

现代城镇
规划建设
设计强制
性与标准
手册

XIAN DAI CHENG ZHEN
GUI HUA SHE JI YU GAI
JIAN QIANG ZHI
XING BIAO ZHUN TIAO
WEN SHI YONG SHOU CE

● 主编：张永铭



XIAN DAI CHENG ZHEN GUI HUA SHE JI YU GAI JIAN QIANG ZHI XING BIAO ZHUN TIAO WEN SHI YONG SHOU CE

当代中国文化音像出版社

现代城镇规划设计与改建强制性 标准条文实用手册

主 编 张永铭

(第三卷)

当代中国文化音像出版社

第七篇

现代城镇住宅建筑规划设计



第一章 城镇的住宅产业化

在新中国建立以来的 50 多年历程中,中国城乡经济、文化和社会的发展,带来了住宅需求与供给的巨大变化。为了满足广大小城镇居民改善居住条件的愿望,应当系统地研究住宅建设与使用的发展趋势,推动中国小城镇住宅产业现代化。

第一节 住宅产业化概述

一、住宅生产的经济学意义

在联合国的统计资料中,“传统住房”定义为建筑结构可维持 10 年以上的一间或多间供家庭居住的房屋。我国国家质量技术监督局和建设部颁发的《住宅设计规范》(GB 50096—1999)中,简要地定义为:住宅(residential buildings),供家庭使用的建筑。为了加强住宅建筑技术经济评价工作、提高住宅建筑的设计水平和综合效益,国家建设部于 1988 年批准了《住宅建筑技术经济评价标准》(部颁标准)。

经济学家认为,“住宅生产”是组合劳动与物质要素,建造居住房屋的过程。随着经济与社会的发展,住宅生产从亲邻相帮、自给自足发展为专业化的商品生产,从手工作坊方式向集约的工厂化方式转变,成为社会主义市场经济体制内,国民经济体系中的重要产业部门。

现代的“住宅产业”(housing industry),是以住宅为核心的产业集合,涉及与住宅产品和部件有关的许多行业。例如:城市规划、建筑设计、施工与监理、房地产开发与经营,建筑材料、机械、电子、轻纺、化工等。以工

业化生产的建筑材料、住宅部品部件组合建造多个系列、多种多样的住宅，是住宅产业的发展方向。住宅产业化是住宅建设（生产）发展到一定阶段的必然趋势。

“产业化”（industrialization）的狭义解释主要指工业化。而联合国经济委员会定义的“产业化”更为广泛，包括六个方面：生产连续性，生产物标准化，生产过程各阶段的集成化，工程的高度组织化，机械化，生产与组织的一体化研究与试验。

根据联合国经委会的说法和我国的情况，有人提出以下说法：住宅产业化（housing industrialization）是住宅生产的发展过程，是技术与体制的革新，其目的是使住宅的规划与设计、部件和产品的生产、施工与建造、经营与管理、售后服务等环节形成一体化的产业系统，使我国传统的手工分散建造住宅方式，转变为社会化大生产的住宅商品生产和经营方式，与国际水平相当，符合当代市场经济的要求。

世界上先进国家的住宅生产已进入“精品”发展阶段，住宅的安装准确度已达到毫米级水平，组合体的加工接近和相当于机加工的水平。建筑制品和材料均有妥善的包装和运输，通常采用小型集装箱（箱）形式，配备有成套的零部件，附带施工安装的特殊工具，以及安装所需劳动力配置表和工时表、安装工艺和验收要求等，保证安装完毕的成品质量良好。采用这种方式极大地提高了工效，节约了劳动力。

新中国成立以来，我国曾多次尝试过住宅建造的产业化，在产业化的某些方面有所进展。20世纪90年代以来，住宅产业化再度受到国家领导人的重视，但也有不同的意见。

值得注意的是，不能把“住宅产业化”误认为是在预制厂里做方盒子。不要简单地用机械化批量制造的百分比来衡量住宅产业化水平，住宅产品的商品化程度和科技含量才是衡量住宅产业化水平最重要的标志。20世纪90年代的住宅产业化不是第二次世界大战前后大批量建造简陋的住宅的重复。现在所说的“住宅产业化”强调“现代化”，是经济与社会发展到一定阶段出现的新事物，应当符合市场经济的要求，使住宅商品供应与有效需求相衔接，形成良性循环。

经济发展到一定水平，人们就会强调住宅有个性、符合自家喜好。宅基地和环境也是惟一的、互不相同，所以要有针对性地设计和建造。这并不意味着从材料、部品部件到建筑安装全是单件手工打造。“住宅产业化”要求

住宅区的规划和建筑设计标准化,住宅产品和部件、设备的生产和供应与之相适应,又要求规格与档次形成系列、允许灵活搭配组合、优质低价、符合市场需要。以工业化方式生产出有个性的住宅,是住宅产业化可以解决的难点之一。价格不菲且是家庭宠物的轿车早已如此,住宅及部品部件的生产和供应也应当能够做到。

二、我国的住宅产业化与住宅产业现代化

(一) 住宅产业化政策的来由

由于历史的原因,在相当长的一段时间里,我国的住宅建设和分配没有被纳入市场经济的轨道,也就没有形成良性循环的住宅产业,导致严重的房荒。1978年以后的改革开放推动了城乡经济发展,政府着手解决住宅短缺问题,提倡多方出资扩大建设规模。

20世纪80年代以来,全国城市逐步实行综合开发、统一建设住宅小区的策略,同时积极推进住房制度改革,逐步走向住房私有化、住宅商品化之路。

20世纪90年代,国家有关部门成立了“住宅建设领导小组”,并确定了住宅产业现代化发展的基本思路。建设部于1996年颁布了《住宅产业现代(工厂)化大纲》并在10省试点。此项产业政策提出住宅产业化发展计划的七大目标:一是形成住宅建设的工业化、标准化体系;二是缩短住宅施工周期、提高劳动生产率,使住宅建设劳动生产率达到或接近发达国家水平;三是节约能源消耗、原材料消耗、土地资源消耗,使其达到或接近国家先进水平;四是普遍应用建筑领域的新技术、新材料、新工艺;五是以住宅的居住环境质量和使用功能为评价标准,降低住宅建造成本;六是建立和完善优良住宅部件的认定制度;七是提供住宅产业现代化的技术政策、经济政策的科学依据。

住宅产业在国民经济体系中的重要性日益突出,理论研究和试点实务进展迅速。但是我国的城市化水平较低、城乡差别比较大,城市和乡村的住宅产业明显不同,因而有必要专门研究小城镇住宅产业化中的特殊性问题。

随着改革开放的深入和经济的快速增长,农村城市化进程明显加速,我国迈入向中等发达工业化国家前进的门槛。为了推动我国经济与社会的健康

持续发展,国家领导人及时提出,要调整目前的农村经济结构,引导一部分农村人口和乡镇企业向小城镇集中。而推动村镇住宅产业化,是调整农村产业结构、带动经济发展的关键工作,也是为迁入小城镇的人口解决居住问题所采取的有力措施。

关于我国住宅产业化的说法很多。建设部房地产业司司长指出,推进住宅产业化,要建立和完善住宅建设的技术保障体系、住宅建筑与部品体系、质量控制体系、住宅性能评价体系,提高住宅工程质量、功能质量、环境质量、售后服务质量,采用现代化技术,向集约化方向发展。

建设部住宅产业化办公室主任认为,推进住宅产业现代化的核心是依靠科技进步建设住宅,提高科技进步对住宅建设的贡献率。最终目的是通过住宅产业现代化带动相关产业发展,推动产业结构调整,提高经济增长的速度和质量,提高人民的居住水平和质量。

领导人的讲话综合表达了多年来的研究与实践成果,明确了今后的前进方向。

为了强调高新科技对我国住宅产业发展的重要性,表明现代住宅产业与传统住宅产业的差别,可以把我国今后的住宅产业发展过程更准确地称为“住宅产业现代化”。

住宅生产的工厂化与商品化互为因果,推进住宅产业化要从需求与供给两方面着手。一方面,从需求角度看,要有多项配套改革措施,要建立、健全与市场经济相适应的住房、劳资、金融、财税制度,树立住房的商品意识与住区环境意识,提高人民收入,扩大有效需求。由于商品是用来交换的,它必然会打破自给自足的数量限制,由此带来的市场需求容量的扩大会引致工厂化生产。

另一方面,从供给角度看,生产商品是为了增值,规模化生产就可能得到现代意义的利润。因此,生产的工厂化,能够促进产品的商品化。

(二) 专家的见解

中国建筑技术研究院专家撰文指出,我国 20 世纪 90 年代的住宅产业仍然较落后,劳动生产率只相当于先进国家的 $1/7$,增值率仅为美国的 $1/20$,商品房的合格率刚刚过半,优良品率不足 5%,而能耗却为发达国家的 3~4 倍。住宅部品产业化水平与发达国家差距更大,品种少、质量差、规格繁多、性能甚差,普遍达不到现代居住水平的要求。

目前尚未形成与市场经济相协调的住宅产业运行机制,各行业多头引进、开发,缺乏指导性的计划目标,配套性与系列化程度低,与建筑设计脱节,以致好的建筑设计没有相应的产品保障。

早在20世纪50年代末,我国已开始研究模数数列及扩大模数。60年代初,拟定了“建筑统一模数制”,80年代,又根据国家标准化组织提出的模数协调文件原则,修改、补充了1970年文本,形成了(GBJ 2—86)《建筑模数协调统一标准》。

我国的模数协调工作,迄今主要是局限在房屋建筑的结构构件及配件的预制和安装方面。住宅部品和设备使用量的大小对住宅功能质量起重要作用,其开发、生产和安装,却缺乏模数协调的应用和指导,以致与建筑安装生产脱节,自流无序发展。

因为缺乏模数协调指导,住宅部品和设备在开发和引进中随意性极大,品种多、规格杂乱、缺乏互换性、规律性,所以难以与建筑设计相协调。住宅产品规格的任意性和施工安装尺寸的无要求,使部品和建筑、部品与部品之间,缺少固定模数的配合。缺乏对接口技术的研究,使接口配件不配套、成品质量差、不美观。施工安装离不开“砍、锯、填、嵌”等原始方法,造成浪费和施工效率的低下,严重影响了工程的质量。

生产厂家各自为政的生产经常变更,不易与建筑设计紧密配合;产品长期不能定型、生产批量小影响成品销路,以致厂家难以发展系列化产品。

建筑设计与建筑施工的随意性太大。没有能主动适应标准规格的系列化部品,施工安装缝隙“一抹子”解决,仍停留在手工操作的水平。好的部品没有好的安装,仍然达不到良好的整体效果。

住宅商品化的发展,要求高质量、高档次的住房和居住生活水平。如何使住宅生产走向精品化,由“数量型”向“质量型”过渡,推广和使用模数协调是极其重要的技术基础。

针对我国的劳动力市场和技术水平,可以分阶段、分批接近先进国家的建设水准。今后的模数协调主要工作包括以下三方面。

(1) 编制全国统一的模数协调网络化的一般原则、定义和协议。通过协议使政府规划设计部门、生产企业和施工安装公司取得协调一致,互为约束,实现多样化、系列化生产。

(2) 编制各部分的模数分体系,包括结构机体、结构构件部分、轻质构体部分、厨卫及设备部分、住宅楼梯、住宅门窗等,对各部件的尺寸配合、

参数选择和接口技术等做出具体的规定。

(3) 研究各种配管的标准化和定型化, 研究各种定型部件的尺寸与配合规定; 积极推广盒子卫生间及管束技术。

实施模数网络设计原理、定义和协议, 是实现建筑工业化的一个飞跃。它涉及生产住宅部品设备的各个行业和部门, 因此, 需要各部门人员的通力合作。对于编制出的、适合于我国国情的、并能与国际接轨的一般原则和协议, 我们要共同遵守, 并积极做好工作。

各部门应在模数网络设计原理的指导下, 编制各类产品(分支体系)的技术系列, 达到可指导实际生产, 与安装组合紧密配合, 以期最终完成住宅部品的标准化、系列化开发, 集约化生产的最终目标。

20 世纪 90 年代初, 国家技术监督局在 ISO 9000 质量保证体系的认可下, 在中国建立了工业产品质量认证制度, 并在一定范围内建立了国家级的认证体系。建设部的认证组建工作人员曾一度积极地筹备, 并向国家技术监督局方圆标志认证委员会提出申请, 建立建筑产品及设备的认证工作站, 但因种种原因, 未能如愿。

住宅工程质量涉及到千家万户, 没有合格的、优良的住宅部品, 就没有优良的住宅可言。在国民经济各行各业中, 建筑业是使用部品的终极需求产业, 应该有认可各种产品质量的权利, 借此保证工程质量、防止伪劣部品冲击建筑市场。

(三) 原国家科委和建设部的重要决定

从 1994 年起, 原国家科委启动《2000 年小康型城乡住宅科技产业工程》。此工程被列为国家“九五”科技攻关重要项目和国家重大科技产业工程之一, 1996 年, 我国政府确定要大力发展住宅产业, 并把它作为今后发展国民经济的新增长点。建设部颁布了住宅产业现代(工厂)化大纲, 并在 10 省市试点, 有力地推动了我国的住宅产业化发展。1998 年, 上述产业工程中的“推进村镇住宅产业化”子专题启动, 这一薄弱环节开始跟进。

1998 年 7 月, 建设部内设置住宅产业化办公室, 后来改称住宅产业化促进中心(简称住宅中心)。按照建设部的要求, 住宅中心负责协调和指导全国的住宅产业化, 提供技术咨询和服务。具体说来, 包括以下工作。

(1) 研究并建立中国住宅建设成套技术体系, 促进住宅技术的更新换代和住宅产品的结构调整, 负责提出住宅产业技术发展的建议和规划。

(2) 负责国家康居住宅示范工程的组织实施、技术指导和经验推广工作。

(3) 负责全国住宅性能认定的组织管理和技术指导、监督、检查工作,负责 3A 级住宅和国家住宅试点(示范)工程的性能认定工作。

(4) 负责建立住宅部品体系评价与认定制度并组织实施,定期提出住宅建设中淘汰和限制使用的落后技术与产品,适时予以公布。

(5) 负责住宅产业化基地的建立和日常管理工作。

(6) 开展住宅产业化方面的国际合作,国际交流,承担国际合作开发和技术推广项目的组织实施。

(7) 组织住宅产业化方面的信息宣传活动,开展信息咨询服务。

此后在若干省市也建立了类似的机构,或在相关政府部门充实这方面的职能。例如江苏省城乡建设委员会管辖的住宅产业化促进中心,上海市住宅局的产业处等。

1999 年 8 月,国务院办公厅转发了国家建设部、计委、经贸委、财政部、科技部、税务总局、质量技术监督局、建材局八部门共同拟定的《关于推进住宅产业现代化,提高住宅质量的若干意见》[国办发(1999)72 号],要求加速住宅建设向集约型转变,促进住宅建设成为国民经济新的增长点。72 号文件是推进住宅产业现代化的纲领性文件,以提高住宅质量、建立和完善住宅产业现代化体系为目标,以住宅基础技术研究、住宅性能认定、产业现代化基地和示范工程建设等工作为切入点,积极开发和推广住宅产业成套技术,推进住宅产业现代化的全面实施,推动住宅建设整体水平提高。

建设部住宅中心积极开展国际合作与交流,引进国外高新技术、承担国际合作开发项目。例如以下几个合作项目。

住宅中心承担建设部与美国政府的住房合作项目中的住宅产业分项,组织在住宅技术管理体系、住宅技术与产品、住宅产品市场等方面同美方政府、企业及中介机构的交流与合作。

外经贸部、建设部与加拿大国际开发署的建筑节能合作项目,住宅中心是项目执行单位,在建筑节能政策、标准制定、信息传播、示范工程等方面与加拿大广泛合作。

建设部与日本国土交通省开展的 JICA 合作项目(住宅部品认定与住宅性能认定制度的合作研究),住宅中心是项目主要执行机构,在住宅性能、部品认定的程序、内容、制度等方面开展广泛的交流,承担政策研究、制定

标准等工作。

建设部与加拿大抵押贷款和住房公司 (CMHC) 签署的住房及相关领域合作谅解备忘录, 住宅中心是其中贸易和投资分会的负责单位。

住宅中心还与英国、德国、法国、丹麦、瑞典、俄罗斯、澳大利亚等国在住宅建设领域建立了广泛而密切的联系和合作关系。

(四) 商品住宅性能认定制度

为了适应和完善社会主义市场经济体制和实行住宅商品化的需要, 促进住宅技术进步, 提高住宅功能质量, 规范商品住宅市场, 保障住宅消费者的利益, 建设部自 1999 年 7 月起开始建立并推行了住宅性能认定制度。住宅中心受建设部委托, 负责具体组织实施全国商品住宅性能认定工作。

住宅性能须由具备资格的专家委员会和认定机构, 依据统一颁布的住宅性能标准, 按照规定的程序进行评审和认定。住宅性能认定是在分别考察住宅的适用性能、安全性能、耐久性能、环境性能之后做出的综合评价。凡是通过性能认定的住宅统称为 A 级住宅。A 级住宅分为 1A, 2A, 3A 三个等级, 标志分别为 A, AA, AAA。1A 是经济适用型住宅; 2A 是舒适型住宅; 3A 是高舒适度住宅。A 级住宅不仅品质可靠, 而且符合节约能源、资源, 保护环境的可持续发展原则。

凡通过 A 级住宅预审的房地产开发项目, 可以优先从中国工商银行获得住房建设贷款或居民购房按揭贷款。同时, 中国人民保险公司也已经开办了针对 A 级住宅的质量保证保险业务。

(五) 住宅部品体系评价与认定

为了适应住宅建设的技术进步与创新, 引导住宅部品的产业化发展, 提高住宅建设质量和效益, 建设部住宅中心正积极建立住宅部品体系评价与认定制度。组织编制结构、外围护、内装、厨卫、设备、智能化、小区配套七大部品体系的分类标准和各类住宅部品评价认定技术标准, 开展新型住宅建筑体系与新技术的评价认定工作。

为保证国家康居示范工程的实施效果, 根据建设部《国家康居示范工程实施大纲》和《商品住宅性能认定管理办法》的要求, 对申报的用于国家康居住宅示范工程选用的部品和产品, 组织专家进行资格评审认定。评审工作每年进行两次。通过认定的部品与产品颁发证书, 汇编成《国家康居住宅示

范工程选用部品与产品目录》，并负责编制住宅建设中被淘汰和限制使用的落后技术与产品目录，适时予以发布。

（六）住宅产业化基地

国家住宅产业化基地以住宅部品、部件、技术集成的生产企业为载体，依托对住宅产业现代化具有积极推动作用、技术创新能力强、产业关联度大、技术集约化程度高、有市场发展前景的企业建立住宅产业化基地。

通过基地的建立，培养和发展一批住宅产业的骨干企业，发挥现代工业生产的规模效应，使其在地区和全国的住宅产业发展中起到示范和带动作用。在全国拟建立若干个可带动本地区并能辐射周边地区乃至全国的、具有地域特征的国家住宅产业化基地。

国家住宅产业化基地应具有对住宅建筑体系和住宅部品的研究开发、应用技术集成、工业化生产与协作配套、市场开拓与集约化供应以及技术扩散与推广应用的能力和效用。国家住宅产业化基地分为住宅建筑体系和住宅部品体系两类产业化基地，其建立应符合国家住宅产业现代化的总体要求，具有导向性、先进性和示范性。

三、我国政府的住宅产业现代化政策

1999年8月，国务院办公厅转发了国家建设部、计委、经贸委、财政部、科技部、税务总局、质量技术监督局、建材局八部门共同拟定的《关于推进住宅产业现代化，提高住宅质量的若干意见》，加速住宅建设向集约型转变，促进住宅建设成为国民经济新的增长点。此文要点如下。

（一）政府推进住宅产业现代化的思路

（1）—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。

（2）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。

（3）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。

(4) 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。

(5) 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、部品的质量和企业自身的经济效益。

(6) 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。

(7) 加强和改善宏观调控。要制定有利于推进住宅产业现代化、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) 近期和中期要求

2005年前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适用性的要求,初步建立住宅及材料、部品的工业化和标准化生产体系。城镇新建采暖住宅建筑,要以1981年住宅能耗水平为基数,降低能耗的50%。科技进步对住宅产业发展的贡献率要达到30%。

2010年后的城镇住宅应符合适用、经济、美观的要求,工程质量、功能质量均能满足居民的长期居住需求,居住环境有较大改善。初步形成系列化的住宅建筑体系,基本实现住宅部品通用化和生产、供应的社会化。城镇新建采暖住宅建筑,在2005年水平上再降低能耗的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。科技进步贡献率提高到35%。

(三) 建立住宅技术保障体系

迅速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,特别要重视住宅节能、节水和室内外环境标准的制定工作。

尽快编制住宅建筑与部品模数协调标准,形成工业化和标准化体系,实现住宅部品通用化和配套。

加强新型结构技术的开发研究,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、异型柱框轻结构、内浇外砌结构和钢筋混凝土剪力墙结构技术,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。

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。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。

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的前提下,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) 开发和推广新材料、新技术,完善住宅建筑和部品体系

(1) 住宅建筑体系的选择,应当符合所在区域的地理、气候特征,符合当地社会经济发展水平和材料供应状况,应有利于推广使用新材料、新技术和提高工业化水平及有利于形成住宅产业集团。

(2) 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。积极开发有利于空间利用、方便施工的坡屋顶结构。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 水、暖、电、厨卫、通风等设施应积极采用节能、节水、节材并且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查。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。

(6) 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。

(7) 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。按照技术进步的要求编制《住宅部品推荐目录》并适时公布, 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, 借此提高部品的选用效率和组装质量, 增加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 9L 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, 禁止使用实心黏土砖, 并根据可能的条件限制其他黏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

(1) 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、法规确定或依合同约定。

(2) 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, 对保修三年以上的项目要通过试点逐步向保险制度过渡。

(3) 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。

(4) 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, 其中造成严重后果的, 还要依法追究刑事责任。

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

(6) 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。

(7) 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。

(1) 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, 确定推进住宅产业现代化、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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

第二节 住宅产业化工作的进展

2004年3月, 国家建设部在深圳召开部分省市住宅产业化工作座谈会, 副部长刘志峰同志做报告, 总结了近年来住宅产业化工作的情况。

一、住宅产业化工作的进展与努力方向

国务院1999年颁发的《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量若干意见》和2003年颁发的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》, 对于我