

# 上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪建建材〔2016〕1号

---

## 上海市住房和城乡建设管理委员会 关于推进本市保障性住房实施装配式建设 若干事项的通知

各区县住房保障房屋管理局、浦东新区建设交通委，市政府相关管委会，各有关单位：

为切实做好本市保障性住房装配式建设工作，根据相关文件要求，现将有关事项通知如下：

一、本市保障性住房应积极推进装配式建设，落实《关于进一步强化绿色建筑发展推进力度提升建筑性能的若干规定》（沪建管联〔2015〕417号）等文件要求，并根据项目特点，采用符合地方规范、适用性强的成熟装配式住宅技术体系。

二、2016年起结合当年度保障性住房新开工项目建设计划，确定本市各类保障性住房项目实施装配式建设。各区县房

屋行政管理部门、市政府相关管委会应会同规划土地部门在土地供应环节建立保障性住房实施装配式建设的项目落实机制，明确具体实施要求。

三、实施装配式建设的保障性住房（以下简称装配式保障性住房），应符合《本市装配式保障性住房建设技术要点》（见附件），相关管理部门应加强在项目设计文件审查和工程建设过程管理中的监管，确保装配式保障性住房建设质量。

四、本市装配式保障性住房项目应合理控制建设成本。对因实施装配式住宅而增加的建设成本，依据本市建设工程造价信息发布的 2015 年上半年本市装配式保障性住房（高层）造价指标，预制率 30%至 40%（不含 40%）的，计入成本为 200 元/m<sup>2</sup>（采用夹心保温的，计入成本为 300 元/m<sup>2</sup>）；预制率 40%及以上的，计入成本为 250 元/m<sup>2</sup>（采用夹心保温的，计入成本为 350 元/m<sup>2</sup>），以上面积均为建筑面积。今后，上述补贴成本将依据本市建设工程造价信息发布的关于本市装配式保障性住房造价指标等动态情况，做相应调整。

五、市保障性住房建设推进部门通过政府购买服务的方式，委托第三方机构对提供保障性住房建设的预制构件进行质量抽查，形成质量好、信誉高的装配式保障性住房预制构件生产企业名单，严把装配式保障性住房构件质量关。

六、积极推广构件标准化、模数化、系列化，在新建装配

式保障性住房中应优先选用《上海市装配整体式混凝土构件图集》中的产品和技术参数，设计技术文件中应注明选用构件的型号编号。鼓励选用保障性住房标准户型图集和采用大空间设计。

七、装配式保障性住房建设单位的企业资质和管理人员配备等应满足《关于加强本市保障性住宅工程质量管理的通知》（沪建交联〔2010〕869号）要求。建设单位应要求项目参与建设各方的项目负责人和技术负责人具有同类工程经验或经过专项装配式技术培训。建设单位应组织本企业负责保障性住房建设的技术及管理人员进行装配式专项技术培训。

八、装配式保障性住房项目应优先采用设计、施工一体化总承包模式。

特此通知。

附件：本市装配式保障性住房建设技术要点

二〇一六年一月四日

## 附件

# 本市装配式保障性住房建设技术要点

## 一、选用合适体系

装配式保障性住房应结合项目的功能和特点，选用成熟、合适的结构体系。

### 本市保障性住房装配整体式混凝土结构体系

结构体系	适用建筑类型	构件选择		备注
装配整体式混凝土剪力墙结构	征收安置房 公共租赁住房 共有产权保障住房 廉租住房	30%至40%预制率 (不含40%)	40%以上预制率 (含40%)	最大适用 高度为 100米
		预制外墙、预制阳台、预制楼梯、局部叠合楼板或预制内墙等	预制外墙、预制阳台、预制楼梯、叠合楼板、预制内墙等	
装配整体式框架-现浇剪力墙结构	公共租赁住房 廉租住房	外挂墙板、预制阳台、预制楼梯、预制框架柱、框架梁、局部叠合楼板	外挂墙板、预制阳台、预制楼梯、预制框架柱、框架梁、叠合楼板	最大适用 高度为 100米

## 二、高度重视质量安全

装配式保障性住房建设单位应做好项目的勘察、设计、施工、监理、检测，以及设备、材料采购等各环节的质量管理工作。

(一) 高层装配式保障性住房的地下室、底部结构加强区

域的竖向结构构件应采用现浇混凝土结构。

（二）建设单位应加强对预制构件的首件试生产、首层（件）预拼装、首次吊装、首次灌浆等关键环节的检查、检测、验收的监督和管理；应督促施工、检测、监理单位制订标准的工艺、流程，保证工程质量。

（三）建设单位应落实工程监理驻预制构件厂制度，对预制构件生产进行全过程、全范围的监管；对纵向受力构件灌浆、预制外墙水平拼缝灌浆等关键环节，应全数采取摄像留证等措施，影像应清晰显示构件编号，便于查验区分。

（四）建设单位应做好淋水试验等专项验收，新建住宅使用说明书应有装配式专篇。

### **三、着力提升产品性能**

充分发挥装配式建设优势，围绕防水、保温等重点，提升装配式保障性住房整体性能。

（一）装配式保障性住房不应采用现场湿作业法进行外墙外保温施工；当采用夹心保温外墙板时，保温材料应封边，并应充分考虑连接所产生的热桥对复合墙板传热系数的影响。

（二）预制外墙板的拼接缝及门窗洞口等防水薄弱部分应采用自防水的结构构造和防水辅材相结合的防水措施，应按防水、排水相结合的原则处理。

（三）装配式保障性住房的立面风格应简约，便于构件拆

分和批量生产；预制外墙宜采用平板构件，外饰面若为面砖应采用反打一次成型的预制技术。

（四）叠合楼板设计应在满足吊装工艺要求的前提下重视使用阶段的美观要求，应对拼缝进行抗裂处理，拼接位置应避免设置在起居室、卧室空间居中位置。

#### **四、其他要求**

本技术要点适用于本市新建的采用装配整体式混凝土结构体系的装配式保障性住房，装配式保障性住房的建设除应满足本技术要点要求外，还应同时执行国家和上海市现行的有关规范、技术标准、规程的规定。

---

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2016年1月4日印发

---