**关于进一步发展装配式建筑的实施细则**

**（征求意见稿）**

一、【上位法】为切实做好我市装配式建筑推进落实工作，规范装配式建筑发展的建设管理和优惠政策实施，根据吉林省人民政府办公厅《关于大力发展装配式建筑的实施意见》（吉政办发〔2017〕55号）长春市人民政府办公厅《关于加快发展装配式建筑的实施意见》（长府办发〔2017〕45号）要求，制定本实施细则。

二、【组织】市装配式建筑工作领导小组负责全市装配式建筑的发展、优惠政策制定等工作。领导小组办公室下设在市城乡建设委员会，负责统筹指导装配式建筑发展及优惠政策实施，市发改、科技、工信、公安、财政、人社、规自、环保、房管、交通、商务、审计、国资、市场监管、金融、水务等部门按照各自职能共同做好装配式建筑工作。

各县（市）区政府、开发区管委会负责属地装配式建筑发展及优惠政策实施工作。

三、【标准】本细则所指的装配式建筑是用预制部品部件在工地现场装配而成的建筑，其技术标准为《装配式建筑评价标准》（GB/T51129-2017)。结合我市实际，对3.0.3修订如下：

1.2020年12月31日前，装配率不低于30%；

2.2025年12月31日前，装配率不低于40%；

3.2026年1月1日起，装配率执行国家规定，不低于50%。

四、【目标】我市装配式建筑发展目标如下：

1.到2020年，新建装配式建筑占新建建筑面积的比例达到20%以上；

2.到2025年，新建装配式建筑占新建建筑面积的比例达到30%以上。

五、【政府投资项目】政府投资、融资建设的办公、商业、服务业、教育、卫生等公用建筑，经济适用房、廉租房等保障性住房，村居（片区）改造安置房应使用装配式建筑。确因技术、资金等原因无法采用装配式建筑的，需报请市装配式建筑工作领导小组批准。

六、【社会投资项目】以招拍挂方式取得土地使用权的，装配式建筑要求如下：

1.地上建筑面积5万平方米（含）以上的住宅项目以及地上建筑面积2万平方米（含）以上的非住宅建筑项目应实施装配式建筑，实施装配式建筑单体占总建筑面积比例不应低于30%，该项目中所有混凝土结构建筑原则上应全部使用预制楼梯；

2.建筑面积小于第一款规定的，该项目中全部混凝土结构原则上应全部使用预制楼梯。

七、【建设单位】建设单位应按照有关规定将施工图送审查机构审查，施工图设计文件变更涉及装配率变化的，须送原审查机构重新审查；委托监理单位对预制部品部件的生产过程驻厂监理；在工程竣工验收报告中，应包含对装配式建筑核心指标的验收意见。

八、【设计单位】设计单位应采用BIM技术，按照政府文件和工程建设强制性标准进行设计；一次达到设计深度,不得进行二次拆分，应在设计文件中明确装配式建筑的结构体系、装配率、预制构件品种和规格、主要结构构件的连接方式、质量和安全的保障措施等；做好现场服务，对可能存在的重大风险控制进行专项设计，形成装配式建筑设计专篇。

九、【施工单位】施工单位应根据装配式建筑的特点，制定专项施工方案，按照经审查通过施工图设计文件和经批准的施工方案进行施工；实行首件试拼装制度；并做好预制构件安装工人和有关质量安全培训工作。

十、【监理单位】监理单位应结合装配式建筑特点，编制有针对性的监理规划、专项监理细则和旁站监理方案，采取旁站、巡视和平行检验等形式，关键环节和关键部位旁站须留存影像资料；在监理合同中应明确驻厂监理内容，并按照规定做好装配式建筑工程验收工作。

十一、【部品部件生产】部品部件生产单位应根据国家、省的技术标准、图集和施工图设计文件进行生产，并提供部品部件质量证明文件。预制部品部件应具有生产企业名称、制作日期、品种、规格、编号等信息的出厂标识，出厂标识应设置在便于现场识别的部位。预制部品部件生产单位应接受项目建设单位委派的驻厂监理监督，所有部品部件产品必须具有可追溯措施。

十二、【立项】发改部门在政府投资项目立项阶段，应明确第五条所列项目的装配式建筑条件，对采用装配式建筑技术所产生的成本增量应列入投资概算。

十三、【土地出让】自然资源部门在土地出让时应将装配式建筑要求写入土地出让公告，并在土地出让合同中明确发展装配式建筑相关要求。

十四、【规划条件】建设单位在提交总体设计（初步设计）文件及施工图设计文件时，必须在设计总说明中，明确实施装配式建筑的单位工程（幢号）、面积、比例等相关信息。

申请装配式建筑面积奖励的，应出具装配式建筑实施承诺，规划部门在发放《建设工程规划许可证》时，应直接计入奖励面积，该奖励面积不得预售。

十五、【招投标】装配式建筑项目原则上应采用设计、施工、采购一体化（EPC）总承包模式进行招标。招标方式可按照技术复杂类工程项目实行邀请招标。

十六、【施工图审查】施工图审查机构对未明确结构体系、装配率、预制部品部件品种和规格等专项设计说明及未实现建筑、结构、设备管线、装修一体化设计的，不予发放《施工图设计文件审查合格书》。

申请装配式建筑奖励的，由建设单位提出申请，建设主管部门组织专家对设计图纸进行预评价，符合要求的，给予相应奖励。

十七、【建设监管】建设主管部门应明确装配式建筑监督程序，规范监督制度，对未按施工图设计文件落实装配式建筑相关要求或设计变更降低装配式建筑面积、装配率的，责令整改，整改不合格不得进行下一道工序，同时按照《建设工程质量管理条例》进行处罚，及时上报市装配式建筑工作领导小组办公室。

十八、【竣工验收】竣工验收各责任单位应对装配式建筑质量进行全面验收评价，形成专项验收报告。建设行政主管部门可对装配式建筑实施分层、分阶段验收制度。

申请装配式建筑奖励的，竣工验收时，建设主管部门组织专家对项目进行竣工验收评价，对符合不要求的，扣除相应奖励。

十九、【目录库】装配式建筑工作领导小组各成员单位依法强化对装配式建筑设计、施工、监理、部品部件生产企业实施目录库制监管。政府投资项目应使用目录库内企业，社会投资项目鼓励使用目录库内企业。目录库由行业自律组织制定相关标准并实施评价，目录库涉及行业的行政主管部门对评价结果进行监督。

二十、【奖励标准】装配式建筑达到下列标准的，可以申请享受装配式建筑面积奖励、提前预售、公积金提高等优惠政策。

1.2020年12月31日前，装配率不低于50%；

2.2025年12月31日前，装配率不低于60%；

3.2026年1月1日起，装配率不低于75%。

二十一、【面积奖励】对符合条件的装配式建筑住宅项目，给予不超过实施装配式建筑的各单体规划建筑面积之和5%的面积奖励，单个项目奖励最多不超过5000平方米，奖励后的容积率应符合国家有关设计规范等规定。

二十二、【资金奖补】财政部门列支专项资金，按照缴税金额对目录库内部品部件生产企业进行奖补。

二十三、【公积金】对购买装配式建筑商品房的，由住房公积金管理部门按照差别化住房信贷政策积极给予支持，在不超过当地公积金贷款额度最高限额情况下，使用公积金贷款额度最高可上浮20%。

二十四、【所得税】科技部门要支持符合高新技术企业条件的装配式设计、施工、部品部件生产企业依法享受15%企业所得税优惠税率；对目录库内企业，应实施专人领办。

二十五、【运输支持】公安、交通部门在限行区域、时间内应规划专项路线及时间，允许目录库内部品部件生产企业运输车辆由工地现场非载货条件下返回部品部件生产工厂。

二十六、【计取】装配式建筑项目，质量保证金、农民工工资保障金、社会保障费等以工程投资作为基数计取的项目，计取基数应以工程投资扣除采购预制构件成本。

二十七、【信用评价】对未履行装配式建筑土地出让要求或承诺的，建设单位及其子公司（股权占50%以上的），不得办理土地、规划、施工、验收、销售等行政审批手续，不良行为将录入诚信体系档案。

二十八、【时效】本实施细则于2020年1月1日起生效，已印发的其他规定与本实施细则不一致的，以本实施细则为准。

长春市装配式建筑工作领导小组

2019年10月27日