**市人民政府关于进一步加快发展装配式建筑的通知**

（征求意见稿）

武政规〔 〕 号

各区人民政府，市人民政府各部门：

为进一步贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》（中发〔2016〕6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）、《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》（建标规〔2020〕8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，科学合理确定“十四五”装配式建筑发展目标和政策措施，促进新型建筑工业化高质量发展，经研究，现将有关事项通知如下：

一、发展目标

到2025年，全市新建民用建筑中按照装配式方式建造的面积占比不低于50%，其中2021年、2022年、2023年、2024年分别不低于30%、35%、40%、45%。

（一）房屋建筑

各中心城区，武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、市东湖生态旅游风景区、武汉临空港经济技术开发区、长江新城，新城区人民政府所在地、都市发展区、武汉盘龙城经济开发区、武汉阳逻经济开发区、中法武汉生态示范城范围内的民用建筑,政府投资的公益性公共建筑和独立成栋的保障性住房均应采用装配式建筑标准进行规划、设计和建造。

医院、学校等公共建筑和工业建筑优先采用钢结构体系。

（二）市政基础设施

地铁隧道、城市道路非机动车道、排水管网应采用装配式方式建造；鼓励城市道路桥梁、综合管廊采用装配式方式建造。

二、政策措施

（一）按照装配式建造方式开发建设的项目，在办理规划审批时，其外墙预制部分水平投影面积（不超过装配式建筑单体±0以上建筑面积的3%）不计入成交地块的容积率核算。（责任部门：市自然资源和规划局）

（二）按照装配式建造方式开发建设的商品房项目，其预售资金监管比例按照15%执行；投入开发建设资金达到工程建设总投资的25%以上，工程进度达到正负零以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的装配式建筑项目，可向房地产管理部门申请预售许可，领取商品房预售许可证。（责任部门：市住房保障和房屋管理局）

（三）企业销售自产的列入《享受增值税即征即退政策的新型墙体材料目录》的新型墙体材料，可按照国家规定享受增值税即征即退优惠政策。针对相关开发建设企业提供一定的信贷保函支持。（责任部门：市城乡建设局、市财政局、市税务局）

（四）按照装配式方式建造的政府投资的公共建筑和独立成栋的保障性住房，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。（责任部门：市发展改革委、市财政局）。

（五）在土地出让、项目招投标等方面，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现代化龙头企业、产业联合体和大型产业化集团。（责任部门：市城乡建设局、市自然资源和规划局）

（六）对运输超大、超宽的预制混凝土构件、钢结构构件、钢筋加工制品等的运输车辆，在物流运输、交通畅通方面给予积极支持。（责任部门：市公安局交通管理局）

（七）对装配式预制构件、建筑部件生产基地及产业链相关研发生产企业，市工业发展专项资金、循环经济发展专项资金给予优先扶持。（责任部门：市经济和信息化局、市发展改革委）。

（八）按照装配式建造方式开发建设的项目，在符合评奖评优条件下，可以优先进行评奖评优。支持施工企业做好环境影响评价和监测，在重污染天气期间，装配式等新型建筑工业化项目在非土石方作业的施工环节可以不停工。（责任部门：市城乡建设局、市生态环境局）

三、监督管理

（一）发展改革部门对政府投资的建筑工程，在固定资产投资项目节能审查环节应当增加装配式建筑审查内容，对不符合装配式建筑相关标准及规范的建筑工程项目不予审查通过。

（二）住房保障房管部门会同发展改革部门对政府投资新开工独立成栋的保障性住房项目，在下达建设计划时提出按照装配式建筑建造的要求。

（三）自然规划部门在土地划拨决定书或者土地出让合同、建设用地规划条件中，应当明确装配式建筑建造要求，对不符合装配式建筑政策要求的工程，不得办理项目工程规划许可手续。

（四）市场监督管理部门应当加强对装配式建筑部品、构件产品生产环节的质量监督管理，督促装配式建筑部品、构件产品生产企业建立和完善质量保证体系，配合做好装配式建筑部品、构件产品质量标准与工程设计、施工建设有关标准的衔接工作。

（五）建设管理部门应当推进建筑信息模型（BIM）技术应用和工程总承包建设模式，推广标准化和数字化设计，施工图设计文件未经审查或者经审查不合格的，不得办理施工许可证；强化装配式建筑项目施工过程的质量安全监督和验收监督。建立装配式建筑用预制部品、构件推广应用制度和装配式建筑部品部件驻厂监造制度。

四、工作要求

（一）市建筑产业现代化推进工作领导小组应当加强统筹协调，及时研究解决在本通知执行中发现的有关问题，制定考核办法，加强对各区（含开发区、风景区、化工区，下同）、各责任部门的监督考核。各责任部门要加强工作协调配合，认真研究落实相关政策。

（二）各区人民政府（含开发区、风景区、化工区管委会）要加快发展装配式建筑，充分发挥政府主导作用，加强组织领导，强化工作措施，确保完成工作目标。

（三）各区、各部门应当支持开发、设计、技术研发、施工、生产、物流企业组成建筑产业联合体、大型产业化集团和龙头企业，促进传统开发、设计、施工、生产企业向建筑产业现代化模式转型升级。

各区、各责任部门应当根据本通知的规定，结合工作实际制定具体的实施方案并组织实施。对违反本通知规定和相关标准及规范的行为，各责任部门要按照各自职责依法依规予以查处。

本通知自2021年 月 日起施行，有效期为5年。

武汉市人民政府

2021年 月 日

**附件**

**主要条款修改情况**

| **序号** | **原文** | **修改后内容** | **修改理由** |
| --- | --- | --- | --- |
| **一、发展目标部分** | | | |
| 1 | （一）房屋建筑。到2017年底，新建装配式建筑面积占当年新建建筑面积的比例不低于10%；2018年—2020年，上述比例力争逐年递增10%，到2020年底，力争新建装配式建筑面积占当年新建建筑面积的比例不低于40%。下列范围内的房屋建筑（建筑面积在5000平方米以下的民用建筑以及建设项目的附属设施除外)在土地供应时应当明确按照装配式方式进行建造：  1.自2017年4月1日起，二环线以内的民用建筑，二环线以外的重点功能区（含中法武汉生态示范城、武汉东湖新技术开发区花山生态新城、汉阳区四新会展商务区、青山区滨江商务区、洪山区杨春湖商务区）的民用建筑，政府投资的公益性公共建筑，独立成栋的保障性住房项目；  2.自2018年1月1日起，各中心城区，武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（不含汉南区）、市东湖生态旅游风景区、武汉化工区范围内的民用建筑；  3.自2019年1月1日起，新城区人民政府所在地、都市发展区、武汉盘龙城经济开发区、武汉阳逻经济开发区范围内的民用建筑。  （二）市政基础设施（含城市道路桥梁、综合管廊等）。自2017年4月1日起，开展装配式建设试点，并逐步完善相关建设标准；自2018年1月1日起，凡符合装配式建造条件的市政基础设施工程应当按照装配式建造标准进行建设。 | **到2025年，全市新建民用建筑中按照装配式方式建造的面积占比不低于50%，其中2021年、2022年、2023年、2024年分别不低于30%、35%、40%、45%。**  **（一）房屋建筑**  **各中心城区，武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、市东湖生态旅游风景区、武汉临空港经济技术开发区、长江新城，新城区人民政府所在地、都市发展区、武汉盘龙城经济开发区、武汉阳逻经济开发区、中法武汉生态示范城范围内的民用建筑,政府投资的公益性公共建筑和独立成栋的保障性住房均应采用装配式建筑标准进行规划、设计和建造。**  **医院、学校等公共建筑和工业建筑优先采用钢结构体系。**  **（二）市政基础设施**  **地铁隧道、城市道路非机动车道、排水管网应采用装配式方式建造；鼓励城市道路桥梁、综合管廊采用装配式方式建造。** | 1.总体目标方面，原文中仅明确了2017年至2020年装配式建筑的发展目标，未对“十四五”期间发展目标进行设定。根据实际数据，武汉市2020年新建民用建筑中按照装配式方式建造的面积比例约为20%，结合新开工土地宗数及面积，预测2021年可达到30%，结合行业宏观发展增速，预计每年占比递增5%，至2025年达到50%的占比。根据国家和湖北省相关要求，应积极推进装配式钢结构建造方式。同时对政府投资工程设定了目标，有利于装配式建筑推进。  2.实施范围方面，随着城市建设的发展，武汉临空港经济技术开发区、长江新城等区域也可纳入管理。  3.应加快推进市政基础设施采用装配式方式建造。 |
| **二、政策措施部分** | | | |
| 2 | （一）按照装配式建造方式开发建设的项目，在符合国家政策规定的前提下，可分期缴纳土地出让金；在办理规划审批时，其外墙装配式部分建筑面积（不超过规划总建筑面积的3%）不计入成交地块的容积率核算。（责任部门：市国土规划局） | （一）按照装配式建造方式开发建设的项目，在办理规划审批时，其**外墙预制部分水平投影面积（不超过装配式建筑单体±0以上建筑面积的3%）**不计入成交地块的容积率核算。（责任部门：市自然资源规划局） | 分期缴纳土地出让金政策落地难，因此删除此项政策。容积率核算政策中外墙装配式部分建筑面积计算规则需进一步明确。 |
| 3 | （二）按照装配式建造方式开发建设的商品房项目，其预售资金监管比例按照15%执行；小高层及以上建筑结构主体施工达到总层数三分之一以上，且已确定施工进度和竣工交付日期的，即可办理预售许可证。（责任部门：市住房保障房管局） | （二）按照装配式建造方式开发建设的商品房项目，其预售资金监管比例按照15%执行；**投入开发建设资金达到工程建设总投资的25%以上，工程进度达到正负零以上，并已确定施工进度和竣工交付日期的装配式建筑项目，可向房地产管理部门申请预售许可，领取商品房预售许可证。**（责任部门：市住房保障房管局） | 武汉市2020年3月23日起，在预售许可要求方面，2020年10月1日以前取得施工许可证的房地产开发项目，其开发投资额达到25%以上，且高层建筑形象进度达到1/4以上、多层（含六跃七层）及低层建筑形象进度达到正负零，即可申请办理预售许可。装配式建筑可据此适当调整预售许可形象进度要求。 |
| 4 | （三）企业销售自产的列入《享受增值税即征即退政策的新型墙体材料目录》的新型墙体材料，可按照国家规定享受增值税即征即退优惠政策。企业为开发建筑产业现代化新技术、新产品、新材料、新工艺发生的研发费用，符合条件的除可以在税前列支外，并享受加计扣除政策；有关技术转让、技术开发和与之相关的技术咨询、技术服务业务取得的收入，免征增值税，符合条件的技术转让所得可享受减免企业所得税优惠政策。（责任部门：市城乡建设委、市财政局、市国税局、市地税局） | （三）企业销售自产的列入《享受增值税即征即退政策的新型墙体材料目录》的新型墙体材料，可按照国家规定享受增值税即征即退优惠政策。**针对相关开发建设企业提供一定的信贷保函支持。**（责任部门：市城乡建设局、市财政局、市税务局） | 与其他代表城市相比，武汉市缺乏有关信贷支持的优惠政策类别。 |
| 5 | 新增 | **（八）按照装配式建造方式开发建设的项目，在符合评奖评优条件下，可以优先进行评奖评优。支持施工企业做好环境影响评价和监测，在重污染天气期间，装配式等新型建筑工业化项目在非土石方作业的施工环节可以不停工。（责任部门：市城乡建设局、市生态环境局）** | 1.与其他代表城市相比，武汉市缺乏有关装配式建筑评奖评优的优惠政策类别。  2.《住建部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》中明确“支持施工企业做好环境影响评价和监测，在重污染天气期间，装配式等新型建筑工业化项目在非土石方作业的施工环节可以不停工”。 |
| **三、监督管理部分** | | | |
| 6 | （二）住房保障房管部门在下达保障性安居工程年度计划时，对独立成栋的工程应当明确采用装配式方式建造的建设要求。 | **（二）住房保障房管部门会同发展改革部门对政府投资新开工独立成栋的保障性住房项目，在下达建设计划时提出按照装配式建筑建造的要求。** | 根据住房保障房屋管理部门相关职责修改 |
| 7 | （三）国土规划部门在土地划拨决定书或者土地出让合同、建设用地规划条件中，应当注明装配式建筑预制率、装配率和成品房要求；在核发《规划（建筑）方案批准意见书》时，应当就项目是否符合装配式建筑相关标准及规范征求建设主管部门意见；对不符合相关标准及规范的建筑工程，不得办理项目规划工程许可手续。 | （三）自然规划部门在土地划拨决定书或者土地出让合同、建设用地规划条件中，**应当明确装配式建筑建造要求，对不符合装配式建筑政策要求的工程，不得办理项目工程规划许可手续。** | 根据自然规划管理部门相关职责修改 |
| 8 | （五）建设主管部门应当推进建筑信息模型（BIM）技术应用，优化装配式建筑项目的质量安全监督，建立与装配式建筑特点相适应的验收监督制度，并按照规定制订项目监督计划，明确监督要点。 | **（五）建设管理部门应当推进建筑信息模型（BIM）技术应用和工程总承包建设模式，推广标准化和数字化设计，施工图设计文件未经审查或者经审查不合格的，不得办理施工许可证；强化装配式建筑项目施工过程的质量安全监督和验收监督。建立装配式建筑用预制部品、构件推广应用制度和装配式建筑部品部件驻厂监造制度。** | 根据建设管理部门相关职责修改，加强工程总承包、标准化设计、施工许可环节监管和预制构件驻厂监造。 |