

湘政办发〔2014〕111号

湖南省人民政府办公厅关于印发
《湖南省推进住宅产业化实施细则》的通知

各市州、县市区人民政府，省政府各厅委、各直属机构：

《湖南省推进住宅产业化实施细则》已经省人民政府同意，
现印发给你们，请认真遵照执行。

湖南省人民政府办公厅

2014年11月29日

湖南省推进住宅产业化实施细则

第一条 为贯彻落实《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），加快推进全省住宅产业化，制定本实施细则。

第二条 全省范围内从事住宅产业化科研、设计、开发、生产、施工等相关企业和采用工业化方式建造的住宅产业化项目，适用于本实施细则。

第三条 湖南省住宅产业化发展联席会议是省人民政府推进全省住宅产业化工作的指导协调机构。联席会议由省人民政府分管副省长召集，成员单位为省发改委、省科技厅、省经信委、省财政厅、省国土资源厅、省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省商务厅、省质监局、省国税局、省地税局等部门。联席会议原则上每年召开一至两次，联席会议办公室设在省住房城乡建设厅。

第四条 省住房城乡建设厅会同有关部门编制全省住宅产业化发展规划（2015—2020年）。

各市州人民政府应当编制本市州住宅产业化发展规划，制定支持住宅产业化的相关政策和措施，按照发展规划完成本区域内住宅产业化基地、住宅产业化项目建设和国家康居示范工程建设工作任务。要明确产业化住房占保障性住房和商品房的比例。产

业化住房占保障性住房的比例；长株潭地区 2015 年应不低于 50%，2018 年应不低于 60%；其他市州 2018 年应不低于 50%。

第五条 省住房城乡建设厅会同有关部门组织成立湖南省住宅产业化专家委员会，受委托提供全省住宅产业化技术审查、评估和论证等咨询服务。专家委员会出具的审查、评估和论证意见作为认定住宅产业化项目享受优惠政策以及职能部门进行监管的重要依据。

住宅产业化专家委员会由城市规划、设计、施工和检测，以及金融投资、产业经济、建筑材料生产等领域的专家与相关职能部门代表组成。

第六条 省质监局会同省住房城乡建设厅建立国家住宅产业化标准研究中心，并在 2017 年底以前编制完成住宅产业化相关技术标准、规范规程和标准图集。

设计文件中采用经省住房城乡建设主管部门发布的标准图纸设计的，免于设计审查。

第七条 省住房城乡建设厅、省经信委要加强和完善对住宅产业化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，制定住宅产业化部品部件推荐目录申报和评审制度，由相关职能部门进行评审后，定期发布推广应用，限期使用和强制淘汰不适应住宅产业化的技术、工艺、材料和装备。

第八条 省国土资源厅要根据全省住宅产业化发展规划，在

每年的建设用地计划中安排专项指标，重点保障全省住宅产业化基地和园区建设用地。

2015—2016年各市州人民政府在本区域内住宅供地面积总量中落实不少于25%用于住宅产业化项目（长株潭地区不少于30%），2017—2018年不少于35%（长株潭地区不少于40%），2019—2020年不少于40%（长株潭地区不少于50%）。

第九条 省住房城乡建设厅要整合全省产业链资源，鼓励研发、设计、生产、施工、建材、装饰、家具、家电、市政、园林、物流等产业链上相关企业参与住宅产业化建设，组建湖南省住宅产业化联盟（集团）。

鼓励住宅产业化联盟和相关企业按规划投资建设住宅产业化产业园区，该园区可按规定享受我省工业园区有关优惠政策。

第十条 省住房城乡建设厅负责制定湖南省住宅产业化基地管理办法，对达到省级或以上建设标准的住宅产业化基地，在湖南省推进新型工业化专项引导资金和湖南省培育发展战略性新兴产业专项引导资金中给予积极支持。省财政给予住宅产业化基地（园区）投资建设企业奖励，具体奖励政策由省财政厅商省发改委、省经信委、省住房城乡建设厅等部门研究制定。

第十一条 各地要因地制宜，制定住宅产业化示范项目申报程序及评价标准、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，引导房地产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。

第十二条 对住宅产业化项目实施以下鼓励政策：

（一）采用工业化方式建设的房地产开发项目，预制装配率达到50%以上的，给予3%—5%的建筑容积率奖励，具体奖励办法由各市州人民政府另行制定；

（二）采用工业化方式建设的保障性住房和棚户区改造住房，所增加的造价计入项目建设成本；

（三）纳入国家康居示范工程的住宅产业化项目，实行项目资本金监管额度减半，住房公积金优先放贷等支持政策；

（四）采用工业化方式生产的建筑产品，纳入我省重点扶持的高新技术产业范畴，依据相关政策经认定为高新技术企业的，享受湖南省高新技术企业相关优惠政策。

第十三条 对住宅产业化生产施工企业，实施以下财税优惠政策：

（一）住宅产业化项目计算报建费时预制外墙板部分不计入建筑面积，报建费中涉及到基础设施配套费等政府非税收入的可按非税收入缓减免程序办理审批手续后实行减半征收；

（二）企业在提供建筑施工业务的同时销售自产部品部件的，分开核算，根据部品部件销售额计算缴纳增值税，建筑安装业务征收营业税，符合政策条件的给予税收优惠；

（三）在住宅产业化项目中使用的预制墙板，经相关部门认定视同为新型墙体材料的，可享受新型墙体材料专项基金先征后

返优惠政策；

（四）在住宅产业化项目中使用散装水泥生产预制构件的，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；

（五）采用工业化生产方式生产建筑产品，且属于《国家重点支持的高新技术领域》规定范围的，支持生产企业申报认定高新技术企业并享受相关优惠政策。

第十四条 凡购买预制装配率达到30%的产业化商品房项目的消费者可享受首套房购买政策，可异地申请住房公积金贷款，住房公积金贷款首付比例为20%。

采用预制外墙板外挂技术的住宅产业化项目，其预制外墙不计入建筑面积。

购买产业化全装修商品房消费者，且与房地产开发企业签订了商品房预（销）售合同和委托装修协议的，可以按全装修住宅总价款贷款。

第十五条 住宅产业化项目可采用设计、生产、施工总承包模式，也可采用部分承包方式。住宅产业化项目预制装配率达到50%以上的建设项目，在施工当地只有3家以下（含3家）住宅产业化生产施工企业和住宅产业化部品部件生产基地的，设计施工招标时可以采取邀请招标方式。

具有专利或成套住宅产业化技术体系的住宅产业化集团或企业总承包实施住宅产业化项目，按《中华人民共和国招标投标法实施条例》第九条第（一）、（二）款规定，设计施工可以不进行

招标。

第十六条 10层以上的住宅产业化项目，建设单位可申请主体结构中间验收和分段验收。

第十七条 各级公安交警和交通运输管理部门应在2014年底前制定住宅产业化部品部件运输道路交通组织专项方案，在所辖职能范围内，对运输超大、超宽住宅产业化部品部件（预制混凝土及钢构件等）的运载车辆，在物流运输、交通通畅方面给予支持。

第十八条 本实施细则自颁布之日起施行。

抄送：省委各部门，省军区司令部。

省人大常委会办公厅，省政协办公厅，省高级人民法院，省
人民检察院。

各民主党派省委。

湖南省人民政府办公厅

2014年12月1日印发
