附件1

佛山市推广装配式建筑实施办法

（第一次修订稿）

第一章 总 则

第一条 为加快推动建筑业高质量发展，大力发展装配式建筑，促进建筑工业化、数字化、绿色化转型升级，根据《国务院办公厅关于大力发展装配式建筑的指导意见》《住房和城乡建设部等部门关于加快新型建筑工业化发展的若干意见》《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》《广东省住房和城乡建设厅等部门关于加快新型建筑工业化发展的实施意见》等有关规定，制定本实施办法。

第二条 本实施办法适用于本市行政区域范围内的装配式建筑推广工作。

第三条 本实施办法所称装配式建筑，是指由预制部品部件在工地装配而成的建筑。根据目前制作构件的主要材料，可分为木结构、钢结构、钢筋混凝土结构和组合结构（包括钢—木组合、钢—混凝土组合等）四大类。

第四条 装配式建筑按国家、省、市标准评价和实施。根据实施情况和工作要求，逐年制定并落实装配式建筑推进工作计划，确保完成省人民政府对我市下达的工作任务。

2025年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的35％以上，其中政府投资工程装配式建筑面积达到70%以上。2030年我市实现新建装配式建筑面积占新建建筑面积的50％以上。

第五条 装配式建筑优先采用工程总承包（EPC）模式和设计—制造—采购—施工一体化总承包（EMPC)模式。推广基于BIM技术的一体化设计，促进设计、生产、施工深度融合。引导骨干企业提高项目管理、技术创新和资源配置能力，培育具有综合管理能力的工程总承包企业，落实工程总承包单位的主体责任。

全力发展建筑的水平构件和竖向非承重构件在装配式建筑中的应用，科学合理推动建筑的竖向承重构件在装配式建筑中的应用。结合我市作为“制造大市”的雄厚基础和机械装备、家居家电用品制造、陶瓷建材的优势，大力推动设施设备更新、装配化装修等全产业的发展。

在保障性住房和商品住宅建造中积极推广装配式混凝土建筑；在大型公共建筑、大跨度工业厂房建造中优先采用装配式钢结构或钢筋混凝土结构；在风景名胜区及园林景观、仿古建筑等倡导发展现代装配式木结构建筑；在临时建筑（含工地临时建筑）、管道管廊等建造中积极采用可装配、可重复使用的部品部件。

第六条 装配性建筑推广工作应遵照以下原则：

（一）全产业链同步推广原则。结合我市实际，鼓励、推广装配式建筑发展，涵盖装配式建筑设计、部品部件生产、施工、装备制造、科技研发、使用维护全链条。重点扶持国家级和省级装配式建筑研发基地的建立与发展，扶持装配式建筑设计、预制构件和部品部件生产制造、运输、施工等企业的发展，推动预制构件、部品部件在房屋建筑项目中应用。鼓励建立生产示范基地和示范建筑，吸纳装配式建筑专业人才，发展装配式建筑培训机构和培训装配式建筑产业工人。

（二）专项规划和实施办法相匹配原则。推广装配式建筑工作，除了遵循本实施办法外，还应符合装配式建筑专项规划要求。结合装配式建筑专项规划和实施办法，在符合实际的基础上，在时间上、空间上合理铺排，科学有序地发展装配式建筑。

（三）政策扶持与市场主导相结合原则。对必须完成的工作目标、年度目标进行任务分解，落实到年度推广装配式建筑工作要点中。引导政府投资工程和房地产项目优先实施装配式建筑，给予适当的支持和鼓励政策，促进装配式建筑市场健康有序发展。

第二章 职责分工

第七条 市住房城乡建设局牵头负责编制我市装配式建筑专项规划，逐年制订装配式建筑推进计划，组织召开装配式建筑工作协调会议，定期通报装配式建筑发展情况。对装配式建筑项目的实施全过程、申报和享受扶持措施全过程进行指导、管理和监督。

第八条 市自然资源局参与装配式建筑专项规划的编制，监督装配式建筑实施计划在土地出让或划拨计划中的落实情况，配合新落户的装配式建筑生产企业落户选址、调整土地利用规划（用地规模）和建设用地指标，会同市住房城乡建设局等部门研究、编制及出台相关实施办法或扶持政策。

将装配式建筑专项规划纳入相关规划或指导性文件中，对装配式建筑实施指标在土地出让合同或土地划拨决定书中落实和监管，配合对采用装配式的建设项目核定鼓励性的不计容面积并进行供后监管，根据住房城乡建设部门出具的装配式建筑评价意见书，核实规划条件中装配式建筑相关指标要求，做好装配式建筑规划验收监督管理。

第九条 市人力资源社会保障局负责协助组织行业内技术人员进行专业培训和继续教育，协助设立装配式建筑专业培训机构，协助组织装配式建筑生产企业或施工企业的工人培训，加强引进装配式建筑专业人才并落实相关的人才优惠政策。

第十条 市人民政府其他部门按照各自职责，共同做好装配式建筑及其配套产业的招商引资、企业落户、科研支持、奖励扶持等工作。各区人民政府根据各区职能部门职责，落实部门出台相关政策和有效措施，加强对装配式建筑实施情况的监督、指导、检查，确保完成工作目标和任务。

第三章 扶持政策

第十一条 工业用地供给。各相关职能部门吸引、促成装配式建筑预制构件、部品部件和配套产品等生产企业落户我市。自然资源部门结合装配式建筑专项规划，对新建、扩建的装配式建筑部品部件生产企业优先用地选址、优先调整土地利用规划（用地规模）、优先安排建设用地指标，对该类型生产企业的工业用地需求纳入年度土地出让计划并出让。

第十二条 集体土地流转。促成装配式建筑生产企业落户村级工业区，结合村级工业园改造提升的要求，对意向落户村级工业区的装配式建筑生产企业，自然资源部门优先安排集体工业用地流转。

第十三条 生产基地申报。住房城乡建设部门协助装配式建筑生产企业申报装配式建筑生产示范基地，对获得装配式建筑生产示范基地的企业给予政策激励，发挥示范基地引领作用，对与其相关的装配式建筑项目给予政策支持。

第十四条 优惠与奖励。符合装配式建筑标准的新技术、新材料、新产品、新工艺的研发和生产单位可申报高新技术企业，同时可就绿色建材、专利技术等进行相关申报。对被评定装配式建筑产业范围内的高新技术企业以及具有专利技术成果且符合优惠政策或资金扶持政策的装配式建筑生产企业，工信、科技、市场监管等部门及时提供优惠或资金扶持。

符合新型墙体材料目录的部品部件生产企业，可按规定享受增值税即征即退优惠政策。符合我省有关节能降耗的专项资金申请条件的装配式建筑技术研发企业、部品部件生产示范基地、装配式建筑示范项目、建筑信息模型技术示范项目，发改、住房城乡建设等部门应大力协助上述支持对象申请专项资金。

自愿实施装配式建造方式，且满足装配式建筑评价要求的建设项目，其满足装配式建筑要求部分的建筑面积可按3%不计入地块的容积率核算。采用装配式建筑的商品房建设项目，建设单位可申请下浮预售款监管各环节留存额度，具体政策由住房城乡建设部门另行制定。

第十五条 运输便利。交通运输部门和公安机关交警部门对装配式建筑大型预制构件运输落实政策支持，在符合路桥限载、限高等要求的情况下，就大（重）型预制构件运输车辆通行完善相关指引。预制构件生产、运输企业对大型预制构件运输车辆通过限行区域作好相关计划、申请并报交通运输管理部门和公安机关交警部门审批。

第十六条 人才引进与培训。人力资源社会保障部门加快引进培育具有“装配式建筑施工员”职业技能等级以及相关职业技能专项能力的装配式建筑专业技术人员。从事装配式建筑设计研发、生产制造、施工、监理等专业技术人员且获得相应专业高级职称或专业技术职业资格的，优先纳入专家库或人才库。加大对行业内技术人员专业培训和继续教育力度，组织装配式建筑设计研发机构、生产企业、示范性生产基地的专业技术人员进行培训。

第四章 保障措施

第十七条 严格落实装配式建筑专项规划，引领装配式建筑发展，确定各层次发展目标，从区域定位、建筑类型及建筑规模等方面明确装配式建筑的实施范围。

第十八条 市、区自然资源部门在制订土地出让或划拨计划前应编制完成装配式建筑年度实施计划。编制土地出让或划拨计划时，应结合装配式建筑年度实施计划，对将出让土地进行分类；另外，应制订计划外拟出让或划拨土地的装配式建筑实施方案，确保装配式建筑的实施比例。

第十九条 市、区自然资源部门根据装配式建筑年度实施计划和土地出让或划拨计划，出具规划设计条件和土地出让或划拨方案，在土地出让或划拨方案（土地出让合同或土地划拨决定书）中明确实施装配式建筑的权利、义务和责任。对应该实施装配式建筑的新出让土地不实施土地方面和不计容建筑面积方面的鼓励性政策。

对土地出让或划拨前未明确需采用装配式建筑，主动在实施时采用装配式建筑的项目，可享受装配式建筑项目容积率扶持政策。项目建设单位应与各区住房城乡建设部门、自然资源部门共同签订监管协议，明确实施装配式建筑的权利、义务和责任（包括但不限于：自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，若未按要求实施装配式建筑，则项目建设单位无偿将未按要求实施装配式建筑部分所对应的应计容但不计容面积交给监管协议的监管方，并划归国有资产和由监管方接收）等。由项目所在区住房城乡建设部门做好后续的监管工作，并及时将监管结果抄送项目所在区自然资源部门。

“三旧”改造项目在签订土地出让（补充）协议（合同）前，根据装配式建筑年度实施计划和土地出让或划拨计划，确定改造地块是否具备建造装配式建筑的要求，并根据本实施办法，按要求在土地出让（补充）协议（合同）上明确装配式建筑实施的权利、义务、责任和鼓励性条款（包括但不限于应计容但不计容面积最大限额、应补地价、未按要求实施装配式建筑的违约责任等）。

土地出让合同或土地划拨决定书中应明确对应实施装配式建筑但未实施装配式建筑的项目不予验收。

第二十条 采用装配式建筑的项目应在项目建议书、可行性研究报告等前期材料中予以明确，并列出拟实施装配式建筑的楼栋、各项装配率（承重体系、非承重体系、设备和设施、装修装饰等的装配率）及费用估算。

对已出让或划拨土地（包括未开发建设的土地和部分未开发建设的土地），建设单位自愿申请对未开发建设部分实施装配式建筑的，不需重新办理项目立项审批。建设单位应在取得《建设工程建设规划许可证》前，向各区住房城乡建设部门书面申请采用装配式建筑。申请书应明确实施装配式建筑楼栋、建筑面积、各项装配率（承重体系、非承重体系、设备和设施、装修装饰等的装配率）及费用估算等。各区住房城乡建设部门受理申请后，应对照土地出让合同或土地划拨决定书核对出让地块实施装配式建筑的面积比例要求，并出具复函。

第二十一条 自然资源部门应在建筑设计方案审核阶段，根据项目建设单位提交的土地出让合同（土地划拨决定书）、立项审批文件、装配式建筑应用承诺、住房城乡建设部门出具的实施装配式建筑复函、建筑设计方案等材料，核定项目不计容面积和进行项目建筑设计方案审核。

自愿申请且经批准实施装配式建筑的享受应计容但不计容面积鼓励政策的项目，自然资源部门按照已给出的规划设计条件按程序审批，并给出审批意见，在审批项目规划方案、核定建筑面积时，应依据实施装配式建筑审批意见，在《建设工程规划许可证》中备注应计容但不计容面积。应计容但不计容面积不得超过实施装配式建筑面积的3％，同时不超过5000平方米。

第二十二条 装配式建筑面积及其占比按以下方式计算：

（一）实施装配式建筑面积=实施装配式建筑的各单体建筑面积之和，单体建筑面积为规划报建单体建筑地上部分计容建筑面积。

（二）计算容积率面积为规划报建整个地块的计容总建筑面积。

（三）装配式面积在工程总面积占比=实施装配式建筑面积/地块计容总面积。

第二十三条 施工图设计阶段，建设单位应根据建筑设计方案深化装配式建筑施工图设计，出具装配式建筑设计专篇［包括但不限于装配式构件或部品部件应用说明、施工详图（大样）、材料和工艺说明、装配率计算说明、BIM装配式建筑信息化设计等］。建设单位应在项目施工图审查阶段，将装配式建筑设计专篇和相关计算材料、依据以及自然资源部门出具的审核意见（包括《建设工程规划许可证》）线上提交施工图审查机构。

施工图审查机构负责审查装配式建筑设计专篇及施工图，对装配式建筑的装配率进行设计阶段审查，审查合格的出具设计评定意见书及施工图审查合格书；对不合格、不提交或未提交完整装配式建筑设计专篇的不得出具施工图审查合格书，直至审查合格为止；对未达到（建筑方案送审阶段）承诺装配率的施工图设计，建设单位应及时调整变更装配式建筑设计专篇及施工图，涉及规划建设方案调整的，应按程序向自然资源部门申请调整《建设工程规划许可证》。

装配式建筑项目施工图审查合格后，建设单位应申报装配式建筑项目设计阶段技术评价，住房城乡建设部门组织开展佛山市装配式建筑项目设计阶段技术评价专家评审工作。评价通过后，住房城乡建设主管部门出具项目设计阶段技术评价意见书，作为装配式建筑项目申报实施阶段技术评价及我市装配式建筑相关扶持政策的必要条件。

第二十四条 对装配式建筑项目，项目建设单位必须聘请具备相应资质和技术力量的施工单位和监理单位开展施工、监理工作，必须加强建筑全生命周期安全管理工作。

建设单位必须根据装配式建筑的特点，相应加强项目质量、安全、资金投入力度和资源保障措施，根据施工工期定额合理设计项目工期计划，按照《广东省装配式建筑工程综合定额》合理设定工程总价或单价，确保工程质量和安全。

施工单位应根据装配式建筑设计专篇、施工详图（大样）编制装配式建筑专项施工方案，特殊预制构件和部品部件的运输、安装、应用由生产企业联合编制。装配式建筑专项施工方案必须报监理单位审批后方可组织实施。

第二十五条 装配式建筑竣工验收前，建设单位应向住房城乡建设部门申报装配式建筑实施阶段技术评价，并取得住房城乡建设部门出具的装配式建筑实施阶段技术评价意见书，作为装配式建筑项目申报竣工验收备案的必要条件。建设单位组织项目竣工验收时，竣工验收报告应反映实施装配式建筑的预制构件种类、装配率等基本信息，说明是否符合施工图设计文件和装配式建筑的相关要求，并经工程建设各责任主体签字确认。

在开展装配式建筑实施阶段技术评价前，经各区住房城乡建设部门批复同意自愿申请实施装配式建筑的项目，由于建设计划调整等客观原因确需调整装配式建筑实施计划的，建设单位应书面向各区住房城乡建设部门提出申请。各区住房城乡建设部门受理申请后，应对出让地块实施装配式建筑面积比例要求、享受政策优惠情况以及预售许可发放情况予以核查，出具复函并抄送市住房城乡建设部门。

项目建设单位、监理单位和施工单位必须聘请装配式建筑相关专业人员进行施工管理，同时加强装配式建筑产业工人实名管理工作。项目施工必须完善工程质量管控体系，建立质量管理和安全管理标准化制度和评价体系，并应充分利用现代信息技术手段进行管理，完善工程质量档案管理，建立建设全过程责任可追溯机制。

第二十六条 各区住房城乡建设部门或工程质量监督机构对实施装配式建筑的建设项目进展全过程跟踪，出具的监督报告应对项目实施装配式建筑的情况进行说明。凡需要办理《商品房预售许可证》的商住项目，应经各区住房城乡建设部门检查项目进展，达到规定要求后方可核发。

自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠项目，在申领《商品房预售许可证》时，由住房城乡建设部门明确标注应计容但不计容面积对应部位（必须为功能完整的商住单元），并明确该部位的位置、面积不纳入预售范围，自然资源部门加具意见。不纳入预售范围的面积不得少于应计容但不计容面积。

第二十七条 我市采用装配式建筑的项目可申请评价为佛山市装配式建筑示范项目。市住房城乡建设部门定期组织装配式建筑专家组，对申报项目进行技术评价（资料评审和现场核查）。符合装配式建筑示范项目评选办法的建设项目，可成为佛山市装配式建筑示范项目。

第二十八条 带装修交付的装配式建筑项目鼓励同步实施装配化装修，并符合室内装配化装修相关技术要求。鼓励建设单位按照业主意愿和居住功能定制室内个性化装修需求，应用绿色建材完成全屋个性化装修，通过验收后交付业主使用。符合装配化装修评价标准的项目，可申请为佛山市装配化装修试点示范项目。

第二十九条 建设单位凭装配式建筑实施阶段技术评价意见书及相关文件，按程序办理各项验收。未按照规划设计条件、土地出让合同（土地划拨决定书）的相关约束条款实施的装配式建筑项目，或已通过装配式建筑施工图审查且获得施工许可证但未按图施工或进行施工图设计变更没有达到装配式建筑标准的项目，各区住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案。自愿申请实施装配式建筑且获得应计容但不计容的鼓励性政策优惠的项目，若未按要求实施装配式建筑，由自然资源部门会住房城乡建设部门依据法律法规、土地出让合同（土地划拨决定书）和监管协议等进行处理。

第三十条 金融服务机构、公积金中心等对购买装配式住宅的购房者，在依法合规和风险可控的前提下可给予信贷额度提高支持，提升金融服务效率。

第五章 附 则

第三十一条 本实施办法自2024年x月x日起施行，有效期为5年。以往有关文件中的内容与本实施办法不一致的，以本实施办法为准。上级文件规定及有关依据发生变化时，将及时对本实施办法进行相应修订。