

《武汉市装配式建筑建设管理实施办法》

文件解读

2018年，市城建局会同市发改委、市自然资源和规划局、市住房保障和房屋管理局、市市场监督管理局制定了《关于印发〈武汉市装配式建筑建设管理实施办法（试行）〉的通知》（武城建规〔2018〕2号），自2018年3月1日实施，有效期2年。根据武汉市规范性文件管理的有关规定，市城建局对该文件进行修订，并起草了《关于印发〈武汉市装配式建筑建设管理实施办法〉的通知》（武城建规〔2020〕1号）（以下简称《实施办法》）。

一、《实施办法》出台的必要性

2018年发布的《武汉市装配式建筑建设管理实施办法（试行）》是《市人民政府关于进一步加快发展装配式建筑的通知》（武政规〔2017〕8号）（以下简称《通知》）的操作细则。文件实施以来，我市装配式建筑推进取得了显著成效，但还存在一定的问题，一是管理部门职能有待进一步明确，因政府投资项目、保障性住房装配式建筑推广难，需要进一步强化“政府投资项目立项阶段审查、土地出让环节规划设计条件、施工图设计文件技术审查”三个关键环节；二是部分条款操作性不强，如外墙装配式部分建筑面积计算规则不清晰、质量安全监督机制不完善、装配式建筑竣工验收办法不明确等，存在管理漏洞，需要进一步细化和完善；三是部分条款与现阶段装配式建筑发展不适应，随着

装配式建筑建造技术不断提高、标准规范不断完善、社会对装配式建筑认识的提高，大多数项目已不存在“因特殊技术原因，不能按照装配式方式建造或装配式建筑主要技术指标不符合相关规定”的情况，并且申请下调装配率指标，不利于装配式建筑发展和项目推进。

基于上述情况，我们对该文件部分条款进行修订。

二、《实施办法》的起草原则

（一）坚持与政策要求一致。《实施办法》内容符合党中央、国务院和省市相关文件的精神。

（二）坚持实事求是。《实施办法》紧密结合我市装配式建筑管理实际，经过认真调研，反复征求意见，反复修改成文。

（三）突出问题导向原则。《实施办法》主要针对部分条款操作性不强、与现阶段装配式建筑发展不适应的问题，进一步明确了装配式建筑立项、土地出让、规划审批、招投标、施工许可、构件生产、质量安全等重要环节的管理要求，提出了具有操作性的管理措施，做到有的放矢、切实可行。

三、《实施办法》的主要内容

《实施办法》共五章、二十四条：

第一章总则（第一条——第三条），为主要依据、装配式建筑定义和适用范围；

第二章部门职责（第四条——第十一条），对《通知》涉及的监督管理和政策措施进行了细化，明确了发展改革、住房保障、

自然规划、建设和市场监督管理部门的职责以及装配式建筑预售资金监管比例、提前预售和容积率奖励等优惠政策操作方法；

第三章建设管理（第十二条——第二十条），明确了建设单位、设计单位、施工图审查机构、预制构件生产企业、施工单位、监理单位的质量责任和管理要求；

第四章监督管理（第二十一条——第二十二條），明确提出了职能部门对装配式建筑监督管理的要求；

第五章附则（第二十三条——第二十四条），明确了文件的解释权和有效期。

其中，主要修改条款如下：

（一）将《武汉市装配式建筑建设管理实施办法（试行）》修改为《武汉市装配式建筑建设管理实施办法》。

（二）将第四条修改为“发展改革管理部门对政府投资房建项目，依据政策规定，对可行性研究报告中是否落实装配式建筑要求进行审查。”

（三）将第八条修改为“自然规划管理部门应按照规定条件要求、建设单位提供的规划设计方案楼层平面图建筑外墙预制部分的范围和水平投影面积，以单体建筑为计算单元，落实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政策，并在规划方案批准意见书和《建设工程规划许可证》中注明为“装配式建筑”。”

（四）将第十条修改为“城乡建设管理部门应严格执行《湖

北省装配式建筑施工质量安全监管要点》，加强装配式建筑施工现场的质量安全监督，将装配式建筑执行标准情况和装配率指标纳入日常监督和验收监督内容。按照相关标准、规范 and 规定落实质量安全监督要求，督促参建单位履行质量安全管理主体责任，对发现的质量缺陷和安全隐患应责令改正并依法处理。”

（五）将第十三条第四款修改为“建设单位应按照《混凝土结构工程施工质量验收规范》（GB50204）、《装配式混凝土结构工程施工与质量验收规程》（DB42/T 1225）等相关标准规范，组织装配式建筑竣工验收，核实装配率指标，编制装配式建筑装配率自评价报告作为竣工验收资料，并将竣工验收信息报送市、区建设管理部门。”

（六）将第十九条修改为“施工单位应加强装配式建筑质量安全控制，严格执行国家、省、市有关标准规范和审查合格的装配式建筑设计文件，按照《湖北省装配式建筑施工质量安全控制要点》，《湖北省工程质量安全手册实施细则（试行）（装配式建筑实体质量控制分册）》规定，编制专项施工安全措施、专项施工技术方案并组织实施，做好进场材料和预制构件等的验收和复检工作，对采用新工艺、新工法应依据相关规定组织专家论证。施工单位应对预制构件的吊装安装、灌浆等关键岗位人员进行培训，合格后方能上岗。”

（七）删除第二十一条。

（八）将第二十五条修改为第二十四条并将内容修改为“本

办法自修订发布之日起实施，有效期为 5 年。”