

南京市人民政府办公厅文件

宁政办发〔2017〕143号

市政府办公厅印发南京市关于进一步推进 装配式建筑发展实施意见的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

经市政府同意，现将《南京市关于进一步推进装配式建筑发展的实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。

南京市人民政府办公厅

2017年8月1日

(此件公开发布)

南京市关于进一步推进装配式建筑发展的实施意见

为认真贯彻落实《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)和《关于在新建建筑工程中推广预制内外墙板预制楼梯板预制楼板的通知》(苏建科〔2017〕43号)精神,根据《市政府关于加快推进建筑产业现代化促进建筑产业转型升级的实施意见》(宁政发〔2015〕246号)确定的工作任务和我市实际,提出进一步推进我市装配式建筑发展的实施意见。

一、本意见所称装配式建筑是指由预制部品部件在工地装配而成的建筑。装配式建筑包括装配式混凝土建筑、装配式钢结构建筑、装配式木结构建筑及各类装配式组合结构建筑等。

本意见推进重点为本市所有新建保障性住房、商品住房、公寓等住宅建筑(以下简称“住宅建筑”)和学校、医院、商业、办公用房等公共建筑(以下简称“公共建筑”)。

全市目标任务为:2017年新开工建设装配式建筑项目总面积达到300万平方米以上、装配式建筑占新建建筑的比例达到

15%以上、住宅建筑成品住房交付比例达到 30%以上，后续逐年提高，到 2020 年全市装配式建筑占新建建筑的比例达到 30%以上、住宅建筑成品住房交付比例达到 50%以上。

二、依据经国务院批复的《南京市城市总体规划（2011—2020 年）》（国函〔2016〕119 号），按照“突出重点、分类推进”的原则，全市装配式建筑发展划定为重点推进区域、积极推进区域和鼓励推进区域（详见附件），各区域边界范围如下：

重点推进区域：总体规划界定的中心城区，溧水区永阳新城和高淳区淳溪新城两个规划新城，中新南京生态科技岛。其中，中心城区包括主城和东山、仙林、江北三个副城，总规划范围面积约 846 平方千米。

积极推进区域：江宁区未列入重点推进的区域，板桥、龙潭、桥林和龙袍四个规划新城。

鼓励推进区域：全市除上述两个区域以外的其它区域。

三、重点推进区域内所有新建住宅建筑项目和单体建筑面积超过 5000 平方米的公共建筑项目应采用装配式建筑。

积极推进区域内新建总建筑面积 5 万平方米以上的住宅建筑项目，总建筑面积 3 万平方米以上或单体建筑面积 2 万平方

米以上的公共建筑项目应采用装配式建筑。

鼓励推进区域内新建项目可因地制宜采用装配式建筑，积极引导各类园区、特色小镇、美丽乡村示范区及农村住房连片改造建设项目采用装配式建筑。

各区政府可根据本区装配式建筑发展实际适度扩大适用范围，但不能降低标准。

四、重点推进区域和积极推进区域内所有新建项目在供地前，用地单位或土地储备运作主体应按管理权限征询市（区）同级建筑产业现代化推进领导小组办公室（以下简称“产业办”）关于装配式建筑控制指标的意见，国土部门将反馈意见注明在土地划拨批准文件或出让合同中，用地单位应严格执行。

以划拨或土地协议出让方式供地的建设项目，市（区）发改部门在立项文件中明确要求用地单位“要按国家、省、市对新建项目采用装配式建筑的有关规定执行”。用地单位根据立项文件在申请办理用地手续前征询市（区）同级产业办对装配式建筑控制指标的意见。产业办按有关规定反馈是否采用装配式建筑及具体控制指标要求的书面意见。用地单位在申请办理用地手续时，市（区）国土部门根据发改部门的立项文件和市（区）

产业办的反馈意见，将装配式建筑相关指标要求在土地划拨批准文件或协议出让合同中予以明确。

以公开招拍挂出让方式供地的建设项目，市级土地储备运作主体向市产业办征询装配式建筑控制指标的意见，新五区土地储备运作主体向区产业办征询相关意见。市（区）产业办按有关规定反馈是否采用装配式建筑及具体控制指标要求的书面意见。市（区）国土部门根据反馈意见将装配式建筑相关指标要求在土地出让合同中予以明确。

依第三条规定应当采用装配式建筑技术建设项目的具体控制指标包括：同一地块内必须 100% 采用；住宅建筑单体预制装配率应不低于 50%，公共建筑单体预制装配率应不低于 40%；住宅建筑（三层及以下的低层住宅除外）应 100% 实行成品住房交付。

对土地划拨批准文件或出让合同中明确应当采用装配式建筑的项目，确因技术条件特殊不适宜采用的，由市产业办组织建筑产业现代化专家库专家评审确认后，方可调整或变更建设方式，同时不予享受相应的奖励政策。

五、鼓励装配式建筑使用预制内外墙板、预制楼梯、预制

楼板等成熟技术。对采用装配式建筑达到第四条相关具体控制指标要求的项目或建筑单体，给予不超过相对应地面以上规划总建筑面积 2% 的奖励，奖励面积部分免收土地出让金。

对采用装配式建筑达到第四条相关具体控制指标要求且使用预制外墙的项目或建筑单体，其使用预制外墙体的水平截面积可不计入容积率核算的建筑面积，但其不计入容积率的建筑面积应不超过相对应地面以上规划总建筑面积的 2%。

以上两条奖励政策可同时享受，且计算基数均为规划条件中明确的地面以上规划总建筑面积。在房产面积测绘、办理销售及不动产证时，按本市现行房屋测绘规定执行。

建设单位采用装配式建筑申请面积奖励的，应在向规划部门申报建设工程设计方案及建设工程规划许可前，根据土地划拨批准文件或出让合同按我市有关采用装配式建筑规定向市（区）同级产业办提出申请，申请核实建设项目实施装配式建筑的总面积、建筑单体预制装配率及成品住房等相关指标；同时出具承诺函，承诺严格按照申请中确定的相关指标要求实施。市（区）产业办收到申请及承诺函后应及时予以核实并出具复函，复函中标明建设项目承诺达到的相关核心指标和可享受的

建筑面积奖励政策。建设单位持复函至规划部门办理建设工程设计方案及建设工程规划许可审批。规划部门在审批建设工程设计方案、《建设工程规划许可证》时，对复函中明确可给予奖励的建筑面积进行核算，使用预制外墙的按幢注明应扣除不计入容积率核算的建筑面积。在项目完工后办理《规划核实合格证书》前，建设单位需向市（区）产业办申请相关核心指标落实情况的论证，市（区）产业办组织建筑产业现代化专家库专家进行论证并出具论证意见。规划部门根据意见，对符合相应规定要求且房产测绘面积未超约定面积的，核发《规划核实合格证书》；对未达相关核心指标要求或房产测绘面积超出合理误差的，根据《南京市建设项目建筑面积管理办法》进行处理。

六、建筑单体预制装配率不低于 50%且成品住房交付的采用装配式建筑的商品房项目，可在其基础施工完成、装配预制部品部件进场并开始安装时提前办理《商品房预售许可证》，预制部品部件投资计入工程建设总投资额，纳入进度衡量。土地出让合同另有约定的除外。

申请提前办理《商品房预售许可证》的项目，建设单位应根据房产部门预售许可审批权限向对应的市（区）产业办提出

申请，申请对该项目预制装配率、成品住房等核心指标界定论证。市（区）产业办组织建筑产业现代化专家库专家论证后出具评审意见。对核心指标符合要求的，房产部门根据评审意见、建设单位提交的“由监理单位确认盖章的资金投入证明、预制部品部件订购合同及发票、申报材料真实性的书面承诺书”，按有关规定办理《商品房预售许可证》。

七、装配式建筑项目应积极采用设计、生产、施工一体化的工程总承包（EPC）模式。全部使用国有资金投资、国有资金投资占控股或者主导地位的建筑项目，在设计图纸或招标文件中明确采用装配式建筑且预制装配率满足相关文件规定时，可以采用邀请招标、资格预审或设计施工总承包等多种招标模式进行招标。

八、完善装配式建筑工程质量安全管理制度，健全质量安全责任体系，落实装配式建筑设计、施工、建设和监理等各方质量安全主体责任。

建设单位应当加强装配式建筑全过程管理，督促各相关方严格按承诺的装配式建筑核心指标要求实施，并按照规定将施工图送审查机构审查。施工图设计文件变更涉及核心指标

变化的，需送原审查机构重新审图。在组织竣工验收时应对装配式建筑核心指标核验，在竣工验收报告中增加相关内容，工程建设各方责任主体签字确认。

设计单位应当按照政府有关批文和现行相关法规、工程建设标准进行设计。相关专业在设计文件中应有装配式建筑的专项设计说明，明确装配式建筑的结构体系、预制装配率、预制部品部件品种和规格、主要结构部品部件的连接方式、质量和安全保障措施等。装配式建筑设计文件的编制深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定(2016版)》及省市有关规定的要求。建筑、装饰装修应进行一体化设计。

施工单位应当根据装配式建筑的特点，制定专项施工方案，按照经审查通过的施工图设计文件和经批准的施工方案进行施工，并做好有关质量安全培训工作。施工单位结合施工工艺和施工组织设计进行的深化设计，需经主体结构设计单位确认后方可用于施工。

监理单位应当结合装配式建筑的特点，编制有针对性的监理规划、专项监理细则和旁站方案，加强对预制部品部件的检查，按照合同约定和相关质量标准进行验收，对连接节点施工

过程进行旁站，并按照规定做好装配式建筑工程施工质量验收工作。

九、装配式建筑预制部品部件生产单位应根据国家和省市相关技术标准、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注明生产企业名称、制作日期、品种、规格、编号等信息的出厂标识。对安全质量影响较大的部品部件的生产和使用实行信息化管理。

十、建设行政主管部门应加强对装配式建筑项目质量安全监督、施工图审查、招投标、工程监理、造价咨询、竣工验收备案等全过程监管，制定针对装配式建筑的分段验收方案，对成品交房项目实施主体与装修分段验收，确保装配式建筑项目相关核心指标要求在各阶段得到有效落实和监管。

施工图审查机构在审查装配式建筑项目时，对未明确结构体系、预制装配率、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、装饰装修一体化设计的，不予发放《施工图设计文件审查合格书》。

装配式建筑设计文件中采用超规范的结构体系，可能影响建设工程质量和安全且没有国家和省市技术标准的，应当依据

相关规定由省建设行政主管部门组织专家评审出具评审意见，审查机构依据评审意见和有关规定进行审查。

十一、市发改委、经信委、建委、国土局、规划局、房产局、环保局和质量监督局等市建筑产业现代化推进工作领导小组各成员单位应实现装配式建筑项目信息互通与共享，按相关文件要求贯彻落实推进装配式建筑发展的各项鼓励政策，制定实施细则，固化工作流程，并按照职责分工进行日常监督管理。对未按照要求采用装配式建筑的责任单位和责任人，相关部门应根据国家和省市有关法律、法规的规定进行处罚，并记入企业和个人诚信档案。

十二、各区政府应落实推进所辖区域装配式建筑发展的主体责任。各区产业办要结合本区的装配式建筑发展情况编制年度实施计划，加强部门协调，推进各项政策的落实。各区相关部门应按照职责分工，对区域内装配式建筑推进情况进行监督管理。

江宁、浦口、六合等具有建筑产业基础和优势的区域，应综合运用用地、税费、金融和推广政策，引导传统建筑行业及部品部件生产企业合理布局，提高产业聚集度，培育一批

技术先进、专业配套、管理规范骨干企业和生产基地，促进建筑产业转型升级。

十三、本意见自发布之日起实施，有效期至 2020 年 12 月 31 日。

附件：1．南京市市域城镇体系规划图

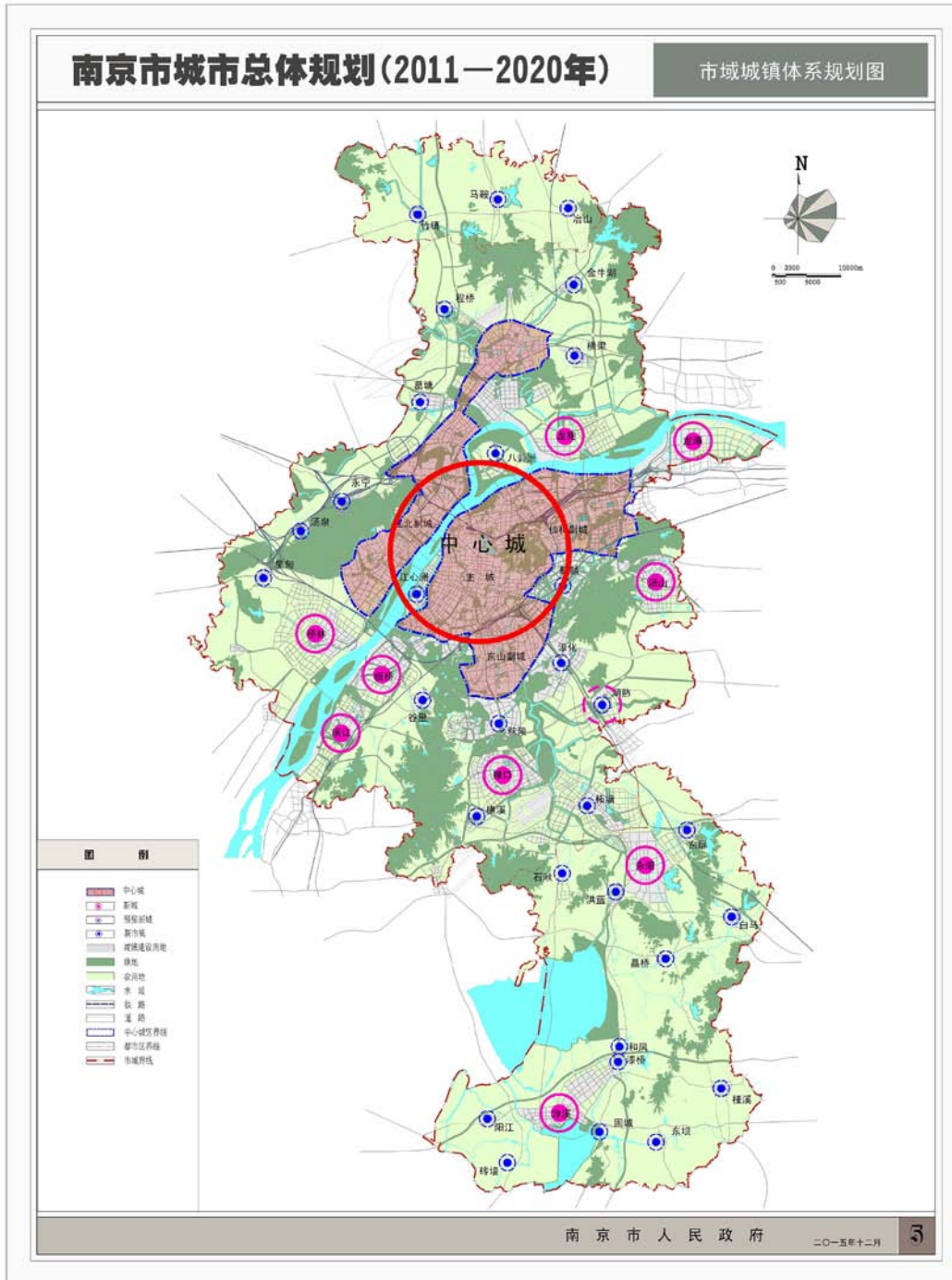
2．南京市装配式建筑 2017—2020 年推进区域示意图

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，
市检察院，南京警备区。

南京市人民政府办公厅

2017 年 8 月 2 日印发

南京市市域城镇体系规划图



附件 2

南京市装配式建筑 2017—2020 年推进区域示意图

