河源市装配式建筑项目建筑面积奖励

实施细则（征求意见稿）

**第一条** 为促进我市装配式建筑发展，提高建设的效率和质量，实现建筑工程领域节能减排，根据《广东省人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》(粤府办〔2017〕28号)及《河源市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的实施意见》(河府办〔2019〕49号)等规定，结合我市实际，制定本细则。

**第二条** 本细则适用于建设单位在自有土地上未取得建筑设计方案审批的所有房屋建筑工程项目以及拟进行土地出让的建设项目，包括商品房、大中型公共建筑、人才住房和保障性住房项目。

**第三条** 本细则所称装配式建筑，是指采用工厂预制的部品构件在工地现场装配而成的建筑，包括装配式混凝土建筑、装配式钢结构建筑、装配式木结构建筑及装配式混合结构建筑等，推进以标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用为主要形态的装配式建筑生产，其评定标准应符合广东省《装配式建筑评价标准》要求。

**第四条** 市住房和城乡建设、市自然资源主管部门负责装配式建筑项目建筑面积奖励的组织实施和监督。各县（区）建设行政主管部门牵头，会同本县（区）自然资源部门等单位负责属地装配式建筑项目建筑面积奖励审核，出具意见，协助核实并加强日常监管。

**第五条** 奖励的建筑面积不超过计容积率建筑面积的3%，具体奖励建筑面积在土地出让方案、建筑设计方案和建设工程规划许可文件中明确。计算建筑面积和奖励建筑面积都必须按装配式建筑实施建设，建筑单体须符合广东省《装配式建筑评价标准》3.0.3的要求。奖励建筑面积不计入地块的容积率核算，无需修改已有法定规划，相关奖励面积审查意见以附件形式备注在各许可证书当中，不能影响建筑工程后续工作的开展。

**第六条** 奖励建筑面积不纳入预售范围，该部分建筑面积不再补交土地出让金。土地使用权使用期限和起始年限维持原土地使用权出让合同的约定不变。

**第七条** 建设单位的方案设计文件应当包括装配式建筑设计说明专篇，注明装配式建筑的装配率和评价等级、项目建筑面积总和、申请奖励的建筑面积数量、比例及对应实体。

**第八条** 符合条件并申请建筑面积奖励的项目，建设单位设计方案应深化可查可验（或方案设计与初步设计同步提交），并向辖区住房城乡建设主管部门提出技术认定申请，承诺严格按照装配式建筑的相关技术要求实施项目；住房城乡建设主管部门组织专家对设计方案进行评审，20天内核发技术认定意见书。

**第九条** 通过设计阶段技术认定的项目，建设单位持技术认定意见书、承诺函和设计方案，向自然资源主管部门申请核定河源市装配式建筑项目的建筑面积奖励数量、比例及对应实体。辖区自然资源部门按相关要求审核设计方案。

**第十条** 建设单位向自然资源主管部门申请办理《建设工程规划许可证》时，同时提供技术认定意见书，自然资源主管部门应当将奖励建筑面积的数量、比例及对应实体在《建设工程规划许可证》及附图中注明。

**第十一条** 建设单位应当在施工图设计文件中注明奖励建筑面积的数量、比例及对应实体，并在施工图设计完成后，将施工图设计文件以及技术认定申请表、技术认定意见书、装配式建筑项目装配率等计算书、装配式建筑项目实施方案等材料提交至施工图审查机构审查。

施工图审查机构应当对装配式建筑项目装配率等要求进行审查，经审查合格的，出具施工图设计文件审查合格书，并在施工图设计文件审查合格书和审查报告中注明。对装配式建筑项目装配率等要求审查不合格的，不予出具施工图设计文件审查合格意见。

**第十二条** 建设单位申办商品房预售许可前，应当组织设计、生产、施工、监理及检测单位对标准层加强规划检验。

**第十三条** 建设单位申请办理商品房预售时，应当明确标注奖励的户型、位置和面积，该部分建筑面积不纳入预售范围。

**第十四条** 在房屋建筑工程质量验收和规划验收前，项目建设单位应向建设管理部门提出关于装配式建筑实施阶段技术评价的申请。项目属地住建部门组织专家进行技术评价，并根据专家评审意见出具装配式建筑实施阶段技术评价意见书。

**第十五条** 建设单位应当在竣工验收报告中增加装配式建筑专篇，注明装配式建筑的位置和面积、结构类型、预制构件种类、装配式施工技术、装配率以及是否符合施工图设计文件和装配式建筑的相关要求等内容。竣工验收报告应当经工程建设各方责任主体签字确认。

**第十六条** 建设单位未按照要求实施装配式建筑项目的，无偿收回奖励建筑面积，并依法保留对责任单位和责任人追究法律责任的权利，对建设、施工、监理等单位的违规行为进行诚信扣分，记入企业诚信档案。建设单位按照要求实施装配式建筑项目，但超出奖励范围的建筑面积（符合规划条件核实合理误差的除外）的，认定为违法建设依法处理，并对建设、施工、监理等单位的违规行为进行诚信扣分，记入企业诚信档案。

**第十七条** 本实施细则由市住房和城乡建设局、市自然资源局负责解释，自2020年 月 日起施行，有效期五年。