

关于规范高品质商品住宅项目建设管理的通知

各区住房城乡建设委(房管局)，东城、西城、石景山区住房城乡建设委，各区规划和自然资源分局、各相关单位：

为了落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》中提出的建设国际一流和谐宜居之都的要求，提高我市商品住房项目建筑品质，我市以人民获得感为根本出发点，提出高标准商品住宅建设要求，包括最低品质要求和竞高品质住宅建设方案(建筑品质)。最低品质要求为绿色建筑二星级标准、采用装配式建筑且装配率达到60%、设置太阳能光伏或光热系统；高品质住宅建设方案由绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、健康建筑、宜居技术应用和管理模式六个部分组成。为规范高品质商品住宅项目建设管理，确保相关内容指标有效落实，现就有关要求通知如下：

一、实施标准

(一)绿色建筑：应符合《绿色建筑评价标准》(GB/T 50378-2019)和北京市《绿色建筑评价标准》(DB11/T 825-2021)等现行标准。

(二)装配式建筑：应符合《装配式建筑评价标准》(DB11/T 1831-2021)、《住宅设计规范》(DB11 1740-2021)等现行标准，单体建筑面积5000平方米以下的新建公共建筑、建设项目的构筑物、配套附属设施(垃圾房、配电房等)可不采用装配式建筑。

(三)太阳能光伏或光热：居住建筑应符合《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2020)，公共建筑应符合《公共建筑节能设计标准》(DB11/687-2015)等现行标准。

(四)超低能耗建筑：居住建筑应符合《超低能耗居住建筑设计标准》(DB11/T1665-2019)；公共建筑应符合《北京市超低能耗示范项目技术导则》(京建发〔2018〕183号)等现行标准。

(五)健康建筑：应符合《健康建筑评价标准》(T/ASC 02-2016)或国际WELL建筑标准；当发布实施健康建筑的国家标准、行业标准或地方标准时，应符合现行标准。

(六)宜居技术内容应在图纸等设计文件中予以落实，其中绿色建材应用还应在施工选材环节予以落实；外墙保温工程、屋面保温工程、防水工程、建筑门窗承诺质量保修期限应在商品房销售合同中载明。

(七)工程总承包模式应在工程承发包环节予以落实。

(八)建筑师负责制应执行《北京市建筑师负责制试点指导意见》(京规自发〔2021〕28号),赋予建筑师与建设单位共同发布指令、认可工程、签证付款的权利,并在建筑师服务合同中约定,并予以落实。

(九)绿色建筑性能保险应在保险合同中予以落实。

(十)BIM技术应采用正向设计,且符合《建筑信息模型应用统一标准》(GB/T 51212-2016)、《建筑信息模型设计交付标准》(GB/T 51301-2018)、《建筑信息模型施工应用标准》(GB/T 51235-2017)、《民用建筑信息模型设计标准》(DB11/1063-2014)、《民用建筑信息模型深化设计建模细度标准》(DB11/T1610-2018)等现行标准,并落实《工程建设项目全生命周期BIM技术应用实施意见》相关要求。

二、过程管控

商品住房项目管理以建设单位承诺为主,各相关部门加强事中事后监管。

(一)项目签订土地出让合同后即可开展设计招标,项目应在工程总承包发包前完成项目审批、核准或者备案程序。

(二)在施工图备案之前,建设单位应组织实施方案专家评审会,并邀请市规划自然资源委和市住房城乡建设委相关部门参加专家评审会议。高品质住宅建设实施方案应依据承诺提供绿色建筑和健康建筑自评价报告、装配率计算书、超低能耗建筑自评价表、实施建筑师负责制的具体措施说明等相关材料。

(三)在办理施工许可证时,建设单位应将绿色建筑和装配式建筑有关内容在市住房城乡建设委网站的施工许可系统进行填报。

(四)在建设过程中,建设单位应严格按照高标准商品住宅建设要求进行管理,依据承诺内容,落实绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、健康建筑、宜居技术应用、建筑师负责制等管理模式的要求;如施工图设计文件发生变更影响承诺内容应重新组织方案评审。对于承诺全生命周期应用BIM技术的项目,建设单位应组织参建各方在规划、勘察、设计、施工、运维各阶段开展建筑信息模型(BIM)应用,应做好各阶段模型交付及应用;交付小业主阶段应包含隐蔽工程建设数据信息的可视化模型文件,建设单位也可将施工单位交付的可视化模型文件提供给物业单位,或者合同约定施工单位交付给物业单位。鼓励建设单位申报北京市建筑信息模型(BIM)应用示范工程。

施工单位应按照要求在市住房城乡建设委网站的建筑节能与建材管理服务平台中填报超低能耗建筑信息和建材采购信息。

(五)在办理预售许可证时,建设单位应提交预售方案。高品质住宅建设项目的预售方案应包含绿色建筑和健康建筑自评价报告、装配率计算书和超低能耗建

筑评价报告、宜居技术应用和建筑师负责制等管理模式相关资料，依承诺对社会公示，接受购房人监督。

(六)在项目完工后，建设单位应对高品质住宅建设项目按照承诺内容进行绿色建筑、装配率、超低能耗建筑、建筑师负责制等专项验收，并邀请市住房城乡建设委和市规划自然资源委相关部门参加。

(七)在项目竣工备案后，建设单位应按照规定程序，取得相应等级绿色建筑和健康建筑标识。

三、组织保障

(一)专家选取

建设单位应对高品质住宅建设项目中绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑等技术方案进行专家评审，可进行综合方案评审，评审专家至少 9 名(含)以上(单数)成员组成。评审专家按照规避原则应从北京市绿色建筑评价标识专家委员会、北京市装配式建筑专家委员会、北京市超低能耗建筑专家库、北京市工程设计行业咨询委员会、北京市绿色建材专家委员会中随机选取，应包含建筑、结构、暖通空调、施工、内装、部品、BIM、建筑师负责制等专业。

(二)部门职能

1.市、区两级建设和规划部门对项目实施绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、健康建筑、宜居技术和建筑师负责制等管理模式相关内容开展专项检查。

2.各部门应严格履行建设程序，在项目规划审批、土地供应、施工图备案、竣工验收等各环节加强监督与指导，并做好技术服务工作，确保项目严格按照高标准商品住宅建设要求实施。

本通知适用于 2021 年起，我市行政区域范围内通过集中供地方式取得用地的高品质住宅建设项目。