内 部 材 料
供领导参阅

河南建设

第 17 期

河南省住房和城乡建设厅办公室　　二〇一七年十二月二十七日

按：

2017 年 12 月 14 日--12 月 16 日，河南省住房和城乡建设厅房地产市场监管处，省辖市、省直管县（市）建委、房地产管理部门，河南省房地产协会、河南省成品住房研究中心等前往四川省考察调研，与四川省住房和城乡建设厅、成都市建设委员会座谈交流，考察四川省成品住宅政策制定和实施方面总体情况，实地走访成品住宅代表项目及住宅产业园区，为我省积极推进成品住宅的发展积累经验，并形成了调研报告。现将调研报告予以刊发，供参考。

赴四川省调研报告

一、四川省成品住宅市场基本情况

（一）四川省政策制定出台情况

四川省是较早正式出台关于推进成品住宅建设文件的省份之一，早在2013年4月，四川省住房和城乡建设厅就发布了《关于加快推进成品住宅开发建设的意见》（川建房发〔2013〕190号），提出“要积极有序推进成品住宅开发建设工作，逐步扩大成品住宅建设规模”。2014年11月，四川省住房和城乡建设厅下发《关于进一步加强成品住宅开发建设管理工作的通知》(川建房发〔2014〕613号），明确提出“全力推进成品住宅开发建设工作，加快形成成品住宅建设的全过程技术体系和管理体系，争取通过5年的努力，全省新建商品住房中成品住宅开发建设比例达到60%以上”。《通知》要求“设计单位要树立建筑设计、装修设计一体化理念。成品住宅建筑设计施工图要与建筑装饰装修施工图实行一体化设计，一并报施工图审查机构审查”，“房地产开发企业要转变观念、统筹规划，制定新开楼盘成品住宅开发建设比例，以市场为导向，合理定位，为用户提供可选择的装修菜单和成品住宅样板房”。

2016年，四川省政府发布《关于推进建筑产业现代化发展的指导意见》（川府发〔2016〕12号）。《意见》指出，2016年—2017年，成都、乐山、广安、西昌四个建筑产业现代化试点城

市，将形成较大规模的产业化基地，全省逐步建立完善相关技术、标准和管理体系；到2020年，全省基本形成适应建筑产业现代化的市场机制和发展环境，新建住宅全装修达到50%，到2025年，新建住宅全装修达到70%。

2017年10月11日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》（成办发〔2017〕36号），指出：2017年至2020年底，全市新开工商品住宅（三层及以下低层住宅除外）和保障性住房，中心城区成品住宅面积比例逐步达到100%，郊区市县成品住宅面积比例逐步达到80%。2022年底，全市新开工商品住宅和保障性住房成品住宅面积比例达到100%，全面实现住宅产品结构从清水房为主到成品住宅为主的根本转变。

2017年11月29日，成都市建设委员会牵头制定并印发了《<进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见>的实施细则（试行）》（成建委〔2017〕698号），对成品住宅项目开发全过程做了明确的规定和要求，也为成都市成品住宅建设提供了重要依据。

（二）四川省成品住宅标准建设

2013年，四川省发布《四川省成品住宅装修工程技术标准》（DBJ51/015-2013），该《标准》以设计为主导，采用土建和装修一体化设计，强化建筑、结构、设备管线等专业设计与装修设计的相互衔接，实现固定面、设备管线、开关插座及基本设施等设计同步到位。同时，《标准》还对交付样板房做了强制性要求，

“成品住宅全面展开装修施工前必须先进行交付样板房装修施工，并验收合格”，在落实成品住宅质量保修责任和义务时，把成品住宅当作产品来要求。

（三）以绿色环保为导向，从土地源头把控

因地质的特殊性，四川省住宅产业在质量安全方面要更严格，特别是在抗震性方面都有明确规定，同时，以绿色环保为行业发展导向。2016 年 12 月 11 日，成都市城乡建设委员会下发《关于印发<成都市建设行业大气污染防治十条措施>的通知》（成建委发〔2016〕526 号），要求“大力发展绿色建筑，降低建筑使用能耗”，同时明确提出“从 2017 年起，将成品住宅建设要求纳入土地出让建设条件，大力发展成品住宅”，成都市《进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》明确提出“将成品住宅年度建设规划指标落实到新出让土地的建设条件中”，“未严格按照土地出让建设条件要求实施成品住宅建设的项目，建设单位不得组织竣工验收，建设行政主管部门不予以竣工验收备案。”从土地源头把控，极大地推动了成都市成品住宅发展。

（四）国内一线房企引领，带动当地成品住宅发展

四川省是较早发展成品住宅的省份之一。早在 2004 年 3 月，成都市计委发布《关于加大投资力度确保经济增长的建议》中，就明确提出“禁止新开工的房地产项目生产清水房，提高成品房中的比重”。2004 年，新加坡吉宝置业粼江峰阁开始了成都市成品住宅发展期，随后，又有卓锦城、优品道等项目推出成品房面市。

2007年，成都楼市在万科、珠投、恒大等知名房产企业的带领下，迎来成品住宅发展的第一波高峰，本地房企企业，如滕王阁房地产也加入成品住宅建设大潮中。成都市房地产市场中成品住宅的发展，得益于国内一线企业的入驻，以及本土企业近十年的耕耘和发展。

二、主要的经验和存在的问题

（一）主要的经验

成都市成品住宅发展为我省提供了宝贵经验，很多创新做法有着重要的借鉴意义。

1. 成都市政策推进机制

2017年10月11日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》（成办发〔2017〕36号），提出2022年底，全面实现成都市住宅产品结构从清水房为主到成品住宅为主的根本转变的总体目标。对市场而言，5年后全部实现成品交付的政策稍有突兀，但同时发布的《成都市成品住宅年度建设规划》（2017年—2022年），对成都市不同区域成品住宅的发展规划了详细的进度表，结合成都市城市建设的特点，采用分区、分年度的方式对成品住宅的发展进行控制引导，制订差异化的成品住宅建设要求，进行地域分区上的梯度控制；分年度即制定年度发展计划，不同分区上采用近、远结合的原则，按时序进度确定年度成品住宅比例，进行建设时序上的梯度控制，保障成品住宅建设有效实施。

2017年11月29日，成都市建设委员会牵头拟制并印发了《<进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见>的实施细则（试行）》（成建委〔2017〕698号），实施细则共十六条，对成品住宅项目开发全过程都做了规定和要求，明确了各单位权责，即开发企业承担成品住宅建设质量的主体责任，施工总承包企业就成品住宅整体建设质量向开发企业负责，建设行政部门和工程质量监督部门承担对成品住宅建设工程质量的监督管理责任。权责清晰，全方位确保成品住宅的建设质量。

2. 成都市报批、审查、验收等管理模式

成都市规定成品住宅项目土建和装修工程设计、报建、施工、监理、质监、安监、验收一体化的建设管理：实行一次性报建，“成品住宅施工许可内容包括土建工程和房屋装修工程”；建设单位提交施工图设计文件审查时，“审图机构应将装修设计纳入审查范围，对土建工程与装修工程施工图设计文件实行同步审查”；工程项目开发“采用施工总承包方式”，总承包中标人既可以“对装修工程进行施工”，也可以“进行专业分包”。一体化管理的建设与实施，将有效地推动成品住宅发展。

3. 成都市商品住宅样板先行制度

成都市成品住宅相关政策对样板房有明确要求，样板房完成后，由建设单位组织监理、设计、总承包施工及装修分包单位相关人员进行验收，符合要求后方可进行大面装修施工。而且，针对每一种装修方案分别制作实体样板房，作为销售展示和房屋交

付的参照标准，实体样板房应真实反映交付的成品住宅的装修标准和施工质量。实体样板房的保留时间自第一次商品房交付之日起不得少于 1 年，开发企业拆除实体样板房的应向建设行政主管部门报备。

（二）存在的问题

一是宣传力度不强，市场认知有待提高。四川省是比较早正式出台关于推进成品住宅建设的省份之一。随着全国成品住宅的发展，四川省相关政策陆续出台，顶层设计也在逐步完善，但由于四川省房地产业发展多由市场自行调节，相关政策没有强制要求和执行，成品住宅在商品房销售面积中的比例持续低迷，目前市场上仍是清水房与成品房并存的局面，且清水房依然占据市场主体，全省成品住宅占比仍不足 10%。

这也反映了四川全省范围内成品住宅接受度不高，政策宣贯力度不强：对消费者而言，成品住宅知识普及不足；对建设单位而言，缺乏相应的成品住宅培训。四川省房地产市场对成品住宅的认知还有待提高。

二是标准体系建设有待完善。成都市在成品住宅工作推进中，行政机制上做了相应调整，新的管理模式正在摸索和形成当中，此举将有效地推进成品住宅建设工作。但在标准化上明显存在不足，目前的主要依据还是 2013 年四川省发布的《四川省成品住宅装修工程技术标准》。成品住宅工作会涉及到住宅建设的全流程，报建、审查、计价、验收等都需要相应的标准作为支撑，只有在

有章可循的情况下，工作才能顺利地推进。

三、启发和建议

河南省成品住宅起步较晚，2015 年 12 月 8 日，河南省住房和城乡建设厅下发《关于加快发展成品住宅的通知》（豫建〔2015〕190 号），在政策的推动下，河南省成品住宅发展取得一定成绩。2017 年 8 月 23 日，经河南省人民政府同意，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅、河南省国土资源厅、河南省科学技术厅、河南省国家税务局、河南省地方税务局、中国人民银行郑州中心支行七部门联合印发《关于加快发展成品住宅的指导意见》（豫建房管〔2017〕23 号）,对成品住宅发展提出新的要求：2018 年 1 月 1 日起，全省所有市、县新开工建设商品住宅，全部要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 ㎡的住宅）。在成品住宅发展中，四川的做法给我们有益启示，结合我省情况，提出如下建议。

一是优化成品住宅行政管理模式。由建设行政主管部门牵头，会同房管、规划、国土、财政、税务、环保、金融等部门，建立成品住宅建设工作联动机制，协调设计、招标、报批报建、面积复核、验收、消防、燃气等多部门，建立成品住宅土建和装修工程设计、报建、施工、监理、质监、安监、验收一体化的建设管理机制。

二是建立土建和装修分别计价机制。房地产开发企业在销售成品住宅时应当按照一房一价、明码标价的原则标明房屋挂牌（申

报）价格和装修工程价格。其中，装修工程价格采用第三方评估，建设行政主管部门审核的形式，在进行成品住宅买卖合同网签备案时，应当分别填报房屋价格和经建设行政主管部门核查的装修工程价格。

三是坚持样板先行政策。完善样板间制度，坚持样板先行，施工在后的政策，即当样板间经过各方质量责任主体验收评定合格后，再推行后续装修工程施工。通过各种审查后，建造方才能批量施工，且展示标准与交付标准一致，商品住宅交付180日内，不得拆除样板间。

四是发展产业基地，培养龙头企业。构建住宅产业化基地，重视产业企业扶持，培育和发展一批符合住宅产业现代化要求的产业关联度大、带动能力强的龙头企业，发挥示范、引导和辐射作用。

五是发挥示范区域示范项目引领作用。加快推动成品住宅示范区域与示范项目工作落地实施，推动示范区与示范项目先行先试，为我省成品住宅发展探索经验。

六是奖励措施引导市场建设。推出税费减免等形式的奖励措施，引导开发企业进行成品住宅建设；设置专项引导资金，以支持全省住宅产业化的示范项目与住宅产业化基地建设。

七是完善成品住宅标准体系。完善成品住宅标准体系，根据成品住宅建设流程，加快编制相关技术标准体系，制定成品住宅计价依据与合理的评价体系，满足成品住宅工作推进要求。

八是发挥产业联盟等机构引导作用。充分发挥住宅产业技术创新联盟等机构作用，加强宣传培训，对消费者，普及成品住宅知识，进而转变其消费观念；对从业者，加大成品住宅技术培训，打造高素质的人才队伍，不断提高成品住宅的建设水平。

省住房和城乡建设厅办公室　　电话：（0371）68080811　传真：（0371）69523976
网站：www.hnjs.gov.cn

送：本厅领导，各省辖市、省直管县（市）政府主管领导

发：本厅各处室，厅属各单位，各省辖市、省直管县（市）住房和城乡建设主管部门

签发：李新怀　　审稿：马炳杰　　编辑：闫国平