

# 湖南省人民政府

## 关于推进住宅产业化的指导意见

湘政发〔2014〕12号

HNPR—2014—00013

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

住宅产业化是指采用工业化生产的方式建造住宅。住宅产业化有利于实现节能减排、推进绿色安全施工、提高住宅工程质量、改善人居环境以及促进产业结构调整，是住宅建设发展的趋势。为加快推进我省住宅产业化发展，现提出以下意见：

### 一、发展目标

以建设节能、省地、环保和绿色住宅为目标，以加快发展部品部件生产制造为重点，以保障性住房、写字楼、酒店等建设项目为突破口，聚焦大型居住社区和郊区新城，逐步扩展到农村，切实推动住宅建设方式的转变，逐步实现住宅设计标准化、部品部件规

模化、建筑施工装配化、装修一体化、建设管理信息化。到 2015 年，力争在我省建立国家住宅产业化标准中心，住宅部品部件规模工业产值年均增长 18% 以上，实现规模工业产值 400 亿元以上。到 2020 年，力争保障性住房、写字楼、酒店等建设项目预制装配化（PC）率达 80% 以上，培育并创建 3—5 个国家级住宅产业化示范基地，30—50 个国家康居示范工程。“十三五”期间，实现住宅部品部件规模工业产值年均增长 20% 以上。建立集住宅产业化技术研发和住宅部品部件生产、施工、展示、集散、经营、服务为一体，具有国际一流水平、产值过千亿的可持续发展住宅产业集群。

## 二、基本原则

坚持政府引导与市场机制相结合。在强化政府规划、协调、引导职能的同时，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决定性作用。

坚持住宅产业化与建筑业转型升级相结合。建立适应住宅产业化要求的管理制度和管理方式，提高建筑业管理水平和工程建设效率，推动建筑业转型升级。

坚持示范带动与计划推进相结合。选择一批住宅项目作为示范工程，推广应用住宅产业化成套部品部件及技术，引导住宅产业化有序发展。

### 三、发展重点

（一）完善标准体系。加快建立和完善省住宅产业化标准体系，制定规划、设计、施工、装修、验收、部品部件及消防安全评价等标准，完善工程造价和定额体系，提高部品部件的标准化水平，建立健全住宅产业化产品质量保障体系。切实把好设计关，发布标准设计图集，对采用标准图纸设计的，免于设计审查。加快住宅部品部件和整体住宅认证体系建设，实施住宅性能认定、住宅部品部件推广认证、住宅产业技术方案论证等制度。完善对住宅一体化生产企业、部品部件生产企业的生产供应管理，将预制部品部件纳入建设工程材料目录管理，定期或不定期发布住宅产业部品部件推荐目录。

（二）加强技术创新。将住宅产业化技术研究列为科技重点攻关方向，集中力量攻克关键材料、基础部件、关键装置等核心技术。鼓励设立研发机构，对获得国家（含国家地方联合）新认定的工程（重点）实验室、工程（技术）研究中心、工业设计（创新）

中心、企业技术中心等平台，给予项目补助资金。鼓励知识产权转化应用，对取得发明专利的研发成果，在 2 年内以技术入股、技术转让、授权使用等形式在省内转化的，按技术合同成交额对专利发明者给予适当奖励。对发明专利新获得“中国专利金奖”、“中国专利优秀奖”、“湖南专利奖”，以及获得国家级科技奖励的企业，给予适当奖励。

（三）壮大龙头企业。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技术研发、部品部件生产、工程建设等企业。引导大型商品混凝土生产企业、传统建材企业向预制构件和住宅部品部件生产企业转型，引导省内特级施工总承包企业和行业内有一定影响的部品部件生产及开发企业转变建设发展方式，培育一批规模较大、带动作用较强且增长较快的龙头企业。省新型工业化和战略性新兴产业资金加大部品部件创新和技改项目支持力度，优先将符合条件的住宅产业化项目纳入省重点建设项目计划。

（四）推进示范工程。各地因地制宜，编制本地区住宅产业化发展规划，并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。按照技术先进、经济适用、示范性强的原则，

制订住宅产业化示范项目选择程序及标准、技术导则和动态管理措施。在长株潭城市群开展试点示范，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。对主动申请采用工业化方式建设的住宅开发项目，研究制定预制外墙部分不计入建筑面积、保障性住房建造增加成本计入项目建设成本、建筑面积奖励和新型墙体材料专项资金支持等相关扶持政策。

（五）促进产业集聚。整合产业链资源，鼓励开发、设计、部品部件生产、施工、装饰、家具、家电、物流等企业和科研单位组成联合体或住宅产业化联盟，实现住宅产业配套服务集约化。研究制定推进住宅产业化基地建设优惠政策，支持集设计、生产、施工于一体国家住宅产业化基地和钢结构及部品部件等住宅产业化聚集示范园区建设，引导住宅产业化和相关配套企业入驻，培育形成高效、节能、环保型住宅产业集群。

（六）打造质量品牌。强化企业质量主体责任，鼓励企业制定品牌发展战略，加快质量基础能力建设，提升住宅部品部件产品质量，创建有国际影响力的著

名品牌。加强质量管控，完善住宅产业化各类装配整体式住宅体系的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部件检测、质量监督等制度，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。

#### 四、要素保障

（一）加强土地保障。各地要根据住宅产业化住宅建设目标任务和土地利用总体规划、城市（镇）总体规划，重点保障住宅产业化发展合理用地。鼓励开发建设单位采用住宅产业化方式建设住宅项目，在土地出让或划拨前，对已明确按照住宅产业化方式建造，具备条件的保障性住房、写字楼、酒店等建设项目，优先保障供地。对住宅产业化或预制装配化（PC）率达到**50%**的建设项目，在符合总体规划的前提下，在建筑容积率上给予适当奖励，具体办法另行制定。

（二）加强金融服务。积极争取世界银行、亚洲开发银行等国际金融组织和外国政府贷款支持。鼓励省内银行业金融机构对符合住宅产业化发展政策的生产企业和开发建设项目，对购买获得国家康居示范工程项目的住宅和达到绿色建筑标识（含国家A级以上

住宅性能认定)评价的消费者,优先给予信贷支持,并在贷款额度、贷款期限及贷款利率等方面予以倾斜。

(三)加大财税支持。整合政府相关专项资金,重点支持企业重大项目、重大技术攻关、示范基地建设、创新平台和公共服务平台建设等。对住宅产业化基地建设和技术创新有重大贡献的单位和企业,给予财政奖励。企业在提供建筑业务的同时销售部品部件的,分开核算,部品部件征收增值税,建筑安装业务征收营业税,符合政策条件的给予税收优惠。在建筑工程中使用预制墙体部分,经认定可享受新型墙体材料优惠政策;使用散装水泥预制构件的,可计入建设单位散装水泥专项资金的返退依据,实行先缴后返。对住宅产业化或预制装配化(PC)率达到**50%**且获得国家绿色建筑二星(含**2A**住宅性能认定)和三星(含**3A**住宅性能认定)标识的建设项目,按照财政部住房和城乡建设部《关于加快推动我国绿色建筑发展的实施意见》(财建〔**2012**〕**167**号)规定给予财政奖励。对全装修住宅,在计税时,合理确定计税价格,以鼓励社会购买全装修住宅。

(四)加强人才培养。开展住宅产业化企业和管理部门相关人员的分类培训,积极培育住宅产业化实

用技术人员。依托试点、示范工程，通过企业内部培训，培养具备建造相关专业技术及生产、操作经验的职业技术工人。加强劳务企业管理，建立用工与培训长效机制。对引进的高层管理人员(含核心技术人员)，对其户籍、居住证办理、医疗保障、子女教育、家属就业、人才公寓入住或购房补贴等方面给予重点支持。

## 五、市场推广

(一) 组织实施项目带动。通过政府投资项目建设，带动住宅产业化发展。在政府投资的大型建筑和保障性住房中确定一定的比例采用住宅产业化方式建设，积极应用住宅产业化成套部品部件和技术。组织实施国家康居示范工程和住宅性能认定，发挥示范工程的引导和带动作用。对批准实施国家康居示范工程的住宅产业化项目，实行减少项目资本金监管额度、公积金优先放贷等支持政策；对通过终审和验收的国家 3A 级住宅、国家康居示范工程、国家“广厦奖”的住宅产业化项目，在工程招投标、信用评定、资质升级等工作中给予加分。

(二) 支持企业开拓市场。将省产住宅产业化部品部件重点产品纳入政府采购目录。鼓励业内交流与宣传，支持有影响力的展览会或行业峰会落户湖南。

鼓励企业走出去，对赴境外参加大型国际展会的企业，在展位费、人员费方面给予一定补贴。建立政府、媒体、企业与公众相结合的宣传机制，定期组织宣传活动，提高公众对发展节能、省地、环保型住宅及公共建筑的认识，增强全社会对住宅产业化的了解，营造良好舆论氛围。

## 六、优化环境

（一）创新审批机制。对住宅产业化或预制装配化（PC）率达到**50%**的建设项目，采用平方米包干价确定工程总造价预算进行施工合同备案，开发报建手续实行并联式审批及绿色通道办理，创新促进住宅产业化的审批监管机制。

（二）加强招标支持。对具有专利或成套住宅产业化技术体系的住宅产业化企业，同等条件下给予投标优先权；对住宅产业化或预制装配化（PC）率达到**50%**的建设项目，在施工当地没有住宅产业化生产施工企业或者只有少数几家住宅产业化部件生产施工基地的，招标时可以采用邀请招标方式进行。

（三）确保运输畅通。各级公安和交通运输管理部门在所辖职能范围内，对运输超大、超宽部品部件

（预制混凝土及钢构件等）运载车辆，在物流运输、交通通畅方面给予支持。

## 七、组织协调

建立省住宅产业化发展联席会议制度，省政府分管领导为召集人，省直有关部门参加，联席会议办公室设在省住房城乡建设厅。各级各有关部门要按照职能做好相关工作，指定专门机构负责政策的推介、落实工作，推行“一站式”窗口对外服务，严格实行一次性告知和首问责任制度等。各地要制订相应的鼓励住宅产业化发展的政策和措施，加强对住宅产业化发展的组织领导。

湖南省人民政府

2014年4月14日