

中山市住房和城乡建设局 中山市自然资源局 文件

中建通〔2021〕92号

关于装配式建筑项目实施建筑面积 扶持措施的通知

各镇、街住房和城乡建设主管部门，各自然资源分局：

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《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47号）精神，为促进我市装配式建筑发展，提高建设效率和质量，鼓励计划外的更多建设项目采用装配式建筑，新建、在建的建设项目符合装配式建筑要求的，可以申请建筑面积扶持奖励，具体通知如下：

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自愿采用装配式建筑，且通过装配式建筑评价的建设项目，

不包括用地规划条件、土地划拨、招拍挂出让文件和相应合同中要求实施装配式建筑的项目，以及政府投资的新建建筑和纳入市保障性住房建设计划的项目。

（二）对符合条件自愿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/T 15-163-2019）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%，同时累计不超过5000平方米。

（三）扶持奖励建筑面积不纳入预售范围，且对应部位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备注在规划、预售、竣工验收备案等各许可证书当中。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）自愿申请并签订监管协议书

建设单位自愿向市住房城乡建设局提出实施装配式建筑的申请，同时与市住房城乡建设局签订《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，向市住房城乡建设局提出装配式建筑设计阶段预评价申请（申请指南详见《中山市住房和城乡建设局关于开展装配式建筑评价工作（试行）的通知》（中建通〔2019〕126号）），市住房城乡建设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，建设单位应向自然资源管理部门申请办理或变更《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。自然资源管理部门将扶持奖励建筑面积备注在《建设工程规划许可证》中。

（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“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，应按程序向自然资源管理部门申请调整《建设工程规划许可证》。

（五）房地产预售

自愿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应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意见。

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到日常监督检查工作中，将有关监督检查情况形成书面监督记录。

（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，建设单位应向市住房城乡建设局提出装配式建筑实施阶段竣工评价的申请（申请指南详见《中山市住房和城乡建设局关于开展装配式建筑评价工作（试行）的通知》（中建通〔2019〕126号））。市住房城乡建设局组织竣工评价，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

建设单位向自然资源管理部门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。自然资源管理部门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

自愿申请实施装配式建筑且获得奖励建筑面积的项目，若未按要求实施装配式建筑，则由市住房城乡建设局牵头会同自然资源部门依据相关法律法规和监管协议书等进行处理。

四、实施期限

本通知自印发之日起施行，有效期至2025年12月31日。新申请建筑面积扶持奖励的项目，按本通知执行。《中山市住房和城乡建设局 中山市自然资源局关于装配式建筑项目实施建筑面积奖励措施的通知》（中建通〔2020〕5号）废止。

附件：《装配式建筑监管协议书》（参考格式）



公开方式：主动公开

中山市住房和城乡建设局办公室

2021年10月11日印发

装配式建筑监管协议书

甲方：中山市住房和城乡建设局

乙方：

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《中山市人民政府办公室关于加快发展装配式建筑的实施意见》（中府办〔2018〕47号）的规定，甲、乙双方本着平等、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、乙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，乙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甲方接收，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、本协议一式肆份，甲、乙双方各执两份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）

法定代表人（或委托代理人）

（签字）：

（签字）：

地址：中山四路1号

地址：

联系电话：0760-88337746

联系电话：

签订地点：中山市东区中山四路1号

签约时间： 年 月 日