

漯河市人民政府办公室文件

漯政办〔2017〕107号

漯河市人民政府办公室

关于加快发展成品住宅的实施意见

各县区人民政府，市城乡一体化示范区、经济技术开发区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

为深入推进生态文明建设，牢固树立和贯彻落实五大发展理念，打造良好生态居住环境，促进建筑产业绿色发展，加快住宅产业现代化，切实提高人民住房品质，依据《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）、《中共河南省委河南省人民政府关于加强城市规划建设管理工作的意见》（豫发〔2016〕17号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省推进供给侧结构性改革商品房去库存专项行动方案》（豫政

办〔2016〕174号)及河南省住房和城乡建设厅、财政厅等7部门《关于加快发展成品住宅的指导意见》(豫建房管〔2017〕23号)等文件要求,现就加快推进成品住宅建设,实现成品住宅与绿色建筑、装配式建筑联动发展,促进建筑产业转型升级等问题,提出以下意见:

一、充分认识发展成品住宅的重要意义

成品住宅是按照一体化设计实施,完成套内所有功能空间的固定面铺装或涂饰、管线及终端安装、门窗、厨房和卫生间等基本设施配备,具备使用功能的住宅。发展成品住宅是住房和城乡建设领域提高建设水平、推进节能减排、加快住宅产业现代化的有力抓手,更是提高住房供应品质、推动住房供给侧结构性改革的重要途径。各县区、市直各有关部门要充分认识发展成品住宅的重要意义,切实加强成品住宅开发建设组织领导,落实部门责任,形成工作合力,采取有效措施,加强对成品住宅建设的引导、规范和管理,推进成品住宅的发展。

二、明确成品住宅建设的目标和原则

(一)总体目标。积极有序推进成品住宅开发建设工作,逐步提高成品住宅在新开工住宅中的比例。2018年1月1日起取得土地使用权的新建商品住宅,全部要按照成品住宅设计建设;2017年12月31日前取得土地使用权的新建商品住宅,原则上应当按照成品住宅设计建设(不含4层以下住宅及单套面积大于200 m²的住宅)。

(二)遵循原则。发展成品住宅遵循“经济、适用、绿色、

美观”的原则，成品住宅实行土建、装修一体化设计与施工管理，可根据不同层次需求逐步开展“菜单式”、“订制式”的成品房交付模式。

三、加强成品住宅的开发建设管理

(一) 科学确定成品住宅发展目标。各县区结合当地住房发展规划和年度计划，合理确定成品住宅发展目标，编制本地区成品住宅建设年度实施计划，并落实到具体项目。新建商品住宅项目应在规划设计阶段明确对成品住宅的要求，以所拍得地块为单位实施。所拍得地块内建设的商品住宅必须按成品住宅标准进行规划建设。新开工建设的装配式住宅项目和推行绿色建筑的住宅项目、公共租赁住房、酒店式公寓必须按成品住宅标准建设。

(二) 加强成品住宅规划审批。各级规划主管部门应根据本地区成品住宅开发建设目标，在对新出让或划拨土地出具住宅项目规划条件意见时，明确成品住宅开发建设要求、面积、比例等内容。

(三) 加强成品住宅用地保障。各级国土资源部门应根据本地区成品住宅发展规划，加强用地保障，优先支持成品住宅建设项目用地。在以招拍挂或划拨方式供地的住宅建设项目中要根据规划部门出具的规划条件和房地产开发主管部门出具的开发条件意见，在土地出让合同中载明建设成品住宅的要求。凡供开发成品住宅的土地都要按照成品住宅要求进行招拍挂。

(四) 加强成品住宅建设管理。各级住房保障和城乡建设主管部门应按照《河南省成品住宅设计标准》，切实加强成品住宅

项目设计、施工、验收等环节的管理。成品住宅应实行一体化设计，统筹考虑建筑、结构、装修、给水排水、供暖通风、燃气及电气等配套专业协同设计，设计深度应符合有关要求，建筑设计与装修设计图一并报施工图审查机构审查。成品住宅项目在办理施工许可证时，应完成包括内装工程量的各类招标工作，一并申请办理建设许可手续。加强对成品住宅工程的质量控制，成品住宅项目实行分户验收并进行室内环境检测，没有组织分户验收或分户验收不合格的成品住宅项目不予办理竣工验收备案手续。

（五）规范成品住宅销售管理。进一步完善成品住宅预售及销售实施细则。成品住宅销售合同应在附件中载明主要部品、设备的性能、规格、类型。开发企业对成品住宅质量保修负主体责任，在商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书中载明部品维护保养要求等详细信息。成品住宅样板套应在取得预售许可证之前完成，在合同约定的交房日期之后 180 日内不得拆除。鼓励已完成的结构内做样板套。

（六）完善成品住宅标准规范。强化成品住宅一体化设计、设计深度、施工图审查要点、分户验收、部品选型及评价等系列地方标准的培训和执行，建立健全覆盖设计、施工、监理、检测、验收及评价全过程的成品住宅标准体系。根据实际情况制定成品住宅计价依据，满足成品住宅工作推进要求。

四、完善发展成品住宅的保障机制

（一）强化工作责任。各级城乡建设主管部门要把加快成品住宅开发建设作为推进住房供给侧结构型改革的一项重要任务，

抓紧研究制定配套政策，认真扎实加以推进。要会同财政、税务、金融等部门建立联动机制，加强统筹规划，强化政策扶持，共同推进本地区成品住宅建设发展。

（二）加强财政支持。积极支持符合条件的成品住宅项目申报绿色建筑运行标识奖励资金，按照有关规定进行奖补。

（三）强化技术创新支撑。市科技主管部门要整合本地有一定实力的职业院校、科研院所、企业开展成品住宅技术创新，加快住宅产业科技成果的转化应用，支持住宅产业技术创新平台建设，为成品住宅建设提供科技支撑。

（四）实行税费优惠。房地产开发企业开发成品住宅发生的实际装修成本可按规定在税前扣除。减半收取成品住宅项目在房屋装修过程中产生的建筑废弃物处置费。对采用装配式建造方式建设的成品住宅项目，减半收取农民工的工资保证金；对采用成品住宅技术的优质诚信企业，在收取国家规定的建设领域各类保证金时，可适当给予减免。

（五）培育龙头企业。积极培育集开发、设计、部品生产和科研于一体的住宅产业集团，符合条件的应认定为高新技术企业，享受相关政策支持；以标准化平台和技术创新企业为主体，重点扶持成品住宅集成解决方案，加快形成成品住宅成套技术和通用化的部品体系；积极推行总承包模式，合理组织流水施工，实现建造过程合理交叉作业，切实做好分阶段验收工作。培育住宅产业化技术创新联盟，加大研发投入，增强创新能力。加快住宅产业化基地建设，提高成品住宅产业配套水平，促进住宅产品

技术创新和产业结构转型升级。鼓励有条件的县区因地制宜建立成品住宅产业化基地。

(六) 积极培育示范项目。坚持试点先行，示范带动，培育和支持一批成品住宅项目，充分发挥项目的引领和示范作用。成品住宅示范项目优先推荐参加中国人居环境奖、鲁班奖、优质工程奖、国家绿色创新奖、中州杯、省绿色建筑创新奖、省优秀工程勘察设计奖等评选活动。

(七) 强化督查考核。市直有关部门将对各县区新建成品住宅目标完成情况、支持成品住宅发展的优惠政策落实情况进行督查考核，建立考核、奖惩、通报制度，引导成品住宅市场持续健康发展。

(八) 加强宣传培训。采取多种形式，宣传成品住宅政策、技术和理念，引导消费者转变住房消费观念，促进成品住宅消费。加大对建设、设计、施工、监理、检测等单位管理和技术人员的培训力度，打造高素质的人才队伍，不断提高成品住宅开发建设水平。

2017年12月28日

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，市总工会。

漯河市人民政府办公室

2017年12月28日印发

