**关于加快推进自治区住宅产业现代化**

**工作的指导意见**

各盟市人民政府，自治区各委、办、厅、局，各大企业、事业单位：

 依据《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》（国办发〔1999〕72号）、《内蒙古自治区人民政府办公厅关于印发绿色建筑行动实施方案的通知》（内政办发〔2014〕1号）和《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》等文件，为全面贯彻中央城市会议及自治区建设工作会议精神，坚持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念在我区住宅建设中的规模化应用，降低资源消耗和环境污染，推动建筑产业结构调整、优化和升级，进一步规范住宅产业现代化工作管理，完善政策措施，结合我区工作实际，提出以下指导意见：

一、基本原则

**1.政府引导、市场主导。**一是通过在全区开展住宅性能认定、康居认证、绿色建筑（住宅）评价、健康住宅评价及居住小区智能化系统星级评定工作，强化政府对我区住宅建设规划、设计、新技术应用、绿色施工等建设环节的管理，提升住宅的整体质量和高新技术含量，满足居民现代居住生活的需求。二是在政府投资建设的保障性住房、廉租房、安置住房、棚改房、商业地产、农村牧区住房以及既有住宅改造等项目建设环节开展住宅产业现代化技术试点示范，营造有利于城乡住宅产业现代化发展的市场环境。

**2.因地制宜、循序渐进。**各盟市结合地区经济发展水平、自然条件、技术状况、市场需求等实际情况，制定合理的城乡住宅发展规划和路径，有计划、分阶段推进我区住宅产业现代化工作开展。

**3.以点带面，示范引领。**以培育试点城市和产业基地、开展示范项目为引领，促进重点领域和优势区域率先发展。针对不同的结构形式和示范项目，分类推进住宅产业现代化各项工作。

二、发展目标

1.确保我区城乡住宅到2017年，新建、在建和既有建筑改造的城乡住宅项目性能认定1A以上通过率达到60%。各盟市每年创建国家康居示范项目2个以上、绿色建筑项目实现全覆盖。到2020年，新建、在建和既有住宅性能认定项目覆盖率达到100%。

2.2016年，我区以住宅科技示范项目为依托，在住宅建设中积极组织开展装配式建造技术、可再生能源和智慧小区研究示范。力争到2020年，我区城乡住宅建设采用装配式建筑比例占新建建筑比例达到10%以上。到2025年，全区城镇每年新开工项目装配式建筑占当年新建建筑比例30%以上。可再生能源在住宅应用中实现规模化，替代传统能源50%以上。智慧小区建设占新建住宅项目的10%以上。

3.依据自治区住房和城乡建设厅《关于推进住宅全装修工作的意见》（内建房〔2013〕373号）文件，着力推进住宅全装修。到2020年，新建住宅全装修达到50%以上，到2025年，新建住宅全装修达到70%。

4.依据国家和自治区相关政策，筹建自治区住宅产业技术创新战略联盟，指导各盟市建立城乡住宅产业联盟基地和住宅性能研究基地，搭建自治区住宅产业现代化公共服务平台，形成以创新为主要引领和支撑的发展模式。

5.到2025年，建筑产业现代化建造方式成为主要建造方式之一，建筑品质全面提升，节能减排、绿色发展成效明显，创新能力大幅提升，形成一批具有较强综合实力的企业和产业体系。

三、重点任务

**一是推进住宅性能认定及智能化建设工作。**为确保全区城乡住宅质量和品质，对所有新建、在建和既有住宅改造（保障性住房、廉租房、安置住房、棚改房、农村牧区住房以及商业地产）项目全部落实住宅性能认定制度，启动居住小区智能化星级评定工作，将住宅性能认定项目列入城乡住宅建设规划、施工图审查、施工许可、竣工验收以及房地产预售许可、诚信档案和开发管理项目手册，规范我区住宅性能认定及居住小区智能化星级评定管理，完善地方标准，增加建筑能效测评，确保全区城乡住宅性能认定及居住小区智能化星级评定工作规范有序开展。

**二是加强康居认证和绿色部品部件认证工作。**确保康居示范工程鼓励政策落地生效，充分调动企业申报康居认证的积极性，严格审查，真正把符合康居示范工程申报要求的项目推荐到国家，发挥国家康居示范工程的引路作用，以带动我区住宅建设新工艺、新材料、新设备、新技术的应用，建立符合我区建设市场需求及住宅产业现代化发展方向的住宅建设体系。紧密结合我区实际，推进绿色部品部件筛选采集工作，通过住宅产业现代化公共服务平台定期发布推广应用、限期使用和强制淘汰落后的技术、工艺材料和设备，将绿色部品部件纳入政府采购目录。

**三是推动住宅全装修工作全面实施。**在全区城乡住宅项目建设上倡导工业化装配式装修方式，实施土建和装修一体化。对住宅产业现代化项目实行一次性装修到位，确保在“十三五”期末全区城乡住宅100% 实现全装修成品住房交付；对保障性住房、廉租房、安置房、棚改房等项目100%实现全装修成品住房交付。

**四是逐步提高装配式住宅装配率。**本着“先易后难”的技术路线逐步推进装配式混凝土结构、钢结构、钢筋混凝土结构、轻钢龙骨结构、木结构等建筑结构体系，使单体住宅采用装配式结构工厂生产预制率不低于20%，现场装配率不低于40%。有条件的项目更大范围地应用，促进预制化率逐步提高。

**五是加快住宅产业化基地建设。**结合我区实际，合理划分区域功能范围，牵线整合上下游产业链资源，支持有条件的盟市旗县区引进产品和技术成熟的生产企业创建住宅产业化基地，并引导产业化基地的先进技术、成果在住宅示范工程以及其它住宅建设项目中推广应用。鼓励设计、开发、施工和构配件生产等相关企业优势互补、组成联盟，形成产学研相结合的技术创新体系，争取在中、东、西部各建一个产业化基地，带动所在地区的住宅产业发展。

**六是推广先进适用技术。**大力发展绿色部品部件与资源循环利用技术。积极应用先进管理技术，包括基于建筑信息模型 (BIM）的建筑设计及施工组织信息化管理技术、物流运输管理技术、构件吊装技术和安全可靠的部品构件连接技术。

 四、政策支持

**1.土地政策。**各盟市应优先保障住宅产业现代化建设项目的用地供应，对具备条件的住宅用地，在土地出让或划拨前，应予以明确按照住宅产业现代化的方式建造住宅。对以出让方式供应的建设项目用地，在规划设计条件中明确项目的预制装配率、全装修成品住房比例，并列入土地出让合同。

**2.税收优惠。**对符合条件的装配式建筑部品、绿色建材生产企业可享受高新技术企业税收优惠政策，装配式成品住宅装修成本可在缴纳契税时按规定在税前扣除。避免同一项目的部品构件在生产、运输和施工环节重复征税。

**3.金融支持方面。**鼓励金融机构对获得国家康居示范工程、绿色建筑或住宅性能认定2A以上等级的企业和购房者给予贷款额度、贷款期限及贷款利率支持。对符合建筑节能专项扶持有关规定的装配式建筑可享受建筑节能专项扶持资金，墙改和散装水泥基金\*%支持装配式建筑和成品住宅，并适当减免市政配套费和人民防空工程易地建设费。

**4.容积率奖励。**在符合相关法律法规和规范标准的前提下，对装配式建筑、绿色建筑和康居工程项目给予容积率奖励，在规划审批时，其外墙预制部分建筑面积不超过规划总建筑面积的3%可不计入成交地块的容积率核算。

**5.其他优惠政策。**康居工程和装配率达到30%以上的住宅项目，享受绿色建筑政策补助，并在项目评优评奖、企业资质升级中优先考虑，招投标中给予加分。对按照建筑产业现代化要求建造的商品房项目，其项目预售资金监管比例可适当放宽。对采用住宅产业现代化方式建造的商品房项目，在办理《商品房预售许可证》时，允许将装配式预制构件投资计入工程建设总投资额，纳入施工进度衡量。

五、保障措施

**1.加强组织领导。**成立以分管副厅长为组长、相关处室负责人和盟市对口分管领导为成员的自治区推进住宅产业现代化工作领导小组。设立推进住宅产业现代化工作办公室，地点设在自治区住宅产业化促进中心。对此各盟市要高度重视，落实责任制，指定专门的负责机构和人员，以便上下协同，及时解决住宅产业现代化工作在各层遇到的困难和问题，形成推进住宅产业现代化工作发展的合力。

**2.加强阶段管理。**通过各阶段的把关约束，保证住宅产业现代化各项工作高效进展。依托规划、设计部门提出住宅产业现代化项目评价设计要求，保证设计质量。协同审图部门对施工图设计文件进行审查把关，未达到标准要求的不予通过，对施工图设计文件没有达到标准要求的，不予发放施工许可证。建设单位组织竣工验收时，必须出具住宅产业现代化项目评价相关证明材料。将住宅产业现代化项目评价作为预售、企业业绩考核或申报资质升级的必备条件。

**3.加强人才队伍建设。**各盟市要抓好现代化建筑人才队伍建设，加快培养建筑业专业技术人才和产业工人队伍，着重在产品开发设计、装配施工领域加大培养力度，造就一支符合自治区住宅产业现代化发展要求的创新型人才队伍，为实现住宅产业现代化提供有力的人才保障。

**4.加强宣传培训。**各盟市要大力开展社会宣传和行业培训，宣传推进住宅产业现代化工作的重要意义，让公众全面了解住宅产业现代化。同时，加强行业主管部门和企业的培训和宣传活动，使推进住宅产业现代化工作成为社会和企业的自觉行动。