

长沙市住房和城乡建设委员会文件

长住建发〔2018〕63号

长沙市住房和城乡建设委员会 关于印发《长沙市装配式房屋建筑项目建设 管理细则》的通知

湘江新区住建环保局、高新区住房和城乡建设管理局、各区县（市）住房和城乡建设局（城乡建设局）、各园区住房和城乡建设局，在长各设计、建设、施工、监理单位，在长各装配式建筑部品部件生产企业，各有关单位：

为认真贯彻落实《湖南省人民政府办公厅关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》（湘政办发〔2017〕28号）、《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（长政办函〔2017〕177号）等文件精神，加快推进装配式建筑发展，指导装配式房屋建筑项目建设，现将《长沙市装配式房屋建筑项目

建设管理细则》印发给你们，请认真贯彻落实。



长沙市住房和城乡建设委员会

2018年7月6日

长沙市装配式房屋建筑项目建设 管理细则

为贯彻落实《湖南省人民政府办公厅关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》（湘政办发〔2017〕28号）、《长沙市人民政府办公厅关于进一步推进装配式建筑发展的通知》（长政办函〔2017〕177号）等文件精神，加快推进装配式建筑发展，指导装配式房屋建筑项目建设，结合我市实际，制定本细则。

第一章 基本规定

第一条 在本市行政区域内采用装配式技术建造的房屋建筑项目适用本细则。

第二条 市住房和城乡建设委员会（以下简称市住建委）负责全市装配式房屋建筑项目建设的监督管理工作，并组织实施本细则。市装配式建筑促进中心（以下简称促进中心）负责具体工作的执行，市城市建设科学研究院提供技术支撑，其他相关部门按照各自职能分工负责相应范围内装配式房屋建筑项目的建设管理。

湘江新区、高新区以及各区县（市）住房城乡建设主管部门按照职能职责负责本辖区内装配式房屋建筑项目建设的监督管理工作。

第三条 建立长沙市装配式建筑质量追溯体系暨大数据服务平台系统（以下简称质量追溯体系平台），作为我市装配式建筑的信息化管理与服务平台。装配式房屋建筑项目的建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、构件生产单位，应按相关要求将项目各个实施阶段的信息上传至质量追溯体系平台。

第二章 项目设计

第四条 建设单位须按照土地挂牌条件或立项批文中装配式建筑的相关要求组织编制初步设计文件。

装配式房屋建筑项目的初步设计文件在满足国家关于初步设计文件编制深度规定要求的基础上，还应编制装配式建筑设计专篇，专篇中应明确装配式建筑的实施面积、结构类型、预制构件种类、装配式建筑技术、装配率、关键节点连接、新技术论证等内容。

第五条 各级住房城乡建设主管部门应当在初步设计审查前组织核算装配式房屋建筑项目的装配率，并在初步设计批复中明确房屋建筑项目的装配式实施面积、结构类型、装配率的要求。

装配式房屋建筑项目的装配率依据《绿色装配式建筑评价标准》（DBJ43/T332-2018）进行计算。初步设计审查前的装配率由市城市建设科学研究院负责核算。

第六条 设计单位应按照标准规范以及初步设计批复要求完成装配式建筑相关内容的施工图设计，并编制《长沙市装配式房屋建筑项目设计阶段装配率计算书》。

设计单位应配合建设单位做好关键节点和构件的技术指导工作。

第七条 建设单位应将施工图设计文件以及装配式房屋建筑结构体系、装配率等说明及计算书一并报送施工图审查机构审查。

施工图审查机构应按照国家有关装配式建筑标准规范对施工图设计文件进行审查,对不符合装配式建筑标准规范和政策规定的施工图设计文件,不得出具合格书。

施工图设计文件涉及装配式技术及装配率较大变动的,须重新报审。变动后的装配率不得低于初步设计批复中装配率的要求。

第八条 建设单位在完成施工图审查备案后,须将项目情况、设计图纸等项目信息与资料上传至质量追溯体系平台。

第三章 项目发包

第九条 装配式房屋建筑项目应采用工程总承包模式,并按照国家相关法律法规规定进行发包。

第十条 发包单位和总承包单位应当按照法律、法规及相关政策规定签订总承包合同,并在合同中约定风险分担范围。

第四章 生产运输

第十一条 市住建委对我市装配式房屋建筑项目使用的部品部件实施目录管理。

部品部件的生产企业必须具备相应的生产设施设备、工艺条

件、试验检验能力，建立完善的质量管理体系，其构件生产过程的信息报送须达到质量追溯体系平台管理的相关要求。

第十二条 装配式房屋建筑部品部件生产企业须严格按照国家标准和通过施工图审查备案的相关设计文件进行部品部件的生产制作。

第十三条 装配式混凝土房建项目的建设单位（监理单位）、施工单位应按照《湖南省装配式混凝土建筑工程施工质量监督管理工作导则》（湘建建〔2016〕196号）的相关要求对部品部件的生产制作过程实行驻厂监理、监造。监理单位应将相关驻厂监督信息及时录入质量追溯体系平台。

第十四条 生产企业应做好部品部件运输过程中的安全和成品防护措施，并将相关信息及时录入质量追溯体系平台。

第五章 项目施工

第十五条 装配式房屋建筑项目在办理《建筑工程施工许可证》时，房地产开发企业缴纳的房地产开发项目资本金，可按《长沙市人民政府关于加快推进两型住宅产业化的意见》（长政发〔2014〕29号）的相关规定，实行资本金监管额度减半。

第十六条 施工单位应按通过审查的施工图设计文件、《装配式混凝土建筑技术标准》（GB/T51231-2016）、《湖南省装配式混凝土建筑工程施工质量监督管理工作导则》（湘建建〔2016〕196号）等装配式建筑相关技术标准组织现场施工。

施工单位应加强对施工现场垂直运输设备、起重吊装、临时

用电、大型构件临时支撑、高处作业等施工安全重大危险源的控制管理，并收集和保留施工相关资料。

施工单位应及时将施工过程的相关信息上传至质量追溯体系平台。

第十七条 监理单位应按通过审查的施工图设计文件、《装配式混凝土建筑技术标准》(GB/T51231-2016)、《湖南省装配式混凝土建筑结构工程施工质量监督管理工作导则》(湘建建〔2016〕196号)等装配式建筑相关技术标准对施工过程进行监督。

监理单位应按照相关标准对预制构件进入施工现场的质量进行检验，未经检验、检验不合格或相关质量追溯信息录入不全的应做退场处理。

监理单位应加强对受力结构构件现场吊装、钢筋套筒连接、灌浆等关键节点、工序、部位施工过程的旁站监理、检查、验收，督促施工单位落实各项安全保证措施。

监理单位应及时将施工过程中的监督信息上传至质量追溯体系平台。

第十八条 建设工程质量和安全监督机构应当严格按照国家和地方现行装配式建筑及相关的工程施工质量验收标准规范和文件规定，制定监督方案，明确监督要点，加强过程检查，形成监督检查记录。

第六章 项目销售

第十九条 对满足装配式建筑要求并以出让方式取得土地使

使用权，领取土地使用证和建设工程规划许可证的商品房项目，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，或完成基础工程达到正负零的标准，在已确定施工进度和竣工交付日期的前提下，可办理预售登记，领取商品房预售许可证，法律法规另有规定的除外。

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，纳入进度衡量。

第二十条 装配式商品房项目全装修价格核算按照《长沙市新建商品住宅全装修建设实施细则》（长住建发〔2018〕48号）执行。

第三方造价咨询机构在进行装配式建筑的建造技术和建造成本核算时可向促进中心咨询。

第七章 项目验收

第二十一条 建设单位（监理单位）须按相关标准和要求组织装配式房屋建筑项目首层或首个有代表性的施工段预制构件试拼装及各分部工程质量验收。

促进中心必须在首层或首个有代表性的施工段验收环节对装配率进行现场核查；同时应定期或不定期对装配式房屋建筑项目现场的装配率实施情况进行核实。

第二十二条 在装配式房屋建筑项目单体工程竣工验收合格后，建设单位应向促进中心提交项目装配率评价报告和相关证明

材料。促进中心应根据质量追溯体系平台内的项目信息及核查的情况对工程项目的装配率、装配式建筑实施面积进行复核。

第二十三条 预制构件生产过程和施工现场安装过程的质量控制资料、预制构件连接施工的影像资料应纳入工程竣工验收资料中的隐蔽工程验收记录。

建设单位在办理竣工验收备案时,应当向建设工程质量监督管理机构提交经促进中心复核的装配率评价报告。

第八章 附则

第二十四条 长沙县、浏阳市、宁乡市、望城区的装配式房屋建筑建设管理可参照执行。

第二十五条 本细则自 2018 年 7 月 6 日起施行。

长沙市住房和城乡建设委员会办公室

2018年7月6日印发