

国务院办公厅转发建设部等部门 关于推进住宅产业现代化提高住宅质量 若干意见的通知

国办发〔1999〕72号 1999年8月20日

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

住宅质量的若干意见》已经国务院同意，现转发给你们，请参照执行。

建设部等部门《关于推进住宅产业现代化提高

关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见

(建设部 国家计委 国家经贸委 财政部 科技部 税务总局 质量技术监督局
建材局 一九九九年七月五日)

为了满足人民群众日益增长的住房需求，加快住宅建设从粗放型向集约型转变，推进住宅产业现代化，提高住宅质量，促进住宅建设成为新的经济增长点，现提出如下意见：

一、指导思想

(一)提高居住区规划、设计水平，改善居住区环境和住房的居住功能，合理安排住房空间，力求在较小的空间内创造较高的居住生活舒适度。

(二)坚持综合开发、配套建设的社会化大生产方式。住宅建设应规模化，并与市政设施及公共服务设施建设相配套，提高住宅建设的经济效益、社会效益和环境效益。

(三)以经济适用住房建设为重点，建设二、三居室套型为主的小套型住房，使住宅建设既能满足广大居民当前的基本需要，又能适应今后居住需求的变化。

(四)加快科技进步，鼓励技术创新，重视技术推广。积极开发和大力推广先进、成熟的新材料、新技术、新设备、新工艺，提高科技成果的转化率，以住宅建设的整体技术进步带动相关产业的发展。

(五)促进住宅建筑材料、部品的集约化、标准化生产，加快住宅产业发展。要十分重视产业布局和规模效益，统筹规划，合理布点，防止重复建设。住宅建筑材料、部品的生产企业要走强强联合、优势互补的

道路,发挥现代工业生产的规模效应,形成行业中的支柱企业,切实提高住宅建筑材料、部品的质量和企业的经济效益。

(六)坚持可持续发展战略。新建住宅要贯彻节约用地、节约能源的方针。新建采暖居住建筑必须达到建筑节能标准,并积极采用符合国家标准的节能、节材、节水的新型材料和部品,鼓励利用清洁能源,保护生态环境;已建成的旧住宅也要逐步实施节能、节水和改善功能的改造。

(七)加强和改善宏观调控。要制定有利于推进住宅产业化、提高住宅质量的住宅产业政策。以住房商品化、社会化为导向,充分发挥市场在资源配置中的基础性作用,搞好住宅建设的总量控制与结构调整。

二、主要目标

(一)到2005年解决城镇住宅的工程质量、功能质量通病,初步满足居民对住宅的适用性要求;到2010年城镇住宅应符合适用、经济、美观的要求,工程质量、功能质量基本满足居民的长期居住需求,居住环境有较大改善。

(二)到2005年初步建立住宅及材料、部品的工业化和标准化生产体系;到2010年初步形成系列的住宅建筑体系,基本实现住宅部品通用化和生产、供应的社会化。

(三)到2005年城镇新建采暖住宅建筑要在1981年住宅能耗水平的基础上,达到降低能耗50%的要求;到2010年,在2005年的基础上再降低能耗30%。非采暖地区的住宅建筑,也应贯彻节能的方针,制定节能标准,采取节能措施。

(四)到2005年,科技进步对住宅产业发展的贡献率要达到30%,到2010年提高到35%。

三、加强基础技术和关键技术的研究,建立住宅技术保障体系

(一)要高度重视基础技术和关键技术的研究工作,采取积极有效的措施,加快完善住宅建设的规划、设计、施工及材料、部品和竣工验收的标准、规范体系,特别是重视住宅节能、节水和室内外环境等标准的制定工作。

(二)尽快完成住宅建筑与部品模数协调标准的编制,促进工业化和标准化体系的形成,实现住宅部品通用化。重点解决住宅部品的配套性、通用性等问题。

(三)加强新型结构技术的开发研究。在完善和提高以混凝土小型空心砌块和空心砖为主的新型砌体结构、异型柱框结构、内浇外砌结构和钢筋混凝土剪力墙结构技术的同时,积极开发和推广使用轻钢框架结构及其配套的装配式板材。要在总结已推行的大开间承重结构的基础上,研究、开发新型的大开间承重结构。

(四)要通过住宅设计的技术创新和标准设计,缩短施工工期,降低成本,提高劳动生产率。要把住宅设计的标准化、多样化、工业化和提高住宅的工程质量、功能质量、环境质量紧密地结合起来。

(五)建立居住区及住宅的给水、排水、供暖、燃气、电气、电讯等各种管网系统统一设计、统一施工的管理制度。住宅建设项目要编制统一的管网综合

图,在保证各专业安全技术要求前提下,合理安排管线,统筹设计和施工,以改善住宅的适用性,提高住宅建设的效率和质量。

四、积极开发和推广新材料、新技术,完善住宅的建筑和部品体系

(一)住宅建筑体系的选择,应当符合区域地理、气候特征,符合地方社会经济发展水平和材料供应状况,有利于新材料、新技术的推广使用,有利于工业化水平的提高,有利于住宅产业群体的形成。

(二)积极发展各种新型砌块、轻质板材和高效保温材料,推行复合墙体和屋面技术,改善和提高墙体保温及屋面的防水性能。要开发有利于空间利用、方便施工的坡屋顶结构。

(三)要开发经济、方便、性能良好,便于灵活分隔室内空间,满足住宅适应性要求的轻质隔断板材及其配套产品。

(四)要树立厨房、卫生间整体设计观念,在完善、提高厨房、卫生间功能的基础上,推行厨房、卫生间装备系列化、多档次的定型设计,确保产品与产品、建筑与产品之间合理的连接与配合。

(五)水、暖、电、卫、气、通风等设施应积极采用节能、节水、节材并符合环境保护和计量要求的新技术、新设备,电度表、水表、燃气表、热量表安装使用前应进行首次强制检定。要积极推广应用各种塑料管材,并妥善解决大开间住宅的管网铺设问题。严格禁止使用无生产许可证的产品和假冒伪劣产品。

(六)积极发展通用部品,逐步形成系列开发、规模生产、配套供应的标准住宅部品体系。重点推广并进一步完善已开发的新型墙体材料、防水保温隔热材料、轻质隔断、节能门窗、节水便器、新型高效散热器、经济型电梯和厨房、卫生间成套设备。

(七)建设部、国家经贸委、国家质量技术监督局、国家建材局要根据有关法律、法规和实际情况,对不符合节能、节水、计量、环境保护等要求及质量低劣的部品、材料实行强制淘汰,同时根据技术进步的要求,编制《住宅部品推荐目录》,并适时予以公布,公布内容包括产品的形状尺寸、性能、构造细部、施工方法及应用实例等,提高部品的选用效率和组装质量,促进优质部品的规模效益,提高市场的竞争力。

积极推广应用塑料管材、塑钢窗和节水型卫生洁具,分地区限时淘汰铸铁管、镀锌管、实腹钢窗和冲水量9升以上的便器水箱。从2000年1月1日起,大中城市新建住宅强制淘汰铸铁水龙头,推广使用陶瓷芯水龙头。从2000年6月1日起,禁止用原木生产门窗,沿海城市和其他土地资源稀缺的城市,禁止使用实芯粘土砖,并根据可能的条件限制其他粘土制品的生产和使用。

五、健全管理制度,建立完善的质量控制体系

(一)住宅开发企业、建设单位为住宅产品质量的第一责任人。设计单位、施工企业、材料供应部门的质量责任,依据有关法律、法规规定或以合同约定。

(二)住宅开发企业都应向用户提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》,明确住宅建设的质量责任及保修制度和赔偿办法,对保修3年以上的项目要通过试点逐步向保险制度过渡。

(三)强化规划、设计审批制度。对住宅建设项目规划及设计方案是否符合城市规划要求,对单项工程是否符合设计规范等进行审查审批,保证规划、设计的质量和标准、规范的实施。要进一步完善住宅设计的市场竞争机制,优化规划、设计方案。

(四)实行住宅市场准入制度。对从事住宅建设的开发企业、设计单位和施工企业要进行资质管理;对设计、建设劣质住宅,违反规定使用淘汰产品的开发企业、设计单位和施工企业,要依法吊销其资质证书,并进行经济处罚,造成严重后果的,要依法追究刑事责任。

(五)加强对住宅装修的管理,积极推广一次性装修或菜单式装修模式,避免二次装修造成的破坏结构、浪费和扰民等现象。

(六)加强住宅建设中各个环节的质量监督,完善单项工程竣工验收和住宅项目综合验收制度,未经验收的住宅,不得交付使用。对违反法规、违反强制性规范的行为要依法严肃查处。

(七)重视住宅性能评定工作,通过定性和定量

相结合的方法,制定住宅性能评定标准和认定办法,逐步建立科学、公正、公平的住宅性能评价体系。

六、加强领导,认真组织实施

(一)地方各级人民政府应根据当地经济发展水平和住宅产业的现状,确定推进住宅产业化、提高住宅质量的目标和工作步骤,统筹规划、明确重点、集中力量、分步实施。

(二)促进科研单位、生产企业、开发企业组成联合体,选择对提高住宅综合性能起关键作用的项目,集中力量开发攻关,并进行单项或综合性试点,以带动和推进住宅产业现代化的全面实施。

(三)加强对住宅产业政策的研究,通过税收、价格、信贷等经济杠杆,鼓励小套型、功能良好的经济适用住房的建设,鼓励推广应用有利于环境保护、节约资源的新技术、新材料、新设备和新产品。对节能住宅按照有关规定免征投资方向调节税。

(四)国家对规划设计水平高、环境质量好、工程质量及功能质量优秀、住宅建设科技含量高的住宅小区的开发建设单位,予以表彰。