

# 郴政发〔2015〕3号 关于加快推进住宅产业化的实施意见

索引号：43060000/2015-539157

文号：

统一登记号：

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：

签署日期：

登记日期：2015-02-20

所属机构：

所属主题：

发文日期：

公开责任部门：市电子政务信息中心

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

住宅产业化主要指用工业化生产的方式来建造住宅，通过住宅的标准化、构件生产工厂化、住宅部品集成化、现场施工装配化、装修一体化、生产经营社会化，实现由“现场施工”到“现场组装”的变革，从而提高建筑质量、生产效率及使用寿命，同时降低建设成本、能耗及污染，形成可持续发展的新型建筑生产方式。大力发展战略性新兴产业是实现房地产业转型升级的必然要求，也是建设节能环保型住宅和绿色建筑的迫切需要，对于促进建筑行业转型升级、创新发展具有十分重要的现实意义。根据《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）、《湖南省推进住宅产业化实施细则》（湘政办发〔2014〕111号）规定，结合我市实际，现就加快推进我市住宅产业化工作提出如下意见：

## 一、目标任务

（一）近期目标（2015年）：建成3个示范项目（其中商品房项目1个），实施住宅产业化面积35万平方米以上；引进具有住宅产业化相应资质的企业进驻郴州园区，建设生产基地，并投产运营。

（二）中期目标（2016年-2018年）：在全市住宅供地面积总量中落实不少于35%用于住宅产业化项目，新开工保障性住房实施住宅产业化占比50%以上，累计实施面积100万平方米以上；示范项目达到14个以上（市本级2个，县市区及产业园各1个以上），基本建成区域性住宅产业制造中心。

（三）远期目标（2019年-2020年）：在全市住宅供地面积总量中落实不少于40%用于住宅产业化项目，新开工保障性住房实施住宅产业化占比80%以上，累计实施面积150万平方米以上；示范项目累计达到27个以上（市本级3个，县市区及产业园各2个以上）。

## 二、基本原则

（一）坚持政府引导与市场机制相结合原则。以市场为导向，以企业为主体，深化改革，创新机制，充分发挥市场配置资源的决定性作用；发挥政府的规划、协调、引导作用，在我市住宅产业化的过程中突出重点、分类指导、协调推进。

（二）坚持住宅产业化与建筑业转型升级相结合原则。建立适应住宅产业化要求的管理制度和管理方式，提高建筑业管理水平和工程建设效率，推动建筑业转型升级。

（三）坚持规划先行、示范带动、有序推进原则。规划部门要结合实际将住宅产业化纳入我市城市规划和土地利用总体规划。科学合理确定我市住宅产业化基地和项目布局，选择一批建设规模大的住宅项目尤其是保障性住房项目，作为推

动住宅产业化的示范工程，引导住宅产业化按计划有序发展。

（四）坚持科技引领与技术创新相结合原则。加大技术开发力度，鼓励技术创新，积极引进和推广使用国内外先进技术，提高住宅产品的科技含量，带动产业优化升级，促进住宅建造方式、产业发展方式和居民消费理念的优化转变。

### 三、扶持措施

（一）确保土地供应，给予政策保障。根据土地利用总体规划、城市（镇）总体规划、全市年度土地供应计划研究确定具体住宅产业化项目用地，并提出实施比例、实施面积和预制装配化率等相关要求。在土地供应时，写入挂牌须知与出让合同。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，在符合总体规划的前提下，在建筑容积率上给予适当奖励。支持集设计、生产、施工于一体的住宅产业化基地、钢结构及部品部件等住宅产业化相关生产企业聚集园区建设，并按工业用地政策予以保障。

（二）简化审批流程，提高建设速度。住宅产业化项目推行全程代理制。坚持住宅产业化项目季度集中审批制度，开展现场办公、集中会审，开辟“绿色通道”，实行限时办结。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。对唯一供应商（承包商）用财政性资金采购货物、服务和100万以下工程项目的，可依据《政府采购法》第三十一条规定，按照《政府采购非招标采购方式管理办法》（财政部令第74号）规定的程序，采取单一来源采购方式选择供应商。对于10层以上的住宅产业化项目，建设单位在确保施工安全的情况下可申请主体结构中间验收和分段验收。

（三）加强项目调度，完善基础配套及服务。住宅产业化项目实行季度调度会机制，对影响住宅产业化建设的重大问题和困难实行任务交办制、限期办结制、责任追究制。抓紧完善住宅产业化项目周边市政道路和相关基础设施及公交、教育、医疗、商业、文化、社区用房等公共服务设施建设。各级公安交警和交通运输管理部门，要根据所辖职能范围，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、交通畅通方面给予支持，及时审定、调整住宅产业项目建设单位制定的交通组织方案。

（四）规范费用收取。住宅产业化项目报建收费严格按照中、省和市相关优惠政策执行。纳入棚户区改造的住宅产业化项目，按规定免征行政事业性收费和政府性基金，并享受中、省、市有关税费优惠政策；涉及住宅产业化项目红线范围内的管线搬迁，只收取成本费用（成本费用经相关程序审定，实行单向计入）；住宅产业化项目使用预制部品部件的部分，经认定可享受新型墙体材料优惠政策；使用散装水泥预制构件的，可计入散装水泥专项资金的返退依据，实行先缴后返。

（五）给予税收优惠、公积金贷款支持。对住宅产业化项目，企业在提供建筑业务的同时销售部品部件的，分开核算，部品部件征收增值税，建筑安装业务征收营业税，符合政策条件的给予税收优惠。对于全装修产业化商品住房，在计税时，合理确定计税价格，以鼓励社会购买此类住房。为鼓励市场消费，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，公积金贷款首付比例可按购房总价款的20%执行。

（六）鼓励上下游产业链资源整合。鼓励设计、开发、施工和构配件生产等相关企业优势互补，形成住宅产业集团或联盟，参与住宅产业化项目建设。在本市扶持建设若干家预制部品生产企业，使生产能力适应产业化住宅建设需要。同时鼓励传统建材企业向以住宅产业化为特点的部品部件生产企业转型。

（七）奖励科技创新。住宅产业化关键技术研究列为市科技重点攻关方向，对住宅产业化基地建设和技术创新有重大贡献的项目，从市科技专项资金中给予扶持与奖励，并对获得国家、省、市新认定的研发中心分别按规定予以奖补。

### 四、组织实施

(一) 健全组织机构。建立郴州市推进住宅产业化工作联席会议制度，由市政府分管副市长任召集人，市发改委、市经信委、市科技局、市公安局交警支队、市财政局、市国土资源局、市住建局、市房产局、市交通运输局、市商务局、市审计局、市城乡规划局、市国税局、市地税局、郴州出口加工区（郴州高新技术产业园区）管委会等相关单位负责人为成员，办公室设在市房产管理局。联席会议是推进全市住宅产业化的指导协调机构。

(二) 拟定目标，落实责任。按照产值目标、年度实施比例安排，进一步明确有关部门工作职责与办事流程，从立项备案、规划条件、土地供应、建设管理、配套政策等方面分解任务、制定计划、推动实施，具体落实情况纳入年度绩效考核指标体系。市房产局、市发改委、市国土资源局、市住建局、市规划局等部门负责研究确定政府投资住宅产业化项目年度建设任务及房地产开发项目住宅产业化实施比例、实施面积和预制装配化率等相关要求，报市政府同意后，统一下达。

(三) 加强项目质量、安全、成本监管。市住建局要严格执行装配整体式建筑体系的现场施工质量标准、安全技术标准和验收规范，加强项目施工现场部品部件质量检查和检测工作，督促参与建设的各方主体落实责任，切实保障工程质量与施工安全。市住建局会同市财政局、市物价局、市审计局等部门研究住宅产业化项目（含构件）造价确定方式。

(四) 创新技术，引进人才，注重培训。突破制约住宅产业转型升级的关键技术，充分发挥我市住宅产业化基地作用，加强与知名院校合作，引进高端人才，组建产业科技研发中心、技术设计中心，大力开展科技攻关和自主研发活动，加大对先进技术的引进、消化和吸收，加速科技成果的转化，形成产、学、研、用等各个环节的完整的产业链，带动产业优化升级。加大人才培训力度，通过企业与相关职业教育机构合作及企业内部培训等多种方式，培养技术人员和产业工人，为住宅产业化发展提供人才及技术保障。

各县市区要结合实际，制定计划，落实措施，全面完成住宅产业化工作任务。

□□□

郴州市人民政府

2015年2月13日

扫一扫在手机打开当前页



打印



分享：



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

 湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

