《河源市装配式建筑项目建筑面积奖励实施细则（试行）》解读

发展装配式建筑是推进建筑产业现代化、促进建筑产业转型升级、助力双碳目标实现的重要支撑。为进一步规范我市装配式建筑项目建筑面积奖励的管理,2024年11月13日，市住房城乡建设局和市自然资源局联合印发了《河源市装配式建筑项目建筑面积奖励实施细则（试行）》（以下简称《实施细则》）。

一、政策背景

2019年12月30日，《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）发布，明确“实施装配式建造方式，且满足装配式建筑要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按3%的比例不计入地块的容积率核算（奖励的建筑面积不超过计容积率建筑面积的3%），具体奖励比例在建设工程规划许可文件中明确,该部分建筑面积不再补交土地出让金”。为此，有必要加强政策指引，明确项目奖励范围、建设各方责任和部门监督职责，推动我市装配式建筑有序健康发展。

2024年1月29日,《广东省城乡建设领域碳达峰实施方案》发布，明确提出“推广绿色低碳建造方式，大力发展多体系装配式建筑，到2030年底，装配式建筑占城镇新建建筑面积比例达到50%”，国家、省继续加大力度发展装配式建

筑，有必要进一步完善相关配套政策。

二、文件的制定说明

（一）必要性。目前我市装配式建筑发展存在政策激励不足、建造成本偏高、建筑面积奖励缺乏指引等问题。为进一步规范我市装配式建筑发展的管理，充分发挥政策带动发展的功能，制定《实施细则》。

（二）可行性。《实施细则》明确了相关部门职责分工、建设项目奖励申请、监管验收、违规处理等具体事项，经过征求各县（区）政府（管委会）、市直属机关单位意见，征集社会公众意见，符合实际，获得普遍认同和支持。

（三）合法性。《实施细则》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）和《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)等法律法规和技术规范，参考已出台政策的深圳、珠海和东莞等地市的先进经验，结合我市实际情况制定。制定主体、权限、程序、主要内容和形式合法，未违反法律法规规定。

三、《实施细则》主要内容

（一）关于项目建筑面积奖励范围。土地出让或划拨时未明确装配式建筑要求，且在《实施细则》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，以及符合实施条件的新出让或新划拨土地明确了装配式建筑建设要求和奖励政策的均可获得建筑面积

奖励（奖励的建筑面积不超过计容积率建筑面积的3%）。

（二）关于行业监管实施和对申请建筑面积奖励的项目要求。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监管。自愿申请按装配式建筑方式建造的，建设单位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。

（三）关于项目实施过程中建设、设计、审图机构、监理、施工单位等各方责任。建设各方责任主体应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，确保项目满足广东省《装配式建筑评价标准》3.0.3的要求。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。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。

（四）关于部门质量监督及项目验收要求。住房城乡建设部门质量监督机构应加强监督检查，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。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。

（五）关于未按照要求实施装配式建筑项目的处理。建设单位未按照要求实施装配式建筑项目的，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。

四、其他说明

《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》施行后，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。