

# 开平市装配式建筑项目实施建筑面积 扶持措施（试行）

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《开平市人民政府办公室关于印发开平市大力推进装配式建筑发展实施方案的通知》（开府办〔2021〕43号）精神，为促进我市装配式建筑发展，提高建设效率和质量，鼓励建设项目采用装配式建筑，结合我市实际情况，现制定开平市装配式建筑项目建筑面积扶持奖励政策，具体如下：

## 一、扶持原则

（一）扶持奖励建筑面积的实施对象是建设单位在自有土地上采用装配式建筑，且通过装配式建筑评价的建设项目。

（二）对符合条件采用装配式建筑的项目，达到广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T15-163-2019）评价等级为基本级、A级、AA级、AAA级的，分别奖励项目总建筑面积2.7%、2.8%、2.9%、3.0%的不计容建筑面积。在同一宗土地内，奖励不计容建筑面积累计不得超过实施装配式建筑总面积的3%，同时累计不得超过5000平方米。对扶持措施发布前已出让用地但未办理总平面规划方案的，主动申请采用装配式建筑方式后，同样享受该奖励方式。

（三）扶持奖励建筑面积不纳入预售范围，且对应范围须为功能完整的商住单元。不纳入预售范围的面积不得少于奖励建筑

面积。

（四）扶持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在规划、预售、竣工验收备案等各许可证书当中备注。相关证书的变更应在规划条件核实前完成，在规划条件核实测绘成果中须注明奖励建筑面积的相关事宜。

## 二、申请程序

### （一）申请并签订监管协议书

建设单位向市自然资源局、市住房和城乡建设局（以下简称“市住建局”）提出实施装配式建筑的申请，签订《装配式建筑监管协议书》（详见附件），明确装配式建筑项目的目标要求、考核方式、对应的违约责任等。

### （二）设计阶段预评价

建设单位在初步设计完成后，向市住建局提出装配式建筑设计阶段预评价申请，市住建局组织专家对建设单位提交的相关材料进行技术认定，并出具设计阶段预评价意见书。

### （三）建设工程规划许可

通过设计阶段预评价的项目，建设单位应向市自然资源局申请办理或变更《建设工程规划许可证》，申请时除提交法定要件外，还须同时提交装配式建筑设计阶段预评价意见书和监管协议书，注明申请奖励建筑面积的数量和比例及具体楼栋位置的设计方案。市自然资源局将扶持奖励建筑面积在《建设工程规划许可证》中备注。

#### （四）施工图审查

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和比例,并在项目施工图设计完成后,将施工图设计文件以及预评价意见书、装配式建筑项目设计阶段预评价申请表、装配式建筑项目装配率计算书、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审查。

施工图审查机构应当对项目装配率等装配式建筑相关要求进行审核。经审核合格的,出具施工图设计文件审核合格书,并在施工图设计文件审核合格书和审核报告中注明“本工程施工图设计文件符合广东省《装配式建筑评价标准》装配率等装配式建筑相关要求”的字样。凡未达到装配式建筑标准的,建设单位应及时调整、变更设计,涉及规划建设方案调整的,应按程序向市自然资源局申请调整《建设工程规划许可证》。

#### （五）房地产预售

申请实施装配式建筑且获得奖励建筑面积的项目,建设单位申请办理房地产预售时,应当在申请图纸中明确标注奖励住宅户型的位置和面积(必须为功能完整的商住单元),奖励建筑面积不纳入预售范围。

#### （六）日常监督

建设工程质量监督机构将建设项目实施装配式建筑的情况纳入日常监督检查工作中,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意见。

#### （七）竣工验收

建设单位应在工程竣工验收报告中增加装配式建筑专篇,包括实施装配式建筑的单体建筑位置和面积、结构类型、预制构件种类、装配式施工技术、预制率和装配率等内容,注明是否符合施工图设计文件和相关技术要求,并经参建各方签字确认。市工程质量监督机构对建设单位组织的竣工验收进行监督,并对项目实施装配式建筑情况出具意见。

工程项目竣工验收后,建设单位应向市住建局提出装配式建筑实施阶段竣工评价的申请。由市住建局组织竣工评价,并出具装配式建筑竣工评价意见书。

#### (八) 建设工程规划条件核实

建设单位向市自然资源局申请办理规划条件核实时,应提供装配式建筑项目竣工评价意见书。市自然资源局将扶持奖励建筑面积备注在规划条件核实批复中。

### 三、实施保障

(一) 申请实施装配式建筑且获得奖励建筑面积的项目,如未按要求实施装配式建筑,则由市住建局牵头会同市自然资源局依据相关法律法规和监管协议书等进行处理。

(二) 建设单位未按照要求实施装配式建筑的商品住宅项目,由市自然资源局无偿收回奖励面积,呈报市人民政府审批同意后,可用作人才住房和保障性住房,并依法保留对责任单位和责任人追究法律责任的权利。市住建局对建设、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。

(三) 建设单位按照要求实施装配式建筑的商品住宅项目,

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，由市自然资源局作出违法认定，属地镇（街）依法对其违法行为进行处理。市住建局对建设、施工、监理等单位的违规行为进行诚信扣分，并记入企业诚信档案。

#### **四、实施期限**

本措施自 2022 年 9 月 1 日起施行，有效期 3 年。

附件：装配式建筑监管协议书



# 装配式建筑监管协议书

甲方：开平市住房和城乡建设局

乙方：开平市自然资源局

丙方：

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《开平市人民政府办公室关于印发开平市大力推进装配式建筑发展实施方案的通知》（开府办〔2021〕43号）的规定，甲、乙、丙方三方本着平等、自愿的原则，签订\_\_\_\_\_项目（下称本项目）装配式建筑监管协议书，达成协议如下：

一、丙方自愿在本项目采用装配式建筑，承诺本项目达到广东省《装配式建筑评价标准》（DBJ/T 15-163-2019）评价等级基本级或以上等级。

二、若本项目未按要求实施装配式建筑，丙方无偿将未按要求实施装配式建筑所对应的奖励面积交给乙方接收，本项目同时含住宅、商业建筑的，优先移交住宅建筑。

三、本项目装配式建筑实施情况，纳入我市企业信用管

理体系，未按装配式建筑要求建设的，甲方将失信行为通报相关行业管理部门纳入信用管理。

四、本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执两份，具有同等法律效力。

开平市住房和城乡建设局

开平市自然资源局

年 月 日

年 月 日

申请单位：

年 月 日