HBG-2024-026

河源市住房和城乡建设局
河源市自然资源局文件

河住建通〔2024〕46号

河源市住房和城乡建设局 河源市自然资源局关于印发《河源市装配式建筑项目建筑面积奖励实施细则（试行）》的通知

各县（区）住房城乡建设主管部门、自然资源主管部门，有关单位：

为贯彻落实《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)文件精神，大力发展装配式建筑，推动建造方式创新，鼓励扶持建设单位积极开展装配式建筑建设，确保我市建筑产业转型升级在新时代有新气象实现新作为，市住房城乡建设局和市自然资源局共同制定了《河源市装配式建筑项目建筑面积奖励实施细则（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（此页无正文）

河源市住房和城乡建设局　　河源市自然资源局

2024 年 11 月 13 日

公开方式：主动公开

河源市装配式建筑项目建筑面积奖励实施细则（试行）

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 本细则适用于以下建设项目：

（一）在土地出让或划拨时未明确装配式建筑要求，且在本细则实施前尚未办理建设工程规划许可证，建设单位自愿申请实施装配式建造方式的房屋建筑项目，不包括人才住房、保障性住房等政府投资的大中型建筑工程。

（二）符合实施条件的新出让或新划拨土地，且按本细则第六条要求明确了装配式建筑建设要求和奖励政策的。

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，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，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。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。

住房城乡建设部门牵头，会同同级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，在施工许可、质量监管、竣工验收等环节加强对装配式建筑落实情况的日常监管和抽查。

第五条 实施装配式建造方式且满足装配式建筑要求的建设项目，对其满足装配式建筑要求的建筑面积可按3%不计入容积率予以奖励。具体奖励建筑面积在建筑工程设计方案和建设工程规划许可、建设工程施工许可等文件中明确。奖励建筑面积宜布置在建筑首层或二层。

第六条 自然资源部门在出具用地规划设计条件或土地资源和技术控制指标清单时，应征求同级住房城乡建设部门意见，并将住房城乡建设部门提出的装配式建筑建设要求和奖励政策纳入用地规划设计条件或土地资源技术控制指标清单中，作为土地出让合同或划拨文件的附件，一并交付建设单位，作为项目审批管理、技术审查的主要依据。

在取得土地时未明确装配式建筑实施要求，自愿申请按装配式建筑方式建造的，建设单位应先向项目属地住房城乡建设部门提出实施装配式建筑的申请并出具承诺函，承诺严格按照装配式建筑的相关技术要求实施项目，再向自然资源部门申请审查建设工程设计方案。住房城乡建设部门收到建设单位的申请和承诺函后，应当及时出具回复函，明确装配式建筑建设要求。

第七条 建设单位在申请办理建设工程设计方案审查时，应注明装配式建筑的装配率和评价等级、实施装配式建筑面积总和及对应实体、申请奖励的建筑面积及对应实体。

第八条 实施装配式建筑技术的项目，设计单位要按照广东省《装配式建筑评价标准》进行装配式建筑设计，开展预评价，在设计文件中对装配式建筑技术自评分及实施方案专篇说明，并落实到各专业施工图中。

第九条 建设单位应当将施工图设计和预评价文件、装配式建筑设计阶段评分表、装配式建筑项目实施方案等相关材料提交至施工图审查机构。施工图审查机构应组织专家对项目设计文件进行审查，经审查合格才能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中注明“本工程施工图设计文件满足广东省《装配式建筑评价标准》，认定为装配式建筑”。

第十条 建设各方责任主体应当严格按照通过审查的施工图设计文件和装配式建筑项目实施方案实施，确保满足广东省《装配式建筑评价标准》3.0.3 的要求。施工图设计文件变更及装配式建筑技术项调整的，建设单位应当及时报原施工图审查机构重新审查。

监理单位应当根据施工图设计文件要求及广东省《装配式建筑评价标准》，编制装配式建筑监理方案并实施监理。监理单位在开展日常监理工作时应对装配式建筑实施情况拍照留痕，并形成监理工作台账作为项目竣工验收材料之一。

第十一条 住房城乡建设部门质量监督机构应当将项目实施装配式建筑的情况纳入日常监督检查，有关监督检查情况应当形成书面监督记录，并在项目验收阶段对项目实施装配式建筑情况出具监督意见。

第十二条 建设单位申请办理商品房预售时，应当明确标注奖励建筑面积所在的位置和户型，该奖励建筑面积不纳入预售范围。

第十三条 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。

第十四条 在房屋建筑工程竣工验收前，建设单位应向住房城乡建设部门提出关于装配式建筑实施阶段技术评价的申请。项目属地住房城乡建设部门应将装配式建筑技术验收纳入房屋建筑工程联合验收范围，组织专家对项目装配式建筑实施情况进行技术评价，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。项目验收时满足原设计方案要求，予以办理竣工验收备案手续。住房城乡建设部门应在项目装配式建筑最终评价完成后五个工作日内将装配式建筑技术验收结果（备注奖励建筑面积）抄送同级自然资源部门。

第十五条 建设单位未按照要求实施装配式建筑项目的，项

目属地住房城乡建设部门应抄送项目所在地有关部门依法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依法进行诚信扣分，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，但奖励不计容的实建面积范围超出奖励面积合理误差范围的，超出部分应由项目属地住房城乡建设部门抄送项目所在地有关执法部门依法依规处理，并对建设、施工、监理等单位的违规行为依法进行诚信扣分，记入企业诚信档案。

第十六条 施工图审查机构未按规定对施工图设计文件中装配式建筑内容进行审查的，县级以上住房城乡建设部门将依据《广东省建设工程勘察设计管理条例》予以处理。专家在专业技术服务工作中因违法违规行为给他人造成损失的，依法承担相应的法律责任。

第十七条 河府办〔2019〕49号文施行后（2020年2月10日以后）至本实施细则实施前，在用地规划条件或土地资源和技术控制指标清单以及土地划拨、出让招拍挂文件和相应合同中已明确采用装配式建筑方式建造项目按原约定执行。

第十八条 本实施细则由市住房城乡建设局、市自然资源局负责解释，自2024年12月20日起施行，有效期三年。