

宁波装配式建筑新政出台 2020年,全市新建建筑 35%以上为装配式建筑

相对于传统建筑,
装配式建筑质量更好;
购买装配式建筑,
使用公积金贷款额度可上浮20%

记者昨日从市住建委获悉,市政府常务会议近日通过了《关于进一步加快装配式建筑发展的通知》(以下简称“《通知》”),大力发展预制混凝土结构、钢结构等多种形式的装配式建筑在我市将成趋势。

《通知》明确未来装配式建筑行业的工作目标是,到2018年全市实现装配式建筑占新建建筑比例达到20%以上,2020年全市实现装配式建筑占新建建筑比例达到35%以上。

今后,宁波市中心城区和各区县(市)、管委会中心城区将成重点推进区域,装配式建筑将在我市迎来发展好时机。那么,推广装配式建筑对消费者和施工企业来说,有什么好处?记者邀请相关专家进行了解读。

我市首个装配式建筑出现于2013年

什么是装配式建筑?装配式建筑是指用工厂化生产的预制部品部件,在施工现场装配而成的建筑,它是工业化和信息化在建筑业领域深度融合的产物,可以使房屋建造像汽车生产流水线一样作业。

自2013年甬城首个装配式项目——宁波万科城4期3号楼开工以来,经过培育成长和政策扶持,去年全市新开工装配式建筑面积达365万平方米,其中住宅和公建项目118万平方米,实现了装配式建筑的快速增加。

“推进装配式建筑发展,对推动建筑业生产方式变革、保障工程建设质量安全、促进建筑产业转型升级等具有重要意义。”市

住建委相关负责人介绍。具体而言,发展装配式建筑有利于节约资源能源、减少施工污染、提升劳动生产效率和质量安全水平,有利于促进建筑业与信息化工业化深度融合、培育新产业新动能、推动化解过剩产能,在全面推进生态文明建设、加快推进新型城镇化,特别是实现中国梦的进程中,意义重大。

目前全市已有省级新型建筑工业化示范基地1家,市级新型建筑工业化示范基地7家,产能基本可以满足全市装配式建筑发展需求。同时,培育了一批开发建设、设计、施工、监理等企业。总体上,为宁波全面推进装配式建筑、发挥市场配置资源的决定性作用奠定了坚实的基础。

市中心城区和各区县(市)中心城区为重点推进区域

按照《通知》精神,我市装配式建筑的工作目标为:大力发展预制混凝土结构、钢结构等多种形式的装配式建筑,到2018年全市实现装配式建筑占新建建筑比例达到20%以上,2020年全市实现装配式建筑占新建建筑比例达到35%以上。

《通知》要求,自发文之日起,全市行政区域范围内政府(国有)投资为主的新建项目全部采用装配式建筑,其他项目按照“不同区域分类推进”的原则,以宁波市中心城区和各区县(市)、管委会中心城区为重点推进区域。

同时,明确了具体的推广时限。2017年-2018年为重点推广期。在宁波市绕城高速(G1501)围合范围内新建项目中的单体

建筑工程全部采用装配式建筑;上述围合范围以外的区域,各区县(市)、管委会按照各自的城市规划,中心城区新建项目不少于30%的计容建筑面积采用装配式建筑;其他区域新建项目不少于10%的计容建筑面积采用装配式建筑。单体建筑预制率不低于25%。

2019年-2020年为全面推广期。从2019年1月1日起,海曙区、江北区、镇海区、北仑区、鄞州区、奉化区以及宁波国家高新区、6个卫星城行政区域范围内和其他区县(市)、管委会中心城区新建项目中的单体建筑工程全部采用装配式建筑;其他区域新建项目不少于20%的计容建筑面积采用装配式建筑。单体建筑预制率不低于40%。

房屋质量更有保障是最大的利好

业内人士指出,推广装配式建筑,最大的利好是房屋质量更有保障。

江东金茂府是宁波首个明确把装配式建筑指标纳入土地出让条件的项目,有两幢高层住宅完全按照装配式建筑的标准设计建造。

“推广装配式建筑是不可阻挡的趋势,对房产开发企业来说是一个机遇,有利于公司更好地管理质量安全,节约人力成本,在单幢楼的装配率大大提高的前提下,企业获得的成本优势将越来越明显。而且,还有利于从根本上解决建筑业‘用工荒’。”金茂宁波公司副总经理吴艳涛说。

对消费者而言,最大的好处是房屋质量更有保障。宁波建工集团副总经理田秀刚说:“装配式建筑采用工业化的生产线,装配式建筑的楼板、墙板、楼梯等部件是在工厂

里预制好的,不仅减少了多个人工环节,还能减少墙体渗水、开裂等房产质量问题,比传统手工现场制作的质量更加有保障。另外,房产质量也是企业追求的方向,优良的建筑质量对企业创品牌和可持续发展都有好处。工业化的生产和管理,可减少企业生产引起的水、电、材料的浪费,生产成本也会相应下降。”

此外,业内人士也指出,传统的建筑企业,普遍存在工人年龄偏大的问题,装配式建筑生产机械化程度高,工人数量相应减少。而且有相关的环保生产标准,有防治污染应对措施,对环境的污染比传统手工作业小,有利于环境保护。

业内人士普遍认为,基于市场需求,受政策利好推动,装配式建筑有望迎来发展的大好时机。



装配式建筑施工现场 记者 刘波 摄

政策解读

对房地产开发企业:

完成地下室可达预售条件,加快资金回笼

根据《通知》要求,今后凡采用装配式建筑的居住建筑和商业、办公等公共建筑,可享受多项优惠政策。

《通知》提及:“施工企业缴纳的质量保证金以合同总价扣除预制构件总价作为基数乘以2%费率计取,建设单位缴纳的住宅物业保修金以物业建筑安装总造价扣除预制构件总价作为基数乘以2%费率计取。”宁波建工集团副总经理田秀刚分析说:“这条政策对施工企业有激励作用。施工企业都需要缴纳一定的质量保证金,以应对以后出现的建筑质量问题。因为装配式建筑相对于传统建筑来说质量更好,这条优惠政策意味着可以让企业少缴纳保证金,减轻了企业的负担。也正是由于装配式建筑的质量有保障,后期在物业维修上也能减少相应的资金支出。”

《通知》提到的另一条优惠政策是“以出让方式取得土地使用权,领取土地使用证和建设工程规划许可证的全装修商品房项目,完成正负零标高以下工程,并已确定项目施工进度和竣工交付日期的,可申请预售登记,领取商品房预售许可证,法律法规另有规定的除外。”对于这一条,田秀刚分析说:“以往对房地产企业来说,要完成建筑的1/3才能进行预售登记,比如30层高的房子,要完成10层才能预售登记。对于采用全装修的装配式建筑来说,只要完成‘正负零标高以下’的工程就达到了申请预售登记的条件,意味着完成地下室和地上的分界线部分即可预售,这条有利于企业加快资金回笼,能激励企业投身装配式建筑的建设。”

同样,对于《通知》提及的“10层以上的装配式建筑项目,建设单位可申请主体结构分段验收”,田秀刚也表示,这条对加快房地产企业的建设进程也有利好。

对消费者:

公积金贷款额度上浮20%,减轻购房压力

《通知》中也提到了对购买装配式建筑的消费者的利好。《通知》提到,“消费者使用住房公积金贷款购买装配式建筑的商品房,在符合贷款有关规定的情况下,贷款额度可上浮20%,但每户不超过最高贷款额度限额的规定;对采用装配式建筑的农民自建房,在个人贷款服务、贷款利率等方面给予支持。”田秀刚说:“由于公积金贷款比商业贷款有利率优势,贷款额度的上浮,可减少消费者购房的成本,减轻消费者的购房压力。”

记者 周科娜 通讯员 吴培均