服务指导工作。

（二）推动技术发展，形成解决方案。

1. 推广标准化设计。积极推行产业化住宅设计的标准化、模数化、精细化和适老化，逐步建立产业化住宅建造全过程的技术标准规范体系。在保障性住房中大力推广标准化设计图集的使用。扶持产业化住宅技术与设计队伍发展，鼓励设计单位和科研机构开展产业化住宅相关标准和工法的研究。

2. 推行部品构件工厂化生产。完善产业化住宅各类部品构件标准。推进预制装配式混凝土结构和钢结构配套部品构件的运用。推广成品门窗、成品阳台栏杆、预制内隔墙条板、轻钢龙骨石膏板隔墙、保温隔热、整体卫浴、橱柜收纳等装修装饰部品以及水、电、空调等专业集成部品的使用。

3. 推广现场装配化施工。大力推广装配式混凝土结构、钢结构以及其它符合住宅产业化标准、技术规范的建筑体系。大力推广铝模板、钢模板等定型组合模板施工技术，推广自升式爬架施工技术，提高混凝土结构施工质量和精度。建立产业化住宅关键技术重点实验室，加大外墙保温节能技术、预制装配式构件钢筋连接技术、构件装饰一体成型技术、预制构件流水

线生产技术等关键技术的研发。开展产业化住宅建造全过程施工管理研究，逐步完善产业化住宅质检、安检、监理、竣工验收等程序。建立产业化住宅施工定额体系。

4. 推进住宅一次性装修到位。鼓励建设单位采用菜单式和集体委托方式提供全装修商品房，逐步扩大商品住宅全装修比例。推行采用土建、装修设计与施工的一体化，在主体结构设计阶段同步完成建筑装饰装修的设计。提倡采用主体结构和内装分离的住宅体系，提倡主体结构与装修施工同时进行，提高住宅的可改造性和耐久性。建立装修工程与主体工程穿插施工验收办法。

5. 加强信息化管理。鼓励采用建筑信息模型（BIM）技术，仿真模拟施工全过程，逐步建立部品构件生产、安装和维护的可追溯信息记录。加快住宅智能化技术的研发，推广智能家居的使用。推广采用智能物业管理服务平台，建设智能化社区。

（三）发挥政策引导，加快实施进程。

1. 新出让土地和城市更新项目中明确住宅产业化要求。新出让住宅用地项目全部采用产业化方式建造，由市规划国土部门在土地出让公告时作出相关要求。积极引导城市更新项目采用产业化方式建造，由市规划国土部门在编制城市更新单元规划中落实住宅产业化项目。

2. 政府投资项目全面实施住宅产业化。政府投资建设的保障性住房项目，市、区政府在确定项目建设单位时，将保障性

住房标准化设计图集和住宅产业化技术要求作为授权委托书或招标文件的附件。社会投资配建、政府回购独立成栋的保障性生活项目，项目建设单位应采用产业化方式建造，符合住宅产业化技术要求，自愿使用保障性住房标准化设计图集，项目建设单位在开展前期工作时将项目的产业化增量成本计入建安成本，所需投资由市、各区发展改革部门在项目审批时纳入项目总投资。

3. 鼓励存量土地开展住宅产业化工作。除了明确采用产业化方式建造的商品房项目外，对建设单位在自有土地（包括已规划批复的城市更新项目）自愿采用产业化方式建造的，可申请建筑面积奖励。奖励的建筑面积为采用产业化方式建造的规定住宅建筑面积的 3%，功能仍为住宅。奖励建筑面积无需修改已有法定规划，计收 50% 的评估市场地价，不纳入预售范围。

4. 加大产业化住宅项目的扶持力度。产业化住宅项目在办理报建、审批、预售、验收相关手续时开辟绿色通道，优先返还墙改基金和散装水泥基金，施工进度达到七层以下（含本数）的已封顶、七层以上的已完成地面以上三分之一层数的，可提前办理《房地产预售许可证》。优先参与建设工程领域新技术和新产品认定，进入推广目录，鼓励参与各类工程建筑领域的评优评先及申报国家绿色建筑。推广产业化住宅设计、施工、构件生产一体化总承包模式。政府投资的产业化住宅项目优先采用施工、构件生产一体化总承包模式。

（四）整合行业资源，培育实施主体。

1. 推动企业转型发展。引导预制部品构件生产企业由产品供应商向集成商转变。鼓励预制部品构件生产企业调整产品结构，更新生产线。鼓励传统建材企业向以住宅产业化为特点的部品构件生产企业转型。培育住宅产业化研究机构，鼓励企业建立技术研发中心，对被认定为“深圳市住宅产业化技术研发中心”给予政策支持。

2. 加强产业培育整合。根据《深圳市节能环保产业振兴发展政策》（深府〔2014〕33号），市节能环保产业发展专项资金重点扶持一批技术研发企业、部品生产企业、设计单位、科研机构对产业化住宅的技术研发、推广及应用。优先推荐拥有成套住宅产业化技术体系和自主知识产权的优势企业申报高新技术企业。重点支持具有设计、部品生产、施工、房地产开发等全产业链的大型企业参与产业化住宅项目的建设。加快建设光明新区绿色建筑和住宅产业化科技园区，培育深圳住宅产业化骨干企业。

（五）加强培训宣传，提高社会认知。

1. 开展技术培训。加强对各类企业和行政管理部门等相关人员培训，定期举办住宅产业化高峰论坛和培训班。鼓励高等院校和职业技术学校开展住宅产业化相关课程，鼓励院校和有关企业开展校企合作，培养具有产业化住宅建造、生产、管理等相关专业知识的职业技术工人，推动行业技术进步。

2. 加大宣传力度。采取多种形式，在报纸、电视、电台与网络等媒体进行广泛宣传，引导企业和市民树立良好的节能意识、正确的产业化住宅建设和消费观念，形成全民共同参与住宅产业化的良好社会环境。