关于大力推进装配式建筑发展的实施意见

（征求意见稿）

为贯彻落实《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见 》、《住房城乡建设部关于印发〈“十三五”装配式建筑行动方案〉〈装配式建筑示范城市管理办法〉〈装配式建筑产业基地管理办法〉的通知》和《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》等文件精神，结合我市实际，现就加快推广应用装配式建筑提出以下意见：

**一、基本原则**

**（一）市场主导，政府引导。**坚持以企业为主体，以市场需求为导向，科学编制装配式建筑产业发展规划，强化政策扶持和规划引领，实现装配式建筑合理布局、统筹推进。

**（二）完善体系，整体推进。**健全完善全市装配式建筑技术体系、标准体系、评价认定体系和市场监管体系。加强部门协作，构建市（区）联动推进的工作机制。完善产业配套，推动建筑业和其他行业协同创新，协同推进标准、设计、生产、施工、使用维护等各环节有机结合，促进装配式建筑与绿色建筑联动发展，鼓励使用现代科技手段和信息技术改造提升传统建筑业，带动建筑业整体水平的提升。

**（三）示范带动，有序实施。**发挥国有或财政投资的保障性住房、公共建筑以及市政基础设施建设等项目的示范带动作用，分阶段、分步骤、分地区统筹推进装配式建筑。推动社会资本投资项目推广使用装配式建筑，逐步有序的扩大装配式建筑应用范围。

**二、发展目标**

**（一）重点推进地区：**三区二市（蓬江区、江海区、新会区、鹤山市、开平市）中心城区（新开发区）为重点推进地区，其中滨江新区、翠山湖科技产业园作为重点推进区域，支持开平市作为试点城市加快推进装配式建筑产业生产基地建设，在开平市建筑之乡的传统优势基础上，充分发挥建筑业龙头企业的带头引领作用，推进装配式建筑发展。到2020年底前，三区二市中心城区装配式建筑占新建建筑面积比例达到20%以上，其中国有或政府投资（含PPP项目）的房屋建筑工程、市政基础设施、交通桥梁、隧道、城市综合管廊等项目中装配式建筑面积占比达到30%以上；到2025年年底前，装配式建筑占新建建筑面积比例达到40%以上，其中国有或政府投资（含PPP项目）的房屋建筑工程、市政基础设施、交通桥梁、隧道、城市综合管廊等项目中装配式建筑面积占比达到50%以上。

**（二）积极推进地区：**其他地区（台山市、恩平市）中心城区（新开发区）为积极推进地区。到2020年底前，台山市、开平市、恩平市中心城区装配式建筑占新建建筑面积比例15%以上。其中国有或政府投资（含PPP项目）的房屋建筑工程、市政基础设施、交通桥梁、城市综合管廊等项目中装配式建筑面积占比达到30%以上；到2025年年底前，装配式建筑占新建建筑面积比例达到35%以上，其中国有或政府投资（含PPP项目）的房屋建筑工程、市政基础设施、交通桥梁、城市综合管廊等项目中装配式建筑面积占比达到50%以上。

（三）实施范围和标准

1.自2019年1月1日起（以建设用地规划许可证批准时间为准）重点推进区域的下列项目实施装配式建筑范围和标准：

（1）政府投资建设单体超过1万平方米的新建保障性住房、棚户区改造、城市更新项目及公益性建筑，社会投资的单体建筑面积达到上述规模的且适合采用装配式的文化、体育、教育、医疗、科研、办公、综合楼、机场、车站、影剧院、展览馆、博物馆、养老院、酒店等公共建筑以及100米以上的超高层建筑应优先采用装配式钢结构建筑。

（2）新开工的建筑面积6万平方米及以上(以规划许可证为准)的房地产开发项目中，采用装配式建筑模式实施的比例不低于项目总建筑面积的30%。

（3）社会投资单体超过1万平方米的新建民用建筑和工业建筑（含厂房及配套办公楼和宿舍）应采用装配式建筑。

2.自2019年1月1日起（以建设用地规划许可证批准时间为准）积极推进区域的下列项目实施装配式建筑范围和标准：

（1）政府投资建设单体超过1.5万平方米的新建保障性住房、棚户区改造、城市更新项目及公益性建筑，社会投资的单体建筑面积达到上述规模的且适合采用装配式的文化、体育、教育、医疗、科研、办公、综合楼、机场、车站、影剧院、展览馆、博物馆、养老院、酒店等公共建筑以及100米以上的超高层建筑应优先采用装配式钢结构建筑。

（2）新开工的建筑面积8万平方米及以上(以规划许可证为准)的房地产开发项目中，采用装配式建筑模式实施的比例不低于项目总建筑面积的30%。

（3）社会投资单体超过2万平方米的新建民用建筑和工业建筑（含厂房及配套办公楼和宿舍）应采用装配式建筑。

**三、重点工作**

**（一）制定发展规划。**结合我市建筑业发展实际，制定并实施我市装配式建筑发展专项规划,明确近期和中长期发展目标、技术路径、主要任务和保障措施,合理确定各地区装配式建筑部品部件产能, 科学划定各地区装配式建筑发展区域，统筹推进装配式建筑发展，合理布局装配式建筑生产基地，明确装配式建筑在土地出让、“三旧”改造、城市更新规划及年度实施计划中的相关要求，合理划定分区、编制单元和（细化）地块，并明确各层级的目标要求和指标要求。专项规划经批准后，应将装配式建筑的相关内容纳入城市总体规划，并将专项规划中确定的各层次发展目标和指标要求等落实到控制性详细规划中。

**（二）推行工程总承包。**完善装配式建筑项目招投标制度，我市装配式建筑原则上采用工程总承包模式，可按照技术复杂类工程项目招投标，其中,社会投资的装配式建筑工程,探索由建设单位自主确定发包方式。逐步建立符合法定条件的装配式建筑类专家库，依法依规进行评标。推行与装配式建筑发展相适应的设计、构件生产、施工一体化（EPC）工程总承包方式，提升建筑、结构、设备和装修等多专业协同设计能力,培育具有工程设计、采购、施工能力的工程总承包企业,工程总承包企业要对工程质量、安全、进度、造价负总责。

**（三）完善技术支撑。**引导相关重点单位与我市有关协会（学会）、各高等及大专职业院校、有关生产、设计、施工、检测等单位组成技术联盟，共同开展装配式建筑技术体系的研究和应用，包括设计与施工关键技术、配套产品开发、质量检测与控制技术以及建筑信息模型（BIM）应用等。科学制定技术指南和质量控制体系,完善立项、规划、设计、部品部件材料生产、物流运输、施工、运营、维护、监理、检验和验收等监管体系,及工程造价和定额体系,制定装配式建筑指标计量方法。

**（四）创新建筑设计。**统筹建筑结构、机电设备、部品部件、装配施工、装饰装修，推行装配式建筑一体化集成设计，推广通用化、模数化、标准化设计方式。提高建筑领域各专业协同设计能力，以设计为引领，推动BIM技术在建筑设计、施工、运营、拆除及城建档案管理等各环节全生命周期应用与深度融合，加强对装配式建筑建设全过程的指导和服务。政府投资的装配式建筑项目应全过程采用BIM建筑信息模型技术进行管理。

**（五）优化部品生产。**引导建筑行业部品部件生产企业合理布局，提高产业聚集度，培育一批技术先进、专业配套、管理规范的骨干企业和生产基地。支持部品部件生产企业完善产品品种和规格，促进专业化、标准化、规模化、信息化生产，优化物流管理，合理组织配送。积极引导设备制造企业研发部品部件生产装备机具，提高自动化和柔性加工技术水平。建立部品部件质量验收机制，确保产品质量。

**（六）推广建筑全装修。**实行装配式建筑装饰装修与主体结构、机电设备协同施工。积极推广标准化、集成化、模块化的装修模式，促进整体厨卫、轻质隔墙等材料、产品和设备管线集成化技术的应用，提高装配化装修水平。在商品房预售阶段倡导菜单式全装修，满足消费者个性化需求。

**（七）提升施工水平。**建立精细化施工和管理的企业文化，引导企业研发应用与装配式施工相适应的技术、设备和机具，提高部品部件的装配施工连接质量和建筑安全性能。鼓励企业创新施工组织方式，推行绿色施工，推广铝合金模板、自升式爬架等工程应用，以及结构工程与分部分项工程协同施工新模式。支持施工企业总结编制施工工法，提高装配施工技能，实现技术工艺、组织管理、技能队伍的转变，打造一批具有较高装配施工技术水平的骨干企业。

**（八）强化人员培训。**开展多层次装配式建筑知识培训,加强对管理、设计、生产、施工、监理、检测、验收等人员的技术培训,培养具备相关 专业技术知识的管理人才和生产、操作经验的技能型产业技术工人,为大力推进装配式建筑发展提供人力资源保证。

**（九）确保质量安全。**制定装配式建筑施工图设计审查要点和质量、安全监管控制要点，加强项目全过程的质量控制监管，完善施工图审查、招标投标、建设监理、质量安全、竣工验收等监管制度，落实参建各方主体质量安全责任。加强全过程监管，建设和监理等相关方可采用驻厂监造或质量保证体系认证等方式加强部品部件生产质量管控，避免工厂和工地重复检验；施工企业要加强施工过程质量安全控制和检验检测，完善装配施工质量保证体系；在建筑物明显部位设置永久性标牌，公示质量安全责任主体和主要责任人。加强行业监管，建立全过程质量追溯制度，加大抽查抽测力度，严肃查处质量安全违法违规行为。

**（十）推广适用技术。**在大型公共建筑、大跨度工业厂房、保障性住房和商品住宅中积极采用装配式混凝土建筑和装配式钢结构建筑；在我市特色小镇推广地区、风景名胜区，以及园林景观、仿古建筑等领域，倡导发展现代装配式木结构建筑。临时建筑、工地临建、管道管廊等积极采用可装配、可重复使用的部品部件。

**（十一）推广绿色建材。**提高绿色建材在装配式建筑中的应用比例。开发应用品质优良、节能环保、功能良好的新型建筑材料，并加快推进绿色建材评价。鼓励装饰与保温隔热材料一体化应用，推广应用高性能节能门窗。强制淘汰不符合节能环保要求、质量性能差的建筑材料，确保安全、绿色、环保。

**（十二）扶持产业发展。**一是推进产业升级，支持原有构配件企业实施技术改造，扩大生产能力，引导本地相关建筑、建材龙头企业，向部品部件研发、生产、安装方向转型。二是各级政府应实施产业招商，引进实力雄厚的建筑产业化集团或建筑部品部件龙头企业，特别注重引进建筑产业化关键技术及新材料、新工艺、新装备，结合我市装配式建筑发展基础、优势产业、区位特点，科学布局建筑部品部件生产工厂。

**四、扶持政策**

**（一）供地优先。**规划、国土部门应根据全市装配式建筑发展规划和年度建设计划,对符合实施条件的土地在出让或划拨前,应将装配式建造方式列入规划条件、土地出让合同或划拨决定书中,并按要求优先办理有关用地手续。各地应根据装配式建筑发展的目标任务和土地利用总体规划,在每年的建设用地计划中安排专项用地指标,重点保障部品部件生产企业、生产基地建设用地。对列入省重点项目计划的部品部件生产企业、生产基地用地,应优先安排用地计划指标。

对于未列入规划条件、土地出让合同要求强制采用装配式建筑的商品房用地,在土地溢价率超过一定比例时,将应用装配式建筑纳入竞拍指标,由单一竞价转为竞配装配式建筑比例,优化土地供应。

**（二）方案择优。**国有或政府财政投资的公共或公益性建筑、市政交通基础设施项目，在工程各环节招标过程中应当优先选择采用装配式建造方式的建设方案。鼓励社会投资项目选择采用装配式建造方式的建设方案。

**（三）规划引领。**城乡规划应当将装配式建筑专项规划的有关内容及发展装配式建筑的有关要求纳入规划条件。在编制“三旧”改造、城市更新的规划及年度实施计划时，应当将装配式建筑专项规划的有关内容或发展装配式建筑的有关要求纳入“三旧”改造和城市更新规划年度实施计划中。

满足装配式建筑要求的商品房项目，预制外墙或叠合外墙的预制部分可不计入建筑面积，但不超过装配式住宅±0.00以上地面计容建筑面积的3%。国土资源部门在核验土地时，对建筑面积按照土地出让合同约定进行核验，对不计算建筑面积的预制外墙等，不计入出让合同约定总面积。

**（四）财税扶持。**符合装配式建筑标准的新技术、新材料、新产品、新工艺的研发和生产单位，优先认定为高新技术企业，享受高新技术企业相关优惠政策。对符合条件的部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目给予一定的资金补贴,对认定为国家级和省级的部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目、对满足装配式建筑要求的农村住房整村或连片改造建设项目和技术创新有重大贡献的企业(或机构)给予适当的资金奖励。将符合条件的部品部件生产基地推荐纳入省产业园扩能增效项目库,争取省级产业园扩能增效专项资金支持。经科技部门认定并取得高新技术企业证书,且符合装配式建筑标准的新技术、新材料、新产品、新工艺的研发和生产单位,税务部门将全面落实相关优惠政策。对符合新型墙体材料目录的部品部件生产企业,可按规定享受增值税即征即退优惠政策。对已开展建筑施工扬尘排污费征收工作的市（区），重新核定装配式建筑项目的施工扬尘排放系数，对该项费用予以减征或者免征。

**（五）信贷扶持。**购买采用装配式建造方式的商品住宅，信贷的额度、期限及利率等按政策允许范围内最优惠比例（标准）执行。使用住房公积金贷款购买装配式建造的商品房，公积金贷款额度最高可上浮20%。

**（六）资金管理。**对采用装配式建造方式的预售商品房项目提前预售，其预售款预留保证金比例可适当降低或部分保证金采用保函方式代替，并给予优先办理。

**（七）优化审批。**相关部门在办理工程建设项目立项、建设用地规划许可、建设工程规划许可、环境影响评价、施工许可、商品房预售许可等相关审批手续时，对采用装配式建造的工程建设项目优化审批服务，给予优先办理。

**（八）创优鼓励。**采用装配式建造方式开发的建设项目，可优先支持参与市内各类工程建设领域的评先评优，按相关政策规定给予鼓励、奖励。

在推荐国家和省相关奖项、绿色建筑评价等工作中加大装配式建筑方面的指标要求。

**（九）施工激励。**对参与装配式建筑的施工企业，在企业信贷、企业信用加分等方面给予政策鼓励。

**（十）保障运输。**市各级交通运输主管部门、公安交通管理部门在所辖区域或职能范围内，对运输预制混凝土及钢部件等超大、超宽部品部件的运输车辆，在物流运输、交通通畅方面予以支持。

**五、保障措施**

**（一）加强组织领导**

成立市推进装配式建筑发展工作领导小组，由市分管领导担任组长，市住建、财政、发改、国土、规划、质监、安监、经信、地税、工商、环保、商务、科技、教育、公路、交通运输、公安局及国资委等部门责任人为小组成员，建立发展装配式建筑工作协调机制，加大指导、协调和支持力度。各成员单位要各司其职，密切协作、形成合力，共同推进全市新型装配式建筑工作。领导小组办公室设在市住建局，负责组织协调推进装配式建筑发展工作，制定我市装配式建筑发展规划并组织实施。各市（区）政府要加强对本区发展装配式建筑工作的组织领导，建立相应的工作机制，明确目标任务，加强督促检查，确保落到实处。各部门应根据职责和扶持政策，制定推进装配式建筑发展的具体实施细则。

**（二）明确工作职责**

1.各市（区）人民政府（滨江新区等各新开发区管委会）：负责落实管辖区内的装配式建筑发展规划任务内容，制定出台辖区装配式建筑扶持政策，及时上报装配式建筑生产基地、政府投资、国有及社会投资装配式建筑建设项目信息。

2.市住房和城乡建设局：负责市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室日常工作；会同相关部门制定装配式建筑发展规划并组织实施，并定期通报各有关单位推进装配式建筑工作进展情况。牵头组建装配式建筑专家委员会。在施工图审查阶段，督促审查机构对装配式建筑项目施工图设计文件落实和深化规划审批文件要求的情况进行审查，不满足要求的不予审查通过，加强质量安全监督管理，对未通过验收的项目不予进行竣工备案。

3.市经济和信息化局：负责装配式建筑生产企业管理，支持部品部件生产企业进行重大技术改造和创新，推进工业化和信息化融合。定期统计并共享各市（区）装配式建筑生产基地信息情况。将各市（区）产业园区推进装配式建筑发展工作内容纳入我市产业园区扩能增效目标责任专项考评内容。

4.市发展和改革局：负责江门市本级政府投资项目的立项审批工作,并在批复中明确装配式建筑的相关要求;协助制定装配式建筑发展规划并落实实施目标任务。定期统计并共享各市（区）国有及政府投资装配式建筑建设项目立项信息情况。对于采用装配式建筑模式实施的建筑，将装配式建筑的增量成本纳入投资估算，在项目立项时要标明装配式建筑的结构形式、装配率、工程估算和概算。

5.市城乡规划局：协助制定装配式建筑发展规划并落实实施目标任务，提供区域规划意见，在土地规划设计条件或项目选址意见书中落实装配式建筑具体内容和要求。定期统计并共享各市（区）装配式建筑建设项目规划信息情况。在设计方案阶段、建设工程规划许可证阶段进行形式审查，审查设计方案是否落实规划条件或选址意见书对装配式建筑的要求，在建设工程规划许可证中明确实施装配式建筑的单体项目。

6. 市国家税务局、市地方税务局:支持装配式建筑发展,对符合条件且认定为高新技术企业或符合新型墙体材料目录的装配式建筑部品部件生产企业,落实相关优惠政策。

7.市财政局:协助制定装配式建筑年度计划和目标任务,编制政府投资项目的专项资金的预算支出计划，在政府投资项目预算审核时应将采用装配式建筑增加的成本纳入投资预算。

8.市国土资源局：协助制定装配式建筑发展规划并落实实施目标任务，负责装配式建筑项目的土地出让、划拨及相关优惠政策落实等工作,对装配式建筑项目用地进行优化审批;在土地出让合同或土地划拨决定书中明确装配式建筑的建造比例及具体要求。对土地竞价超过最高限制地价的土地，要求必须采用装配式建筑；定期统计并共享各市（区）装配式建筑建设项目用地信息情况。

9.市科学技术局：落实对装配式建筑技术研发等方面的科技资金支持,拥有成套装配式建筑技术体系和自主知识产权的优势企业鼓励申报高新技术企业，制定政策鼓励企业增加装配式建筑研究的科研投入。

10.市公安局：负责做好装配式建筑部品部件运输秩序和管理工作。

11.市交通运输局：负责做好装配式建筑部品部件公路运输管理和服务工作。

12.市商务局：负责出台对装配式建筑生产基地和项目建设给予金融支持的相关规定。

13.市环境保护局：负责协同推进装配式建筑，严格控制与监督部品部件生产制造及工程建设过程中产生的大气污染、水污染和固体废弃物污染；制定建筑施工扬尘排污费减免政策；将各市（区）发展装配式建筑目标完成内容纳入我市生态文明城市建设考核内容，

14.市安全生产监督管理局：负责装配式建筑部品部件生产制造企业安全生产管理，并完善安全生产责任追究措施。对装配式建筑行业安全生产进行指导。

15市工商行政管理局：负责做好装配式建筑相关企业的注册登记工作，建立审批绿色通道。

16.市质量技术监督局：负责装配式建筑部品部件企业的产品质量监督管理工作，以及装配式建筑关键技术、标准的引进、贯彻和执行等工作。定期统计并共享各市（区）装配式建筑生产企业信息情况。

17.中国人民银行江门市支行：负责制定与实施装配式建筑项目、生产基地建设以及购买商品房等在资金支持和信贷方面的优惠政策。

18.市住房公积金管理中心：负责在公积金政策方面制定引导与激励消费者购买装配式住宅的措施，并在公积金贷款优先发放、个人住房贷款利率等方面给予支持。

19.市国资委：负责制定政策鼓励并指导我市国有企业按照我市发展装配式建筑要求进行投资建设，将各市（区）发展装配式建筑目标完成内容纳入我市国有企业的有关考核内容。

**（三）加强信息通报**

建立信息报送制度，加强信息统计管理。各市（区）、各部门应每月向市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室报送本地区、本部门政策制定、项目落实和装配式建筑项目库等工作推进情况，市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室定期发布本市装配式建筑工作动态和推进情况信息。

**（四）开展督导考核**

每年年初，各市（区）人民政府、江门市政府投资建设管理中心、江门市交通建设投资集团有限公司、滨江新区投资建设有限公司等市级建设主体按照全市发展装配式建筑发展目标，编制本地区、本单位装配式建筑年度计划及实施方案，并于每年年初报市推进装配式建筑发展工作领导小组备案。领导小组将依据省的相关规定，实施城市规划建设管理工作监督考核制度，确定装配式建筑考核指标，定期通报考核结果，并作为全市各部门、各市（区）党政领导班子和领导干部综合考核评价的重要参考。

**（五）明确主体责任**

建设单位应严格按照实施装配式建筑的要求，组织开展设计、施工、监理和采购等工程建设活动，在工程竣工阶段，组织对装配式建筑的预制率和装配率进行符合性核验，达不到标准要求的不得组织竣工验收。设计单位应严格按照装配式建筑的要求开展设计，对涉及预制率或装配率变更的设计变更或者工程洽商，应提请建设单位重新组织专家论证或施工图审查。预制构件和部品部件生产企业应严格按照产品质量标准和设计要求组织生产。施工单位应针对装配式建筑的特点编制施工组织设计和专项施工方案，严格按照施工图设计文件和经批准的施工方案进行施工。监理单位应针对装配式建筑的特点编制监理规划和专项监理细则，加强对预制构件生产和安装质量监理，提升现场管理水平。

**（六）强化技术指导**

组建装配式建筑专家委员会，负责装配式建筑的建筑设计、部品部件和建筑性能认定、标准编制、项目建设方案论证、工程造价和定额体系，装配式建筑指标计量方法等相关技术指导工作；研究我市规模以上不同类型建设项目实施装配式建筑的要求，对新型装配式建筑项目认定、企业和建设项目享受优惠政策等提供技术论证意见，指导相关产业运营、发展。

**（七）加强人才保障**

大力培养装配式建筑设计、生产、施工、管理等专业人才。鼓励高等学校、职业学校设置装配式建筑相关课程，推动市外优秀装配式建筑企业开展校企合作，积极引进国内外优秀人才，创新人才培养模式，为建筑企业提供技能人才支撑。在建筑行业专业技术人员继续教育中增加装配式建筑相关内容。加大职业技能培训资金投入，建立培训基地，加强岗位技能提升培训，推进建筑产业工人队伍建设，促进建筑业农民工向建筑产业工人转型。开展装配式建筑专业培训，鼓励个人通过业余学习达到装配式建筑要求的技能，并且要有相关考核规定。

**（八）做好宣传引导**

充分发挥报刊、网络、电视等媒体和行业协会作用，加强对装配式建筑的宣传报道，发挥龙头企业的导向作用，提高公众对装配式建筑的认知度、认同度。加强对各类企业和管理部门相关人员的分类培训。促进建筑企业与相关高校、职业教育机构合作，培养实用技术人员。依托试点示范工程，通过企业内部培训，培养建筑产业化相关技术人员。