

潍坊市人民政府关于加快推进住宅产业化发展的意见

潍坊市人民政府 关于加快推进住宅产业化发展的意见 各县市区人民政府，市属各开发区管委会，市政府各部门、单位：

为培育现代住宅产业体系，加大省地节能环保型住宅建设，推动住宅产业结构调整 and 住宅建造方式转变，建造百年住宅。根据国务院办公厅《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》和《绿色建筑行动方案》等文件精神，结合我市实际，现就加快推进住宅产业化发展提出如下意见。

一、指导思想

以党的十八大精神为统领，以促进生态文明建设、打造百年住宅为目标，全面推进住宅产业现代化，实现房地产业绿色发展、循环发展、低碳发展，为建设绿色生态、美丽幸福的宜居宜业城市做出积极贡献。

二、基本原则

（一）政府引导与市场推动相结合。强化政府的宏观指导、政策引导和社会服务职能，规范市场主体行为，营造良好的发展环境。坚持以市场为导向，以企业为主体，充分发挥市场配置资源的基础性作用，激发市场主体设计、生产、使用住宅产业化技术的内生动力。

（二）统筹规划与重点实施相结合。根据我市房地产业发展现状，科学制定推进住宅产业现代化发展规划，在住宅设计、建造、使用、维护全寿命周期内推行工业化，重点推广装配式建造方式和住宅全装修，逐步形成符合我市实际的住宅产业化发展模式。

（三）全面推进与示范带动相结合。在推动全市住宅产业化发展的同时，结合市场需求，针对建筑不同类型，以试点示范项目为先导，带动产业化发展。政府投资的大型建筑、保障性安居工程等率先采用装配式建造方式，鼓励开发企业在商品房建设中进行住宅产业化试点示范。

（四）科技引领与技术创新相结合。加大技术开发力度，鼓励技术创新，积极引进和推广使用国内外先进技术，提高住宅部品的科技含量，带动产业优化升级，促进住宅建造方式、产业发展方式和居民消费理念的优化转变。

二、主要目标

坚持工业化、现代化、标准化理念，利用 3—5 年的时间，初步建立起先进适用、符合住宅产业现代化发展方向的成套住宅技术体系、标准化体系和部品产品体系，逐步实现住宅设计标准化、生产工厂化、施工装配化和装修一体化，不断提高住宅产品性能，提升居住品质。到十二五末，全市装配式住宅面积达到新建住宅面积的 10%以上，新建住宅全装修面积达到建设总面积的 30%以上，市区新建住宅 A 级性能认定率达到 10%以上，培育 2—3 家集住宅设计、开发、施工、构配件生产为一体的大型企业集团，建设 2—3 个住宅产业化示范园区，形成完整的房地产上下游产业链。到 2018 年，全市装配式住宅面积达到新建住宅面积的 20%以上，市区新建住宅全装修面积达到建设总面积的 50%以上，新建住宅 A 级性能认定率达到 20%以上，住宅产业化大型企业集团不少于 5 家，建设 2—3 个县级住宅产业化示范园区。

四、重点任务

(一) 推广装配式住宅技术。重点推广应用装配式钢筋混凝土结构、钢结构和其他符合产业化标准的住宅结构体系；推广应用符合标准化设计、工厂加工、现场安装条件的非砌筑类型建筑部品，如建筑墙板、楼梯、叠合楼板、阳台、雨篷、柱、梁等；率先推动标准化程度较高，跟所在地区、楼层高度、结构体系基本无关的建筑构件，如内墙板、楼梯、楼板、窗台板、遮阳板等；大力发展集保温、装饰、围护与防水一体的预制外墙等围护结构和技术。推广应用节能及新能源利用技术、整体厨卫技术、生态环境保障技术、管网技术、智能化技术等住宅产业化成套部品和技术。

(二) 推进住宅全装修。积极倡导工业化装修方式，实施土建和装修一体化，鼓励采用菜单式集体委托方式进行装修，促进个性化装修和产业化装修相统一。对住宅产业化项目和保障性安居工程项目，应全部实行一次性装修到位；鼓励商品住宅项目进行全装修，全装修的基本原则是在交付使用前，套内所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完成，厨房和卫生间的基本设备全部安装完毕。今后，全市新建普通商品住宅项目应积极开展全装修，到 2018 年，市区新建普通商品住宅原则上不再以毛坯房形式交付。

(三) 培育市场实施主体。鼓励规模较大、技术能力较强的构件、商品混凝土、传统建材等企业向以住宅产业化为特点的部品生产企业转型，扶持发展大型住宅产业化部品生产企业不少于 10 家；引导设计、施工、部品生产和开发企业转型发展，提高技术集成水平，适应产业化住宅建设需要；出台优惠政策，吸引国内外综合实力强、住宅产业化水平高的企业进驻我市，引领和推动我市住宅产业化发展；以市场为导向，整合产业链资源，鼓励设计、开发、部品生产、施工、物流企业和科研单位组成联合体，或形成大企业集团，提高住宅部品部件生产能力。

(四) 建设住宅产业化集散基地。按照立足当地、辐射周边、面向全国的原则，调整产业布局，优化资源配置，科学制定产业园区规划。在市区建设 2 个集住宅产业化技术研发和住宅部品工业化生产、展示、流通等为一体的示范园区，支持县市建设产业园区，吸引国内外有实力的新型环保建材、部品生产企业落户。鼓励企业创建国家住宅产业化基地，5 年内全市新增国家住宅产业化基地 2-3 个，初步形成完整的住宅产业化链条。在满足全市住宅产业化市场需求的同时，发挥我市交通和物流优势，辐射带动周边地区，将我市打造成蓝黄经济区最大的住宅产品部品集散基地。

(五) 开展工程试点示范。鼓励在新建商品住宅项目进行产业化试点，20 万平方米以上的新建住宅小区应全部列为住宅产业化试点范围。通过试点示范，推动房地产开发企业的设计理念、技术集成、居住形态、建造方式和管理模式等方面进行创新。鼓励开发企业创建以“四节一环保”住宅产业化成套技术为核心的国家康居示范工程和国家 A 级住宅性能认定，建设绿色建筑。今后，全市具有一、二级房地产开发资质的企业新建住宅都要制定落实住宅性能认定计划目标。

五、保障措施

(一) 健全组织机构。市政府建立潍坊市推进住宅产业化工作联席会议制度，市长任总召集人，分管市长任召集人，市建设、发改、财政、国土、规划、市政、税务等部门为成员，办公室设在市建设局。联席会议主要职责是：负责研究制定推进我市住宅产业化发展的政策、目标和总体规划，指导协调解决推进全市住宅产业化工作。

(二) 加大政策扶持。对符合《高新技术企业认定管理办法》的住宅产业企业积极向省主管部门推荐认定高新技术产业，落实企所得的优惠政策。对通过国家康居示范工程终审、A级住宅性能认定或采用装配式建造方式开发建设的项目，按绿色建筑星级标准给予补助，其中，国家康居示范工程、3A级住宅和装配式建筑按绿色建筑“三星”级标准补助，2A级住宅按“二星”级标准给予补助。以上条件同时具备的，按最高标识标准予以补助，补助金额按属地原则由同级财政安排。对采用装配式建造方式开发建设的项目开辟商品房预售绿色通道，在取得国有土地使用权证、用地规划许可证、工程规划许可证、施工许可证后，且预制装配式构件计入建安成本投资达到25%以上，即可办理商品房预售许可。对新建住宅小区全装修到位率高于50%的项目，依据有关规定优先返还墙改基金、散装水泥基金。

(三) 强化政府引导。政府每年安排一定数量的土地用于产业化住宅建设，其中装配式住宅用地2015年不低于10%，以后每年按5%的比例递增，建设部门通过下达《建设条件意见书》控制比例。对具备条件实施住宅产业化的房地产开发项目，在土地出让或划拨前，要在规划设计条件、建设条件意见书和土地出让公告中予以明确。由各地政府部门主导，保障性安居工程建设项目全部列为装配式试点项目，在小城镇建设中，选取部分镇街改造进行产业化试点。今后，政府投资的大型建筑以及社会投资的2万平方米以上的公共建筑要全面推行住宅产业化，引领和带动我市住宅产业化快速发展。

(四) 严格监管程序。组建全市住宅产业化专家委员会，由专家委员会对住宅产业化项目建设方案进行技术论证，出具论证意见，作为建设项目享受各项优惠政策依据。要严格按照住宅产业化要求，加强规划、建筑设计方案审查和施工图审查。加大施工阶段监管力度，完善各类装配式住宅现场施工安全质量技术要求和验收体系，健全单项工程竣工验收和项目综合验收制度。对未按住宅产业化要求建设的项目，取消相关优惠政策。

(五) 加强科技支撑。加大科研投入，每年由市财政拨出专项经费加强基础技术和关键技术的研发，突破制约住宅产业转型升级的关键技术，加大可再生能源技术的推广应用力度。充分发挥我市既有的国家住宅产业化基地作用，加强与知名院校合作，引进高端人才，组建产业联盟科技研发中心、技术设计中心，大力开展科技攻关和自主研发活动，加大对国外先进技术的引进、消化和吸收，加速科技成果的转化，形成产、学、研、用等各个环节的完整的产业链，带动产业优化升级。加大人才培养力度，通过企业与相关职业教育机构合作及企业内部培训等多种方式，培养技术人员和产业工人，为住宅产业化发展提供人才保障。

(六) 注重舆论宣传。充分发挥报纸、电视、电台与网络媒体的作用，通过专栏、专题、专访、会议、培训、论坛等形式，加强对管理部门、开发企业、施工单位、生产企业以及消费者的宣传，广泛宣传推进住宅产业化发展带来的经济效益和社会效益，提高公众对住宅产业化的认知程度，增强全民环保意识、生态意识，形成科学合理的住房消费理念，为推进住宅产业化发展营造良好社会氛围。

本意见自2014年*月*日起施行，有效期至2017年*月*日。