

# 乌海市人民政府关于加快转型升级推进住宅产业现代化发展的实施意见(乌海政发〔2014〕28号)

各区人民政府，滨河新区管委会，市府各部门，各企事业单位：

为贯彻落实自治区“8337”发展思路和我市“1235”发展战略，充分发挥住宅产业现代化对社会经济建设的促进作用，加快推进我市住房和城乡建设领域转变发展方式，全面提高房屋质量和性能，根据住建部关于《国家住宅产业化基地试行办法》(建住房〔2006〕150号)，结合我市实际，对住宅产业现代化发展提出以下意见：

## 一、充分认识推进住宅产业化的重要意义

住宅产业现代化是以采用设计标准化、生产工厂化、施工装配化、部品模数化、装修一体化、管理信息化为主要特征的生产方式，通过整合房屋建设全过程相关企业及其产品和技术，在设计、生产、施工、开发等环节形成完整的、有机的产业链，实现房屋建造全过程的工业化、集约化和社会化。

我市是自治区西部新兴工业城市，因煤而兴，因煤而建，具有典型的煤化工工业特征。推进住宅产业现代化有助于调整产业结构，培育新的经济增长点，形成产城融合的绿色循环发展模式，建设生态宜居城市，实现城市和经济转型升级。

## 二、指导思想、基本原则和发展目标

### (一) 指导思想。

以建设资源节约型、环境友好型社会和宜居宜业的生态城市为目标，以转变住宅产业建设方式为主线，以发展住宅产业现代化和新型建筑工业化引领，以科技进步和技术创新为支撑，发扬先行先试的改革创新精神，逐步建立科技含量高、资源消耗低、经济与环境效益好、人力资源不断聚集的住宅产业现代化发展模式，增强我市在自治区西部地区的示范引导作用和区域辐射能力，促进经济社会的持续健康发展。

### (二) 基本原则。

#### 1. 坚持政府引导与市场推动相结合；

2. 坚持产业集聚与资源节约、环境保护相结合；
3. 坚持优秀企业引进和本土企业培育相结合；
4. 坚持经验借鉴与因地制宜相结合；
5. 坚持总体推进和重点建设试点示范项目相结合。

### （三）发展目标。

促进产业结构转型升级，逐步将我市建设成为内蒙古西部住宅产业现代化和新型建筑工业化的区域性中心城市；打造内蒙西部住宅产业现代化试点示范工程和研发展示中心、绿色建材和部品生产中心、产业化部品商贸物流集散中心。

1. 稳步推进成品住宅建设。到**2014**年底，乌海市新开工建设的保障性住房项目全装修比例达到**70%**，新开工建设商品住房全装修比例达到**30%**以上；到**2015**年底，乌海市新开工建设的保障性住房全装修比例达到**100%**，新开工建设的商品住房全装修比例达到**60%**以上；**2017**年及以后，乌海市新开工建设的住宅项目全装修比例达到**100%**。

2. 重点推广预制装配式建筑。**2014**年，启动一个以上预制装配式建筑项目；**2015**年，再启动**2-4**个预制装配式建筑项目；**2016**年及以后，建筑面积**5**万平方米以上的新开发建设项目，全面推行装配式建筑技术开发建设，单体建筑预制装配化率达到**30%**以上。

3. 全面提高建筑质量和性能。**2014**年，新开工建设保障性安居工程建设标准不低于一星级绿色建筑或**1A**级性能认定住宅；从**2015**年开始，**25%**以上新开工建设住宅建筑通过住宅性能认定或达到绿色建筑标准；政府投资的公共建筑全部达到绿色建筑标准；**2017**年，**80%**以上新建住宅建筑通过住宅性能认定或达到绿色建筑标准；将滨河新区建设成为绿色生态城区，滨河二期、滨河新区及以后建设项目全部达到绿色建筑标准。

4. 高效节约资源和能源。到**2015**年底，培育两个以上被动式低能耗建筑；到**2020**年底，新建项目全面推广被动式低能耗建筑。城区内新建建筑和既有建筑改造采用节水器具和设备比例达到**100%**。到**2015**年底，新建建筑绿色建材使用率达到**60%**以上；到**2020**年底，新建建筑绿色建材使用率达到**85%**以上。充分开发利用地下空间，节约集约利用土地，逐步提高土地利用效率。

5. 着力培育龙头企业。到2015年底，形成规划设计、开发建设、施工和建材龙头企业集聚区。在产业集聚的过程中，培育和扶持龙头企业的发展，到2015年底，培育2个以上国家住宅产业化基地为标志的品牌企业。

### 三、重点任务

#### （一）构建住宅产业化政策支持体系。

制定出台乌海市住宅产业现代化行动方案、乌海市住宅产业现代化发展规划、乌海市保障性住房产业化建造的通知、乌海市商品住房全装修交付使用的通知、乌海市滨河新区创建绿色生态城区实施方案等政策性文件，建立乌海市住宅产业现代化和建筑工业化政策支持体系。

#### （二）推行成品住宅交付模式。

在全市推广实施标准化、系列化、模数化的内装产业化技术体系，根据民族特色和不同的装修风格制定套餐式或菜单式装修设计方案，降低建筑成本，提升住宅品质，实现房屋建造的工厂化、标准化。优先研发和推广厨房和卫生间、内隔墙板、管线管道、照明、陶瓷等产业化成套技术。

#### （三）发展预制装配式建筑。

加大科研投入，逐步形成适合乌海及其周边辐射地区符合8度抗震设防要求的预制装配式钢筋混凝土结构体系和钢结构体系。本着“先易后难”的技术路线逐步推进预制装配式建筑。第一步先使用预制叠合楼板、阳台板、内隔墙、楼梯4类部件，使预制部品装配化率达到30%以上；第二步，有条件的项目要较大范围地应用预制内墙、预制外墙，促进预制化率逐步提高。

#### （四）打造住宅产业集群。

加快培育市场主体，加大政策扶持力度，支持建筑结构部品部件、金属结构制品、陶瓷制品、门窗家具产品、光伏或光热系统及其产品、厨卫产品、照明设施等符合产业化发展要求的生产企业做大做强。打造住宅产业集群，构建住宅产业现代化的产业基础。

支持有条件的企业或企业集团创建国家级住宅产业化基地，鼓励设计、开发、施工和构

配件生产等相关企业优势互补，组建大型的住宅产业化集团或联盟。

#### （五）通过试点推动全面发展。

充分发挥政府投资项目的推广、应用、示范作用，先行先试，把保障性住房作为推动我市住宅产业现代化的试点项目。鼓励政府投资项目建设绿色建筑、被动式低能耗建筑和工业化建筑三位一体的综合性示范工程，培育建设一个到二个规模较大的绿色生态园区，带动全市全面提高建筑质量和品质。

### 四、政策支持

政策支持对象为实施住宅产业化的企业和项目。住宅产业化项目应满足以下条件中的一项或几项（依据具体项目情况而定）：建筑设计采用标准化、系列化设计方法；成品住宅交付；采用新型工业化建筑结构体系如装配式钢筋混凝土结构、钢结构等；应用预制叠合楼板、阳台板、内隔墙、预制楼梯等预制构配件。

#### （一）土地和规划政策。

##### 1. 土地供应向住宅产业化实施项目和企业倾斜。

在制定年度土地供应计划时，每年安排一定数量的土地用于产业化住宅建设，并明确预制装配式项目比例、全装修住宅面积比例、住宅性能标准、工程耗能、耗水、耗材标准等有关内容和要求，作为取得土地的条件之一。项目建成后应通过专家委员会的审定，达不到标准的2年内不得参与土地竞购。

##### 2. 对达到一定产业化要求的企业和项目给予适当的奖励。

一是符合产业化标准的开发建设项目或新建住宅全装修面积占到项目建筑面积一定比例的，在符合相关政策法规和技术标准的前提下，实行容积率优惠政策：占到项目建筑面积10%以上的容积率可提高1%；占到项目建筑面积50%以上的容积率可提高2%；占到项目建筑面积100%的容积率可提高3%。二是城市规划部门适当提高产业化项目的商业配套标准，弥补其增量成本。

#### （二）税收、财政、金融政策。

##### 1. 税收优惠。

一是对生产使用有利于资源节约、绿色环保和符合产业化发展的“四新”技术的企业给予所得税的适当减免。

二是符合住宅产业化相关生产企业和项目可适用以下税收政策：（1）从事国家重点扶持的公共基础设施项目投资经营的所得优惠；（2）从事符合条件的环境保护、节能节水项目的所得优惠；（3）高新技术企业的税收优惠；（4）企业以《资源综合利用企业所得税优惠目录》规定的资源作为主要原材料，生产国家非限制和禁止并符合国家和行业相关标准的产品取得的收入，减按90%计入收入总额；（5）企业购置用于环境保护、节能节水、安全生产等专用设备的投资额抵免税额优惠；（6）开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用；（7）对销售下列自产货物实行免征增值税政策：再生水、以废旧轮胎为全部生产原料生产的胶粉、翻新轮胎、生产原料中掺兑废渣比例不低于30%的特定建材产品等。利用粉煤灰、煤矸石生产的粉煤灰高温增养砖和煤矸石烧结砖。三是对建设和购买全装修住宅的企业和购房者给予税收优惠。（1）对于开发建设单位，计征营业税时扣除装修成本；（2）消费者办理产权计算契税时，扣除装修成本；（3）对全装修住宅实施1.5%的契税优惠政策。

## 2. 财政规费优惠。

一是对投资规模大、产业带动作用强的重大项目，经审核确认，由政府承担园区市政基础设施配套费。

二是实施产业化试点开发企业的开发项目，在法律法规和政策许可范围内，经相关部门批准认可，试点部分的建筑面积可享受城市建设配套费减缓优惠，相应面积的审图费、测绘费、供热增容费、安措费减半。

三是设立住宅产业现代化发展基金，用于住宅产业现代化技术的开发与前期研究，带动住宅产业化重大项目争取国家结构调整和产业升级、重大技术装备国产化、自主创新和高技术产业化、技术改造等专项资金支持。

四是对住宅产业化项目给予贴息补助，贷款贴息方式为先付后贴，即开发企业先按照商业利率还本付息，经政府有关部门对住宅产业现代化试点示范项目进行评估后，再根据情况给付企业贷款贴息资金，贴息比例原则上为贷款贴息期限内项目贷款利息总额的50%至

100%。

五是实施住宅产业化的企业可同时适用乌海市人民政府《关于鼓励和支持非公有制经济发展的意见》（乌海政发〔2013〕61号）相关鼓励政策。

六是对推动全市住宅产业化做出突出贡献的企业予以奖励。

### 3. 信贷优惠政策。

金融部门对符合住宅产业化发展政策的开发建设项目实行优先放贷；对购买通过住宅性能认定并达到 A 级的住宅和符合节能、省地、环保要求住宅的消费者可适当增加贷款额度和贷款期限。

## 五、保障措施

### （一）加强组织领导，健全工作机制。

加大政府组织领导力度，成立住宅产业现代化专职管理机构，定编定职能，保证经费。一是成立住宅产业现代化领导小组，由市政府市长任组长，分管副市长任副组长，小组成员由发改、国土、规划、住建、财政、税务、经信、环保、科技等相关部门负责人组成；各成员单位要密切协调配合，创新工作手段，及时研究解决住宅产业发展中遇到的困难和问题，形成推动住宅产业化发展的合力。二是成立乌海住宅产业现代化管理办公室，由市住房和城乡建设委员会主任兼任办公室主任。

### （二）开辟绿色通道，简化审批流程。

为住宅产业化项目提供一站式审批和绿色通道服务，建立住宅产业现代化重点项目联系人制度。

### （三）推广适用技术，建立研发中心。

以龙头企业为主体，引导相关科研机构和企业组建住宅产业现代化发展联盟。推广适用成熟技术，编制住宅产业化项目选用适宜技术产品目录。依托保障性住房建材部品采购信息平台，鼓励批量采购、配套供应。成立由市有关行政主管部门以及专家共同组成的住宅产业化专家委员会，负责住宅产业化相关技术服务指导工作。

### （四）重视宣传引导，创造良好环境。

加快建成一批住宅产业化示范项目，积极开展现场技术交流，对推进住宅产业现代化的优秀企业和个人给予表彰。通过各种媒体广泛宣传，推进住宅产业化发展带来的经济效益和社会效益，提高公众对发展节能省地环保型住宅及公共建筑的认识，提高住宅产业化社会认同度，为推进住宅产业化发展营造良好社会氛围。

（五）深入政策研究，完善政策体系。

针对我市住宅产业发展的现状，借鉴各地的先进经验，加大政策研究力度，探索符合我市实际的产业扶持政策 and 经济激励机制，逐步形成适合我市住宅产业化发展的政策体系。

2014年5月5日