

镇江市住房和城乡建设局文件

镇政建〔2018〕88号

关于加强装配式建筑工程监管工作的通知

各辖市（区）住建局、镇江新区城乡建设局、镇江高新区规划建设局，各有关单位：

为认真贯彻落实省住房城乡建设厅、省发展改革委、省经信委、省环保厅、省质监局《关于在新建建筑中加快推广应用预制内外墙板 预制楼梯板 预制楼板的通知》（苏建科〔2017〕43号），根据《关于推进我市建筑产业现代化发展的实施方案》（镇政办发〔2017〕91号）要求，落实装配式建筑项目，强化装配式建筑工程质量安全监管，规范参建各方建筑市场行为，结合我市实际，现就进一步做好装配式建筑监管工作通知如下：

一、明确建设单位主体责任

公共建筑和住宅建筑均应按照规定落实建筑产业现代化技术指标，建设单位应根据项目规划条件、土地出让合同及省、市有关规定，在委托建筑设计时同步落实装配式建筑有关技术，明

确预制装配率、预制率及成品住房比例等主要指标，并在项目建设过程中负责落实。鼓励装配式建筑采用 EPC 工程总承包模式，建设单位应针对装配式建筑施工特点，综合考虑施工企业构件生产能力、代表工程业绩、装配式建筑项目技术实施方案等因素，优选具备能力的工程总承包企业。

二、完善施工图设计文件

绿色建筑设计方案应包括装配式建筑和成品住房建设情况，填写相应专项方案表，对大中型公共建筑和面积超过 10 万平方米以上的住宅小区，应编制建筑产业现代化专项设计方案。

设计文件应严格执行装配式建筑设计文件编制要求及深度规定，确定装配式建筑结构体系，明确列出建筑单体的预制装配率、预制率和成品住房等指标，并附预制装配率、预制率计算书，编制装配式应用技术、成品住房装修标准等专项说明。

装配式建筑及构配件原则上应采用 BIM 设计。施工图设计文件中应包涵 PC 构件拆分设计图。PC 构件拆分和深化设计宜采用 BIM 设计，一般由施工图设计单位完成，也可以另行委托其它设计单位或咨询机构完成，委托其他单位完成的，应由施工图设计单位进行复核确认。

三、严把施工图审查关

施工图审查机构着重审查建筑工程预制装配率、预制率及成品住房等指标，各项指标应符合项目规划条件、土地出让合同及省、市有关规定，并对装配式建筑 PC 构件拆分及执行装配式建筑设计强制性标准情况进行详细审查。装配式建筑施工图审查合格后不得随意进行变更，如确因特殊情况需要变更设计，必须经原审图机构重新审查。PC 构件深化设计图在工程开工前、图纸会

审交底时，由建设单位、监理单位、设计单位、构件生产单位几方确认后方可实施。

四、落实装配式建筑激励措施

根据省、市政策文件，有关推进建筑产业化激励政策主要有：新建建筑外墙采用预制夹心保温板的，其保温层及外叶墙板的水平截面积，可不计入项目的容积率核算，不计入容积率面积不超过规划总面积的 3%；采用装配式方式建造，且预制装配率超过年度控制指标 10%的商品房项目，在基础施工完成、装配式构件进场并开始安装时，可以申请提前预销售，在办理预售许可后，建设单位如擅自变更设计降低装配式建筑技术标准的，住建部门将采取停止预售、不允许网签等措施，并作为不良行为记入建设单位信用体系；预制率达 30%以上的国有投资占主体的装配式建筑项目，建设单位可以采取邀请招标方式确定施工企业。

符合以上激励政策的市区建设项目，建设单位向市建筑产业现代化推进工作联席会议办公室（简称市建筑产业办）提出申请，市建筑产业办对有关指标进行复核，对符合要求的项目出具复核意见函，建设单位持复核意见函到相关单位部门办理具体激励事项。镇江市建筑产业办会同有关部门对申请激励项目进行不定期巡查，对不按要求实施的项目，按有关规定进行严肃处理。

五、强化成品住房建设管理

成品住房的建设比例应按照《关于推进我市建筑产业现代化发展的实施方案》（镇政办发〔2017〕91 号，以下简称《实施方案》）中年度控制指标执行，土地出让条件要求的比例超过《实施方案》年度控制指标的，以土地出让条件为准。

建设单位在委托施工图审查时，应将成品住房落实到单体住宅楼，并在施工图中明确标注。

成品住房装修部分施工图设计单位应具有相应资质，施工图审查机构将成品住房装修部分纳入审查范围。

积极推进成品住房标准化建设，鼓励建设单位采用整体厨卫、整体吊顶、整体地板、整体墙板及有关集成设备，提高成品住宅的科技含量。

质量安全监督机构应强化成品住房装修部分质量安全监管。成品住房装修部分验收，包括工程质量和室内环境质量两部分，竣工验收前必须通过室内环境专项质量检测，相关主控指标超过国家规定，否则不得予以验收。

建设单位应将成品住房的相关信息和做品，在售楼处现场予以公示，公示内容包括装修设计方案和采用的主要装修材料、设备；成品住房在销售前应建设样板房，竣工交付的住宅必须和样板房保持一致，不得弄虚作假和虚假宣传。建设单位应将成品住房的主要技术指标和材料设备，在《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》中载明。

新建住宅小区项目清盘时，应将成品住房建设情况纳入新建商品住房配套实施核查范围，未达到建设比例应不予核查通过。

六、强化构配件生产监管

装配式建筑构配件生产企业应具备相应规模和必要的生产设备，有与构配件生产能力相匹配的混凝土搅拌站，配置原材料进厂和产品出厂检验试验室，聘用相应等级和数量的专业技术人员，根据生产工艺要求，定期对从业人员进行专业操作技能培训，建立完整的质量保证体系。

按照省住建厅建设科技成果推广项目评估有关规定，构配件生产企业生产的预制三板及装配式综合管廊等产品应通过评估认定。支持企业在构件生产过程中运用建筑信息模型（BIM）和无线射频识别芯片（RFID 芯片）等信息化技术，鼓励采用二维码、条形码、芯片等现代化技术，对预制构件生产单位名称、生产日期、品种、规格、编码、合格证等信息进行标识，实现构件产品全过程跟踪管理。

建立装配式建筑 PC 构件生产供应单位生产技术能力登记管理制度，工程项目不得采用未经登记的构配件生产企业生产的 PC 构件产品。

七、规范参建各方行为

（一）建设单位。建设单位委托工程监理时，可以要求监理单位驻厂对预制混凝土构件生产环节进行监理。组织预制混凝土构件的首件验收和现场首层或者首个施工段的预制构件安装验收，合格后方可批量生产并进行后续施工。

（二）设计单位。设计单位应就审查合格的施工图设计文件向构件生产单位、施工单位和监理单位进行设计交底。

（三）施工单位。装配式建筑开工前，施工单位应根据《装配式结构工程施工质量验收规程》和《装配式混凝土结构建筑工程施工安全管理导则》等规范标准，编制装配式建筑施工质量、安全专项方案，施工单位组织专家进行论证，论证办法参照《危险性较大分部分项工程安全管理办法》和《关于加强全市危险性较大的分部分项工程安全管理的通知》（镇政建〔2018〕14号）执行。

施工单位应严格按照批准的专项施工方案组织施工，落实技术交底制度，组织从业人员质量安全专项培训，特种作业人员持

证上岗，严控预制构件安装关键工序、关键部位施工质量。建立健全预制构件施工安装过程质量检验制度，强化施工安全各项措施的落实，及时收集整理预制构件进场验收及施工安装过程的控制资料，并对资料的真实性、准确性、完整性、有效性负责。

（四）监理单位。监理单位应编制装配式建筑监理实施细则，明确结构构件现场拼装、套筒灌浆等关键工序、关键部位及旁站巡视等要求。按照《装配式建筑驻厂监理工作方案》要求，落实预制构件生产现场监理驻厂制度，确保生产过程驻厂监理全程跟踪，杜绝脱岗漏岗现象。驻厂监理应当审查预制构件生产方案，并对原材料进场、钢筋加工安装、钢筋连接套筒与套筒灌浆料的匹配性、保温板制作质量、连接件制作、混凝土质量等进行现场监督，对进场材料见证取样并进行检验，对预制构件成型制作过程的隐蔽工程进行质量验收。工程监理质量评估报告中应包括预制构件生产过程质量控制检查内容和评估结论。在施工现场，监理单位应督促施工单位、构件生产单位对进入施工现场的预制构件进行质量验收；对预制构件安装连接等关键工序、关键部位实施旁站监理并留存影像资料；对现场预制构件施工安装过程的隐蔽工程进行验收，组织检验批、分项、分部工程质量验收，核查验收资料的真实性。

严格落实监理报告制度。对发现施工单位存在违反相关规定行为或存在重大质量安全隐患的，应及时下发监理通知书并要求施工单位进行整改，施工单位拒不整改的，应下发停工通知，并书面告知建设单位和工程所在地质量安全监督机构。

（五）构件生产企业。预制构件生产企业首批生产出厂的预制构件须通过型式检验且确保合格后方可投入使用。对进入工程

现场的预制构件，生产单位应提供产品合格证明书、混凝土强度检验报告及其他重要检验报告等出厂质量合格证明文件和有效期内的型式检验报告。

（六）工程检测和验收。施工现场应落实随机检测制度，检测机构在装配式结构构件进场时，对其规格、型号、外观质量、预埋件、预留孔洞、出厂日期等进行检查，对构件的几何尺寸、材料强度、钢筋配置等进行现场抽样检测。抽样检测的结果应符合设计要求或相关标准的规定。对重要的预制构件（如楼梯、楼面板，预制内、外墙板等）、套筒的灌浆料，现场应随机抽取样品，进行主要性能指标的检测，合格后方可使用。

装配式混凝土结构工程验收应当严格按照《装配式结构工程施工质量验收规程》（DGJ32/J184—2016）规定执行，验收的程序和组织应符合《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300及《住房和城乡建设部关于印发〈房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收规定〉的通知（建质[2013]17号）》的规定。

八、做好示范项目评估

为做好省建筑产业现代化示范城市创建工作，国家、省、市建筑产业现代化示范项目竣工验收前，市住建局委托市建筑产业现代化技术服务单位对项目实施情况进行跟踪评估，项目评估不收取费用，对未组织评估或评估达不到要求的，不得通过工程竣工验收。

示范项目评估内容主要包括：是否符合装配式建筑评价标准相关指标要求；是否满足施工图设计文件要求；装配式建筑技术措施是否得到有效落实等。

示范项目评估遵循科学、公正、规范的原则，示范项目参建各方应及时提交评估工作所需要的相关技术资料，在参建各方按要求提供资料后，评估单位在工程项目施工结束5个工作日内完成《建筑产业现代化示范项目评估报告》编制工作。

评估单位应做好评估和技术指导服务工作，定期到施工现场了解情况，及时发现、协调解决示范项目实施过程中产生的问题，如发现重大质量安全隐患及时向建设单位反映，并向建设主管部门书面汇报。

示范项目参建各方应配合、支持评估单位工作。

九、落实部门监管责任

各级建设行政主管部门应加强装配式建筑施工图审查、招投标、造价咨询、施工过程的质量安全及工程验收等全过程监管，完善监管体系，确保装配式建筑项目预制装配率、预制率、成品住宅等核心指标在各阶段得到有效落实。建设工程质量、安全监督机构应按照国家 and 省、市现行相关政策法规及装配式建筑施工质量验收标准规范，针对性制定装配式建筑工程监督方案，加强过程检查监督并形成书面检查监督记录，建立定期检查和不定期巡查制度，监督参建各方履行主体责任。

镇江市住房和城乡建设局

2018年4月11日

镇江市住房和城乡建设局办公室

2018年4月11日印发