关于进一步加快发展装配式建筑的通知（征求意见稿）

各县（市、区）人民政府，荆州开发区、纪南文旅区、荆州高新区（管委会），市直有关部门：

为进一步加快我市装配式建筑发展，促进建筑业高质量发展，根据《关于推进城乡建设绿色发展的意见》（中办发［2021］37号）等中、省、市大力发展装配式建筑相关文件要求，经研究，现就进一步加快发展装配式建筑通知如下：

一、进一步明确发展目标和要求

到2025年底，装配式建筑面积占新建建筑面积的比例（占新比）达到40％以上；培育国家级装配式建筑产业基地1个以上、省级装配式建筑产业基地2个以上、市级装配式建筑产业基地3个以上，建成装配式示范工程建设项目2个以上，初步形成涵盖装配式建筑研发设计、部品部件生产、施工安装、物流运输、装饰装修、质量检测等全产业链。

自本年度起，新建商品房项目采用装配式建造方式建设应不少于30％，逐年按5％递增；新建保障性住房或安置房项目、商业和办公等公共建筑项目以及政府或国有企业投资新建（扩建）学校、医院、养老院等项目原则上均采用装配式建造方式建设；政府投资的市政基础设施（含城市道路桥梁、综合管廊等）符合装配式建造条件的，应采用装配式建造方式建造。

二、进一步明确应用范围和重点

市本级城区和各县（市）新城区为重点发展区，大力推广预制叠合板、预制楼梯板、预制内外墙板（轻质隔墙板）等装配式建筑三板技术以及钢柱预制件、钢梁预制件、钢剪力墙预制件、钢筋桁架楼承板等装配式钢构件技术；学校、医院、体育馆、商场、写字楼等新建公共建筑及工业和物流仓储主体建筑的标准厂房项目应优先采用钢结构装配式建筑，重点推动钢结构装配式住宅建设，不断提升构件标准化水平，满足住宅多样化、个性化户型居住要求。其他为积极推动区，由各县市结合辖区特点，以发展钢结构、混凝土结构为主，提高装配式部品部件利用率，可用必用；逐步推进装配式建造方式在各类园区、特色小镇、美丽宜居创建村庄、农村住房连片改造建设中应用。

三、进一步落实扶持政策

（一）土地出让。采用装配式建造方式开发建设项目，通过招拍挂取得建设用地的，其土地出让竞买保证金比例减至20％，成交土地价款可分期缴纳，但最长不得超过12个月。

（二）规划审批。以招拍挂方式供地的建设项目，自然资源和规划部门在土地出让前，应将住建部门对拟建项目实施装配式建筑的明确意见在土地出让文件中予以注明；在办理规划审批时，其外墙装配式部分建筑面积（不超过地上总建筑面积的3％）不计入成交地块容积率核算。项目竣工时，由装配式建筑专家委员会审查确定项目装配式部分建筑面积，作为规划核实依据。

（三）预售许可。已明确首期开工建设装配式楼栋、竣工期限和交付日期商品房开发项目，完成基础工程、满足装配式建筑首层施工条件，且部品部件采购生产投资额达到装配式建筑构件总投资额25％以上的，建设单位可申请办理商品房预售许可证。预售资金监管比例按15％执行，且可采取50％的银行保函方式抵充现金监管。

（四）项目招投标。装配式建筑原则上采用工程总承包模式，政务数据部门按照《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）相关规定，可按技术复杂类工程项目招投标。

（五）税费计缴。装配式建筑部品部件生产企业销售自产的列入《财政部  国家税务总局关于新型墙体材料增值税政策的通知》（财税〔2015〕73号）目录的新型墙体材料，实行增值税即征即退50％的政策。新建保障性住房或安置房项目、政府或国有企业投资新建（扩建）的公共建筑项目，其采用装配式建造增加的成本，计入项目建设成本。

（六）鼓励措施。优先推荐装配式建筑项目申报建筑节能以奖代补资金，并纳入城市建设和城乡建设以奖代补资金评选范围；对采购新型墙材目录中建筑材料，建筑面积3万平方米以上的装配式住宅项目和2万平方米以上的装配式公共建筑项目，其单体建筑±0.000标高以上装配率≥50％，经装配式建筑专家委员会论证后，给予50元／㎡的市财政资金补贴，单个项目补贴不超过500万元。

（七）运输支持。对运输超大超重装配式建筑部品构件的运输车辆，公安、城管和交通运输管理部门应给予支持。

（八）行业扶持。将装配式建筑方面的指标纳入建筑行业相关评优评奖中，优先推荐装配式建筑项目参与市级、省级及国家级奖项的申报；授牌公示技术先进成熟、研发创新能力强、行业引领作用大的装配式建筑相关企业，提高企业知名度；土地出让、项目招投标时，优先支持具有工程管理、设计、施工、生产、采购能力的建筑产业化龙头企业、产业联合体和大型产业化集团。

四、进一步强化组织领导

成立以市政府分管副市长为组长，市政府分管副秘书长、市住建局局长为副组长，市住建局、市发改委、市自然资源和规划局、市经信局、市科技局、市财政局、市生态环境局、市地方金融工作局、市政务服务和大数据管理局、市应急管理局、市城管委、市审计局、市公安交通管理局、市税务局及各区政府、管委会等单位分管负责人为成员的荆州市推进装配式建筑发展工作领导小组，统筹全市装配式建筑推广应用工作。领导小组下设办公室，负责制定装配式建筑发展规划、年度实施计划以及项目评价、技术论证等方面的技术指导和服务；牵头组建市装配式建筑专家委员会；开展技术交流、学习培训、技术引进及推广应用等工作。办公地点设在市住建局，市住建局分管副局长兼任办公室主任。各县、市人民政府是落实本行政区域内装配式建筑工作责任主体，应建立相应的工作机构，明确目标任务，积极推进。市直相关部门要按照各自职能，加大指导、协调和支持力度，全力推进装配式建筑产业及工程项目建设。

五、严格督查考核机制

将装配式建筑发展工作纳入高质量发展考核内容，市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室定期开展督促检查，对工作滞后、消极应付的予以通报。开发建设单位履约不力或拒不执行装配式建筑发展政策规定的，按照国家、省有关建筑节能和绿色建筑相关规定，依法处理，并将违规行为纳入信用惩戒。

六、强化对外宣传交流

充分利用各种媒体平台，广泛宣传装配式建筑和优秀企业及技术产品。通过技术推广会、现场工作会、专家解读、案例分析等多种形式，向社会推介优质、诚信、放心的技术和产品，积极促进业内交流和合作，营造推进装配式建筑相关产业和市场发展的良好氛围。

本《通知》发布之前已办理施工许可手续且计划采用装配式建筑施工的建设项目，仍按原相关规定执行。

荆州市装配式建筑建设管理暂行办法（征求意见稿）

第一章 总  则

第一条为推进我市装配式建筑发展，加强装配式建筑的建设管理，根据《关于推进城乡建设绿色发展的意见》（中办发［2021］37号）、《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）、《省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（鄂政办发〔2017〕17号）等文件精神，制定本办法。

第二条本市行政区内装配式建筑项目的建设与管理适用本办法。

第三条装配式建筑是指装配率符合符合《装配式建筑评价标准》（GB－T51129－2017）和省有关标准要求，由预制部品部件在工地装配而成的建筑。主要包括装配式混凝土建筑、装配式钢结构建筑、装配式木结构建筑等。

第四条市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室（以下简称市领导小组办公室）负责装配式建筑项目建设的监督管理，组织实施本办法。

市发展改革、审计、住建、城管、财政、自然资源和规划、公平交易、市场监督等部门根据本办法，按照各自职责对符合装配式建筑实施范围的建筑项目进行审核把关。

第二章 立项与规划

第五条自然资源和规划部门在工程建设项目土地出让或划拨前，征询住房和城乡建设部门意见；住房和城乡建设部门应对拟建项目是否实施装配式建筑出具明确意见。对确定实施装配式建筑的，自然资源和规划部门应在土地出让文件中予以注明，并在土地出让合同中明确装配式建筑面积比例、单独成栋装配式建筑装配率等指标。

土地出让条件中未明确，建设单位计划采用装配式建造的项目，建设单位应在初步设计方案评审前，报住房和城乡建设部门备案。

第六条发展改革部门应对工程建设项目可行性研究报告落实装配式建筑有关内容进行审核，并在项目立项批文中明确采用装配式建筑技术指标。保障性住房、安置房和政府投资的公共建设项目，项目业主在编制可行性研究报告（或项目建议书）时，应将住房和城乡建设、自然资源和规划等部门明确实施装配式建筑的意见纳入，相应费用纳入项目投资估算。

第七条建设单位在申请办理建设工程规划许可证时，应在申请表中按栋注明装配式外墙水平投影面积。市自然资源和规划部门在核定建筑面积时，应扣除装配式外墙水平投影面积，但不得超过规划地上总建筑面积的3％，并在建设工程规划许可证核定的建筑面积后标明扣除的装配式外墙水平投影面积。

第三章 招投标与设计

第八条装配式建筑原则上采用设计、施工、采购一体化工程总承包模式建设。政务数据部门根据《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》（国办发〔2016〕71号）规定，可按照技术复杂类工程项目招投标。

第九条实施装配式建筑项目的建设单位应当要求设计单位按照装配式建筑标准规范、规划方案确定的装配式建筑主要指标要求进行设计，设计文件中明确装配式建筑结构类型、装配率、部品部件的种类及主要部品部件节点详图及装配式建筑技术评分专篇说明，编制装配率计算书。

第十条鼓励设计单位采用建筑信息模型（BIM）技术，其设计深度应符合现行《建筑工程文件编制深度规定》的具体要求。

第十一条图审机构应按照装配式建筑标准规范、《装配式混凝土结构建筑工程施工图设计文件技术审查要点》（建质函〔2017〕287 号）、规划方案批准意见书的要求，对施工图设计文件进行审查。并在审查合格书中注明单独成栋装配式建筑装配率、装配式外墙水平投影面积。

第十二条  施工图设计文件变更涉及装配率、预制率变动的，建设单位须报送住房和城乡建设部门核准，施工图设计文件涉及装配式建筑结构变动或强制性标准技术项调整的，应当重新报送原施工图审查机构审查。

第四章 施工与预售

第十三条住房和城乡建设部门在办理施工许可证时，应载明项目施工单位、构件生产单位、结构类型、装配式建筑面积、装配率等基础信息。

第十四条建设单位或委托监理单位应落实装配式建筑部品认定和目录管理制度，加强装配式建筑全过程监管，对主要承重构件和具有重要使用功能的部品部件进行驻厂监造或入厂延伸监理。

建设单位应制定针对装配式建筑的分段验收方案，按照相关规定及《钢结构工程施工质量验收标准》（GB50205－2020）、《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）、《装配式混凝土结构工程施工与质量验收规程》（DB42T 1225）等技术标准规范，组织装配式建筑竣工验收。

第十五条施工单位应按照装配式建筑技术标准和经审查合格的施工图设计文件编制编制装配式建筑专项施工技术方案，严格按图施工，现场作业人员必须持证上岗。施工过程中应按照标准规范和有关规定要求，对进场部品部件进行验收和复检，按照设计要求和相关技术标准对装配式建筑部品部件进行结构性能及实体质量检验。加强对施工现场垂直运输设备、起重吊装、大型构件临时支撑、高处作业等施工安全重大危险源的控制管理，并收集和保留装配式建筑施工相关资料；预制构件生产过程和施工现场安装过程的质量控制资料、预制构件连接施工的影像资料，纳入工程竣工验收资料中的隐蔽工程验收记录。

第十六条监理单位应按照装配式建筑技术标准和经审查合格的施工图设计文件编制装配式建筑监理实施细则和专项施工安全方案，对施工过程中装配式建筑相关设计要求的落实情况进行监理。按照相关标准对进入施工现场的预制构件质量进行检验，未经检验或检验不合格的不准用于工程实体。加强对受力结构构件现场拼装、钢筋套筒连接、灌浆等关键节点、工序、部位施工过程的检查、验收和旁站监理，督促施工单位落实各项安全保证措施，并留存影像资料。

第十七条以出让方式取得了土地使用权，领取了土地使用证、建设工程规划许可证和施工许可证，已确定首期开工建设装配式楼栋、施工进度和竣工交付日期的商品房项目，完成基础工程、满足装配式建筑首层施工条件，且部品部件采购生产投资额达到装配式建筑构件总投资额25％以上的，建设单位可向当地住房和城乡建设部门申请办理商品房预售许可证，项目预售资金监管比例按15％执行，可采取50％的银行保函方式抵充现金监管。法律法规另有规定的除外。

第十八条  住房和城乡建设部门应对装配式建筑实施情况进行核査，对未按照已审批的装配式建筑方案实施的商品房项目不予办理预售许可手续。

第五章 生产与检测

第十九条装配式建筑部品部件生产企业必须根据国家、省、市相关技术标准、图集和经审查合格的施工图设计文件进行生产，保证部品部件生产过程中的质量安全，并提供质量证明文件；部品部件的生产应实行信息化管理，标识生产企业名称、制作日期、品种、规格、编号等信息；部品部件运输尤其是超高、超宽、形状特殊部品应明确运输时间与次序、装卸货方式等。

第二十条装配式建筑部品部件生产企业应委托有资质的第三方检测单位依据国家现行标准对部品部件原材料等进行检测；检测机构出具的检测结论应真实、准确，且不得超越资质和受托范围检测。

第二十一条  实行装配式建筑项目中应用的部品部件生产企业目录管理。凡申请进入目录的企业，应具备一种或一种以上装配式建筑部品部件生产能力，具体管理细则另行制定。

第六章 建设监督与竣工验收

第二十二条  建设、设计、施工单位和部品部件生产企业不得擅自变更经审查合格的装配式建筑设计文件，未经原审批部门批准不得擅自降低装配率、预制率。

第二十三条住房和城乡建设部门应按照国家、省有关标准、规范和文件规定，有针对性地制定装配式建筑项目质量安全监督计划，将装配式建筑项目是否按审查合格的施工图设计文件施工、是否达到装配率、预制率要求，纳入日常监督检查。对不按要求进行装配式建筑建设的项目业主、设计、生产、施工、监理等企业，应当责令相关责任单位整改，并纳入建筑市场不良信用信息采集范围。

第二十四条施工图审查机构对达不到装配式建筑技术指标要求的项目，出具施工图设计文件审查合格书的，依法追究其法律责任；对已明确采用或自愿采用装配式建筑且享受了装配式建筑相关优惠政策，但未按相关要求实施的违约建设行为，按相关规定实施信用惩戒。

第二十五条建设单位应组织设计、施工、监理等单位对装配式建筑实施情况进行专项验收，如实申报相关技术措施实施情况，并将其纳入联合验收报告材料。住房和城乡建设部门必须在首层或首个有代表性的施工段验收环节对装配率进行现场核查；定期或不定期对装配式房屋建筑项目现场的装配率实施情况进行核实。

自然资源和规划部门应将住房和城乡建设部门出具的现场查验意见作为土地核查、规划核实条件。

第七章 附则

第二十六条政府投资的公共建筑和独立成栋的保障性住房采用了装配式建筑的，市财政部门、市审计部门依据相关计价标准规范，依法将其因采用装配式方式建造所增加的成本计入项目建设成本。

第二十七条  本办法所称装配式建筑专项施工技术方案，包括堆放场地、成品保护措施，外围护墙、内隔墙、竖向受力部品部件、水平受力部品部件、全装修等具体施工做法与要点，建筑部品部件吊装操作要求。

第二十八条因特殊原因，不适宜实施装配式建造方式的项目，由市领导小组办公室组织专家评审确认后，转送自然资源和规划部门予以调整或变更建设方式，不再享受相应奖励政策。

第二十九条  市领导小组办公室对各管理部门和县市区装配式建筑管理工作及年度任务指标完成情况进行考核、通报，考核结果纳入目标责任考核体系。

第三十条  本办法由荆州市推进装配式建筑发展工作领导小组办公室负责解释，自下发之日起施行，有效期两年。各县市区可参照本办法制定具体实施方案。